

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Der Planungsbereich im Ausmaß von ca. 72.860 m² liegt im stat. Bezirk 25, Ebelsberg, in der KG Posch, und wird durch die Traundorfer Straße im Norden, östlich durch die Knollgutstraße und den Igelweg sowie im Süden und Westen durch den Falterweg und die Oidener Straße begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet erfasst einen zentralen Bereich von Pichling nördlich der Westbahntrasse zwischen den Haupterschließungsstraßen Traundorfer Straße und Falterweg. Durch die zentrale Lage sind infrastrukturelle Einrichtungen (Gärtnerei, Nahversorger sowie Kleingewerbebetreibende) im Planungsgebiet untergebracht. In der Nähe befindet sich das lokale Zentrum mit Kirche, Kindergarten und Bücherei.
In erster Linie werden die bestehenden Objekte für Wohnnutzung verwendet.
Weiters erfaßt der vorliegende Planungsbereich neben dem ehemaligen Fußballplatz (früher als Grünland, jetzt als Wohngebiet für Gebäude in verdichteter Flachbauweise -WF2- gewidmet) westlich daran anschließend größere unbebaute und bisher landwirtschaftlich genutzte Bauland-Flächen.

Situation im Planungsgebiet

Die bauliche Situation wird hauptsächlich durch freistehende 1-2 geschoßige Kleinhausbauten sowie Reste von einzelnen ehemals landwirtschaftlich genutzten älteren Gebäuden geprägt.
Das Planungsgebiet weist eine gute Durchgrünung auf, zwischen den Hauszeilen bestehen parzellenübergreifende Grünflächen.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die geänderte Flächenwidmung durch Ausweisung von WF2 soll eine maßvolle Verdichtung der Bauland-Reserveflächen im Sinne der Aussagen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ermöglichen, Das Mass der baulichen Nutzung wird durch Ausweisung einer maximalen Geschoßflächenzahl begrenzt.
Neben diesen Maßnahmen soll eine geänderte Führung des öffentliches Gutes durch starke Reduzierung der Aufschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes die Möglichkeit für eine wesentlich bessere Nutzung und sinnvollere Situierung von Wohnobjekten erzielen.
Mit der Einschränkung von oberflächigen PKW-Abstellplätzen bzw. Garagen soll die Errichtung von Tiefgaragen gefördert werden, Damit soll auf den östlichen Grundstücken eine verkehrsberuhigte Wohnanlage entstehen, wobei der Durchzugsverkehr ausgeschlossen wird und stadtteilbezogene Fusswege geschaffen 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.

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

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

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

Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

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 Bauflluchtlinie, jedoch nicht im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.

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

für die offene Bauweise gilt:
Pro Bauplatz ist max. 1 Hauptgebäude 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).

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

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,

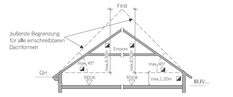
Bei Errichtung unterirdischer baulicher Anlagen sind mindestens 30% der Fläche für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

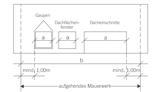
Ruhender Verkehr

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 ikkenlteilig gegliederten Oberfläche (z.B, Pflastersteinen, 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.





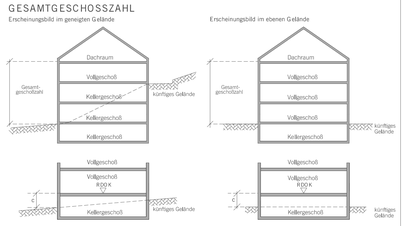
M a ≤ b/2

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 (ZG) GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.



GESAMTGESCHOSSZAHL



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

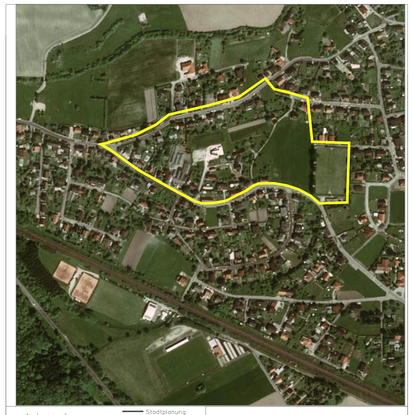
LEGENDE

D	Dorfgebiet
WR	reines Wohngebiet
W	Wohngebiet
WF1	Wohngebiet für mehrgeschoßig niederen Wohnbauten
WF2	Wohngebiet für Gebäude in verdichteter Flachbauweise
M	gemischtes Baugebiet
MB	eingeschränktes gemischtes Baugebiet Gemischtes Baugebiet für betriebliche Nutzung unter Ausschluss betrieblichen Wohnnutzung.
B	Betriebsbaugebiet
I	Industriegebiet
K	Kerngebiet
G.L.	Gebiet für Geschoßbauten mit überwiegend Lebens-u. Genussmittel, Mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche, (GVF))
G.M	Gebiet für Geschoßbauten mit gemischtem Warensegment, Mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche, (GVF)
G.F	Gebiet für Geschoßbauten ohne Lebens- u. Genussmittel (Facheinkäufe), Mit Angabe der max.Gesamtverkaufsfläche, (GVF)
G.R	Grünland
L	Ländliche
S.O	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 (Teilgarage unter mehreren Hauptbaukörpern zulässig)
(s)g	Sonderform einer geschlossenen Bauweise (Bebauung straßenseitig fortlaufend von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze bzw. bis zur ausgewiesenen Bauflluchtlinie)
(1),(2)	Gesamtgeschoßzahl bei bestehenden Bauten und Anlagen
IIUV...	Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze
(V)	zwingende Gesamtgeschoßzahl
IIIVV	Gesamtgeschoßzahl Mindest- und Höchstgrenze
GH	Hauptgesimshöhe als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze
GA	Gebäudegeschoßzahl
m.ü.A.	Höhenangabe + Meter über Adria
RDOK	Rohdeckenoberkante
17.485	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
ZGU	zurückgesetztes Vollgeschoß unzulässig
FD	Flugdach
VO	Vordach
R' res,w	bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß
R'w	bewertetes Bau-Schalldämm-Maß
Rw	bewertetes Schalldämm-Maß
Ctr	Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

Straßenflluchtlinie
Grenzlinie
Bauflluchtlinie
anbauverbindliche Straßenflluchtlinie
anbauverbindliche Bauflluchtlinie
Kanalverlauf mit Einstiegsschächten
Grenze des Wasserschutzgebietes
See- und Flussuferschutzzone
Zu- und Ausfahrtsverbot - ausgenommen Einsatzfahrzeuge
aufzulassende Straßenflluchtlinie
Grenze des Stadtgebietes
zulässige Baulatzgrenze (Lage unverbindlich)
aufzulassende Grundstücksgrenze
verbindliche Bauplatzfläche
Höhenangabe GH im Bezugspunkt gR bis zur Pfeilspitze
Bezugspunkt für Höhenangabe GH, wenn kein Bezugspunkt angegeben gR Höhenangabe GH für Straßenseite
Höhenschichtlinie

Abstand mit Zahl der Vollgeschoße
Abbruch
Altbestand- Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzutragen
Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdisch überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Grabungsarbeiten, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig.
Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
Gefahrenzone Wald
Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
öffentliches Gut
nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes

Baum Baumgruppe Strauchgruppe
zu pflanzen
zu erhalten



BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

Nachtragszahl	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
S	25	20	01	00

FALTERWEG - TRAUNDORFER STRASSE

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

M 1:1000 Fläche 72.860 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage	von 28.10.02	bis 25.11.02

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	F 5
Datum	26.06.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom 28.07.2003 / Abt.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 eh.	gezeichnet	Pertlwieser Heimo am 22.05.2002
Abteilungsleiter Stadtplanung Süd 2 OBR DI. Schöndorfer eh.	geändert	Pertlwieser Heimo am 20.09.2002
	geändert	Pertlwieser Heimo am 16.12.2002
	geändert	Pertlwieser Heimo am 03.02.2003
Amtsleiter Planungsamt OBR DI. Luftensteiner eh.	geändert	Pertlwieser Heimo am 13.03.2003