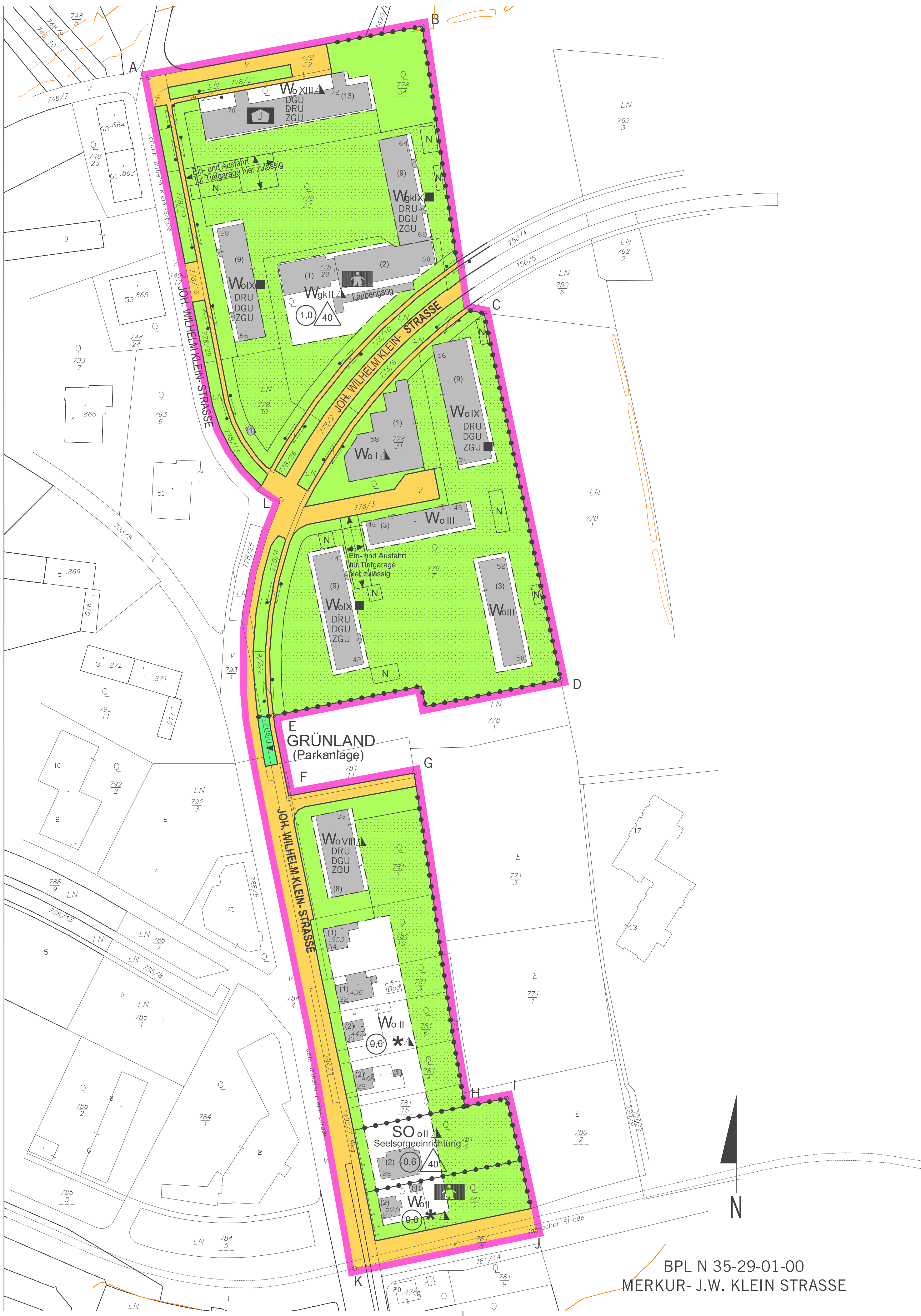




1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 50.877 m² liegt im nordwestlichen Teil des statistischen Bezirkes 35-Katzbach der KG Katzbach im Stadtteil Domach/ Auhof.

Grenzt wird das Planungsgebiet im Westen durch die Johann - Wilhelm - Klein Straße, im Norden durch das Landesbiologiezentrum und im Osten durch einen Nord - Süd verlaufenden Grüngürtel, bestehend aus unbebauten Flächen der Universität Linz bzw. Grünland - Erholungsflächen südlich der Mengersstraße. Im Süden wird das Planungsgebiet begrenzt durch die Verkehrsflächen der Straßenbahnhöfen 1 und 2.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Im Stadtteil Domach/Auhof herrscht nördlich der Freistädter Straße die Wohnnutzung vor, wobei große Geschosswohnanlagen überwiegen. Durch die sehr hohen Baudichten dieser Anlagen sind große Teile des Stadtteiles mangelhaft durchgrünt, wobei aufgrund der großen mit hohen Solitärbäumen begrünten Abstandsflächen ein subjektiv „grüner“ Eindruck entsteht. Stadtbildprägend sind die Universität Linz und die dazugehörigen Studentenheime (z.B. WIST - Heim).

Die soziale und wirtschaftliche Infrastruktur entspricht einem dicht bebauten städtischen Wohngebiet, wobei im Bereich um das Volkshaus ein Stadtteilzentrum in Ansätzen vorhanden ist. Hervorzuheben ist ein durchgehender Grüngürtel welcher beginnend mit den Waldgräben im Bereich der Elmberggräben über das westliche Universitätsgelände und südlich daran anschließende Erholungsflächen bis zum Volkshaus verläuft.

Südlich an das Planungsgebiet angrenzend verlaufen die Straßenbahnhöfen 1 und 2. Die Johann-Wilhelm-Klein-Straße stellt eine städtische Sammelstraße dar.

Situation im Planungsgebiet

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist geprägt durch eine 3 bis 13 - geschossige Zeilenbebauung, wobei ein 8 geschossiger Gebäudetyp überwiegt. Es handelt sich dabei um Wohnbauten bzw. ein großes Studentenheim, welche in den Jahren 1960 und 1970 errichtet wurden. Bauten mit öffentlichen Aufgaben, wie der Kindergarten der Stadt Linz bzw. ein Nahversorger sind 1 bis 2 Geschosse hoch.

Im südlichen Teil überwiegen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in 1 bis 2 - geschossiger offener Bauweise mit bis zu 160 m² bebauter Fläche, welche in den Jahren 1900 bis 1960 errichtet wurden. Die Häuser weisen Vorgärten und große hofartige Gärten auf. Innerhalb der Häuserzeile besteht ein Bebauung (Königsgeschoss).

Im Grünflächenplan der Stadt Linz 2001 wird dem Planungsgebiet im Bereich der mehrgeschossigen Wohnausbebauung ein mangelhafter bis ausreichender Durchgrünungsgrad zugeordnet. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung ist ein guter Durchgrünungsgrad gegeben. Die nächstgelegene allgemein zugängliche Erholungsfläche ist der Park Domacher Straße, der direkt im Osten angrenzt und Teil einer durchgehenden großen Grünverbindung zum Volkshaus Domach ist.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Nutzungs Mischung mit vorwiegender Wohnnutzung und dichte Bebauung im nördlichen Planungsgebiet.

Wohnnutzung in lockerer Bebauung im südlichen Planungsgebiet.

Mit baulichen Maßnahmen - Festlegung der Geschossanzahl, der Festlegung der Werbeflächenflächen, etc. - soll der Siedlungscharakter des städtischen Wohngebietes erhalten und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes verbessert werden.

Durch großzügigere Baufluchtlinienführungen im Bereich der lockeren Wohnbebauung soll eine zeitgemäße Entwicklung der Wohngebietsstruktur ermöglicht werden. Im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbebauung ist aufgrund der großen Baudichte eine enge Baufluchtlinienführung anzustreben, die jedoch Raum für geringe Erweiterungen lässt.

Die Ziele und Maßnahmen des GFP 2001 sind unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nutzung umzusetzen. Die gute Durchgrünung von Baugruben ist zu erhalten und eine Erhöhung der Dichte bzw. Verringerung der Grünflächenanteile ist zu vermeiden. Die ausreichende Durchgrünung von Baugruben ist zu erhalten bzw. zu verbessern. Die mangelhafte Begrünung von Baugruben ist zu verbessern.

Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen für Bewohner und Beschränkung der oberirdischen Stellplätze.

Der Grundsatz "Zukunftsbeständige Flächennutzungsstruktur" ist im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung zu beachten.

3. MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBAUFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

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

Die Grundstücksgrößen gelten als Bauplatzgrößen im Sinne des § 3 Abs. 3 Oö.BauO 1994. Davon abweichende Änderungen von Bauplatzen und bebauten Grundstücken (Teilung oder Vereinigung von Grundstücken) bleiben zulässig.

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

Das Ausmaß der mit Nebengebäuden und Flugflächen 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.

* Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

* Bebaubare Grundflächen pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten max. 200 m² zulässig.

Loggen 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 (Bauwuch), 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 m Werbefläche, insgesamt bis nur 4 m² Werbefläche pro Bauplatz zulässig (ausgenommen Fassadenflächen von Haupt- und Nebengebäuden).

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

■ Das neuere Gesamtgeschöß ist bis max. 36 der Grundstücksfläche des achten Gesamtgeschosses zulässig.

Begrünung

Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schicht des Dachaufbaus ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzern auf mindestens 30 der Fläche verteilt auszuführen.

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

Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mindestens 3% der Freifläche für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

Pro Bauplatz und 500 m² vollendeter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Baum über durchgehend gewachsenem Boden zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit einer vertauten Fläche über 500 m² sowie von Nebengebäuden mit einer vertauten Fläche über 100 m² sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Flugflächen, zu begrünen, es sei denn, der verbleibende Anteil der Grünflächen an der Bauplatzfläche beträgt zumindest 0,6. Unter Grünflächen sind Rasenflächen, bepflanzte Flächen und Kinderspielflächen zu verstehen. Erschließungsweg, Wäscheplätze sowie Abstellplätze mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünte Fassadenflächen können als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Unter Dachbegrünung ist eine Dachaufbauweise zu verstehen, welche als oberste Schicht des Dachaufbaus eine Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 15 cm und organische Pflanzen auf mindestens 30 der Fläche verteilt aufweist.

Mit einem durchgehenden Grüntreppen sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern ist der von einer Bebauung freibleibende 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie zu bepflanzen.

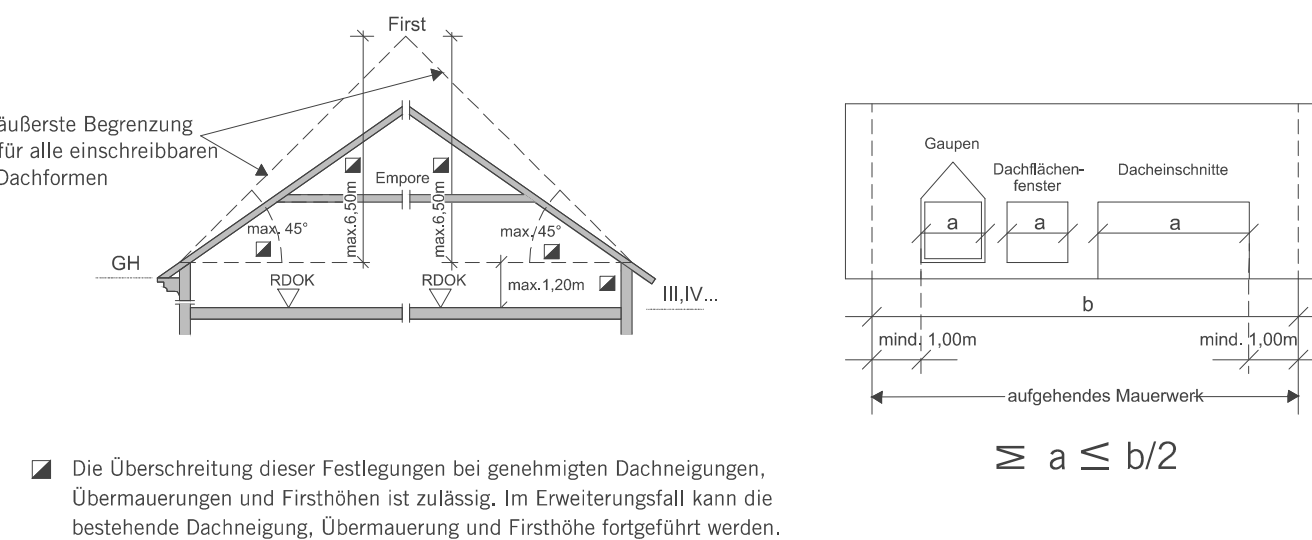
Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebiet sind Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. im Vorgarten bis zu einem Ausmaß von 50% der Fläche (Berechnungsgrundlage ist eine Vorgartentiefe von 5 m).

Ruhender Verkehr

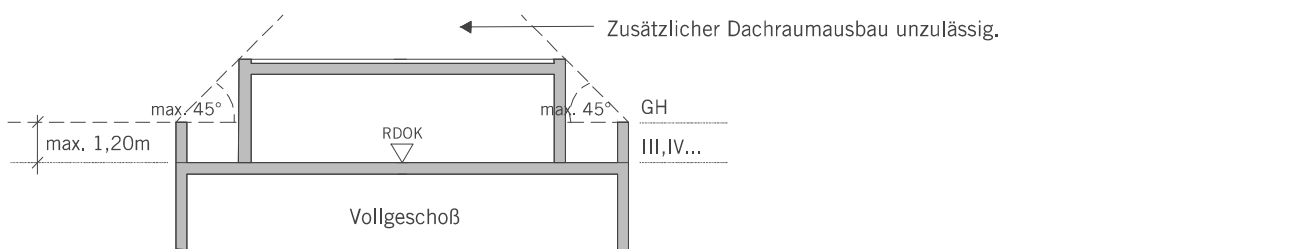
Die Kfz-Abstellflächen sind alleinig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Die Flächen sind so zu gliedern, dass nach jedem 5. Abstellplatz mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Die Abstellplätze sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (z.B. Pflasterungen, Betonsteinen u.Ä.) herzustellen. Eine Ausbuchtung der Abstellplätze als Sonderfläche ist jedoch nicht zulässig. Rasenflächen, 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

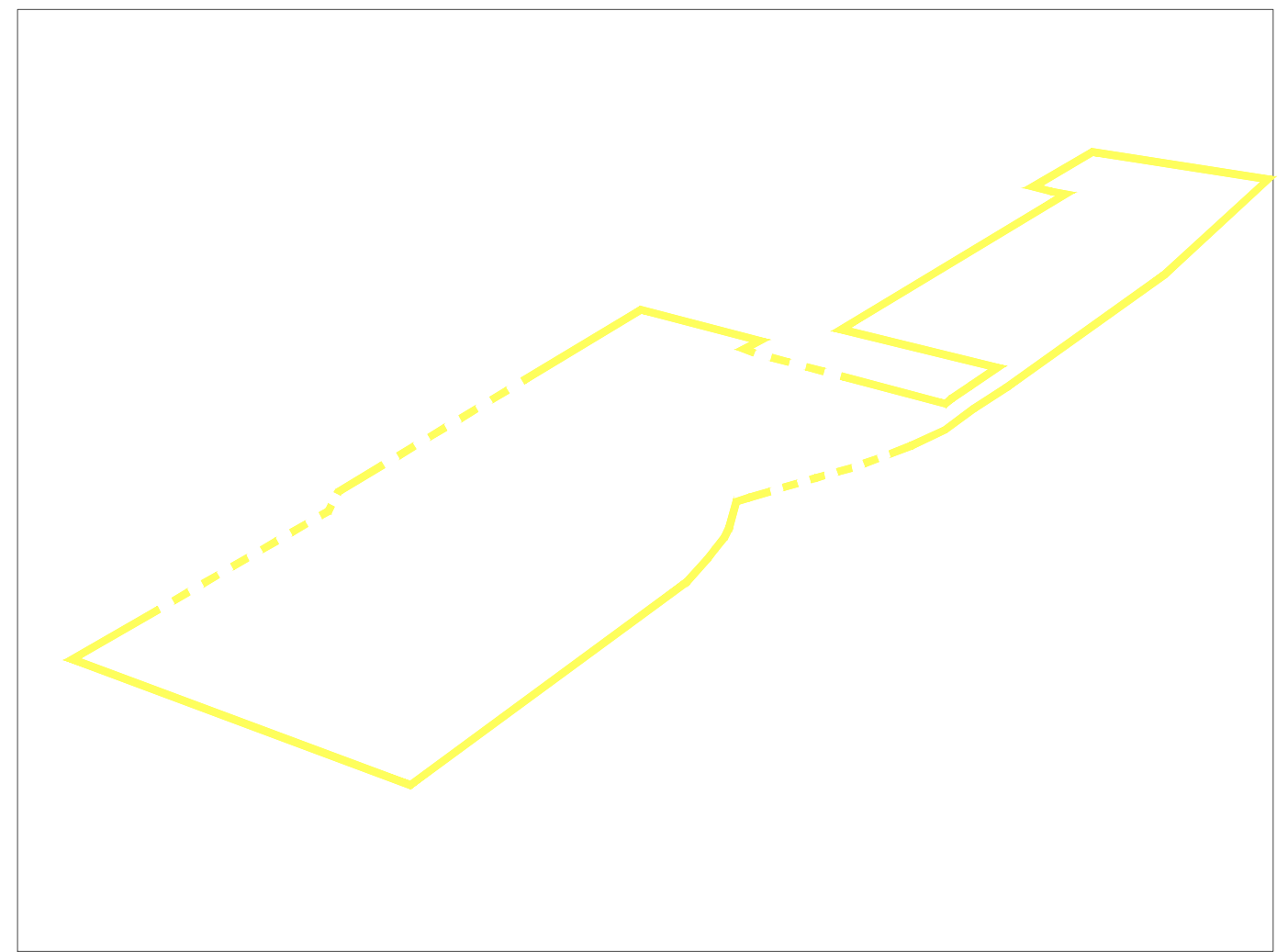
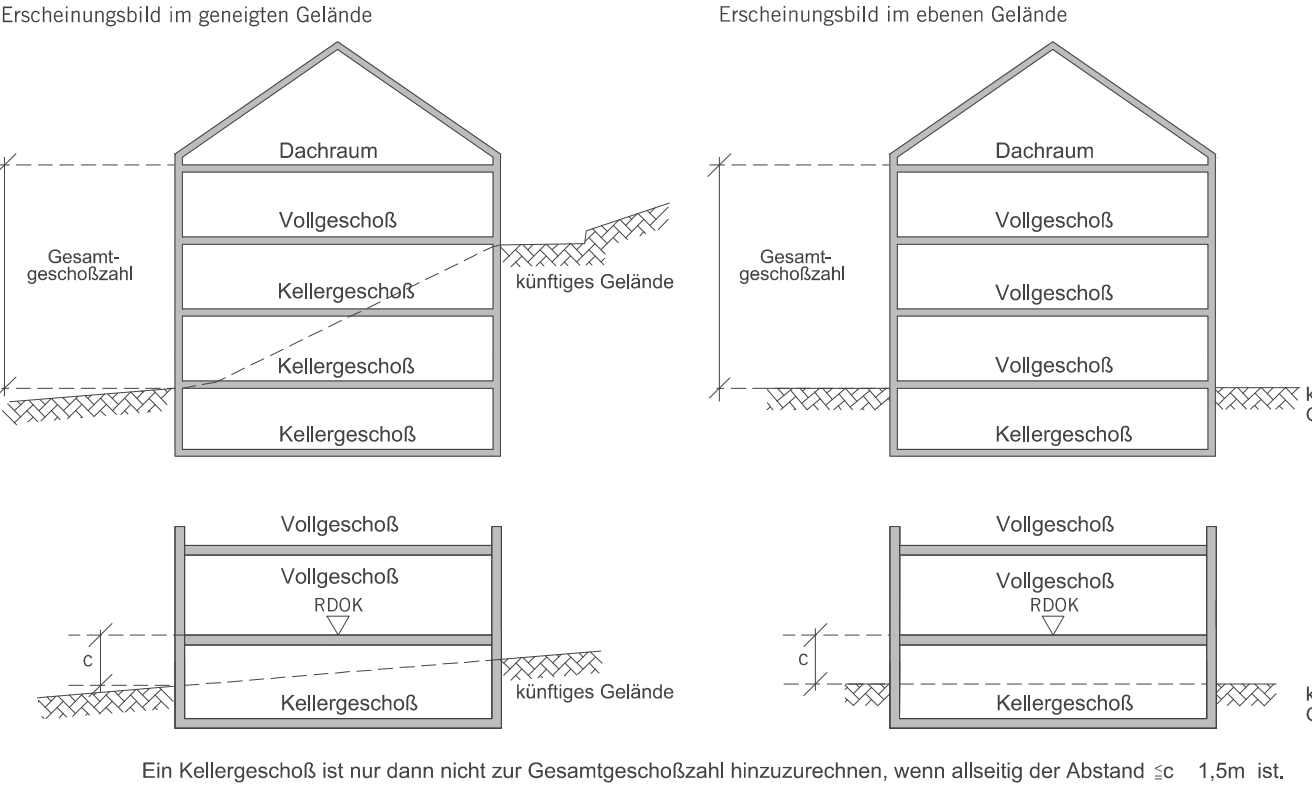
Mensarbeitsunzulässig. Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenfläche zulässig.



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

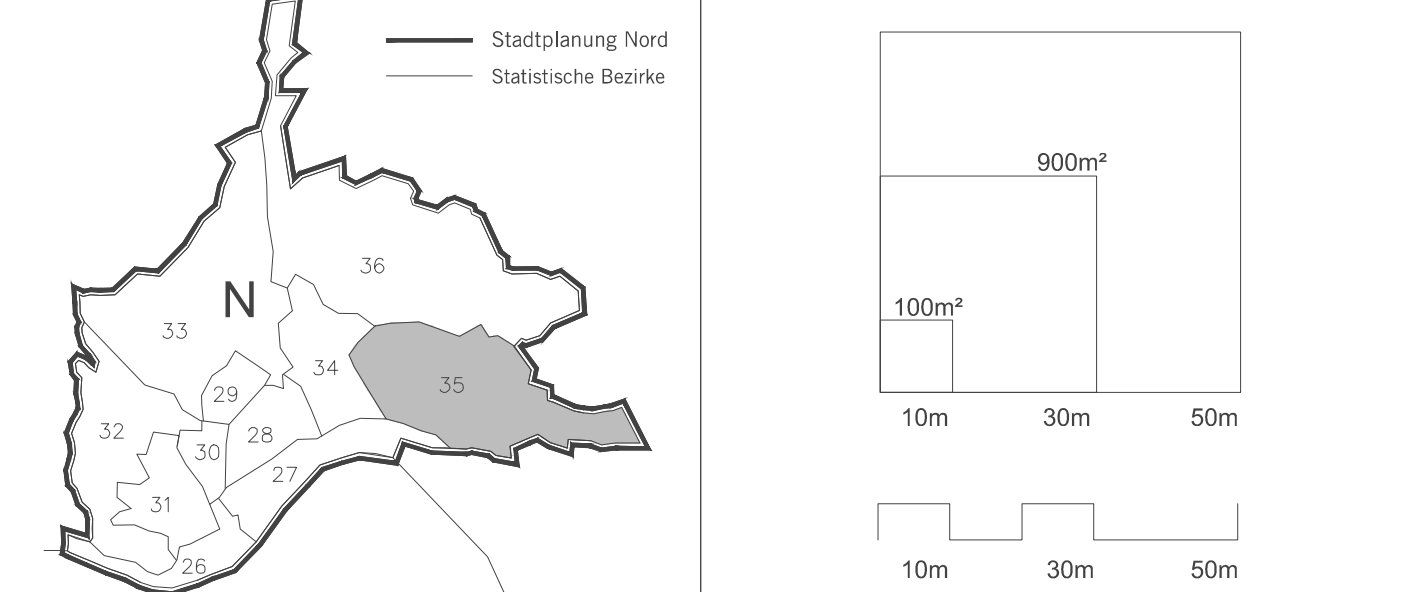


GESAMTGESCHOSSZAHL



BPL N 35-29-01-00

Der gelbe Linienzug stellt eine ungleiche Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPL festgelegten Linienzug.
Datum: 15.5.2004
Freigebe: BMV/GZ 13.088/51-1.402
Rechts: Luftbilder und unternehmlich geschützt. Copyright Planungamt Linz - P.H.
Eine Weitergabe oder Veränderung der Luftbilder im DMS wird unterliegt Urheberrechtsgesetz.



BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN		M 1:1000	
N 35 29 01 00		Fläche 50.877 m ²	
begrenzt durch den Linienzug A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L		Fläche 50.877 m ²	
A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L		Fläche 50.877 m ²	
KG: KATZBACH		Fläche 50.877 m ²	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDEGEBÄTES	
Auflage	von 29.12.2003 bis 26.01.2004	Zahl	H 6
		Datum	11.03.2004
RUNDSEGEL		RUNDSEGEL	
GEMEINHÄUPTUNG DER OÖ. LANDESHAUPTSTADT LINZ		KUNDMACHUNG	
		Kundmachung vom 13.4.2004, Amtsblatt Nr. 7	
		Antrag am 13.4.2004	
		Abnahme am 29.4.2004	
		Rechtswirkung ab 14.4.2004	
VERORDNUNGSPRÜFUNG		RUNDSEGEL	
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESHAUPTSTADT LINZ		STADTRAT	

Planverfasser		gezeichnet: Ing. Groer	
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT		am 10.10.2003	
Bearbeiter: Ing. Groer, eh.		geändert	
Abteilungsleiter Stadtplanung Nord			
D.L. Kolouch, eh.			
Amtsleiter Planungsamt			
ÖBR D.L. Lufenstein, eh.			