

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 34.920 m² liegt im statistischen Bezirk 23- Schörgenhub der KG Kleinmünchen und wird durch die Straßenzüge Neubauzeile, Hauschildweg und Spindelbaumweg erschlossen.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

In der nordwestlichen und östlichen Umgebung des Planungsgebietes dominiert die Wohnnutzung in vier- bis fünfgeschossigen, zeilenförmigen Objekten aus den 70er Jahren.
Südwestlich des Spindelbaumweges befindet sich im Grünland eine Dauerkleingartenanlage, im Südosten schließt an das Planungsgebiet ein Hundeabrichteplatz im Grünland an.
Westlich der Neubauzeile erstreckt sich großflächig ein Geschäftsareal mit den zweigeschossigen Bauten des Hellweg-Baumarktes und des Maxi-Marktes sowie dem sechsgeschossigen Verwaltungsgebäudes der Raiffeisenware Austria.

Situation im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet herrscht Wohnnutzung vor. Entlang des Hauschildweges bestehen drei viergeschossige Wohnblöcke aus dem Jahr 1996. Im Eckbereich zur Neubauzeile befindet sich eine Tankstelle aus den 70er Jahren, in einigem Abstand davon wiederum zwei fünfgeschossige Wohnobjekte aus dem Jahr 1974. Die restlichen Flächen entlang des Spindelbaum- und Heiderosenweges sind noch mit dem für diese Gegend typischen zeilenförmigen, zweigeschossigen Sozialwohnungsbau aus dem Jahr 1954 belegt.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Mit dem BPL-Entwurf wird eine Fortsetzung der baulichen Erneuerung der abgewohnten Sozialwohnbauten aus den 50er Jahren ermöglicht. Die zeilenförmigen Objekte werden abgetragen und durch zwei straßenseitige und hofseitige Baukörper mit vier Vollgeschossen und zugeordneten Tiefgaragen ersetzt.
Das Planungsgebiet ist entlang der Neubauzeile einer starken Lärmbelastung ausgesetzt.
Auf den erforderlichen baulichen Lärmschutz entlang der Neubauzeile wurde in der Planungsphase der Objekte geachtet.
Aufbauend auf ein Gutachten des ANU sind in lärmbelasteten Zonen Neu- und Zubauten von Wohngebäuden nur unter Einhaltung bestimmter Auflagen bzw. der Erbringung geeigneter Begleitmaßnahmen zulässig.
Zur Erhaltung des guten Durchgrünungsgrades sollen unter Berücksichtigung des Bestandes und künftiger Planungen die Ziele und Maßnahmen des Grünflächenplanes 2001 umgesetzt werden.

3. MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wassernetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elekrizitäts-, 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.

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und überdachten baulichen Anlagen (Flugdächer, Carports u.Ä.) bebauten Fläche des Bauplatzes oder des zu bebauenden Grundstückes darf bei Neu- und Zubauten 1/10 der Gesamtfläche nicht übersteigen, jedoch höchstens 100 m² betragen.

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 zulässig (ausgenommen Fassadenflächen von Haupt- und Nebengebäuden).

Freitreppen und Notstiegen sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

Oberirdische Garagen, überdeckte Abstellplätze und überdachte bauliche Anlagen (Flugdächer, Carports u.Ä.) sind mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

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

DRU, DGU, Mansarddach unzulässig.

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.

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mindestens 3/8 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.

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 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
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.

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

Lärmschutz

Für Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit Auswirkungen auf die straßenseitige Fassade von Wohn- und Büroräumen ergeben sich Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile:

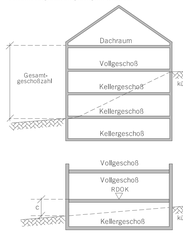
		Wohngebäude	Büroräume
R'res,w	Für die Außenbauteile einschließlich Fenster und/oder Außentüren	43 dB	38 dB
R'w	Für Fenster und/oder Außentüren	38 dB	33 dB
Rw+Ctr	Fenster und Außentüren	33 dB	28 dB
R'w	Für Feuermauern (je Wand)	52 dB	52 dB
R'w	Für Decken und Wände gegen Dachböden	47 dB	42 dB
R'w	Für Außenwände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

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.

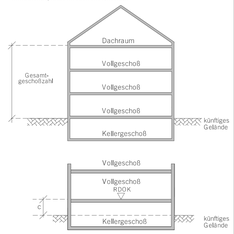
Im Bauverfahren für Wohngebäude ist der Nachweis über die geschoßweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände





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 Warensortiment, 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
m.ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48	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 Bau-Schalldämm-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
- Höhenangabe GH im Bezugspunkt gilt bis zur Pfeilspitze
- Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gilt Höhenangabe GH für Straßenseite
- Höhenschichtenlinien
- (3) Alttestand mit Zahl der Vollgeschoße
- (A) Abbruch
- (3) Alttestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen 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
- (3) Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
- öffentliches Gut
- nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

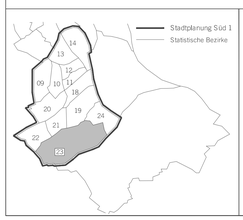
Baum Baumgruppe Strauchgruppe

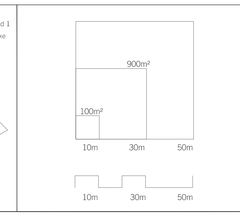
- zu pflanzen
- zu erhalten



BPL S 23-41-02-00

Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPL festgelegten Linienzug.
Datum: 07.07.2002
Freigabe: BMLV GZ 13.088/51-1.4.02
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt Copyright Planungsamt Linz - P.H.
Eine Weitergabe oder Verbreitung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).





BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN					
S	23	41	02	00	
Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung	

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

KG. KLEINMÜNCHEN

GWG-HAUSCHILDWEG

M 1:1000 Fläche 34.920 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von 29.09.2003	bis 27.10.2003	Zahl	F 1
			Datum	22.01.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG	KUNDMACHUNG	
	Kundmachung	vom 26.4.2004 , NR.8
	Anschlag	am
	Abnahme	am
	Rechtswirksam	ab 27.4.2004

RUNDSIEGEL STADTRAT

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 29.01.2004
geändert