1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 34.208m² liegt im statistischen Bezirk 05, Volksgartenviertel, Katastralgemeinde Linz, und wird nördlich durch die Stifterstraße, östlich durch die Hafnerstraße, südlich durch die Wurmstraße und westlich durch die Hopfengasse begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Struktur ist an der Hopfengasse durch das ehemalige Betriebsareal der Zentralmolkerei, großflächige gewerbliche Garagenbauten, die sich von der Hopfengasse bis zur Stifterstraße erstrecken, eine im Innenhof liegende Tankstelle, einem Schulgebäude
(Oberstufenrealgymnasium der Diözese Linz), Wohnhäusern, kleineren Firmengebäuden an der Stifterstraße, Verwaltungs- und Bürogebäuden im nördlichen Abschnitt der Hafnerstraße, einem Bandagisten im Innenhof sowie Wohngebäuden im südlichen Abschnitt der Hafnerstraße und der Wurmstraße geprägt.

Situation im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet kann in mehrere Teilbereiche untergliedert werden.
Mit der Blockrandbebauung entlang der Hafnerstraße und der Wurmstraße ist die Bebauung als weitgehend abgeschlossen anzusehen.
Der Betrieb der Zentralmolkerei an der Hopfengasse wurde abgesiedelt, das Areal im Ausmaß von 5.724 m² ist derzeit leerstehend und soll einer Nutzung im Sinne der Widmung Kerngebiet zugeführt werden. Die ebenfalls an der Hopfengasse situierte "Domgarage", die sich über den Innenhof bis zur Stifterstraße erstreckt, entspricht nicht der innerstädtischen Standortqualität und weist, wie auch das nördlich davon gelegene Haus, einen baulichen Erneuerungsbedarf auf.
An der Stifterstraße ist die Blockrandbebauung durch niedrigere, von der Straße abgerückte, Objekte unterbrochen.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Abbruch der nicht mehr genutzten betrieblichen Anlagen der ehemaligen Zentralmolkerei, der störenden oberirdischen Garagen sowie von Betriebsobjekten im Innenhof.
Schließung der Blockrandbebauung an der Hopfengasse, Wurmstraße und Stifterstraße zur Schaffung eines ruhigen, vom Verkehrslärm abgeschirmten, Innenhofes.
Weitgehende Freihaltung des Innenhofes von einer Bebauung. Im Bereich des Bestandes der Domgarage (Parz. 1707/2, 1682/5), der jetzt großflächig bebaut bzw. versiegelt ist, soll neben der Hauptbebauung (Blockrandbebauung) eine höhenmäßig untergeordnete Wohnbebauung im Hofbereich möglich sein.
Verbot der Errichtung von oberirdischen Abstellplätzen, Garagen und mit Schutzdächern versehenen Abstellplätzen im Innenhof.
Begrünung von Tiefgaragendachflächen und unterirdischer Einbauten, um größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen zu erhalten, sowie Festlegung eines Bepflanzungsgebotes mit Bäumen und Sträuchern.

3. MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Massnahmen

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wassernetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektrizitäts-, Gas- bzw. Fernwärmenetz.

Die Grundstücksgrenzen gelten als Bauplatzgrenzen im Sinne des § 3 Abs. 3 O.Ö. BauO 1994. Davon abweichende Änderungen von Bauplätzen und bebauten Grundstücken (Teilung oder Vereinigung von Grundstücken) bleiben zulässig.

Loggien und Wintergärten sind erdgeschossig mit einer Tiefe bis max. 3 m, bei den darüberliegenden Vollgeschoßen bis max. 2 m außerhalb der inneren Baufluchtlinie, jedoch nicht im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.

Die Tiefgarageneinfahrten und -rampen sind im Innenhof emissionsabschirmend zu überdecken und zu begrünen, sofern dem nicht Gründe des Ortsbildes entgegenstehen.

Freitreppen und Notstiegen sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Werbeanlagen nur bis max. 2 m² Werbefläche, insgesamt nur bis 4 m² Werbefläche pro Bauplatz zulässig.

Begrünung

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt auszuführen.

Die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).
Bestehender Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

Pro 500 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Baum über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten.
Bestehender Gehölzstand ist grundsätzlich zu erhalten.

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit einer verbauten Fläche über 250 m² sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Flugdächer, zu begrünen, es sei denn, der verbleibende Anteil der Grünflächen an der Bauplatzfläche beträgt zumindest 0,6.
Unter Grünflächen sind Rasenflächen, bepflanzte Flächen und Kinderspielplätze zu ver-stehen. Erschließungswege, Wäscheplätze sowie Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünte Fassadenflächen können als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaues eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt aufweist.

Die Versiegelung der Hof- und Vorgartenflächen ist unzulässig. Unter Versiegelung versteht man die Herstellung einer Oberflächenbefestigung mit wasserundurchlässigem Aufbau (z.B.: Asphalt, Beton, Platten auf Unterbeton, Pflasterungen ohne wasserdurchlässige Fugen). Unter Hoffläche ist der Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie, rückwärtiger und seitlicher Bauplatzgrenze anzusehen.

Ruhender Verkehr

Die Errichtung von Abstellplätzen, oberirdischen Garagen und überdachten baulichen Anlagen (Flugdächer, Carports uä.) ist unzulässig:
- im Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie, rückwärtiger und seitlicher Bauplatzgrenze (Innenhof)
- in Vorgärten
- im EG der Hauptbaukörper, ausgenommen an der Hopfengasse

Lärmschutz

Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die Fassade von Wohn- und Bürogebäuden sind für die straßenseitigen Fassaden und die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude in den mit " - gekennzeichneten Bereichen folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen:

	Wohngebäude	Bürogebäude
Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R´res, w	48 dB	43 dB
- Fenster und Außentüren R´w	43 dB	38 dB
Rw + Ctr	38 dB	33 dB
- Feuermauer (je Wand) R´w	52 dB	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R´w	47 dB	42 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R´w	52 dB	47 dB

- Besonders schutzwürdige Räume (insbesondere Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind möglichst straßenabgewandt auszurichten. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen in Schlaf- und Kinderzimmern ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter gemäß ÖNORM B 8115, Teil 2 eingebaut werden.
- Im Baubewilligungsverfahren für Wohn- und Bürogebäude ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.
- Bei straßenseitigen Büroräumen sind ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter gemäß ÖNORM B 8115, Teil 2 einzubauen.

Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die Fassade von Wohngebäuden sind für die straßenseitigen Fassaden und die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude in den mit " - gekennzeichneten Bereichen folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen:

	Wohngebäude	Bürogebäude
Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R´res, w	43 dB	38 dB
- Fenster und Außentüren R´w	38 dB	33 dB
Rw + Ctr	33 dB	28 dB
- Feuermauer (je Wand) R´w	52 dB	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R´w	47 dB	42 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R´w	52 dB	47 dB

- Besonders schutzwürdige Räume (insbesondere Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind möglichst straßenabgewandt auszurichten. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen in Schlaf- und Kinderzimmern ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter gemäß ÖNORM B 8115, Teil 2 eingebaut werden.
- Im Baubewilligungsverfahren für Wohn- und Bürogebäude ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

▲ nur Garage zulässig

◭ DGU + DRU
nur Flachdach zulässig

▨ Tiefgragendachbegrünung verbindlich
Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 80 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt auszuführen.

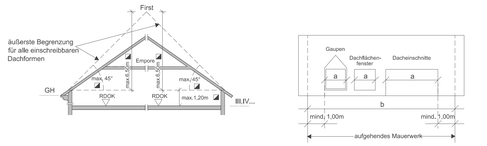
○ Dachbegrünung verbindlich
Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt auszuführen.

◑ Dachbegrünung verbindlich
Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 30 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt auszuführen.

● Dachbegrünung verbindlich
Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt auszuführen.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

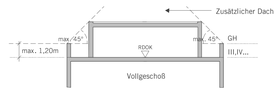
Mansarddach unzulässig.
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.



◢ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

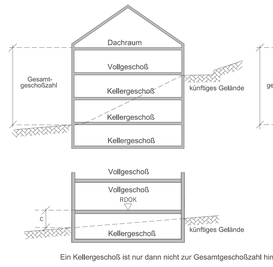
≦ a ≦ b/2

ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

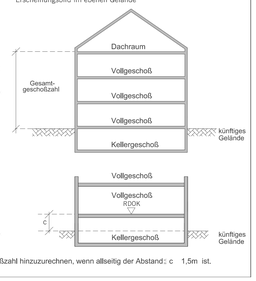


GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände

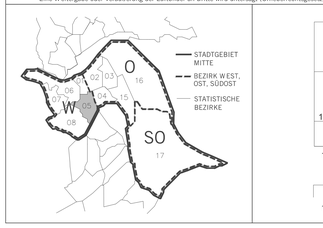


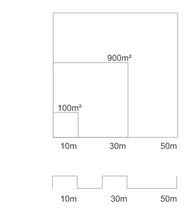
Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand: c 1,5m ist.

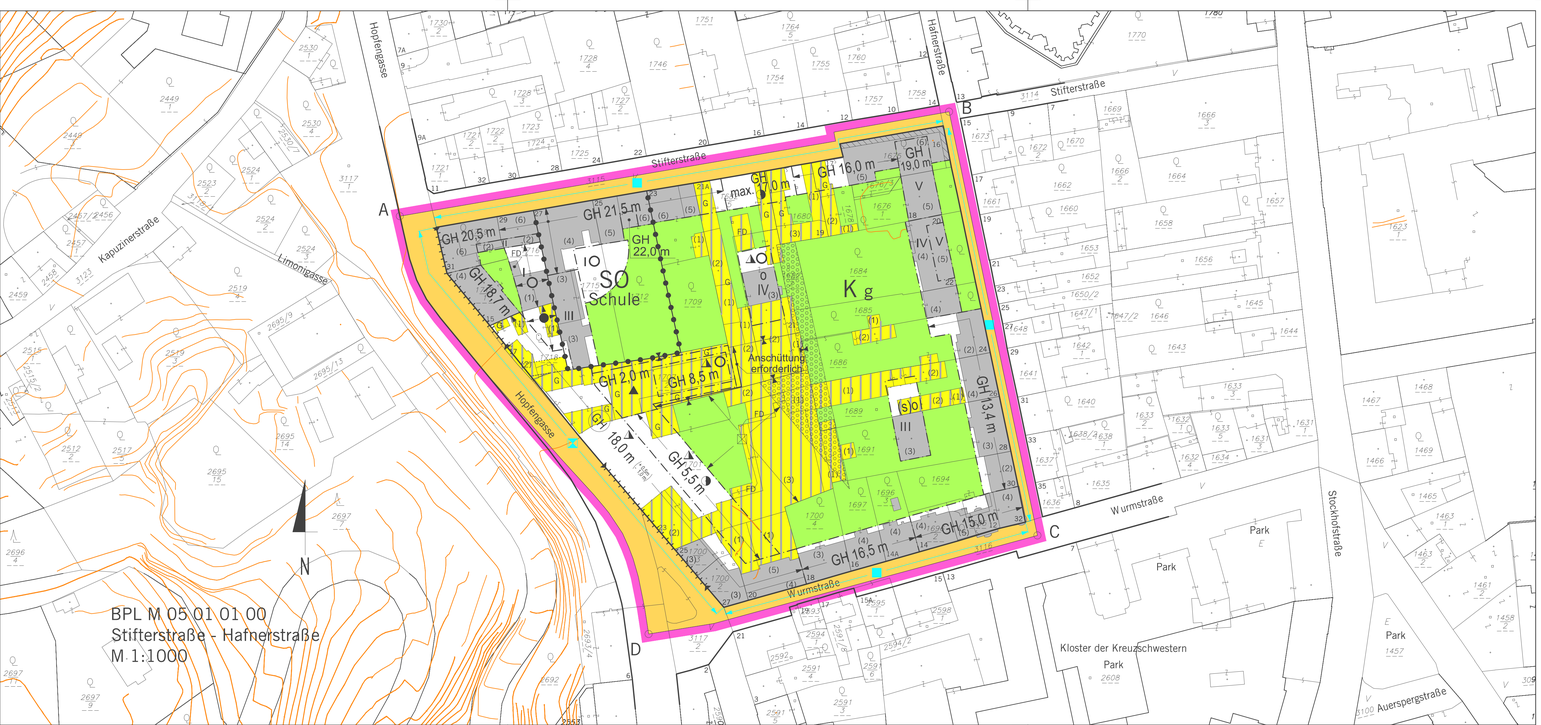
BPL: M 05 01 01 00

Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar, Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPL festgelegten Linienzug.

Datum: 5.11.2002
Freigabe: BMLV GZ 13.088/51-1.4/02
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planungsamt Linz - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).







BPL M 05 01 01 00
Stifterstraße - Hafnerstraße
M 1:1000

LEGENDE

D	Dorfgebiet
WR	reines Wohngebiet
W	Wohngebiet
WF1	Wohngebiet für mehrgeschoßig förderbare Wohnbauten
WF2	Wohngebiet für Gebäude in verdichteter Flachbauweise
M	gemischtes Baugebiet
MB	eingeschränktes gemischtes Baugebiet Gemischtes Baugebiet für betriebliche Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung.
B	Betriebsbaugebiet
I	Industriegebiet
K	Kerngebiet
GL	Gebiet für Geschäftsbauten mit überwiegend Lebens- u. Genussmittel, Mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche. (GVF)
GM	Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot, Mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche. (GVF)
GF	Gebiet für Geschäftsbauten ohne Lebens- u. Genussmittel (Fachmärkte), Mit Angabe der max.Gesamtverkaufsfläche. (GVF)
GR	Grünland
L	Ländefläche
SO	Sondergebiete des Baulandes mit Angabe der Zweckbestimmung
o	offene Bauweise
gk	gekuppelte Bauweise
gr	Gruppenbauweise
g	geschlossene Bauweise
(s)o	Sonderform einer offenen Bauweise (Objekte können einseitig direkt an der Nachbargrundgrenze situiert werden)
(s)gk	Sonderbauweise mit selbständigen Hauptbaukörpern in gekuppelter Form
(s)gr	Sonderbauweise mit selbständigen Haupt-baukörpern in Gruppen (Tiefgarage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)
(s)g	Sonderform einer geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Baufluchtlinie)
(1),(2)	Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen
III,IV...	Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze
(IV)	zwingende Gesamtgeschoßzahl
III/IV	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze
GA	Geheisgiasschnitt
m.ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48a	Hausnummer
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
50	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze
BGFL	Bruttogeschoßfläche
G	oberirdische Garage
A	Abstellplatz
GU	oberirdische Garagen unzulässig
AU	Abstellplätze unzulässig
DRU	Dachraumausbau unzulässig
DGU	Dachgeschoßausbau unzulässig
FD	Flugdach
VD	Vordach
R'res,w	bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß
R'w	bewertetes Bauschalldämm-Maß
Rw	bewertetes Schalldämm-Maß
Ctr	Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

	Straßenfluchtlinie
	Grenzlinie
	Baufluchtlinie
	anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
	anbauverbindliche Baufluchtlinie
	Kanalverlauf mit Einstiegsschächten
	Grenze des Wasserschutzgebietes
	See- und Flussuferschutzzone
	Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
	aufzulassende Straßenfluchtlinie
	Grenze des Stadtgebietes
	zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
	aufzulassende Grundstücksgrenze
	verbindliche Bauplatzfläche
	verbindliche Grundstücksgrenze
	Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
	Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH für Straßenseite
	Höhenschichtlinien
(3)	Altbestand mit Zahl der Vollgeschoße
(A)	Abbruch
(3)	Altbestand: Im Fall der Realisierung einer neuen Hauptbebauung abzutragen
	Abstellplätze, oberirdische Garagen und überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
	Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Baumaßnahmen (ausgenommen Abbruch) und unterirdische Einbauten unzulässig
	Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
	Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
	Gefahrenzone Wald - beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit
(3)	Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
	öffentliches Gut
	nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

Baum Baumgruppe Strauchgruppe

zu pflanzen

zu erhalten

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

M	05	01	01	00
Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung

begrenzt durch den Linienzug
A-B-C-D-A

KG. LINZ

STIFTERSTRASSE - HAFNERSTRASSE

in gänzlicher Änderung der BPL (KDM/ABL):
W 101/IX (03.07.1967/13), W 101/IX/1, (15.05.2000/9), Nr. 301 (15.09.1949/8), Nr. 301/7 (15.05.2000/9), W 101/VII (26.02.1966/5), W 101/VII/1 (27.01.1997/2), W 101/49 (12.11.1990/21), W 101/32 (16.05.1988/9)

M 1:1000 Fläche 34.208m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage von 01.12.2003 bis 29.12.2003

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	L5
Datum	03.06.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom 12.07.2004 - ABL 13
Anschlag	am 12.07.2004
Abnahme	am 28.07.2004
Rechtswirksam	ab 13.07.2004

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter OBR D.I. Lueger eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung Mitte
OBR D.I. Lueger eh.

Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet Jakubek am 10.09.2003
geändert