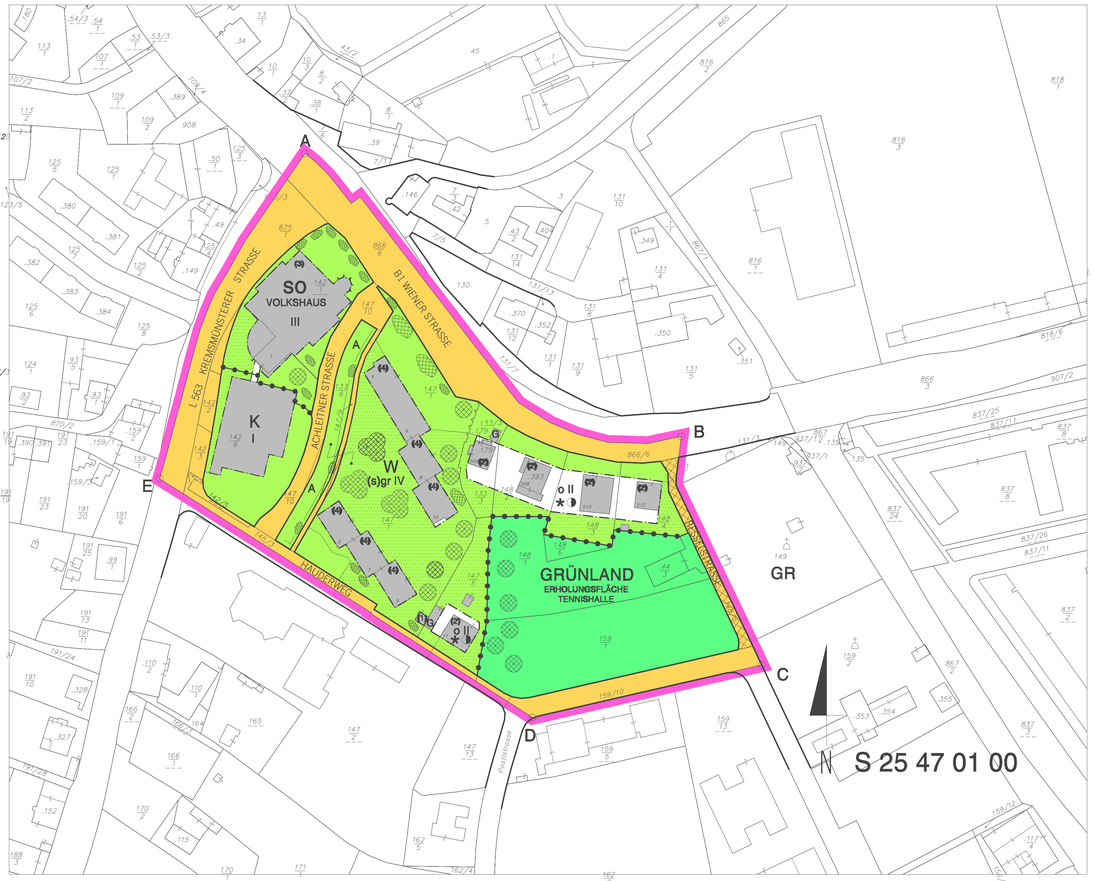


1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Der Planungsbereich im Ausmaß von 28.983 m² liegt im statistischen Bezirk 25, Ebelsberg, in der KG Ebelsberg und wird durch die Wiener Straße im Norden, östlich durch die Fußwegverbindung Resselstraße, im Süden durch die Resselstraße und den Hauderweg und westlich durch die Kremsmünsterer Straße begrenzt.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Struktur wird durch das freistehende Volkshaus mit dem neu errichteten Nahversorger sowie die süd-westlich anschließende Wohnanlage der GWG geprägt. Der westliche Anschluss zum Grünland - Tennisanlage und Friedhof - wird von freistehenden Einzelhäusern gebildet.
Durch die zentrale Lage in Verlängerung des Ortskernes sind infrastrukturelle Einrichtungen im Volkshaus neben der Wohnnutzung von Bedeutung.
Die Besiedlung des Planungsgebietes erfolgte in den letzten Jahrzehnten.

Situation im Planungsgebiet

Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes ist weit gehend abgeschlossen. Neben den in den letzen Jahrzehnten errichteten Einzelhäusern und der Wohnanlage der GWG ist vorallem das um 1990 errichtete Volkshaus von Bedeutung. Das Planungsgebiet weist eine ausreichende Durchgrünung auf, zwischen den Hauszeilen bestehen parzellenübergreifende Grünflächen.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Der Ausbau der Straßenbahnlinie nach Ebelsberg-Pichling brachte für den Stadtteil Ebelsberg eine wesentliche Verbesserung im Anschluss an den öffentlichen Verkehr . Mit dem Ausbau war auch eine Verbreiterung der Kremsmünsterer Straße notwendig, ein Grundstreifen vom Areal des Volkshauses wurde dazu benötigt.
Weiters wurde für einen bisher im Ortskern ansässigen Nahversorger wegen der Anlieferungs- und Parkproblematik nach dem Gleisausbau infolge der Fertigstellung der Straßenbahnverlängerung Ebelsberg ein Ersatzareal erforderlich. Die zentrale Lage beim VH Ebelsberg (bisheriger Park- sowie Kinderspielplatz) ist dafür gut geeignet. Im Zuge des Neubaues des Lebensmittelmarktes werden neben den erforderlichen Eigenabstellplätzen auch die Ersatzabstellplätze für das Volkshaus am Dach des Gebäudes errichtet und diese sind mit einem Verbindungssteg direkt mit dem Areal des Volkshauses verbunden.
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 Planungsgesichtpunkten 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 Baufluchtlinie, nicht jedoch im gesetzlichen Seitenabstand (Bauwich), zulässig.

✱ Bebaubare Grundflächen pro Bauplatz und Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten max. 190 m² zulässig.

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

Freitreppen und Notstiegen sind außerhalb der Baufluchtlinien zulässig.

◑ Oberirdische Garagen, überdeckte Abstellplätze und überdachte bauliche Anlagen (Flugdächer, Carports u.Ä.) sind mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

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 Niederschlagswässer 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 Stellplätze 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 Niederschlagswässer notwendig sind, dürfen nicht für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

Lärmschutz

Bei Neu- und Zubauten von Wohn- und Bürogebäuden mit Auswirkungen auf die Fassaden und die im rechten Winkel zur Straße liegenden Außenwände der Gebäude im Bereich der Kremsmünster Straße und der Wiener Straße ergeben sich folgende Mindestanforderungen an den Außenbauteilen:

	Wohngebäuden	Bürogebäuden
- Außenbauteile mit Fenstern und/oder Außentüren R´ res, w	43 dB	38 dB
- Fenster und Außentüren R´ w	38 dB	33 dB
R w + C tr	33 dB	28 dB
- Feuermauer (je Wand) R´ w	52 dB	52 dB
- Decken und Wände gegen Dachböden R´ w	47 dB	42 dB
- Außenwände und Dächer ohne Fenster und/oder Türen R´ w	52 dB	47 dB

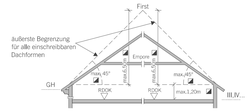
Erläuterungen:

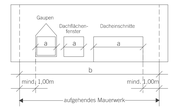
R´ res, w	bewertetes resultierendes Bau-Schalldämmmaß
R´w	bewertetes Bau-Schalldämmaß
R w	bewertetes Schalldämmaß
C tr	Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

Im Bauverfahren für Wohn- und Bürogebäude ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung der Festlegungen im § 4 OÖ. Bau TV in der geltenden Fassung - Mindestschallschutz von Außenbauteilen - zu erbringen.

VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

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



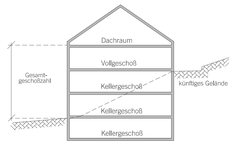


≧ a ≦ b/2

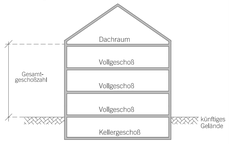
◢ Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

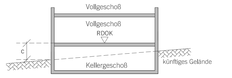
GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



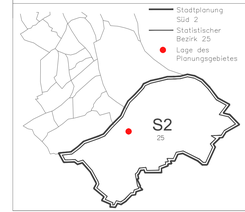
Erscheinungsbild im ebenen Gelände

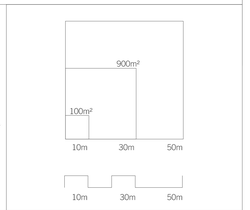






Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c 1,5m ist.





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 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 Warensortiment. 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

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 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 mit Zahl der Vollgeschoße
Abbruch
(3) Altbestand: Im Falle der Realisierung der straßenseitigen Hauptbebauung abzutragen
Abstellplätze, oberirdische Garagen und überdachte bauliche Anlagen unzulässig.
Ablagerungen jeder Art, Versiegelungen, Grabungsarbeiten, Baumaßnahmen und unterirdische Einbauten unzulässig
Durchgang, Durchfahrt für den Gemeingebrauch
Fahrverbot für Kraftfahrzeuge
Gefahrenzone Wald
(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	47	01	00

WIENER STRASSE-
KREMSMÜNSTERER STRASSE

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

KG. EBELSBERG

M 1:1000 Fläche 28.983 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage von 14.11.02 bis 12.12.02

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl	P 2
Datum	06.03.2003

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung	vom 14.04.2003 / Abl.Nr.7
Anschlag	am
Abnahme	am
Rechtswirksam	ab 15.04.2003

RUNDSIEGEL VIZEBÜRGERMEISTER

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 Heimo am 31.07.2002
geändert