

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Der Planungsbereich im Ausmaß von 30.660 m² liegt im stat. Bezirk 25, Ebelsberg, in der KG Ufer und wird durch den Forellenweg, die Neufelderstraße und die Dauerkleingartenanlage im Westen eingefasst. Im Norden erfolgt eine klare Abgrenzung durch die Widmungsgrenze zum Grünland (landwirtschaftl. genutzte Flächen), im Westen wird direkt an die solarCity angeschlossen, die südl. Begrenzung erfolgt durch die Aufschließungsstraße zur solarCity (Promenade).

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das ggstl. Planungsgebiet stellte bisher einen sogenannten Siedlungssplitter zwischen dem südwestlich gelegenen Siedlungskörper von Pichling und den nördlich angrenzenden Traun-Auen dar. Mit der in Bau befindlichen neuen Wohnsiedlung der solarCity erfolgt eine direkte Anbindung an diesen neuen Stadtteil.
Die bisherige Besiedlung erfolgte in den letzten Jahrzehnten.
Im gesammten Planungsgebiet herrscht dem Charakter der Einzelhausbebauung entsprechend eine reine Wohnnutzung vor.

Situation im Planungsgebiet

Die bauliche Situation besteht aus freistehenden max. 2-geschoßigen Kleinhausbauten mit Satteldach.
Zwischenliegende Grundstücke sind noch unbebaut.
Im speziellen kommt dem östlich der Suttnerstraße liegende neu gewidmeten Wohngebiet eine besondere Bedeutung durch den direkten Anschluss an die solar City zu.
Das Planungsgebiet weist eine gute Durchgrünung auf, zwischen den Häuserzeilen entstehen in Folge der relativ großen Grundstückstiefen zusammenhängende, parzellenübergreifende und bepflanzte Grünflächen bzw. Hausgärten.
Die bebaute Fläche der Einzelhäuser beträgt zwischen 100 und 180 m².

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die Wahrung und Sicherung des einheitlichen Siedlungscharakters ist ein wesentliches Planungsziel für den bestehenden Siedlungskörper.
Mit den bebauungsplanmäßigen Festlegungen sollen einerseits Erweiterungen der bestehenden Wohnhäuser ermöglicht und andererseits Neubauten - in Form der offenen Einzelhausbebauung - der vorhandenen Bebauungsstruktur angeglichen werden. Störende Eingriffe in die Bebauungsform sowie Bebauungsdichte sollen ebenso unterbunden werden und gleichzeitig die parzellenübergreifend in Erscheinung tretenden zusammenhängenden Grünflächen der Hausgärten gesichert bleiben.
Für das unbebaute Areal östlich der Suttnerstraße soll als Übergang von der dichteren Bebauung der solarCity zur lockeren Einzelhausbebauung eine auslaufende 2-geschoßige Bebauung mit einer abgestuften Dichte realisiert werden.
Die vorrangige Zielsetzung der Erhaltung und Sicherung der Gebietscharakteristik soll durch entsprechend abgestimmte Planungsfestlegungen unter Einarbeitung der Aussagen des Grünflächenplanes 1991 und der Lärmschutzmaßnahmen gem. den Richtlinien „Lärmschutz an Straßen" gesichert werden. Diese Vorgaben sollen einerseits bauliche Veränderungen und andererseits auch die Errichtung von Neubauten bzw. Ersatzbauten nach modernen Architektur- und Planungsgesichtspunkten ermöglichen.

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.

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

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

Bebaubare Grundflächen pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten max. 220 m² zulässig.

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

Pro Bauplatz ist max. 1 Hauptgebäude zulässig.
Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Begrünung

Bei Neu- und Zubauten von Hauptgebäuden mit einer verbauten Fläche über 100 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 Dachaufbaues 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 Brunnhöfe
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.
Bestehender Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

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.

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.

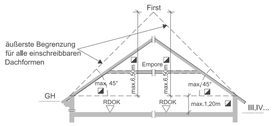
Lärmschutz

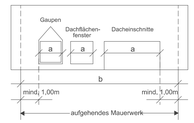
In den mit Symbol ⌶ ausgewiesenen Bereich gilt:
Für Neu- und Zubauten mit Auswirkungen auf die Fassaden und die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude ergeben sich folgende Mindestanforderungen an den Außenbauteilen:

Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren	R'w,res,w	
- Fenster und Außentüren	R'w	33 dB
	R'w + C tr	28 dB
- Feuermauer (je Wand)	R'w	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden	R' w	47 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen	R'w	52 dB

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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

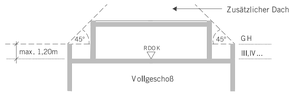




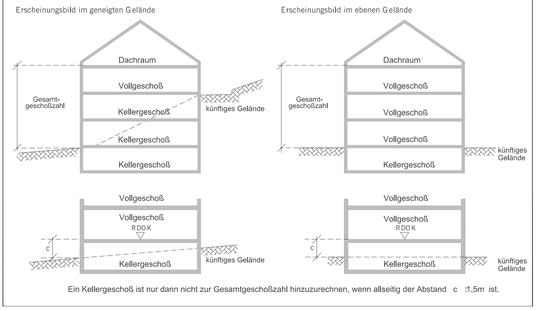
≧ a ≦ b/2

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

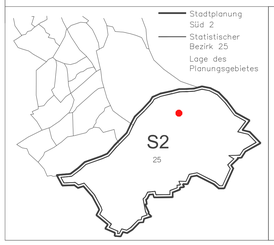
ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

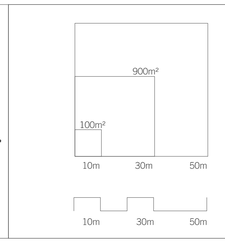


GESAMTGESCHOSSZAHL



Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c ≧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 Warensgebot. 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
17,48o	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 Flussufernschutzzone
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
Höhenschichtlinie

(3) Altbestand mit Zahl der Vollgeschoße
Abbruch
(3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzutragen
Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Grabungsarbeiten, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig
Innerhalb dieser Bereiche ist ein Durchgang bzw.eine Durchfahrt im Minimum 2,8m breit für den Gemeingebrauch vorzusehen.
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	25	100	01	00

FORELLENWEG - SUTTNERSTRASSE

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

KG. UFER

M 1:1000 Fläche 30.660 m²

Auflage	von 14.11.02	bis 12.12.02

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES

Zahl	F 7
Datum	26.06.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	28.07.2003 / Abl.Nr.14
Anschlag	am	
Abnahme	am	
Rechtswirksam	ab	29.07.2003

RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter toAR Ing. Hochreiter e.h
Abteilungsleiter Stadtplanung Süd 2 OBR DJ. Schöndorfer e.h
Amtsleiter Planungsamt OBR DJ. Luftensteiner e.h

gezeichnet Braunsperger Nikolaus am 01.08.2002
geändert Braunsperger Nikolaus am 17.04.2003