1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 16.790 m² liegt im statistischen Bezirk 12 Wankmüllerhofviertel der KG Waldegg. Im Norden wird das ggstl. Areal von der Kopernikusstraße, im Osten von der Einsteinstraße und im Süden von der Hertzstraße begrenzt. Eine unbenannte Sackgasse bildet die Westgrenze des Planungsgebietes.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die um das Planungsgebiet anzutreffende Siedlungsstruktur, bestehend aus mehrgeschossigen Wohnbauten, kann als durchaus homogen gewachsen bezeichnet werden.
Die Objekte sind überwiegend in offener Bauweise bzw. in gekuppelter Form angeordnet.
Der umgebende Siedlungsbereich ist durch Wohnnutzung geprägt.
Westlich des Planungsgebietes liegt auch die Anlage einer städt. Einrichtung mit einem eingeschossigen Kindergartenkomplex.
Die Muldenstraße schließt das Gebiet an die A7 und an die Wiener Straße an. Das übrige Verkehrsnetz sind städt. Wohnstraßen.

Situation im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet liegt das Einkaufszentrum, welches geländebedingt an der West- und Nordseite eingeschossig, an der Ost- bzw. Südseite z.T. zwei-bzw. dreigeschossig in Erscheinung tritt. Nördlich des EKZ befindet sich ein 17- geschossiges Hochhaus.
Im Einkaufszentrum befinden sich neben den Geschäften und Läden unter anderem auch Einrichtungen der Post, Apotheke, Arztpraxen und eine städt. Bücherei. Im 17 - geschossigen Hochhaus ist mit Ausnahme einiger Büroräumlichkeiten die Wohnnutzung vorherrschend.
Das EKZ-Muldenstraße wurde 1998 durch eine Glasüberdachung und neue Fassadengestaltung für die Kunden attraktiv umgebaut.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die Bautätigkeit durch größere Bauvorhaben im Planungsgebiet kann als weitgehend abgeschlossen bezeichnet werden.
Die Baufluchtlinienführung und festgelegte Gesamtgeschosszahl gewährleistet im Bedarfsfall in gewissen Bereichen noch eine Erweiterung der Geschäftsfläche und somit eine Verbesserung der Infrastruktur. Gerade im südwestl. Planungsbereich soll dies durch die Änderung der Baufluchtlinie erreicht und das Verkaufsangebot des dort ansässigen Spar Marktes verbessert werden.
Zur Verbesserung des Durchgrünungsgrades werden unter Berücksichtigung des Bestandes und zukünftiger Planungen die Ziele und Maßnahmen des GFP 1991 umgesetzt.

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.

Freitreppen und Notstiegen sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

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

Niveauunterschiede zwischen der begrünten Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht auf eigenem Bauplatz abzuböschen und mit organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

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

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen ist im Bereich des erhaltenswerten Baumbestandes eine dem Stand der Technik entsprechende (mind. jedoch Kronendurchmesser große) Aussparung über gewachsenem Boden freizuhalten.

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit einer verbauten Fläche über 500 m² sowie von Nebengebäuden mit einer verbauten Fläche über 100 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 verstehen. Erschließungswege, Wäscheplätze sowie Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünte Fassadenflächen können als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

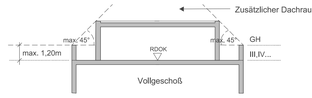
Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaus eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Pflanzen auf mindestens 80% der Fläche verteilt aufweist.

Mit einem durchgehenden Grünstreifen sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
der von einer Bebauung freibleibende 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie
die gesetzlichen Seitenabstände (Bauwiche) soweit nicht bebaubar
der Bereich vor fensterlosen Außenmauern
Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.ä. im Vorgarten bis zu einem **Ausmaß von 50% der Fläche (Berechnungsgrundlage ist eine Vorgartentiefe von 5 m).**
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswässer notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

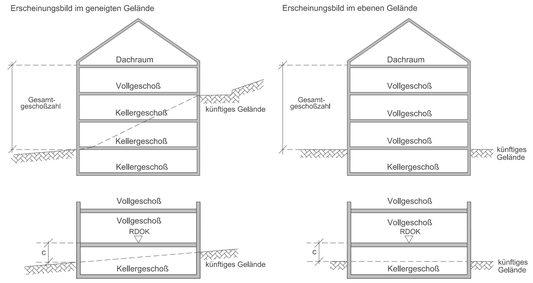
Ruhender Verkehr

Die KFZ-Abstellflächen sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Die Stellplätze sind so zu gliedern, dass nach jedem 5. Abstellplatz mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.
Die Abstellplätze sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, Betonsteinen u.Ä.) herzustellen. Eine Ausbildung der Abstellplätze als Schotterfläche ist jedoch nicht zulässig.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswässer notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

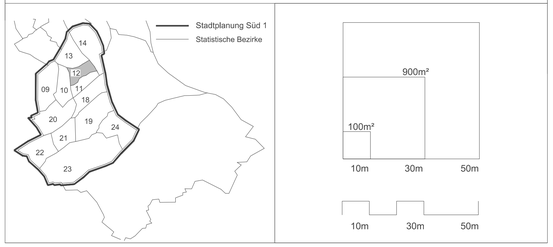
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.



GESAMTGESCHOSSZAHL



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





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 Hauptbaukörpern 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	Gehsteiganschnitt
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48o	Hausnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
BMZ	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
Rw	bewertetes Bauschalldämm-Maß
Rw	bewertetes Schalldämm-Maß
Ctr	Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

Ladenzentrum, Geschäftszeile

Post

Straßenfluchtlinie
Grenzlinie
Baufluchtlinie
anbauverbindliche Straßenfluchtlinie
anbauverbindliche Baufluchtlinie
Kanalverlauf mit Einstiegsschächten
Grenze des Wasserschutzgebietes
Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
aufzulassende Straßenfluchtlinie
Grenze des Stadtgebietes
zulässige Bauplatzgrenze (Lage unverbindlich)
aufzulassende Grundstücksgrenze
verbindliche Bauplatzfläche
Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH für Straßenseite

(3) Altbestand mit Zahl der Vollgeschoße
(A) Abbruch
(3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigenHauptbebauung abzutragen
Abstellplätze und oberirdische Garagen unzulässig
Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Grabungsarbeiten, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig
Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
(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

Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
S	12	11	01	00

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

KG. WALDEGG

EKZ-MULDENSTRASSE

M 1:1000 Fläche 16.790 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage von 29.10.2001 bis 26.11.2001

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	F9
Datum	31.01.2001

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom 25.02.2002, Nr.4
Anschlag	am
Abnahme	am
Rechtswirksam	ab 26.02.2002

RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter Ing. Piffl eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung Süd 1
OBR D.I. Albrecht eh.

Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet Obermayr am 31.07.2001
geändert