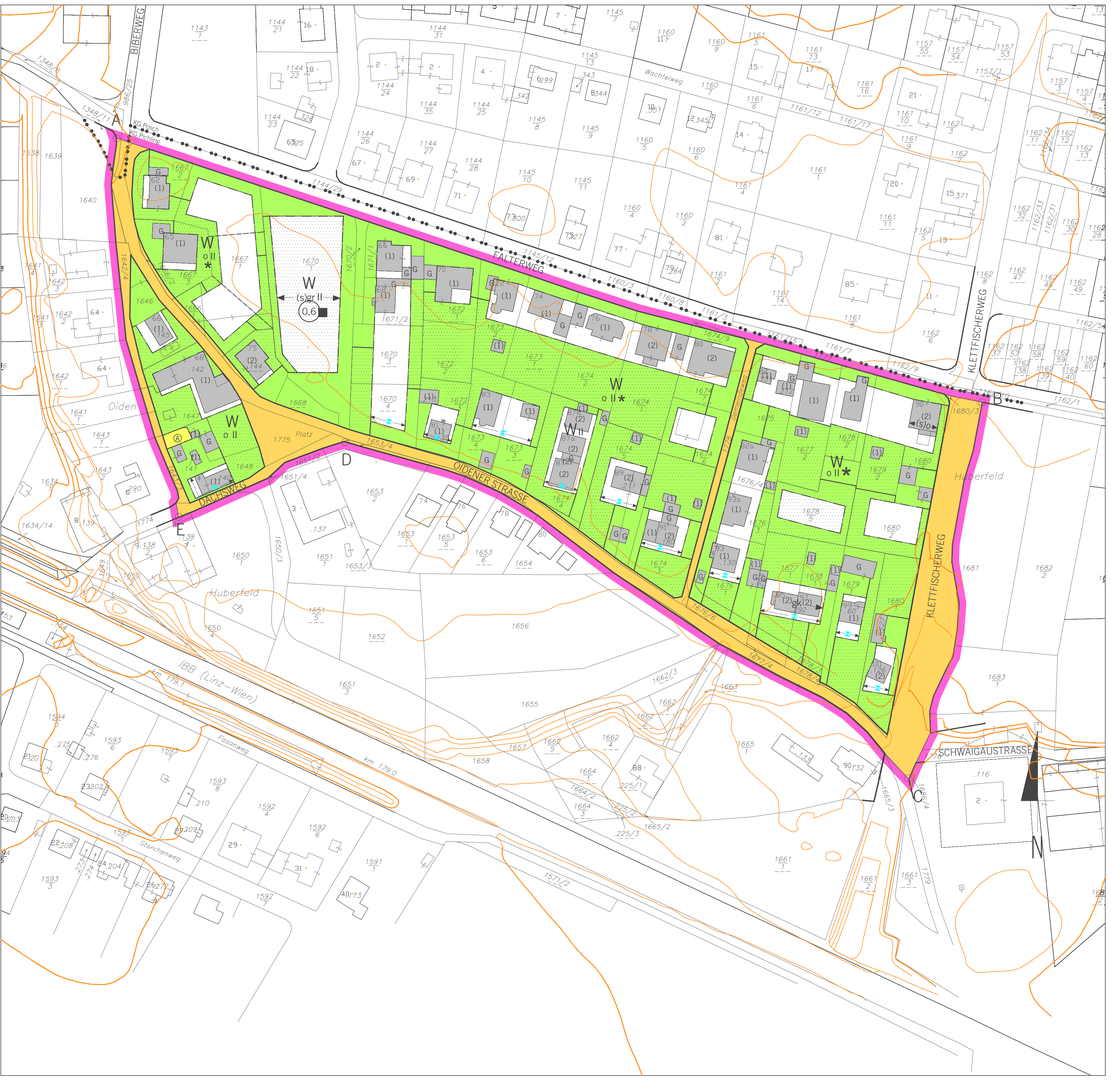


1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Der Planungsbereich im Ausmaß von 43.849 m² liegt im stat. Bezirk 25 - Ebelsberg, in der KG Pichling und wird durch den Falterweg im Norden , östlich durch die Straßenverbindung Falterweg - Drosselweg sowie im Süden durch die Oidener Straße, Dachsweg und Verbindungsstraße bis zur Keuzung Biberweg - Falterweg im Westen begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet erfasst einen zentralen Bereich von Pichling südlich der Haupterschließungsstraße Falterweg und nördlich der ÖBB-Westbahntrasse.
Durch die zentrale Lage sind auch infrastrukturelle Nahversorger wie z.B. Arzt, Friseur, etc. untergebracht.
In der Nähe befindet sich das lokale Zentrum mit Kirche und Pfarrsaal, Kindergarten, Bücherei,usw.
In erster Linie werden die bestehenden Objekte für Wohnnutzung verwendet. Die Besiedlung erfolgte gänzlich in den letzten Jahrzehnten. Im Nahbereich der Kreuzung Oidener Straße/Falterweg/Biberweg sind noch größere unbebaute, bisher landwirtschaftlich genutzte Baulandflächen vorhanden.

Situation im Planungsgebiet

Die bauliche Struktur besteht aus ein- bis zweigeschoßigen Kleinhausbauten mit Satteldächern.
Die bebaute Fläche dieser Wohnobjekte beträgt zwischen 70 und 180 m². Die zwischenliegenden Bauwiche sind großteils mit Garagen bebaut. Die Liegenschaften weisen unterschiedliche Bauplatzgrößen auf, sodass zusammenhängende parzellenübergreifende Grünflächen nur teilweise in Erscheinung treten.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die Wahrung und Sicherung des einheitlichen Siedlungscharakters ist ein wichtiges Planungsziel. Mit den bebauungsplanmäßigen Festlegungen sollen einerseits Neubebauungen auf dem noch freien Areal Falterweg/Oidener Straße mit maßvoller Verdichtung, andererseits Neubauten bzw. Erweiterungen der bestehenden Wohnhäuser bis max. 200 m² Gesamtfläche ermöglicht werden. Eine Angleichung an die vorhandene Bebauungsstruktur ist notwendig, störende Eingriffe in das bestehende Siedlungsbild sollen unterbunden werden.
Auf Grund der südlich vorbeiführenden Westbahntrasse der ÖBB ist das Planungsgebiet einer stärkeren Lärmbelastung ausgesetzt.
Die vorrangige Zielsetzung der Erhaltung und Sicherung der Gebietscharakteristik soll durch entsprechend abgestimmte Planungsfestlegungen unter Einarbeitung der Aussagen des Grünflächenplanes 2001 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.

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

✱ Pro Bauplatz und Hauptgebäude sind max.3 Wohneinheiten 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.
Oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz sind mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

✱ Pro Bauplatz ist max. 1 Hauptgebäude zulässig.

Begrünung

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
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.

Lärmschutz

Für Neu- und Zubauten von Wohngebäuden sind in den mit Symbol X ausgewiesenen Bereichen folgende Mindestanforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen:

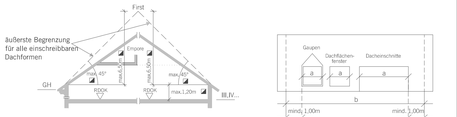
	Wohngebäude
- Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R'res, w	43 dB
- Fenster und Außentüren R'w	38 dB*)
R'w + Ctr	33 dB*)
- Feuermauer (je Wand) R'w	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R'w	47 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R'w	53 dB

Erläuterungen:
*) bei einem Fensterflächenanteil von mehr als 30 % der Wand- oder Deckenfläche sind entsprechend der Anforderung an R'res, w höhere Werte erforderlich (können nach ÖNORM B 8115, Teil 4 berechnet werden). Schallübertragungen über Bauanschlussfugen sind zu berücksichtigen.
R'res, w bewertetes resultierendes Bau-Schalldämmmaß
R'w bewertetes Bau-Schalldämmmaß
Rw bewertetes Schalldämmmaß
Ctr Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

Im Bauverfahren für Wohngebäude ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der genannten Mindestschallschutzanforderungen zu erbringen.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

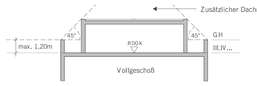
Mansarddach unzulässig.
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.



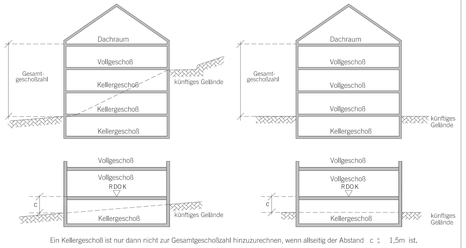
≦ a ≦ b/2

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

■ ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS (ZG) GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.



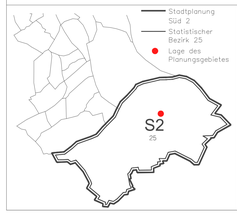
GESAMTGESCHOSSZAHL

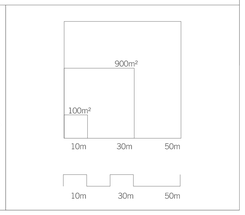




BPL S 25 22 01 00
Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar.
Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPL festgelegten Linienzug.

Datum: 23.03.2003
Freigabe: BMLV GZ S 90986/28-RechtB/03
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planungsamt Linz - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt.(Urheberrechtsgesetz).





LEGENDE

D	Dorfgebiet
WR	reines Wohngebiet
W	Wohngebiet
WF1	Wohngebiet für mehrgeschoßig forderbare Wohnbauten
WF2	Wohngebiet für Gebäude in verdichtetet 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 Warensangebot. 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
17,48a	Hausnummer
0,5	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
50,	Grundflächenzahl in Prozent als Höchstgrenze
2,0	Baumassenzahl als Höchstgrenze
GGF	Gesamtgeschoßfläche
G	oberirdische Garage
A	Abstellplatz
GU	oberirdische Garagen unzulässig
AU	Abstellplätze unzulässig
DRU	Dachraumausbau unzulässig
DGU	Dachgeschoßausbau unzulässig
ZGU	zurückgesetztes Vollgeschoß 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
Höhenschichtlinie
(3) Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
Abbruch
Altbestand: Im Falle der Realisierung einer neuen Hauptbebauung abzutragen
Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische 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 - beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit
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	22	01	00

OIDENER STRASSE - KLETTFISCHERWEG

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

KG. PICHLING

M 1:1000 Fläche 43.849 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage von 26.03. bis 23.04.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	G 1
Datum	28.10.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom 13.12.2004 / Abl.Nr.23
Anschlag	am
Abnahme	am
Rechtswirksam	ab 14.12.2004

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter tOAR Ing. Hochreiter e.h
Abteilungsleiter Stadtplanung Süd 2
OBR D.I. Schöndorfer e.h
Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner e.h

gezeichnet Braunsperger Nikolaus am 20.11.2003
geändert Braunsperger Nikolaus am 05.01.2004
geändert Pertlwieser Heimo am 19.05.2004