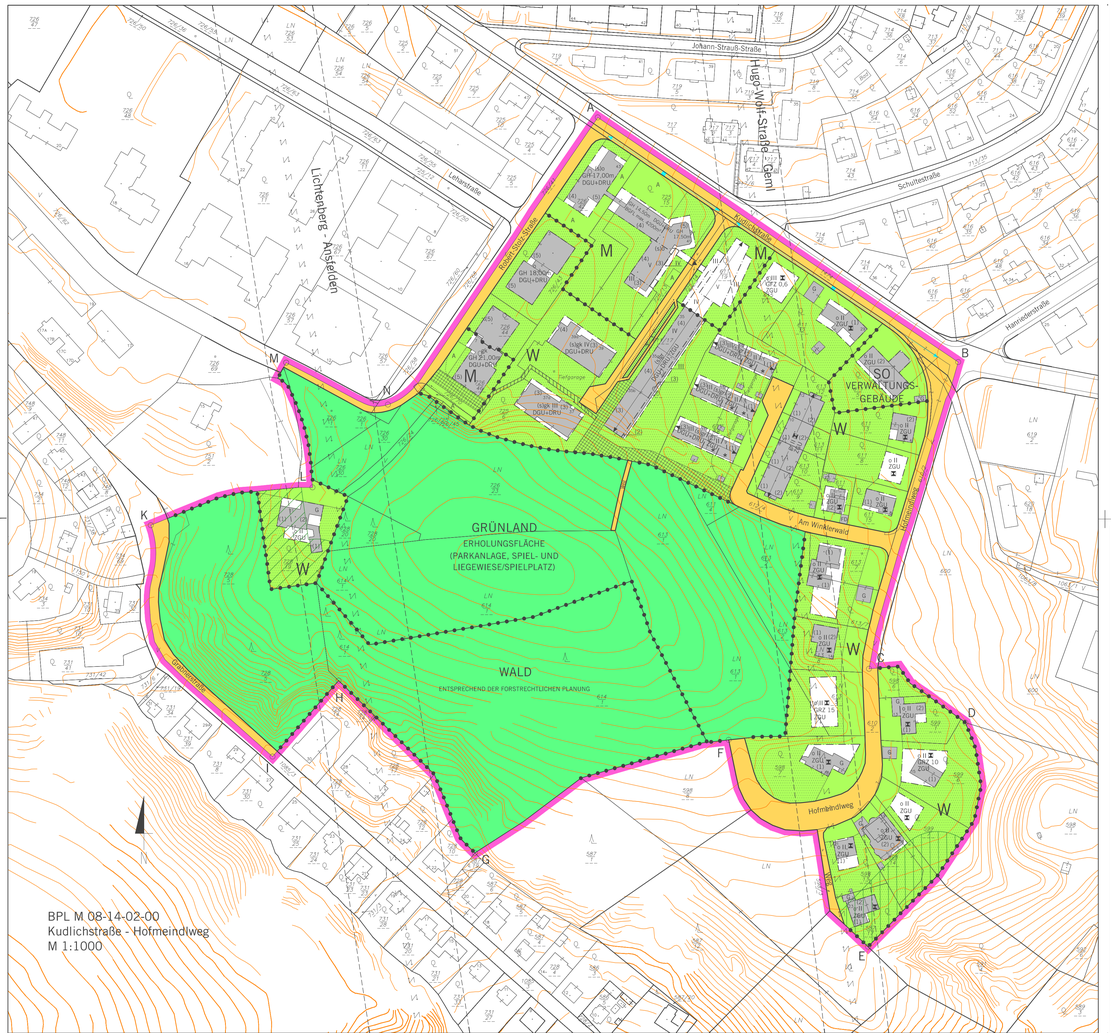


BPL M 08-14-02-00
Kudlichstraße - Hofmeindlweg
M 1:1000

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

LAGE IM STADTGEBIET

Das Planungsgebiet im Ausmass von 117.874 m² liegt im statistischen Bezirk 8 Froschberg der KG Waldegg.
Es wird im Nordwesten von der Kudlichstraße begrenzt, während es im Osten der Hofmeindlweg ist. Des weiteren bildet Grünland und Wald die östliche Begrenzung, ebenso wie diese Flächenkategorien sowie ein Teil des Wohngebietes nördlich der Grabnerstraße den Planungsbereich gegen Süden hin begrenzen. Gegen Westen grenzen Wohngebeit sowie die Robert-Stolz-Straße das Planungsgebiet ab.

ÖRTLICHE SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Bebauung des Planungsgebietes präsentiert sich mit fallenden Gebäudehöhen (Anzahl der Vollgeschosse) von der Robert-Stolz-Straße mit den 5-geschossigen Wohn- und Bürohäusern, über in der Regel 3 und 4 Vollgeschosse aufweisende Baukörper hin zu den max. 2-geschossigen Einfamilienhäusern entlang des Hofmeindlweges. Dementsprechend bestehen die Baustrukturen im Westen des Planungsgebietes aus massiven, in offener, gekuppelter oder Gruppenbauweise errichteten Baukörpern, während hingegen im Osten des Planungsgebietes im Bereich des Hofmeindlweges in der Regel unter 200 m² bebaute Grundfläche aufweisende Baueinheiten in offener Bauweise das Erscheinungsbild prägen.
Somit knüpft die Bebauung des Planungsgebietes einerseits an die massive, bis zu 12-geschossige Wohnbebauung jenseits der Robert-Stolz-Straße an, bildet aber andererseits durch fallende Gebäudehöhen den Übergang und Anschluss an die lockere und niedrige Einfamilienhausbebauung um Schulterstraße und Hanneleserstraße.

ÖRTLICHE NUTZUNGSSTRUKTUR

Im Planungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung. Diese konzentriert sich hauptsächlich auf den Bereich östlich der unbenannten Stichstraße, die von der Kudlichstraße abzweigt. Weitere Wohnbauten befinden sich zwischen der genannten Stichstraße und der Robert-Stolz-Straße sowie ein einzeln stehendes Haus östlich des Wohnparks Robert-Stolz-Straße.
Neben der Wohnnutzung weist das Planungsgebiet in seinem westl. Teil auch Büronutzung und verschiedene Dienstleistungsfirmen auf. Insbesondere ist die entlang der Kudlichstraße beheimatete KPMG Alpen-Treuhand zu nennen. Mit der Bundesanstalt für veterinär-medizinische Untersuchungen findet sich an der Kudlichstraße (im Kreuzungsbereich mit dem Hofmeindlweg) eine Einrichtung der öffentlichen Hand.

SITUATION IM PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet ist Teil der ehemaligen Ortschaft Waldegg, die am 03.03.1873 eingemeindet worden ist.
Früher war das Gebiet des Froschbergs rein landwirtschaftlich genutzt. Ein Plan aus dem Jahr 1949 zeigt, dass der Planungsbereich bis auf ein Gebäude an der Kudlichstraße, fast auf Höhe der einmündenden Schulterstraße, gänzlich unbebaut war. Auch auf einer Flugaufnahme von 1970 präsentiert sich das betreffende Gebiet noch weitestgehend unverbaut und stellt eine schöne Garten- und Grünlandschaft dar. Erst nach 1970 setzt eine Bautätigkeit im grösseren Stil ein, die sich einerseits auf den Hofmeindlweg mit der Errichtung von Einfamilienhäusern konzentrierte, andererseits, nach Einstellung der Lehmgrabungen für die Ziegelherstellung durch die Fa. Fabigan&Fiegelsinger, auch am Hang zum Winklerwald. Nach weiteren Baulandwidmungen im ggstl. Planungsgebiet wurde an der Robert-Stolz-Straße (Ecke Kudlichstraße) ein 5-geschossiges Bürohaus errichtet. Daran anschliessend erbauten die "Wohnfreunde", Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, das eine Wohnhaus Robert-Stolz-Straße 3, sowie das Wohn- und Bürohaus Robert-Stolz-Straße 5 und 7. Beide Gebäude weisen über dem Sockelgeschoss vier Geschosse auf und beherbergen neben den Büroräumen auch fast 40 Eigentumswohnungen.
Im Verlauf der letzten Jahre erfolgte eine sukzessive Bebauung fast sämtlicher noch verbliebener Baulandreserven vor allem im mehrgeschossigen Wohnungsbau, sodass die bauliche Entwicklung des ggstl. Gebietes im Wesentlichen als abgeschlossen bezeichnet werden kann.
Im Grünflächenplan (GFP) 1991 ist das Planungsgebiet zum Teil mit einem guten (im Osten), z.T. mit einem mangelhaften Durchgrünungsgrad (Westteil) ausgewiesen. Dem im Jahr 1991 noch unbebauten Gebiet unmittelbar westlich der unbenannten Stichstraße wurde im GFP aufgrund der erwarteten Neubebauung ein voraussichtlich ausreichender Durchgrünungsgrad zugewiesen.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Im Wesentlichen ist die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes abgeschlossen, und das in den BPl W 105 (KDM 30.03.1987), BPl W 105/8 (KDM 25.03.1991) und BPl W 105/9 (KDM 24.01.1991) formulierte Ziel - Schaffung eines Übergangsbereiches zwischen der massiven und hohen Bebauung im Westen und dem jenseits der Kudlichstraße befindlichen Einfamilienwohnhausbauten - erreicht.
Die Festlegungen konservieren daher die bestehende Bebauungsstruktur und geben nur mehr Raum für im allgemeinen sehr geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten an den überwiegend vorhandenen Bestandsbauten. Neubauten auf den wenigen freien Bauplätzen können unter Einpassung an die Umgebungsbebauung errichtet werden.

3. MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN IM PLANUNGSGEBIET)

BAULICHE MASSNAHMEN

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wassernetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektrizitäts-, Gas- bzw. Fernwärmenetz.

Erdgeschoßige Windfänge bis max. 5 m² Grundrissfläche dürfen außerhalb der Baufluchtlinien errichtet werden.

Loggien und Wintergärten sind erdgeschossig mit einer Tiefe bis max. 3 m, bei den darüberliegenden Vollgeschoßen bis max. 2 m außerhalb der inneren und seitlichen Baufluchtlinie, jedoch nicht im Bauwich, zulässig.

★ Dachaufbauten (überdachte Terrassen, Wintergärten uä.) im Ausmaß von max. 30 % der Flachdachfläche zulässig.

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

Pro Bauplatz ist gartenseitig nur ein Nebengebäude (zB. Garten- und Gerätehütten) bis zu 25 m² bebauter Grundfläche außerhalb der Baufluchtlinie, nicht jedoch im Bauwich zulässig.

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

▥ Innerhalb dieses Bereiches ist ein Durchgang für den Gemeingebrauch mit einer Mindestbreite von 2,5 m und konstanten Steigungen unter Einhaltung der Leitlinien für behindertengerechtes Bauen in der Stadt Linz (Behinderten-Leitlinien) vorzusehen.

▲ Max. 2-geschossige Überbauung des öffentlichen Gutes zulässig.

RUHENDER VERKEHR

Die KFZ-Abstellflächen sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Auf diesen Flächen ist je 5 Abstellplätze mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Abstellplätze sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (zB. Pflasterungen, Betonsteinen uä.) herzustellen. Eine Ausbildung der Abstellplätze als Schotterfläche ist jedoch nicht zulässig.

BEGRÜNUNG

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mindestens 30 % der Freifläche für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten (ausgenommen Liegenschaft Robert-Stolz-Straße 7).

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 (ausgenommen Liegenschaft Robert-Stolz-Straße 7).

Die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).

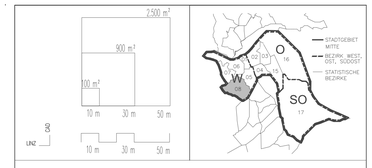
Niveauunterschiede zwischen der begrünten Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht auf eigenem Bauplatz abzuböschen und mit organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische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

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 Einstellplätze 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
- der Bereich vor fensterlosen Aussenmauern.

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).



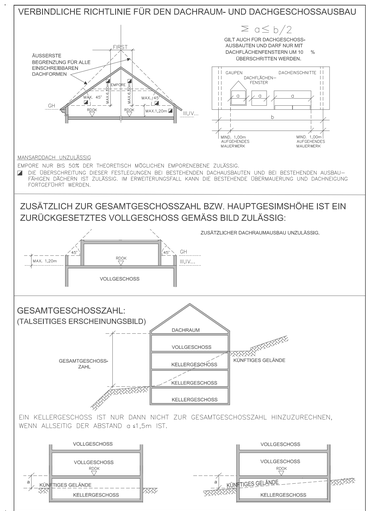
LÄRMSCHUTZ

Für die mit * ■ * gekennzeichneten Bereiche gilt:

Für Neu- und Zubauten von Wohn- und Bürogebäuden im Bereich der Kudlichstrasse sind für die strassenseitigen Fassaden folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Aussenbauteile vorzusehen:

	Wohngebäude	Bürogebäude
- Aussenbauteile mit Fenstern und/oder Aussentüren R'res, w	43 dB	38 dB
- Fenster und Aussentüren R'w	38 dB	33 dB
Rw + Ctr	33 dB	28 dB
- Feuermauer (je Wand) R'w	52 dB	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R'w	47 dB	42 dB
- Aussenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R'w	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 (insbesondere Schlafzimmer und Küchenzimmer) 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 Wohn- und Bürogebäude ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.


VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU
AUSSERSTE BEGRENZUNG FÜR ALLE EINSCHREIBBAREN DACHFORMEN
FIRST
TRAUFE
GH
MAX. 1,20m
II./V.
M ≤ a ≤ b/2
GILT AUCH FÜR DACHGESCHOSS-AUSBAUTEN UND DARF NUR MIT DACHFLÄCHENFENSTERN UM 10 % ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
GAUPEN
DACHFLÄCHEN-FENSTER
DACHSCHNITTE
MIND. 1,00m AUFSTANDSKANTE MAUERWERK
MINDERUNG
MINDERUNG
MINDERUNG