

BPL S 21-05-01-00

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

LAGE IM STADTGEBIET

Der Planungsbereich im Ausmaß von ca. 227.300 m² liegt im statistischen Bezirk 21 - Neue Heimat, in der KG Kleinmünchen, und wird durch die Straßenzüge A7 Mühlkreisautobahn, Dauphinestraße, Am Steinbühel und Im Haidland eingefasst.

ÖRTLICHE SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Besiedlung des Planungsgebietes erfolgte kontinuierlich seit den 30-er Jahren.

ÖRTLICHE NUTZUNGSSTRUKTUR

Im Bereich der bestehenden Einfamilienhäuser herrscht dem Charakter entsprechend zum Großteil Wohnnutzung vor. In einzelnen Wohnobjekten sind kleinere Handelsbetriebe existent.
In der Dauphinestraße sind als größere Nahversorger ein Lebensmittelmarkt sowie ein Drive-in-Imbissgebäude situiert. Früher ansässige Gewerbebetriebe (Maschinenbaufirma und Kohlenhändler) sind aufgelöst bzw. abgesiedelt.

SITUATION IM PLANUNGSBEREICH

Die bauliche Struktur besteht zum Großteil aus eingeschoßigen, gekuppelten Einfamilienhäusern. Dieser Haustyp mit ausgebautem Dachraum und gemeinsamen First entwickelte sich im Laufe der letzten Jahrzehnte infolge zusätzlichem Wohnraumbedarfes zu teils 2-geschoßigen Wohnhäusern.
Auch eine grundrissmäßige Erweiterung dieser Wohnhäuser führte zum bestehenden Erscheinungsbild der Siedlung. Die Liegenschaften weisen überwiegend große Grundstückstiefen auf, sodass zwischen den Hauszeilen relativ große und bepflanzte Hausgärten als parzellenübergreifende, zusammenhängende Grünfläche in Erscheinung tritt.
Im südwestlichen Planungsbereich an der Dauphinestraße sind in den letzten Jahren ein Nahversorgungsbetrieb (Fa. Hofer) und ein Imbissgebäude (Drive-in) entstanden, wobei das ehemalige Grundstück der Fa. Hable nun eine neue zeilenförmige Wohnbebauung der GWG aufweist. Das Areal im Kreuzungsbereich Dauphinestraße/Im Hütterland ist für eine weitere Neubebauung vorgesehen.
Zwischen Gatterlechner- und Mörtelbauerweg liegt ein größeres unbebautes Areal der Linz Textil-AG, auf dem noch eine Wohnbebauung realisiert werden kann.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Mit den getroffenen Festlegungen im Einfamilienhausbereich soll einerseits die Wahrung des ursprünglichen Haustyps in der gekuppelten Bauweise gesichert und andererseits ein Spielraum für weitere Ausbaumöglichkeiten geschaffen werden.
Die beabsichtigten Baumaßnahmen auf dem Areal der Linz Textil-AG im Bereich Mörtelbauerweg sehen eine Bebauungsform vor, die in ihrer Bauweise und Geschoßanzahl eine maßvolle Verdichtung im Siedlungsgebiet darstellt.
Die beginnend von der Laskahofstraße beabsichtigte, straßenseitige Schließung der Bebauung an der Dauphinestraße soll bis zum Hütterland verlängert werden. Damit verbunden wird diese Straßenrandbebauung mit Erhöhung der Geschoßanzahl als städtebauliches Planungsziel dokumentiert.
Die weiteren Festlegungen im Kerngebiet inklusive der vorgegebenen Dichtewerte räumen ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit bei Planung einer Neubebauung auf der Liegenschaft der Fa. Hofer ein.

Aufgrund der unmittelbaren Randlage zur A7 Mühlkreisautobahn bzw. zur Dauphinestraße ist das ggst. Planungsgebiet in gewissen Bereichen einer starken Lärmbelastung ausgesetzt.
In den lärmbelasteten Zonen sind Neu- und Zubauten von Wohn- und Bürogebäuden nur unter Einhaltung bestimmter Auflagen bzw. der Erbringung geeigneter Begleitmaßnahmen zulässig.
Zur Verbesserung bzw. Erhaltung des Durchgrünungsgrades des Baulandes werden unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nutzung die Ziele und Maßnahmen des Grünflächenplanes 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.

Das erfasste Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des Grundwasserwerkes Scharlinz.

△ DRU und DGU ab dem 2.Geschoß .

* DRU und DGU ab Erreichen der max. zulässigen Geschoßigkeit.

⊠ Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

■ Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

□ Bebaubare Grundfläche pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten max. 200 m² zulässig.

Erdgeschoßige Windfänge bis max. 5 m² Grundrißfläche sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Zusätzlich zu Garagen sind Nebengebäude (z.B. Garten- und Gerätehütten) bis zu 25 m² bebauter Grundfläche außerhalb der Baufluchtlinie, nicht jedoch im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), 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.

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz sind mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Werbeanlagen nur bis max. 2 m² Werbefläche, insgesamt bis nur 4 m² Werbefläche pro Bauplatz zulässig (ausgenommen Fassadenflächen von Haupt- und Nebengebäuden).

Begrünung

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit einer verbauten Fläche über 250 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.

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).

Mit einem durchgehenden Grünstreifen sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:

- o der von einer Bebauung freibleibende 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie
- o die gesetzlichen Seitenabstände (Bauwiche) soweit nicht bebaubar
- o die rückwärtigen Bauplatzgrenzen
- o der Bereich vor fensterlosen Außenmauern
- o die Innenhöfe

Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze uä. im Vorgarten bis zu einem Ausmaß von 50% der Fläche.
(Berechnungsgrundlage ist eine Vorgartentiefe von 5 m).
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

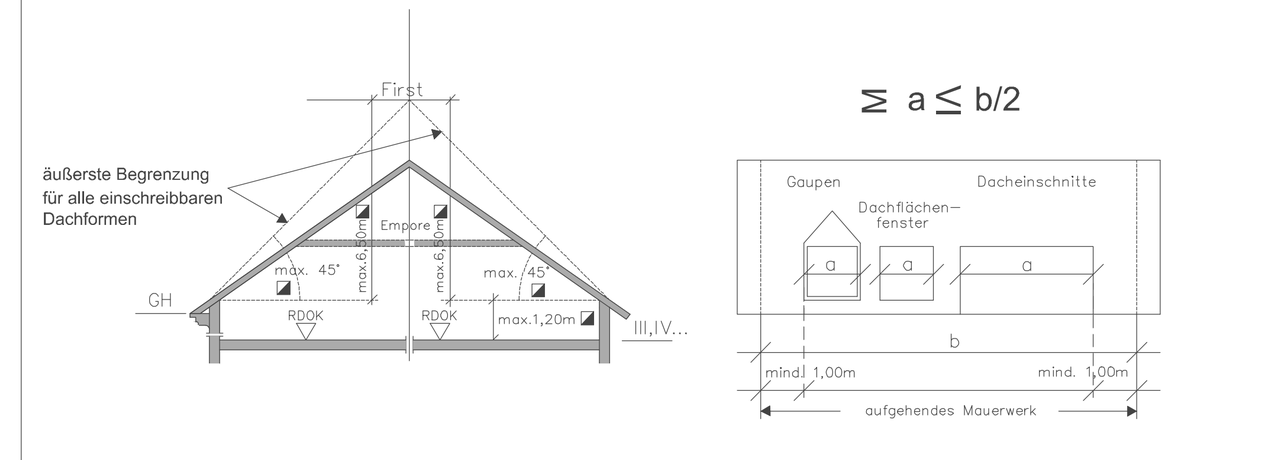
Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle, sind mit Bäumen, Sträuchern oder Rankgehölzen zu begrünen.

Ruhender Verkehr

Die KFZ-Abstellflächen sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Die Flächen sind so zu gliedern, dass nach jedem 5. Abstellplatz mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.
Die Abstellplätze sind flüssigkeitsdicht herzustellen und zumindest die Teilungen mit Pflasterungen (flüssigkeitsdicht mit Fugenverguss) auszuführen.
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

◭ Je Bauplatz darf lediglich die gesetzlich erforderliche Anzahl von Abstellplätzen oberirdisch vorgesehen werden, weitere Stellplätze können nur in einer Tiefgarage errichtet werden.

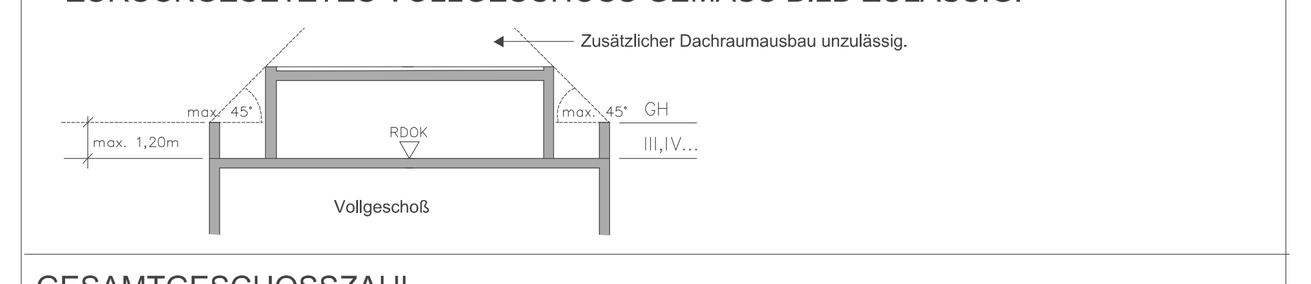
VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU



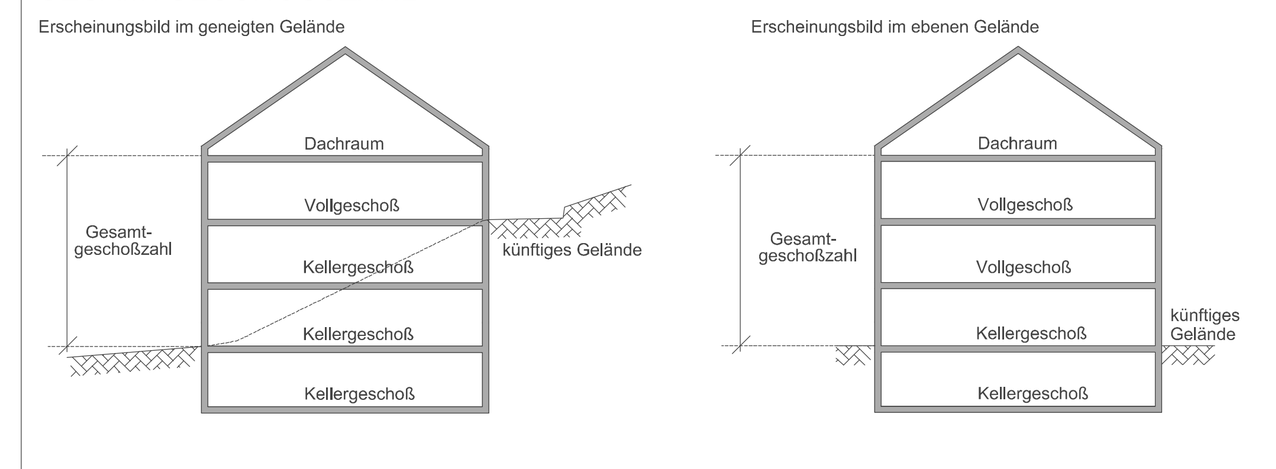
Mansarddach unzulässig.
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.

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

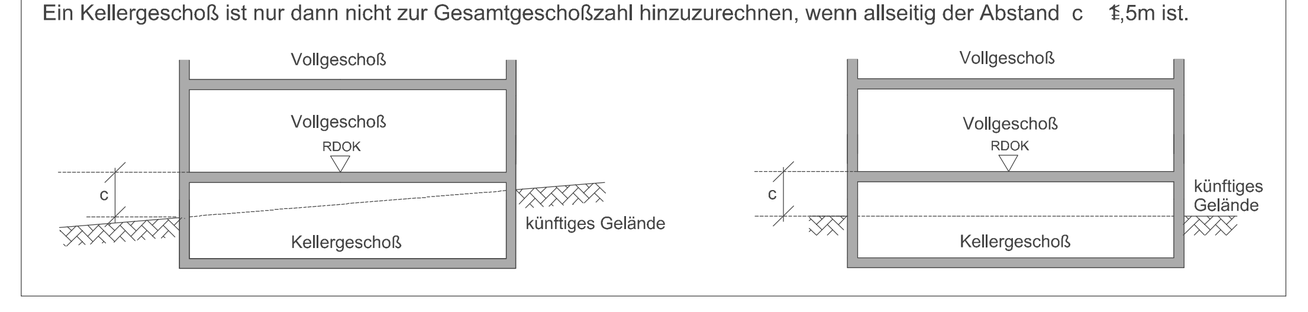
⭘ ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.



GESAMTGESCHOSSZAHL



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



Lärmschutz

Im Bereich des Symbols gilt:
Bei Neu- und Zubauten von Wohn- und Bürogebäuden mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade von Wohn- und Büroräumen sind folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile zu erfüllen:

		WOHNGEBÄUDE:	BÜROGEBÄUDE: BÜRORÄUME:
R'res,w	für die Außenbauteile einschließlich Fenster und/oder Außentüren	43 dB	38 dB
R'w	für Fenster und/oder Außentüren	38 dB	33 dB
Rw+Ctr	für Fenster und Außentüren	33 dB	28 dB
R'w	für Feuermauern (je Wand)	52 dB	52 dB
R'w	für Decken und Wände gegen Dachböden	47 dB	42 dB
R'w	für Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen	52 dB	47 dB

Diese Anforderungen gelten nicht nur für die straßenseitige Fassade, sondern auch für die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude.

Besonders schutzwürdige Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind ausschließlich straßenabgewandt auszurichten.

Im Bauverfahren für Wohn- und Bürogebäude ist der Nachweis über die Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

Bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade von Wohn- und Büroräumen ergeben sich bis zu einem Abstand von 60 m von der bestehenden Lärmschutzwand der A7 (Mühlkreisautobahn) und 45 m von der Mitte der Dauphinestraße folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile:

		WOHNGEBÄUDE:	BÜRORÄUME:
R'res,w	für die Außenbauteile einschließlich Fenster und/oder Außentüren	43 dB	38 dB
R'w	für Fenster und/oder Außentüren	38 dB	33 dB
Rw+Ctr	für Fenster und Außentüren	33 dB	28 dB
R'w	für Feuermauern (je Wand)	52 dB	52 dB
R'w	für Decken und Wände gegen Dachböden	47 dB	42 dB
R'w	für Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen	52 dB	47 dB

Bis zu einem Abstand von 60 m von der bestehenden Lärmschutzwand der A-7 und 45 m von der Mitte der Dauphinestraße müssen in Schlaf- und Kinderzimmern, welche straßenzugewandt (A-7 und Dauphinestraße) errichtet werden, ausreichend dimensionierte Schalldämmlüfter eingebaut werden.

Diese Anforderungen gelten nicht nur für die straßenseitige Fassade, sondern auch für die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude.

Im Bauverfahren für Wohngebäude ist der Nachweis über die Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

LEGENDE:

W	WOHNGEBIET
WR	REINES WOHNGEBIET
K	KERNGEBIET
M	GEMISCHTES BAUGEBIET
MB	EINGESCHRÄNKTES GEMISCHTES BAUGEBIET - Gemischtes Baugebiet für betriebliche Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung.
D	DORFGEBIET
G	GEBIET FÜR GESCHÄFTSBAUTEN
I	INDUSTRIEGEBIET
GR	GRÜNLAND
L	LÄNDEFLÄCHE
B	BETRIEBSBAUGEBIET
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
gk	GEKUPPELTE BAUWEISE
gr	GRUPPENBAUWEISE
(s)gk	SONDERBAUWEISE MIT SELBSTÄNDIGEN HAUPTBAUKÖRPERN IN GEKUPPELTER FORM;
(s)gr	SONDERBAUWEISE MIT SELBSTÄNDIGEN HAUPTBAUKÖRPERN IN GRUPPEN (TIEFGARAGE UNTER MEHREREN HAUPTBAUKÖRPERN ZULÄSSIG).
(s)o	SONDERFORM EINER OFFENEN BAUWEISE (OBJEKTE KÖNNEN EINSEITIG DIREKT AN DER NACHBARGRUNDGRENZE SITUIERT WERDEN).
(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
17,48A	HAUSNUMMER
GH	HAUPTGESIMSHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
GA	GEHSTEIGANSCHNITT
RDOK	ROHDECKENOBERKANTE
ZG	ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
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
R'res,w	bewertetes resultierendes Bau-Schalldämmmaß
R'w	bewertetes Bau-Schalldämmmaß
Rw	bewertetes Schalldämmmaß
Ctr	Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

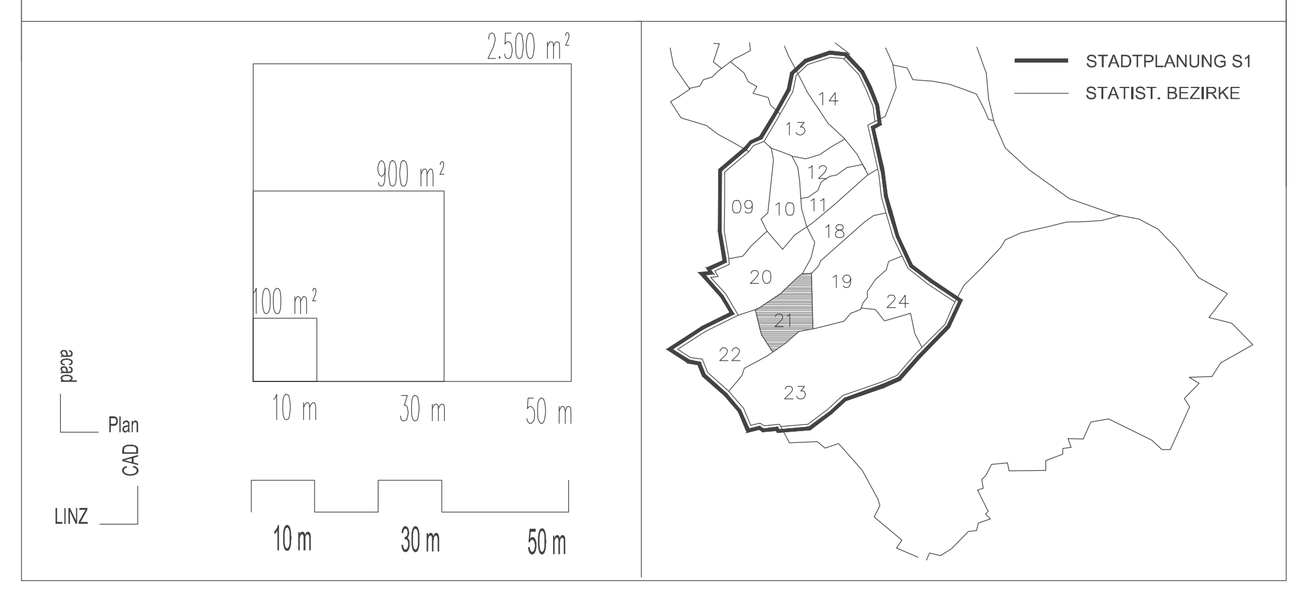
STRASSENFLUCHTLINIE
GRENZLINIE
BAUFLUCHTLINIE
STRASSENFLUCHTLINIE, BAUFLUCHTLINIE – ANBAU - VERBINDLICH
KANALVERLAUF MIT EINSTIEGSCHÄCHTEN
GRENZE D. WASSERSCHUTZGEBIETES
ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT AUSGENOMMEN EINSATZFAHRZEUGE
AUFGELASSENE STRASSENFLUCHTLINIE
GRENZE D. STADTGEBIETES
ZULÄSSIGE BAUPLATZGRENZE (LAGE UNVERBINDLICH)
AUFZULASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
VERBINDLICHE BAUPLATZFLÄCHE
RICHTFUNKSTRECKE

NUTZUNGSSCHABLONE

WIDMUNG	GESAMTGESCHOSSZAHL
GRZ	GFZ
BMZ	BAUWEISE

(3) ALTBESTAND MIT ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
A ABBRUCH
(1) ALTBESTAND: IM FALLE DER REALISIERUNG EINER NEUEN HAUPTBEBAUUNG ABZUTRAGEN.
ABSTELLPLÄTZE, OBERIRDISCHE GARAGEN UND OBERIRDISCHE ÜBERDACHTE BAULICHE ANLAGEN FÜR KFZ UNZULÄSSIG.
INNERHALB DIESES BEREICHES IST EIN IM MINIMUM 2,5 M BREITER DURCHGANG, DURCHFAHRT FÜR DEN GEMEINGEBRAUCH VORZUSEHEN.
DENKMALSCHUTZ (GEM. § 3 DENKMALSCHUTZGESETZ)
ÖFFENTLICHES GUT
NICHT MIT HAUPTGEBÄUDEN BEBAUBARER TEIL DES BAUPLATZES

BAUM, BAUM GRUPPE, STRAUCH GRUPPE – ZU PFLANZEN
ZU ERHALTEN



BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

S	21	05	01	00
STADTPLANUNG	STAT. BEZIRK	BAUBLOCK	STAMMPLAN	ÄNDERUNG

WESTL. A7
DAUPHINESTRASSE-
AM STEINBÜHEL

BEGRENZT DURCH LINIENZUG
A-B-C-D-E-F-G-A

M 1:1000 FLÄCHE 227.300m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE VON 30.12.2002 BIS 27.01.2003

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

ZAHL	H 1
DATUM	4.12.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG OÖ. LANDESREG.

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM 09.02.2004 , Nr.3
ANSCHLAG	AM 09.02.2004
ABNAHME	AM 25.02.2004
RECHTSWIRKSAM	AB 10.02.2004

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER:
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

BEARBEITER: Ing. PIFFL eh.
ABTEILUNGSLEITER STADTPLANUNG SÜD 1: OBR D.I. ALBRECHT eh.
AMTSLEITER DES PLANUNGSAMTES: OBR D.I. LUFTENSTEINER eh.

GEZEICHNET: PERTLWIESER AM 10.04.2000
GEÄNDERT: PERTLWIESER AM 26.07.2000
PIFFL 24.10.2000
PIFFL 10.08.2002
PIFFL 01.10.2002
PIFFL 23.05.2003