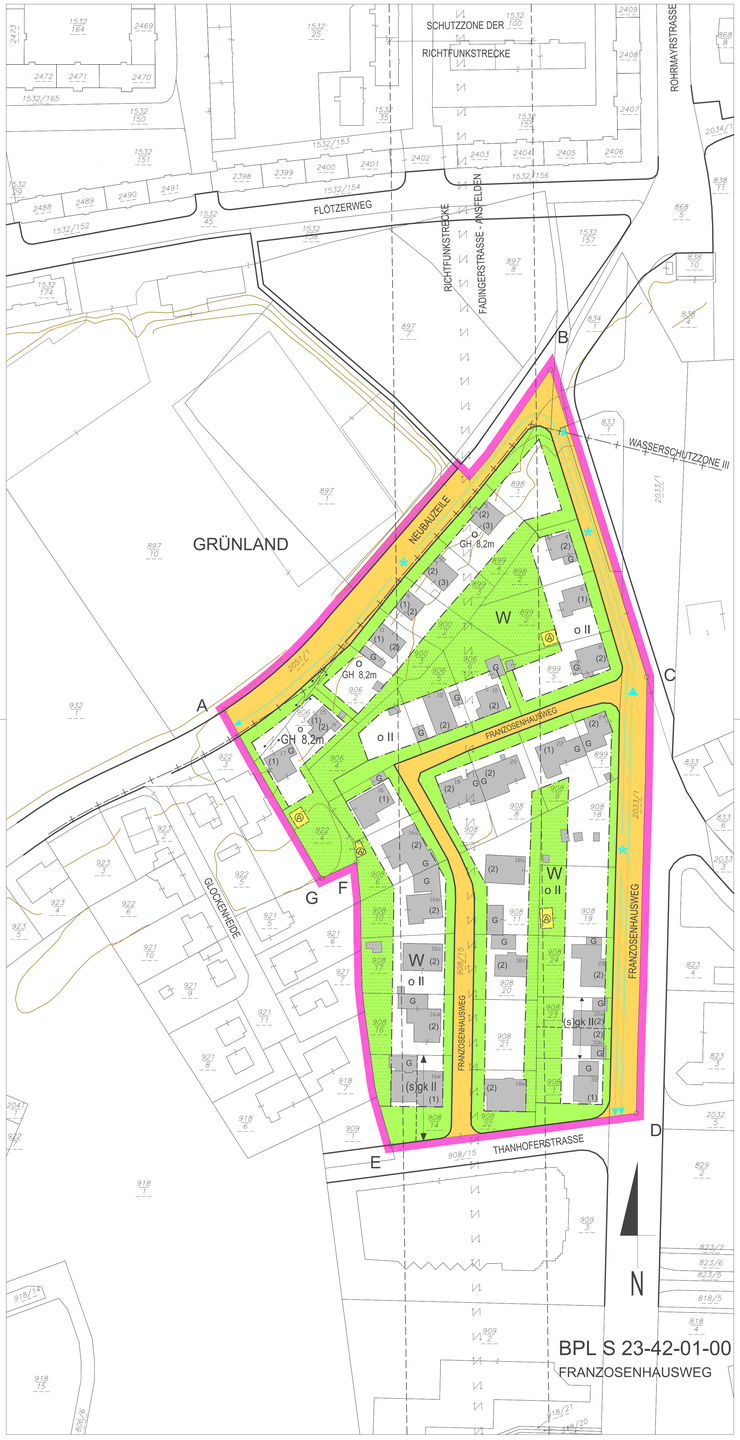


1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 33.331 m² liegt im statistischen Bezirk 23 - Schörgenhub der KG. Kleinmünchen und wird durch die Straßenzüge Neubauzeile, Franzosenhausweg und Thanhoferstraße erschlossen.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

In der nordöstl.Umgebung des Planungsgebietes befinden sich seit ca. 1950 öffentliche Einrichtungen der Stadt Linz in Form einer zweigeschoßigen Volks- und Hauptschule, eines Kindergartens und Hortes.
Östlich des Franzosenhausweges liegt der um ca. 1972 in Betrieb gegangene zweigeschoßige METRO-Großhandelsmarkt mit Diskonttankstelle.
Nördlich der Neubauzeile liegt das für den Stadtteil Neue Heimat im Jahr 1999 fertiggestellte viergeschoßige Seniorenheim.
Westlich des Seniorenheimes befinden sich großflächige Sportanlagen.
Südlich der Thanhoferstraße ist das Gebiet durch den Betriebspark - Franzosenhausweg geprägt.

Situation im Planungsgebiet

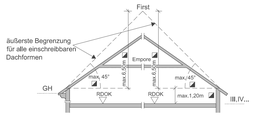
Das Planungsgebiet ist ausschließlich ein Wohngebiet.
Entlang der Neubauzeile bestehen die Einfamilienhäuser seit den 60-iger Jahren. Nach Süden zur Thanhoferstraße entwickelte sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit auf den bis dahin noch unbebauten Grundstücksflächen.
Die Objekte im Planungsgebiet sind überwiegend zweigeschoßig mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoß.
Zwischen den einzelnen Grundstücken treten die einzelnen Hausgärten als zusammenhängende parzellenübergreifende bepflanzte Grünflächen in Erscheinung.
Das Planungsgebiet weist eine gute Durchgrünung auf.

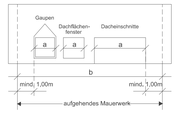
2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Der vorliegende Bpl-Entwurf orientiert sich in städtebaulicher Sicht im Großen und Ganzen an der Bewahrung der charakteristischen Kleinhausbauten.
Die restlichen noch freien Grundstücke sollen in Angleichung an die bestehende Bebauungsstruktur bebaut werden.
Das Planungsgebiet ist entlang der Neubauzeile und des Franzosenhausweges einer starken Lärmbelastung ausgesetzt.
Aufbauend auf ein Gutachten des Amtes für Natur- und Umweltschutz sind in den lärmbelastesten Zonen Neu- und Zubauten von Wohn- und Bürogebäuden nur unter Einhaltung bestimmmter Auflagen bzw. der Erbringung geeigneter Begleitmaßnahmen zulässig.
Zur Erhaltung des guten Durchgrünungsgrades sollen unter Berücksichtigung des Bestandes und zukünftiger Planungen die Ziele und Maßnahmen des Grünflächenplanes 1991 umgesetzt werden.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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

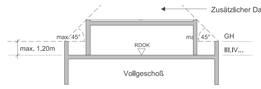




Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

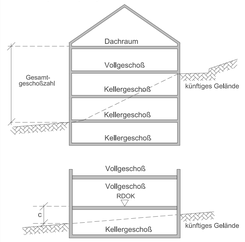
$a \leq b/2$

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

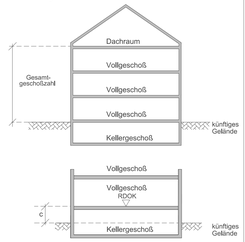


GESAMTGESCHOSSZAHL

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.

Lärmschutz

* Für Neu- und Zubauten von Wohngebäuden im Bereich der Neubauzeile und des Franzosenhausweges sind für die straßenseitigen Fassaden folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen:

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

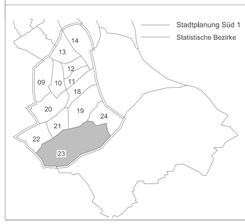
Im Bauverfahren für Wohngebäude ist der Nachweis über die geschoßweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutz-anforderungen zu erbringen.

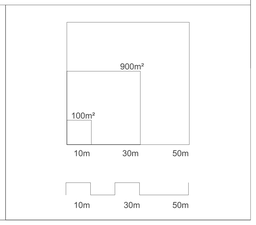
▲ Für Neu- und Zubauten von Bürogebäuden im Bereich des Franzosenhausweges sind für die straßenseitigen Fassaden folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen:

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

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 Bürogebäude ist der Nachweis über die geschoßweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutz-anforderungen zu erbringen.





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.

Pro Bauplatz ist zusätzlich zu Garagen nur ein Nebengebäude (z.B. Garten- und Gerätehütten) bis zur 25m²-bebauter Grundfläche außerhalb der Bauflucht**linie, nicht jedoch im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.**

Bebaubare Grundflächen pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich **Neu- und Zubauten max.200 m² zulässig, (ausgenommen die Grdst.Nr. 908/14 u. 908/22).**

Erdgeschoßige Windfänge bis max. 5 m² Grundrissfläche sind außerhalb **der Bauflucht linien zulässig.**

Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Loggien und Wintergärten sind mit einer Tiefe bis max. 3 m außerhalb der inneren und der seitlichen Baufluchtlinie, jedoch nicht im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.

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

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

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).

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

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
dir 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.

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

Ruhender Verkehr

Außerhalb des Wasserschutzgebietes gilt:
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.

Innerhalb der Wasserschutzzone III gilt:
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.

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
IIIIIV	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze
GA	Gehsteiganschnitt
ü.ü.A.	Höhenangabe - Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17,48üA	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
Rw	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) Altbestand mit Zahl der Vollgeschoße
(0) Abbruch
(3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzutragen
Abstellplätze, oberirdische Garagen und überdachte bauliche Anlagen 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

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

S	23	42	01	00
Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung

FRANZOSENHAUSWEG

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

KG. KLEINMÜNCHEN

M 1:1000 Fläche 33.331 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Auflage	von 16.09.2002	bis 14.10.2002	Zahl	K4
			Datum	30.01.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER — RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	10.03.2003 , Nr.5
Anschlag	am	10.03.2003
Abnahme	am	26.03.2003
Rechtswirksam	ab	11.03.2003

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 03.06.2002
geändert	Obermayr	am 03.09.2002
geändert	Obermayr	am 17.10.2002