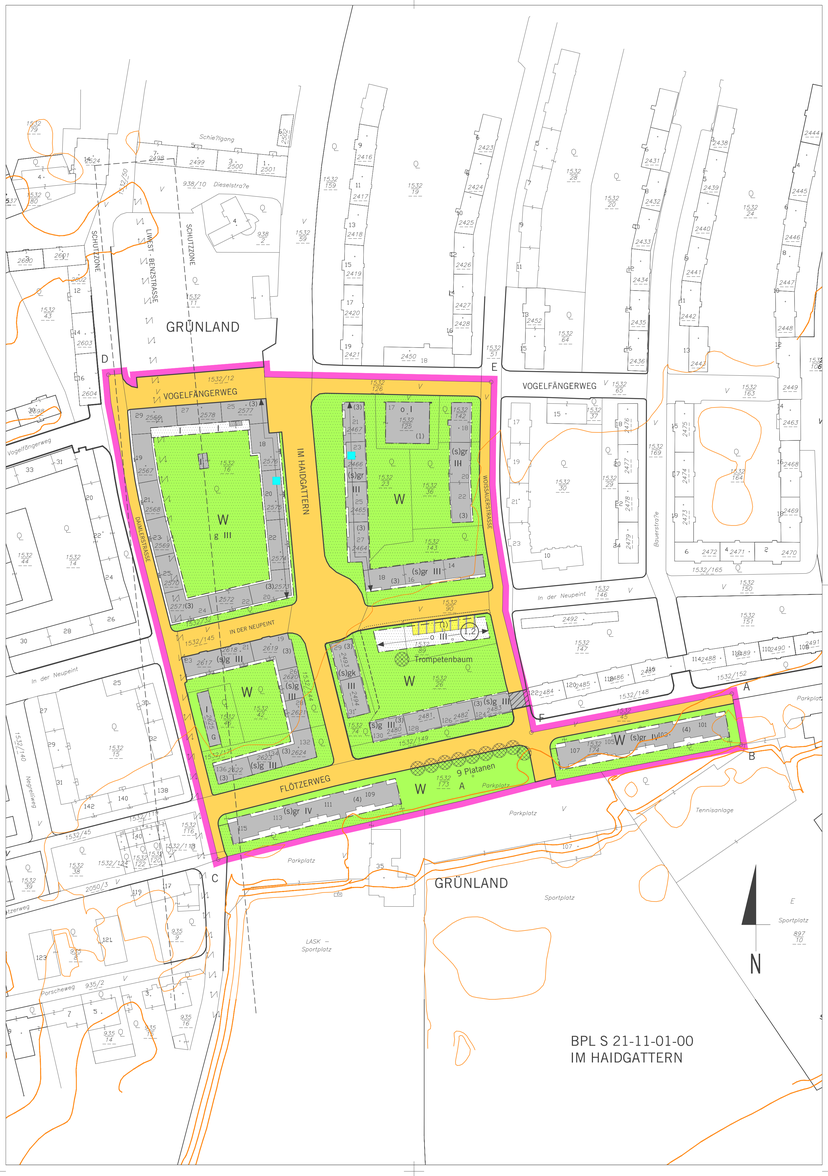


1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 42.273 m² liegt im statistischen Bezirk 21- Neue Heimat der KG Kleinmünchen und wird durch die Straßenzüge Flötzerweg, Daimlerstraße, Woissauerstraße, Im Haidgattern, In der Neupeint und dem Vogelfängerweg erschlossen.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

In der nördlichen, westlichen und östlichen Umgebung dominiert die Wohnnutzung in Form von überwiegend dreigeschossigen Gebäuden aus den 50erJahren.
Im direkten südlichen Anschluss liegen großflächige Sportareale des ASKÖ, der österr. Turn- und Sportunion sowie des oö. Fußballverbandes.
Der Stadtteil Neue Heimat ist mit Geschäften, Nahversorgern, Arztpraxen, Gastronomiebetrieben und öffentlichen Einrichtungen infrastrukturell sehr gut versorgt.
Ein Anschluss an das öffentliche Liniennetz der LinzAG ergibt sich durch die Obuslinie 41 und die in der Dauphinestraße verlaufenden Buslinien 11 u. 19.

Situation im Planungsgebiet

Dreigeschossige Wohnbauten mit Dachausbau in Form einer Blockrandbebauung mit geschlossenen begrünten Innenhöfen sind charakteristisch für das ggstl. Siedlungsgebiet. Die Gebäudestruktur wie sie sich heute präsentiert ist zu einem großen Teil das Ergebnis eines aus den 40er Jahren stammenden Notbauprogrammes der damaligen Gauhauptstadt Linz.
Zwei viergeschossige Hauszeilen südlich des Flötzerweges wurden Mitte der 80er Jahre errichtet und bilden den baulichen Abschluss zu den angrenzenden Sportflächen.
In einigen Erdgeschoßbereichen sind Arztpraxen, Nahversorger und Lokale eingerichtet. Am Vogelfängerweg befindetet sich zusätzlich noch ein eingeschossige Bankgebäude.
Die Stellplatzsituation ist derzeit großteils durch Parkieren im öffentlichen Straßenraum gelöst, Nur am Flötzerweg, in der Diamlerstraße und In der Neupeint sind Privatflächen von geringem Ausmaß durch Abstellplätze bzw. oberirdische Garagen belegt.
Dem BPL-Gebiet wurde im Grünflächenplan 2001 eine ausreichende Durchgrünung zugewiesen.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Mit den festgelegten baulichen Massnahmen, wie einer engen Bauflucht linienführung, Beibehaltung der Geschossanzahl soll die Bebauungs- und Nutzungsstruktur weitgehend beibehalten werden.
Die mögliche und aus städtebaulicher Sicht erstrebenswerte Neubebauung auf dem Grundstück Nr. 1532/89 (südlich In der Neupeint gelegen) soll bezugnehmend auf die Form, Höhe und Dichte der umgebenden Bebauung entsprechen.
Ein erklärtes Ziel ist auch die Freihaltung der schon jetzt begrünten Vorgärten und Innenhöfe von Kfz-Abstellplätze und Garagen.
Die Ziele und Maßnahmen des Grünflächenplanes 2001 sind unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nutzung umzusetzen. Die gegebene ausreichende Durchgrünung des Baulandes ist auf jeden Fall zu erhalten und bei einer Neubebauung noch zu verbessern.

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 OÖ.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 und der seitlichen 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.

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

Freitreppen und Notstiegen sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Das Planungsgebiet liegt zur Gänze in der Schutzzone III des Grundwasserwerkes Scharlinz.

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.
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).

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mindestens 30% der Freifläche für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen ist im Bereich des erhaltenswerten Baumbestandes eine dem Stand der Technik entsprechende (mind. jedoch kronendurchmessergroße) Aussparung über durchgehend 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 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 Straßenflucht linie
- die gesetzlichen Seitenabstände (Bauwiche) soweit nicht bebaubar
- die rückwärtigen Bauplatzgrenzen
- der Bereich vor fensterlosen Außenmauern
- die Innenhöfe

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 Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

3. MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Lärmschutz

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

Erläuterung:
*) Bei einem Fensterflächenanteil von mehr als 35% der Wand- oder Dachfläche sind entsprechend der Anforderung an R´res,w höhere Werte erforderlich (können nach ÖNORM B 8115, Teil 4 berechnet werden). Schallübertragungen über Bauanschlussfugen sind zu berücksichtigen.

- 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.

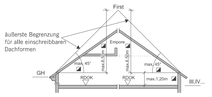
- Im Bauverfahren für Wohngebäude ist der Nachweis über die geschoßweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

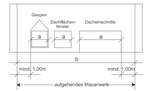
Ruhender Verkehr

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.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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





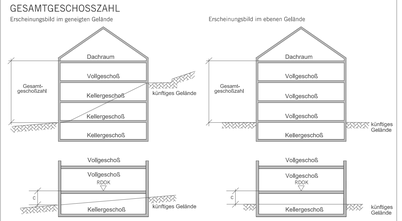
◪ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

≦ a ≦ b/2

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



GESAMTGESCHOSSZAHL





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

Datum: 29.08.2001
Freigabe: BMLV GZ 13.088/67-1.4/01
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planungsamt Linz - P.N.
Eine Weitergabe oder Verkäufierung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



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 Warensgebot, 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
(V)	zwingende Gesamtgeschoßzahl
III/V	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze
GA	Gehsteiganschnitt
m.ü.A.	Höhenangabe – Meter über Adria
ROOK	Rohdeckenoberkante
17.48a	Hausnummer
0,9	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
40 / 250	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
VD	Vordach
VO	Verdeck
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 Einstellfahrzeuge
	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
	Höhenschichtlinien
(3)	Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
(A)	Abbruch
(3)	Altbestand: Im Falle der Realisierung einer neuen Hauptbebauung abzutragen
	Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische 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
(D)	Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

Baum Baumgruppe Strauchgruppe

zu pflanzen

zu erhalten

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

S	21	11	01	00
Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung

IM HAIDGATTERN

begrenzt durch den Linienzug
A-B-C-D-E-F-A
KG: Kleinmünchen

M 1:1000 Fläche 42273 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von 30.4.2004	bis 28.5.2004	Zahl	H 4
			Datum	1.7.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	16.8.2004 , Nr.15
Anschlag	am	
Abnahme	am	
Rechtswirksam	ab	17.8.2004

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter Ing.Pilfl eh.
gezeichnet Pilfl am 04.02.2004
geändert am

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

Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner eh.