1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 20.377 m² liegt im stat. Bezirk 9 - Keferfeld der KG. Waldegg und wird durch die Straßenzüge Losensteinerstraße und Scherfenbergerstraße begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die Umgebung des Planungsgebietes präsentiert sich als locker, überwiegend mit 1-, aber auch 2-geschoßigen Solitären und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet.
Westlich des Planungsgbietes finden sich mit dem Gotteshaus der Pfarre St. Theresia und dem Pensionistenheim der Franziskus Schwestern größere Baukörper.
Die Errichtung der unmittelbar an das ggstl. Planungsgebiet angrenzenden Kleinhausbauten erfolgte zu Beginn der 40er Jahre des 20.Jhdt.
Die enger und weiter gefasste Umgebung des Planungsgebietes ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich westlich des Planungsgebietes zeigt sich mit der katholischen Pfarrkirche St.Theresia und dem Seniorenheim eine andere Nutzungsstruktur.

Situation im Planungsgebiet

Das ggstl. Planungsgebiet weist ebenso wie die Umgebung eine sehr einheitliche Nutzungsstruktur auf. Entlang der Losensteinerstraße und Scherfenbergerstraße situieren sich 1-geschoßige teils in Gruppenbauweise, teils in gekuppelter Bauweise errichtete Wohnhäuser.
Ähnlich der Bebauung in der Umgebung lässt sich auch im Planungsgebiet die Entstehungsphase der Häuser zu Beginn der 40er Jahre festhalten.
Gerade die Bebauung entlang der Losensteinerstraße ist heute noch von ihrem äußeren Erscheinungsbild her betrachtet, als Teil der historischen Keferfeldsiedlung zu sehen. Ein Wohnhaus ist mit dem gleichen Nachbarwohnhaus durch die ehemaligen Stallgebäude verbunden. Diese Bauform ergibt ein sehr lebendiges Straßenbild. Um- und Zubauten in diesem Abschnitt waren bisher nur unter Einhaltung eines im rws. Bpl ausgewiesenen Gestaltungskonzeptes zulässig, welches einerseits die Wohnbedürfnisse der Bewohner befriedigen und andererseits die ortsbildmäßigen bzw. stadtgestalterischen Belange für diese Häuserzeile nicht negativ beeinflussen soll.
An der Scherfenbergerstraße hat sich im Zuge von Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an den einzelnen Haustypen das äußere Erscheinungsbild der Gebäude unterschiedlich weiterentwickelt.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Der vorliegende Bpl-Entwurf orientiert sich in städtebaulicher Hinsicht im Großen und Ganzen an den Festlegungen des rws. Bpl SW 115/1, der sich die Bewahrung des Erscheinungsbildes dieser überwiegend historischen Siedlung mit ihrer charakteristischen 1-Geschossigkeit und Steildachform zum Ziel gesetzt hat.
Wesentliche Voraussetzung für die Beibehaltung des charakteristischen Erscheinungsbildes für die Hauszeile Losensteinerstraße Nr. 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 und 46 ist die Übernahme der verbindlichen Gestaltungsrichtlinie vom bisher rws. Bpl SW 115/1. Dieses Gestaltungskonzept nimmt unter anderem Einfluß auf die Beibehaltung einheitlicher Traufen- und Firsthöhen, Firstrichtungen, Dachneigungen und Garagensituierungen.
Zur Sicherstellung des guten Durchgrünungsgrades werden unter Berücksichtigung des Bestandes und zukünftiger Planungen die Ziele und Maßnahmen des Grünflächenplanes 1991 umgesetzt.

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.

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

Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Bebaubare Grundflächen pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten max. 180 m² zulässig.

Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz sind mind. 5,00m von der Straßenfluchtlinie abzurücken, ausgenommen Losensteinerstr. Nr. 30, 32, 40, 42, 44 und 46.

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

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.

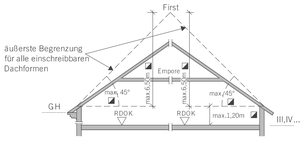
Mit einem durchgehenden Grünstreifen sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
der von einer Bebauung freibleibende 5 m-Bereich entlang der Straßenfluchtlinie
die gesetzlichen Seitenabstände (Bauwiche) soweit nicht bebaubar
die rückwärtigen Bauplatzgrenzen
der Bereich vor fensterlosen Außenmauern
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.

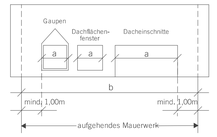
Ruhender Verkehr

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.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

Mansarddach unzulässig.
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig. (Ausgenommen siehe ● Pkt.6)



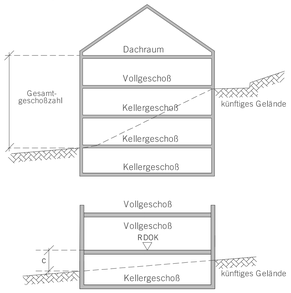


$\geqq a \leq b/2$

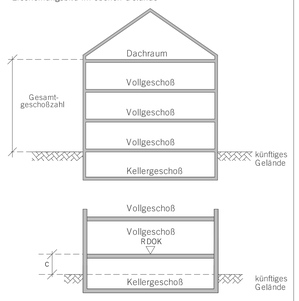
◪ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände

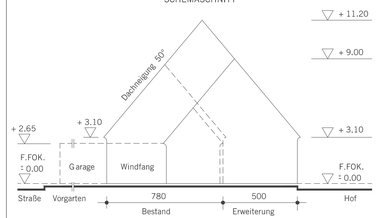


Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand ≥ 1,5m ist.

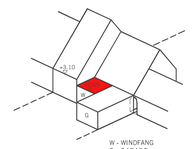
Folgende Festlegungen gelten für die Objekte Losensteinerstraße Nr. 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46:

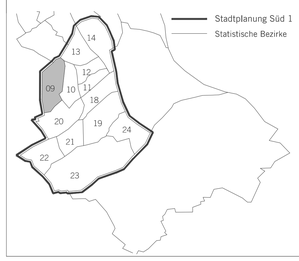
1. Dachneigung 50° ± 1° verbindlich
2. Firstrichtung verbindlich
3. Kleinteilige Dachdeckung
4. Einheitliche Höhen (Traufe u. First) wie im Schemaschnitt dargestellt ±0.10 m
5. Schemariss - Ausbau Hauptbaukörper u. Garage für Losensteinerstr.Nr.28,34,36,38,40,42,44,46
   Schemariss - Ausbau Hauptbaukörper für Losensteinerstr.Nr.30 u. 32
6. ● Dachraumausbau in 2 Ebenen zulässig
7. Flachdach für Windfang ■ und Garage verbindlich

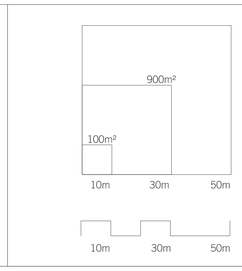
SCHEMASCHNITT

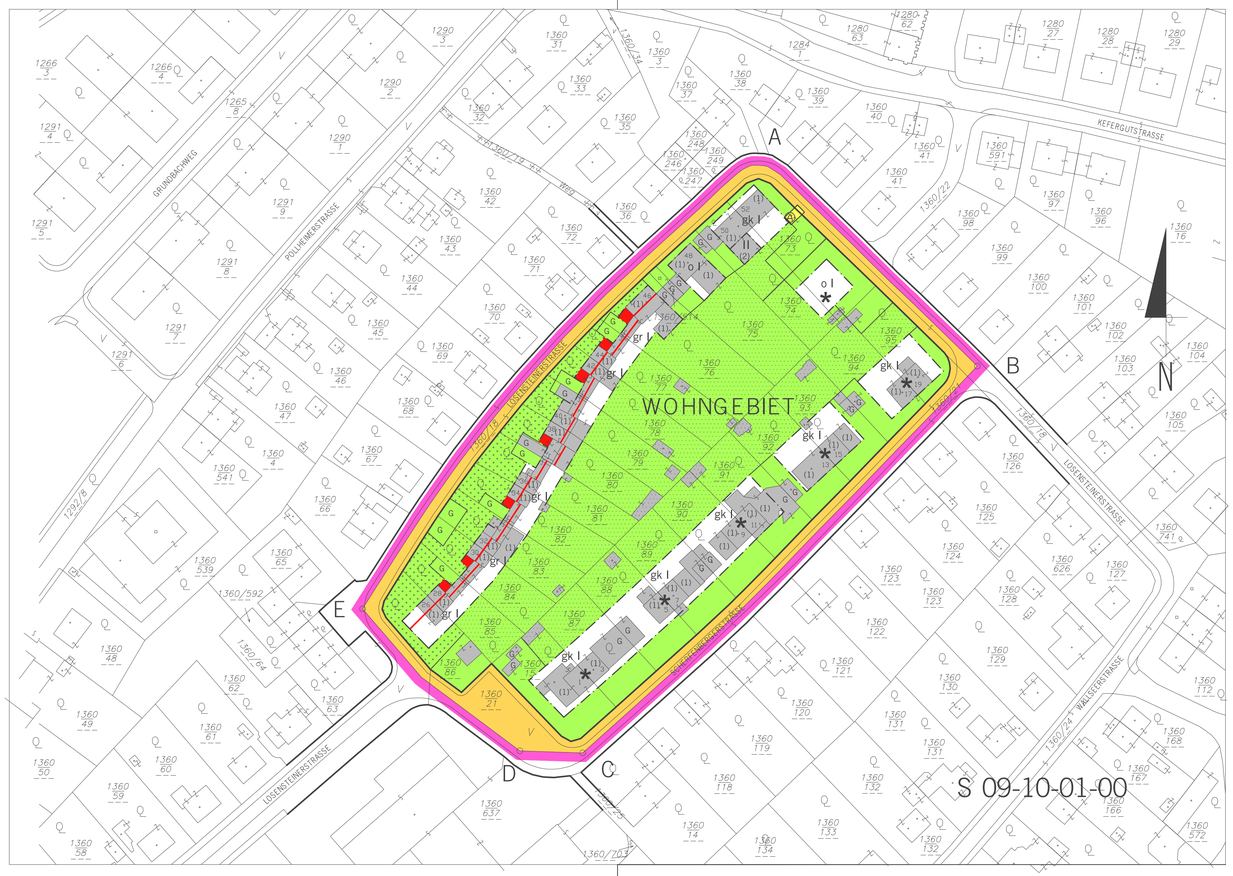


SCHEMARISS









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	Landefläche
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) Altbestand mit Zahl der Vollgeschoße
- (A) Abbruch
- (3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzutragen
- Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
- oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
- Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
- Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
- (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

Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
S	09	10	01	00

SÜDLICH LOSENSTEINERSTRASSE

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

KG. WALDEGG

M 1:1000 Fläche 20.377 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage von 31.10.02 bis 28.11.2002

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG

DER OÖ. LANDESREGIERUNG

BESCHLUSS

DES GEMEINDERATES

Zahl	F 11
Datum	26.06.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom 28.07.2003 , Nr.14
Anschlag	am 28.07.2003
Abnahme	am 13.08.2003
Rechtswirksam	ab 29.07.2003

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 Ing. Piffl am 29.07.2002
geändert Ing. Piffl am 21.03.2003