

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

LAGE IM STADTGEBIET:

DER PLANUNGSBEREICH IM AUSMASS VON 71.370 M2 LIEGT IM STATISTISCHEN BEZIRK 25, EBELSBERG, IN DER KG EBELSBERG UND WIRD DURCH DIE KREMSMÜNSTERER STRASSE IM NORDEN SOWIE DIE BEWALDETE BÖSCHUNGSKANTE ZUM SÜDÖSTLICH ANSCHLIESSENDEN ORTSTEIL "WACHTBERG" UND IM WESTEN DURCH DAS BACHBETT DES WAMBACHES SOWIE DER IM BAU BEFINDLICHEN WOHNANLAGE WAG – UNTERWACHTBERG OPTISCH KLAR BEGRENZT.

ÖRTLICHE SIEDLUNGSSTRUKTUR

DIE BESIEDELUNG DES GESAMTEN PLANUNGSGEBIETES, ALS BEISPIEL EINES WOHNBAUES AUS DER KRIEGSZEIT, ERFOLGTE ZUR SCHAFFUNG VON ERSATZWOHNRAUM FÜR DIE EHEMALIGEN BEWOHNER DER ORTSCHAFTEN ST. PETER UND ZIZLAU (JETZIGES INDUSTRIEAREAL VOEST–GELÄNDE) UM 1940.

ÖRTLICHE NUTZUNGSSTRUKTUR

IM GG. PLANUNGSGEBIET HERRSCHT, DEM CHARAKTER DER REIHENHAUSANLAGE ENTSPRECHEND, ZUR GÄNZE REINE WOHNNUTZUNG VOR.

SITUATION IM PLANUNGSBEREICH

DIE BAULICHE STRUKTUR BESTEHT FAST GÄNZLICH AUS 1–GESCHOSSIGEN REIHENHÄUSERN, IN GRUPPEN ZUSAMMENGEFASST, MIT SATTELDÄCHERN PARALLEL ZUR STRASSE.
DIE LIEGENSCHAFTEN WEISEN RELATIV GROSSE GRUNDSTÜCKSTIEFEN AUF.
MIT DEN GEÄNDERTEN WOHNVERHÄLTNISSEN DER JETZTZEIT WURDEN DIESE RELATIV KLEINEN OBJEKTE DEN BEWOHNERN ZU KLEIN, SODASS VIELE ZUBAUTEN IM RAHMEN DER BPL–MÄSSIGEN MÖGLICHKEITEN BEREITS ERFOLGT SIND.
DIE LIEGENSCHAFTEN WEISEN EINE GUTE DURCHGRÜNUNG AUF. ZWISCHEN DEN HAUSZEILEN BESTEHEN PARZELLENÜBERGREIFEND ZUSAMMENHÄNGENDE GRÜNFLÄCHEN IN FORM VON HAUSGÄRTEN.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

DIE WAHRUNG UND SICHERUNG DES EINHEITLICHEN SIEDLUNGSCHARAKTERS UND – BILDES DIESER REIHENHAUSANLAGE IST OBERSTES KRITERIUM. MIT DER FESTLEGUNG VON GESTALTUNGSVORSCHLÄGEN FÜR DEN DACHRAUMAUSBAU BEI NEU– UND ZUBAUTEN DER WOHNHÄUSER SOLL EINERSEITS DEM ZUSÄTZLICHEN BEDARF AN NEUEM WOHNRAUM ENTSPROCHEN, ANDERERSEITS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG DER FIRST– UND DACHFORMEN GESICHERT WERDEN UND STÖRENDE EINGRIFFE IN DAS HARMONISCHE SIEDLUNGSBILD UNTERBUNDEN WERDEN.
GLEICHZEITIG SOLL EINE REGELUNG FÜR DIE ANORDNUNG UND GRÖSSENLIMITIERUNG VON NEBENGEBÄUDEN (GARAGEN UND GARTENHÜTTEN) WEGEN DES MASSIV ZUNEHMENDEN BESTANDES INNERHALB DER SIEDLUNG GESCHAFFEN WERDEN. DIE SICHERUNG DER BESTEHENDEN PARZELLENÜBERGREIFENDEN GRÜNFLÄCHEN IN FORM VON HAUSGÄRTEN STELLT DABEI EINEN WESENTLICHEN FAKTOR DAR.

3. MASSNAHMEN

INFRASTRUKTUR

DIE WASSERVER– UND ENTSORGUNG ERFOLGT ÜBER DAS STÄDTISCHE KANAL– UND WASSERNETZ. DIE ENERGIEVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER ÖFFENTLICHE ELEKTRIZITÄTS–, GAS– BZW. FERNWÄRMENETZ.

BAULICHE MASSNAHMEN

◗ NEBENGEBÄUDE (Z.B. GARTEN– UND GERÄTEHÜTTEN) SIND BIS ZU 25 M2 BEBAUTER GRUND–FLÄCHE AUSSERHALB DER BAUFLUCHTLINIE, NICHT JEDOCH IM BAUWICH, ZULÄSSIG.

◭ NUR NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG, DAS AUSMASS DER MIT NEBENGEBÄUDEN BEBAUTEN FLÄCHE DES BAUPLATZES ODER DES ZU BEBAUENDEN GRUNDSTÜCKES DARF BEI NEU– UND ZUBAUTEN 1/10 DER GESAMTFLÄCHE ÜBERSTEIGEN, JEDOCH HÖCHSTENS 100 M2 BETRAGEN.
DIE ABSTANDSBESTIMMUNGEN DES § 5 OÖ BAUTG 94 SIND NICHT ANZUWENDEN.

GARAGEN UND ÜBERDECKTE STELLPLÄTZE SIND MIND. 5.00M VON DER STRASSENFLUCHTLINIE ABZURÜCKEN.

PRO BAUPLATZ UND HAUPTGEBÄUDE SIND MAX. 3 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.

ERDGESCHOSSIGE WINDFÄNGE BIS MAX. 5 M2 GRUNDRISSFLÄCHE DÜRFEN AUSSERHALB DER BAUFLUCHTLINIEN ERRICHTET WERDEN.

LOGGIEN UND WINTERGÄRTEN SIND MIT EINER TIEFE BIS MAX. 3.00M AUSSERHALB DER INNEREN BAUFLUCHTLINIE ZULÄSSIG.

BEGRÜNUNG

MIT EINEM DURCHGEHENDEN GRÜNSTREIFEN SOWIE MIT BÄUMEN UND/ODER STRÄUCHERN SIND ZU BEPFLANZEN:
O DER VON EINER BEBAUUNG FREIBLEIBENDE 5.00M–BEREICH ENTLANG DER STRASSENFLUCHTLINIE
O DIE BAUWICHE
O DIE RÜCKWÄRTIGEN BAUPLATZGRENZEN

AUSGENOMMEN VON DIESEM BEPFLANZUNGSGEBOT SIND ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE, BEFESTIGTE VORPLÄTZE UÄ. IM VORGARTEN BIS ZU EINEM AUSMASS VON 50% DER FLÄCHE (BERECHNUNGSGRUNDLAGE IST EINE VORGARTENTIEFE VON 5.00M).
BESTEHENDER GEHÖLZBESTAND IST GRUNDSÄTZLICH ZU ERHALTEN.

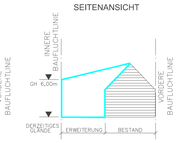
VERBINDLICHER GESTALTUNGSVORSCHLAG FÜR NEU–UND ZUBAUTEN

(MIT AUSNAHME DER PARZELLEN .204, 601, 602/2, 602/3,)

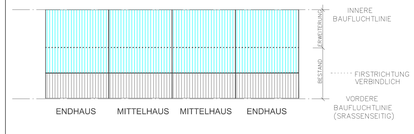
GARTENANSICHT



SEITENANSICHT



DRAUFSICHT HAUSREIHE



1. GARTENSEITIGE HAUPTGESIMSHÖHE MAX 6,00 m ÜBER DERZEITIGEM GELÄNDE.
2. BESTEHENDE STRASSENSEITIGE FIRST– UND TRAUFENHÖHEN SIND VERBINDLICH.
3. EINE UNTERSCHREITUNG DER MAXIMALEN HAUPTGESIMSHÖHE IST ZULÄSSIG.

LÄRMSCHUTZ

* LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN, WIE Z.B. LÄRMSCHUTZWÄNDE, LÄRMSCHUTZWÄLLE, SIND AUSSERHALB DER BAUFLUCHTLINIE ZULÄSSIG.

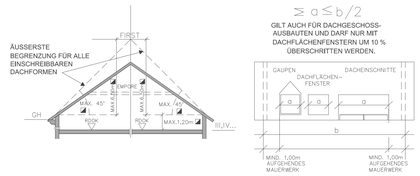
IN DEN MIT SYMBOL ▣ AUSGEWIESENEN BEREICHEN GILT:
BEI NEU – UND ZUBAUTEN VON WOHNGEBÄUDEN ERGEBEN SICH FOLGENDE MINDESTANFORDERUNGEN AN DEN SCHALLSCHUTZ DER AUSSENBAUTEILE:

Erläuterungen:
R'res,w bewertetes resultierendes Bau–Schalldämm–Maß
R'w bewertetes Schalldämmaß
R'w+Ctr Spektrum–Anpassungswert für Verkehrslärm

R'res,w	FÜR DIE AUSSENBAUTEILE EINSCHLIESSLICH FENSTER UND AUSSENTÜREN:	43 DB
R'w	FÜR FENSTER UND AUSSENTÜREN:	38 DB
R'w+Ctr	FÜR FENSTER UND AUSSENTÜREN:	33 DB
R'w	FÜR DECKEN UND WÄNDE GEGEN DACHBÖDEN:	47 DB
R'w	FÜR AUSSENWÄNDE UND DÄCHER OHNE FENSTER UND/ODER TÜREN:	52 DB
R'w	FÜR FEUERMAUERN (JE WAND):	52 DB

IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN IST DER NACHWEIS ÜBER DIE GESCHOSSWEISE EINHALTUNG DER FESTLEGUNGEN IM § 4 O.Ö. BAUTV IN DER GÜLTIGEN FASSUNG – MINDESTSCHALLSCHUTZ VON AUSSENBAUTEILEN – ZU ERBRINGEN.

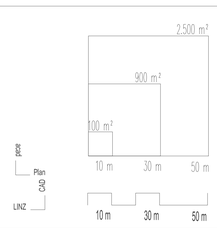
VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUMAUSBAU

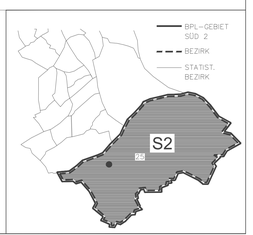


≧ a ≦ b/2
GILT AUCH FÜR DACHGESCHOSS–AUSBAUTEN UND DARF NUR MIT DACHFLÄCHENFENSTERN UM 10 % ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

MANSARDDACH UNZULÄSSIG

EMPORE NUR BIS 50% DER THEORETISCH MÖGLICHEN EMPORENEBENE ZULÄSSIG.
◢ DIE ÜBERSCHREITUNG DIESER FESTLEGUNGEN BEI BESTEHENDEN DACHAUSBAUTEN UND BEI BESTEHENDEN AUSBAU–FÄHIGEN DÄCHERN IST ZULÄSSIG. IM ERWEITERUNGSFALL KANN DIE BESTEHENDE ÜBERMAUERUNG UND DACHNEIGUNG FORTGEFÜHRT WERDEN.





LEGENDE:

W	WOHNGEBIET		STRASSENFLUCHTLINIE
WR	REINES WOHNGEBIET		GRENZLINIE
K	KERNGEBIET		
M	GEMISCHTES BAUGEBIET		BAUFLUCHTLINIE
MB	EINGESCHRÄNKTES GEMISCHTES BAUGEBIET – DIE ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN, AUSGENOMMEN BETRIEBSWOHNUNGEN, IST UNZULÄSSIG.		STRASSENFLUCHTLINIE / ANBAU – VERBINDLICH
D	DORFGEBIET		
G	GEBIET FÜR GESCHÄFTSBAUTEN		BAUFLUCHTLINIE
I	INDUSTRIEGEBIET		
GR	GRÜNLAND		KANALVERLAUF MIT EINSTIEGSSCHÄCHTEN
L	LÄNDEFLÄCHE		
B	BETRIEBSBAUGEBIET		GRENZE D. WASSERSCHUTZGEBIETES
o	OFFENE BAUWEISE		
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE		ZU– UND AUSFAHRTSVERBOT
gk	GEKUPPELTE BAUWEISE		AUSGENOMMEN EINSATZFAHRZEUGE
gr	GRUPPENBAUWEISE		
sgk	SONDERBAUWEISE MIT SELBSTÄNDIGEN HAUPTBAUKÖRPERN IN GEKUPPELTER FORM;		AUFGELASSENE STRASSENFLUCHTLINIE
sgr	SONDERBAUWEISE MIT SELBSTÄNDIGEN HAUPTBAUKÖRPERN IN GRUPPEN (TIEFGARAGE UNTER MEHREREN HAUPTBAU–KÖRPERN ZULÄSSIG).		GRENZE D. STADTGEBIETES
			GEPLANTE BAUPLATZGRENZE
			AUFZULASSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
so	SONDERFORM EINER OFFENEN BAUWEISE (OBJEKTE KÖNNEN EINSEITIG DIREKT AN DER NACHBARGRUNDGRENZE SITUIERT WERDEN).		HÖHENANGABE IM BEZUGSPUNKT GILT BIS ZUR PFEILSPITZE
sg	SONDERFORM EINER GESCHLOSSENEN BAUWEISE. BEBAUUNG STRASSENSEITIG FORTLAUFEND VON NACHBARGRUNDGRENZE ZU NACHBARGRUNDGRENZE BZW. BIS ZUR AUSGEWIESENEN BAUFLUCHTLINIE.		BEZUGSPUNKT FÜR HÖHENANGABE – WENN KEIN BEZUGSPUNKT ANGEGEBEN, GILT HÖHENANGABE FÜR STRASSENSEITE
(1),(2)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHL OHNE ALLFÄLLIGE DACH– UND KELLERGESCHOSS(E) BEI BESTEHENDEN BAUTEN UND ANLAGEN		VERBINDLICHE BAUPLATZFLÄCHE
III,IV...	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHL OHNE ALLFÄLLIGE DACH– UND KELLERGESCHOSS(E) ALS HÖCHSTGRENZE	(3)	ALTBESTAND MIT ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
		(3)	ABBRUCH
(IV)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHL OHNE ALLFÄLLIGE DACH– UND KELLERGESCHOSS(E) ZWINGEND		ALTBESTAND: IM FALLE DER REALISIERUNG DER STRASSENSEITIGEN HAUPTBEBAUUNG ABZUTRAGEN.
			ABSTELLPLÄTZE UND OBERIRDISCHE GARAGEN UNZULÄSSIG
III/IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHL OHNE ALLFÄLLIGE DACH– UND KELLERGESCHOSS(E) MINDEST– UND HÖCHSTGRENZE		FAHRVERBOT FÜR KFZ, RADFAHR– UND FUSSGÄNGERWEG
17,48▲	HAUSNUMMER		
GH	HAUPTGESIMSHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE		ZU PFLANZEN: BAUM, BAUMGRUPPE, STRAUCHGRUPPE
FH	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE		
GA	GEHSTEIGANSCHNITT		
ROOK	ROHDECKENOBERKANTE		
ZG	ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG		ZU ERHALTEN
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE		
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL IN PROZENT ALS HÖCHSTGRENZE		
BMZ	BAUMASSENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE		
BGFL	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE		
G	OBERIRDISCHE GARAGE		
A	ABSTELLPLATZ		
GU	OBERIRDISCHE GARAGEN UNZULÄSSIG		
AU	ABSTELLPLÄTZE UNZULÄSSIG		
DRU	DACHRAUMAUSBAU UNZULÄSSIG		
DGU	DACHGESCHOSSAUSBAU UNZULÄSSIG		

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

STADTPLANUNG	STAT. BEZIRK	BAUBLOCK	STAMMPLAN	ÄNDERUNG
S	25	37	01	00

LENKSTRASSE–SALISSTRASSE

BEGRENZT DURCH LINIENZUG
A–B–C–D–E–F–A

M 1:1000 FLÄCHE 71.370 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON 31.05.1999	BIS 28.06.1999	ZAHL	H7
			DATUM	08.03.2001
RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER		RUNDSIEGEL	BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG OÖ. LANDESREG.

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM	14.05.2001 / Abl. Nr. 9
ANSCHLAG	AM	
ABNAHME	AM	
RECHTSWIRKSAM	AM	15.06.2001

RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER:
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

BEARBEITER: tOAR Ing. HOCHREITER, eh.

ABTEILUNGSLEITER STADTPLANUNG
SÜD2: OBR D.I. SCHÖNDORFER, eh.

AMTSLEITER DES PLANUNGSAMTES: OBR D.I. LUFTENSTEINER, eh.

GEZEICHNET	Pertlwieser	AM 16.02.1999
GEÄNDERT	Pertlwieser	AM 02.12.1999
GEÄNDERT	Pertlwieser	AM 11.07.2000
GEÄNDERT	Pertlwieser	AM 11.12.2000