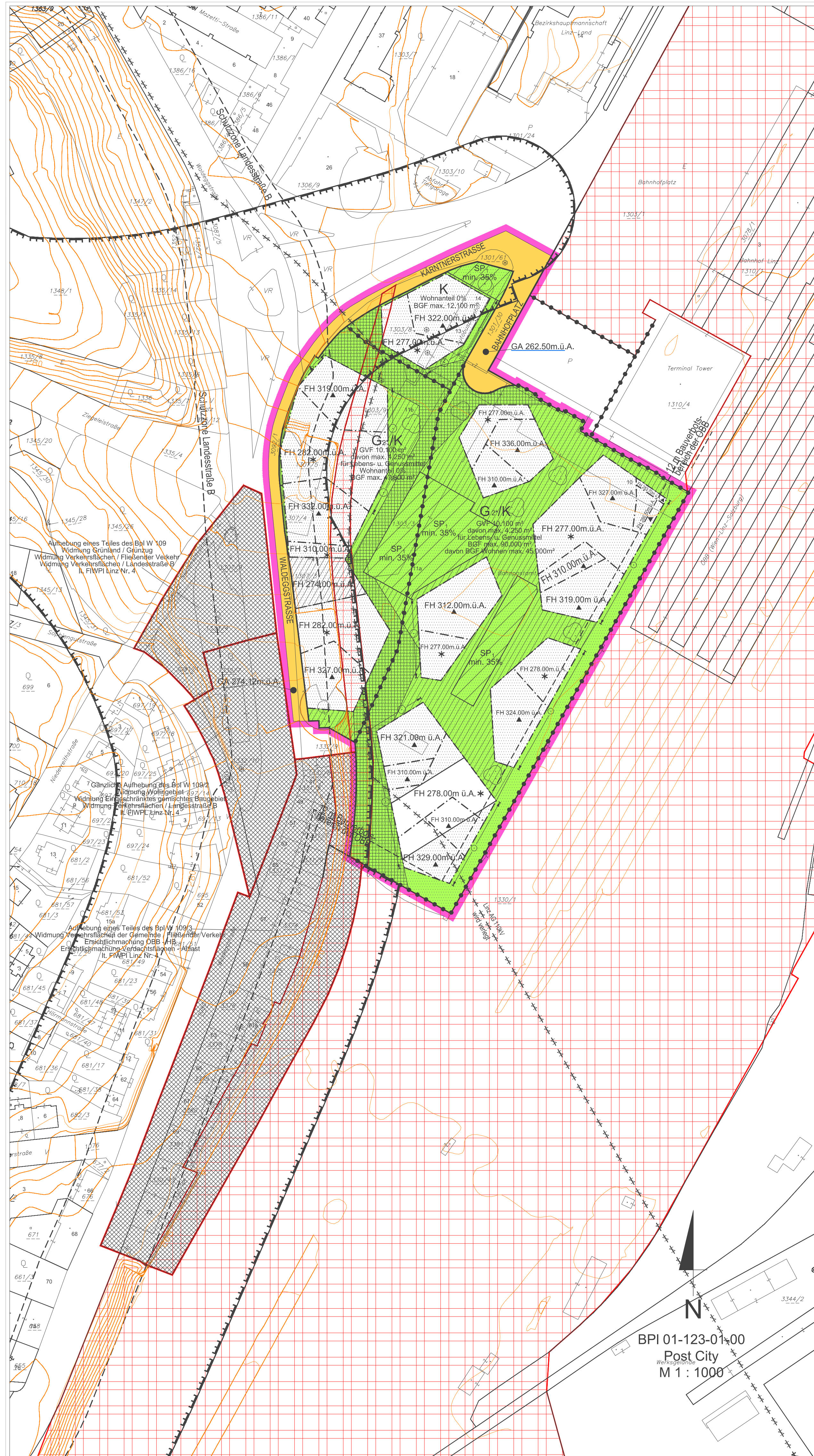




MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBAUFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen
Geschosshöhe (RDKK zu RDKK) im Erdgeschoss mindestens 4,80 m, in den darüber liegenden Geschossen mindestens 3,00 m, Ausgenommen davon sind Technikgeschosse, Müll- und Abstellräume.

Nur Flachdach zulässig.

Für das gesamte Planungsgebiet ist zusätzlich zur maximalen Bruttogeschosshöhe (BGF) insgesamt als Summe der Bruttogeschosshöhe sämtlicher Bauteile eine Gesamtgeschosshöhe (GGF) (Bruttogeschosshöhe BGF) von maximal 3.000 m² nur für Technikgeschosse zulässig.

Begründung

Die Dachflächen sind zu begrünen. Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaus eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Planen auf mindestens 80 % der Fläche verlegt aufweist. Aufbauten jeglicher Art (z.B. Technikbauten, Lüftungsanlagen, etc.) auf dem begrüneten Flachdach sind unzulässig.

Die Dachflächen sind zu begrünen. Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaus eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Planen auf mindestens 70 % der Fläche verlegt aufweist. Aufbauten jeglicher Art (z.B. Technikbauten, Lüftungsanlagen, etc.) auf dem begrüneten Flachdach sind unzulässig.

Für 750 m² vollwertiger Bauplatzfläche ist zumindest ein Laubbau mit einem erreichbaren Mindest Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, der bei Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist, über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten. Ist der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebauter Teil des Bauplatzes über gewachsenem Boden aufgrund unterschiedlicher baulicher Anlagen kleiner als 100 m², so kann die verpflichtende Baumpflanzung auch auf der Dachfläche unterschiedlicher baulicher Anlagen vorgenommen werden, in diesem Fall ist die oberste Schicht des Dachaufbaus mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 100 cm und einem Wurzelraum von mindestens 36 m³ auszuführen. Sollte der verbleibende nicht mit Hauptgebäuden bebaubare Teil des Bauplatzes kleiner als 100 m² sein, so ist eine Baumpflanzung nicht erforderlich.

Bei Neo- und/oder Zubauten ist ein Grünflächenanteil von mind. 0,3 nachzuweisen. In den Grünflächenanteil sind teilweise einzurechnen:

- Grünflächen über gewachsenem Boden sowie begrünete unterirdische Garagensdachflächen (ohne Einbauten) mit einer mind. 60 cm starken Vegetationsschicht mit dem Umrechnungsfaktor 1,0
- begrünete Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht über 60 cm mit dem Umrechnungsfaktor 1,0
- begrünete Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht zwischen 30 cm und 60 cm mit dem Umrechnungsfaktor 0,8
- begrünete Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u.Ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht zwischen 15 cm und 30 cm mit dem Umrechnungsfaktor 0,6
- begrünete Fassadenflächen (mind. 1 Kletterpflanze pro 2 Laubmeter mit mind. 30 cm Höhe) mit dem Umrechnungsfaktor 0,4
- wasserundurchlässige Flächen (Pflastersteine, Grün-Mulden-Steine, Schotter bzw. wasserundurchlässige Flächen, Pflasterungen) abhängig vom Grünanteil mit dem Umrechnungsfaktor 0,2 bis 0,75

Mit Gehölz zu bepflanzen.

Laubbäume mit einem erreichbaren Mindest Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, die bei der Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweist, zu pflanzen, Abstand bei Pflanzung von Bäumen (Offeneinzel Bäumen) zu Mittelreihen Bäumen mind. 15 m.

Baumgruppe mit mindestens 3 Laubbäumen mit einem erreichbaren Mindest Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 8 m, die bei der Pflanzung zumindest einen Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe aufweisen, zu pflanzen.

Lärmschutz

Bei Zubauten mit Auswirkungen auf die Störung von Aufenthaltsräumen und bei Neubauten ist bei einem Fassadenschallschutzwert (als Bauwerkschallschutzwert) von mehr als 50 dB nach der Lärmschutzorientierten Planung mit Priorität auf die Ausschüttung der Störflächen erforderlich. Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis in Form eines schalltechnischen Projekts mit geschweizer Darstellung der Baueingangsfläche zu erbringen.

Mitgelagerte Freiräume im Planungsgebiet (z.B. Spielplätze) sind so zu sichern, dass für Kerngebiete angegeben Grenzwert lt. ÖN, Grenzwertverordnung von 60 dB zur Tagzeit eingehalten wird. Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Ansaugöffnungen für eine technische Lüftungsmöglichkeit sind in einem lufttightly beabstandeten Bereich (z.B. über Dach oder straßenbegrenzt, vom Tunnelbauwerk der ASFINAG entfernt) zu sichern.

Die Errichtung von Lüftungseinheiten, oberirdischen Stützflächen sowie Lüftungs- und Kälteanlagen ist nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines schalltechnischen Projekts mit Maßnahmen zum Schutz der Wohnrauminer oder einer Begründung, warum eine Einlassung aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich ist, erlaubt. Die Vorlage hat im Zuge des Bauverfahrens zu erfolgen.

HINWEISE

Die Wasservers- und Entsorgung erfolgt über die städtische Wasser- und Kanalnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektrizitäts-, Gas- bzw. Fernwärmenetz.

Schutzzone im Bauland

BPI mit 30% Freig- Grünflächen mit Bepflanzungen (überwiegend Bäume und Sträucher) in 35 % der Fläche. Errichtung von Gebäuden und Flugflächen unzulässig. Auf 60 % der Fläche sind Grünflächen auszuführen. Die Veranlagung der Flächen ist unzulässig. Unter Veranlagung versteht man die Herstellung einer Oberflächenbepflanzung mit wasserundurchlässigem Aufbau (z.B. Asphalt, Beton, Platten auf Unterbau, Pflasterungen ohne wasserundurchlässige Folie).

Dieser Bereich ist für den Gemeingebrauch als Gehweg zu sichern.

Berechnungsgrundlage Gesamtgeschosshöhe (Bruttogeschosshöhe BGF):

In die Gesamtgeschosshöhe (Bruttogeschosshöhe BGF) sind einzurechnen:

- die Summe der oberirdischen Geschosse nach der Außenkante der Gebäude
- Kellergeschosse, sofern sie über dem angrenzenden Gelände liegen (siehe Abbildung)
- Stiegenhäuser geschlossene bzw. halbgeschlossene, die nicht pro über dem angrenzenden Gelände liegenden Geschoss ist je eine "Nische" Geschosshöhe dazuzurechnen
- Aufzüge, jedoch ohne die davon bedingte Grundfläche nur einmal
- Lüftungsgänge, wenn sie überwiegend geschlossene sind
- Loggien und Wintergärten

