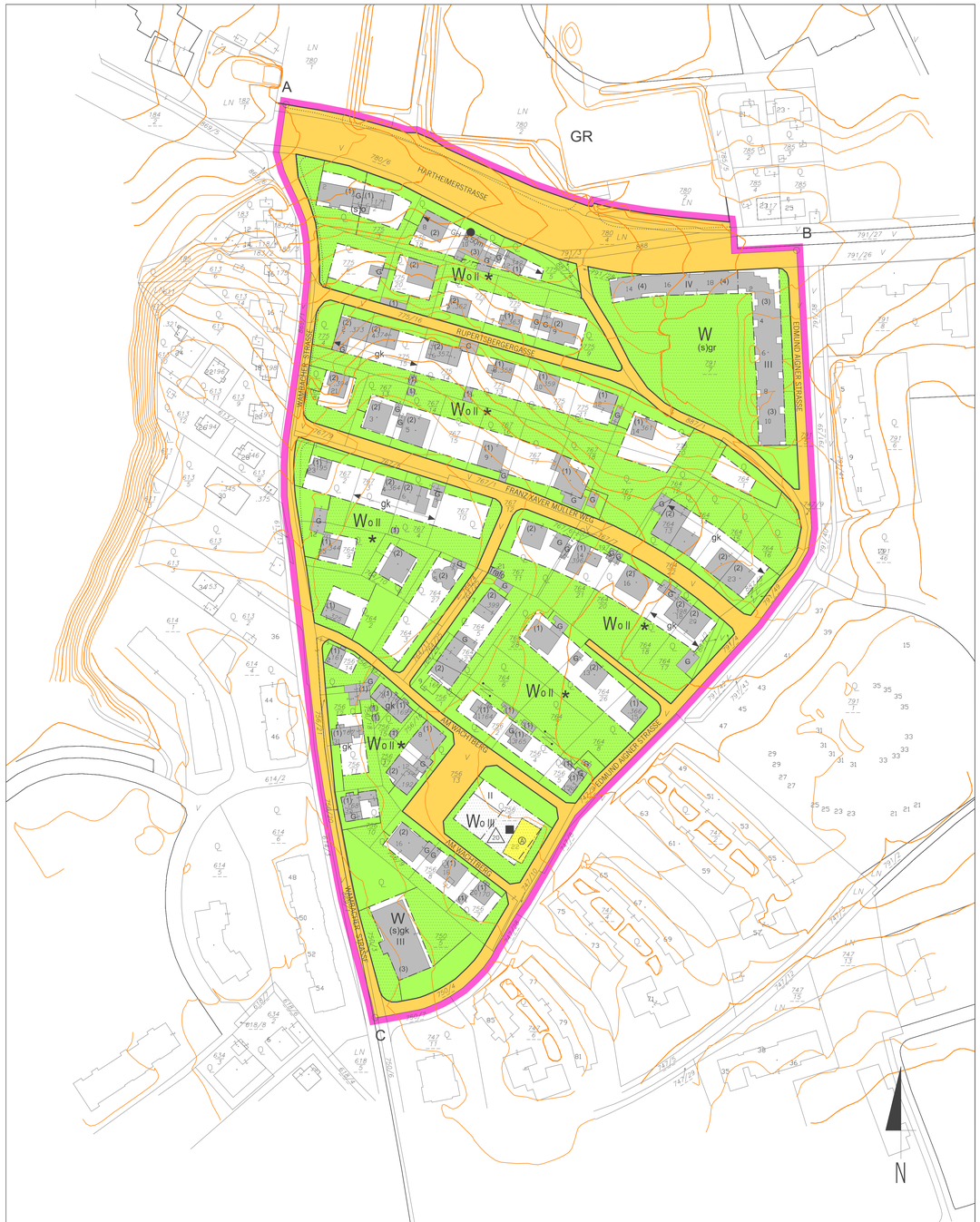


1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 72,715 m² liegt im statistischen Bezirk 25 Ebelsberg, in der KG Ebelsberg und wird durch die Straßenzüge Hartheimerstraße, Edmund-Aigner-Straße und Wambacher Straße begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Struktur wird durch die spezielle Lage im Übergangsbereich zwischen dem Ortskern Ebelsberg mit Sportzentrum im Nord-Westen des Planungsgebietes und den neu errichteten mehrgeschoßigen Wohnquartieren des sozialen Wohnbaues auf den sog. „Kastgründen" im Süd- Westen und Osten geprägt. Die Lage im Zentrum des gesamten Stadtteiles Ebelsberg erfasst eine früher als Stadtrandbebauung existierende Siedlung mit Kleinhausbauten.
Die Besiedelung des Planungsgebietes erfolgte in den letzten Jahrzehnten.
Im gesamten Planungsgebiet herrscht dem Charakter der Wohnhausbebauung entsprechend reine Wohnnutzung vor.

Situation im Planungsgebiet

Die bauliche Situation im Planungsgebiet ist großteils abgeschlossen. Neben einzelnen noch zu bebauenden Lücken ist vor allem für das freie Areal Grst. 756/6 wieder ein Ersatz für die abgebrochene Wohnbebauung zu finden.
Das Planungsgebiet weist eine gute bzw. ausreichende Durchgrünung auf, zwischen den Hauszeilen bzw. in den Hofflächen bestehen parzellenübergreifende Grünflächen bzw. Hausgärten.
Die bebaute Fläche der Einzelhäuser beträgt zwischen 80 und 200 m².

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Die Wahrung und Sicherung des einheitlichen Siedlungscharakters ist ein wesentliches Planungsziel für den bestehenden Siedlungskörper. Die Bebauung im Planungsgebiet wird durch die bestehende Einfamilienhaussiedlung "Am Wachtberg" sowie Teile der mehrgeschoßigen Wohnanlage "Kastgründe" geprägt.
Das Gebiet liegt im Übergangsbereich beider Siedlungen und soll städtebaulich einerseits eine Verbindung beider Wohnformen schaffen, andererseits seine typische Charakteristik der lockeren Kleinhausbebauung beibehalten. Die abgebrochenen Wohnobjekte der GWG auf Grst. 756/6 sollen an gleicher Stelle mit einer dem aktuellen Wohnungsstandard ausgestatteten Kleinwohnanlage ersetzt werden.
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.

Die Tiefgarageneinfahrten und -rampen sind im Innenhof emissionsabschirmend zu überdecken und zu begrünen, sofern dem nicht Gründe des Ortsbildes entgegenstehen.

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.

Werbeanlagen nur bis max. 2 m² Werbefläche, insgesamt nur bis 4 m² Werbefläche pro Bauplatz 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

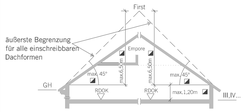
Ausgenommen von diesem Bepflanzungsgebot sind Zufahrten, Zugänge, befestigte Vorplätze u.Ä. im Vorgarten bis zu einem Ausmaß von 50 % der Fläche (Berechnungsgrundlage ist eine Vorgartentiefe von 5 m).
Rasenmulden, die für die Versickerung von Niederschlagswasser notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.
Bestehender Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten.

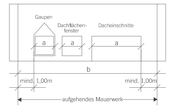
Ruhender Verkehr

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.

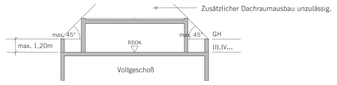




◪ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

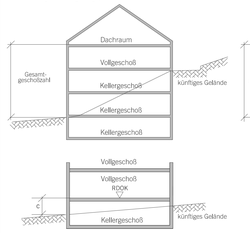
≧ a ≦ b/2

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

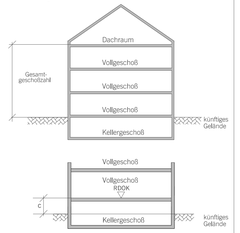


GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände



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

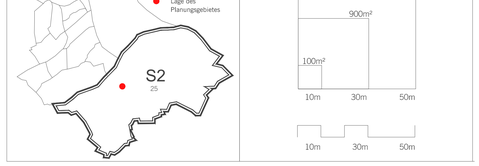
LEGENDE

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
B	Gemischtes Baugebiet für betriebliche Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung. 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	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
40	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
FD	Flugdach
VD	Vordach
R'res.w	bewertetes resultierendes Bau-Schallдämm-Maß
R'w	bewertetes Bauschalldämm-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 Flussufersschutzzone
	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
	Höhenschichtlinien
(3)	Altbestand (Gesamtgeschoßzahl)
(A)	Abbruch
(3)	Altbestand: Im Falle der Realisierung einer neuen Hauptbebauung abzutragen
	Abstellplätze, oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz unzulässig
	Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Baumaßnahmen (ausgenommen Abbruch) und unterirdische Einbauten unzulässig
	Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
	Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
	Gefahrenzone Wald - beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit
(D)	Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)
	öffentliche Verkehrsfläche
	nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes
Baum	Baumgruppe Strauchgruppe
	zu pflanzen
	zu erhalten



BPL S 25 43 01 00
Der Bebauungsplan stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung erfolgt ausschließlich durch den im BPL festgelegten Linienzug.
Datum: 01.07.2003
Freigabe: BM:MGZ 9 9998/23-RaghB/2003
Rechte: Copyright Planungsamt Linz - P.H.
Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

Stadtplanung	Stat. Bezirk	Baublock	Stammplan	Änderung
S	25	43	01	00

Wambacher Straße - Hartheimerstraße

begrenzt durch den Linienzug A-B-C-A
KG: Ebelsberg

M 1:1000 Fläche 72715 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE			
Auflage	von 13.02	bis 12.03.2004	

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
Zahl	G 3
Datum	28.10.2004

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom	29.11.2004 / Abl.Nr.22
Anschlag	am	
Abnahme	am	
Rechtswirksam	ab	30.11.2004

RUNDSIEGEL STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser
MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter tOAR Ing. Hochreiter eh.

Abteilungsleiter Stadtplanung Süd 2
OBR D.I. Schöndorfer eh.

Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner eh.

gezeichnet	Pertlwieser	am 17.11.2003
geändert	Pertlwieser	am 15.04.2004
	Pertlwieser	18.05.2004
	Pertlwieser	06.08.2004