

1. SITUATION IM PLANUNGSBEREICH:

1.1 ÖRTLICHE EINBUDUNG:

DER PLANUNGSBEREICH IM AUSSAUS VON 14.310 M² LIEGT IM NÖRDLICHEN AUSLÄUFER DES STATISTISCHEN BEZIRKES 36 – ELMBERG – DER KO KATZBAH UNMITTELBAR NÖRDLICH DER GRENZE ZWISCHEN DEN BAUBLÖCKEN 2 UND 3. DAS AREAL DER LEDEFABRIK LIEGT UNMITTELBAR ÖSTLICH ANGRENZENDE DER B126, LEONFELDNER STRASSE, UND GRENZT IM OSTEN AN DIE KOMPLEXEN WALDFÄCHEN DES ÖSTLICHEN HASELGRABENS, DIE SÜDLICHE ABGRENZUNG BILDET EINE FISCHZUCHTANLAGE, DIE NÖRDLICHE DAS AREAL DES EHEMALIGEN "ARBEITERHAUSES DER LEDEFABRIK". MARKANTE STÄDTBAULICHE ZÄSUREN BILDEN DIE BEWALDETEN ABHÄNGE DES HASELGRABENS, DER HASELBAH SOWIE DIE B126.

1.2 ÖRTLICHE SIEDLUNGSSTRUKTUR:

DIE LEDEFABRIK LIEGT IM UNZUTUN DES SICH VON NORD NACH SÜD ERSTRECKENDEN HASELGRABENS, WELCHER IM BEREICH "JÄGER IM TAL" IN DAS URFÄHRAREN BECKEN ÜBERGEHT. DIE LEDEFABRIK SOWIE DAS ARBEITERHAUS DER LEDEFABRIK STELLEN IM HASELGRABEN SOLITÄRBAUEN DAR, WELCHE VOM PERIPHEREN BEREICH DES ORTSTELLE "JÄGER IM TAL" CA. 500 M ENTFERNT GELAGEN IST.

1.3 ÖRTLICHE NUTZUNGSSTRUKTUR:

DER NÖRDLICHE AUSLÄUFER DES STATISTISCHEN BEZIRKES 36 – ELMBERG – WEIST AUF DEM STANDORT DER LEDEFABRIK EINE UNGEORDNETE NUTZUNGSMISCHUNG VON WOHNEN UND BETRIEBLICHER NUTZUNG AUF. DAS NÖRDLICH DER LEDEFABRIK ANGELEGENE ARBEITERHAUS DER LEDEFABRIK WEIST ZUM TEIL EINE WOHNUNGSAUF. ANSONSTEN HERRSCHT ZUM ÜBERWIEGENDEN TEIL DIE FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG VOR, DIE LANDWIRTSCHAFTL. NUTZUNG SPIELT EINE UNTERGEORDNETE ROLLE.

1.4 ÖRTLICHE INFRASTRUKTUR:

DIE SOZIALE, WIRTSCHAFTLICHE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR WEIST KEINE BZW. KEINE NENNENSWERTE BEDEUTUNG AUF.

1.5 ÖRTLICHE VERKEHRSSTRUKTUR:

1.5.1 MIT REGIONALER FUNKTION:

MIT DER UNMITTELBAR WESTLICH DER LEDEFABRIK VORBEIFÜHRENDEN B126, LEONFELDNER STRASSE, IST EIN DIREKTER ANSCHLUSS AN DAS ÜBERREGIONALE VERKEHRSSNETZ GEBEN. DIESE STRASSE BESITZT FÜR DEN EINFLUSS DER LEDEFABRIK NUR GERINGE ARBEITERHAUS DER LEDEFABRIK WEIST ZUM TEIL EINE WOHNUNGSAUF. ANSONSTEN HERRSCHT ZUM ÜBERWIEGENDEN TEIL DIE FORSTWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG VOR, DIE LANDWIRTSCHAFTL. NUTZUNG SPIELT EINE UNTERGEORDNETE ROLLE.

1.5.2 MIT LOKALER FUNKTION:

DAS ÜBRIGE VERKEHRSSNETZ DIENT LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBSZWECKEN.

2. SITUATION IM PLANUNGSBEREICH:

2.1 BAULICHE STRUKTUR:

UM 1840 ENTSTAND EINE GERBSTÖFUMHLE, DIE CA. 10 JAHRE SPÄTER VON EINER SCHLIEDERGERBEREIE AUSBAUET UND EINE ZEITWEISE ERWEITERUNG DER FABRIK ERFOLGTE CA. 1870 INFOLGE DER PRODUKTIONSUMWEITUNG AUF OBERLEDERORTEN, DIE ERRICHTUNG EINES ZWEIFACHSCHIGEN MAGAZINBAUESOWIE DIE SANIERUNG UND AUFSTOCKUNG DES NÖRDLICH DER FABRIK IM HASELGRABEN SITUIERTEN ARBEITER- UND ANGESTELLTENWOHNHAUSES ERFOLGTE CA. 1920. DIE BEDEUTUNG DER LEDEFABRIK SCHWANG SUKZESSIVE DURCH DIE STANDORTVERLEGUNG IN DIE HOLZSTRASSE, DIE PRODUKTION WURDE UMDE 60ER JAHRE EINGESTELLT.

2.2 BAULICHE NUTZUNG:

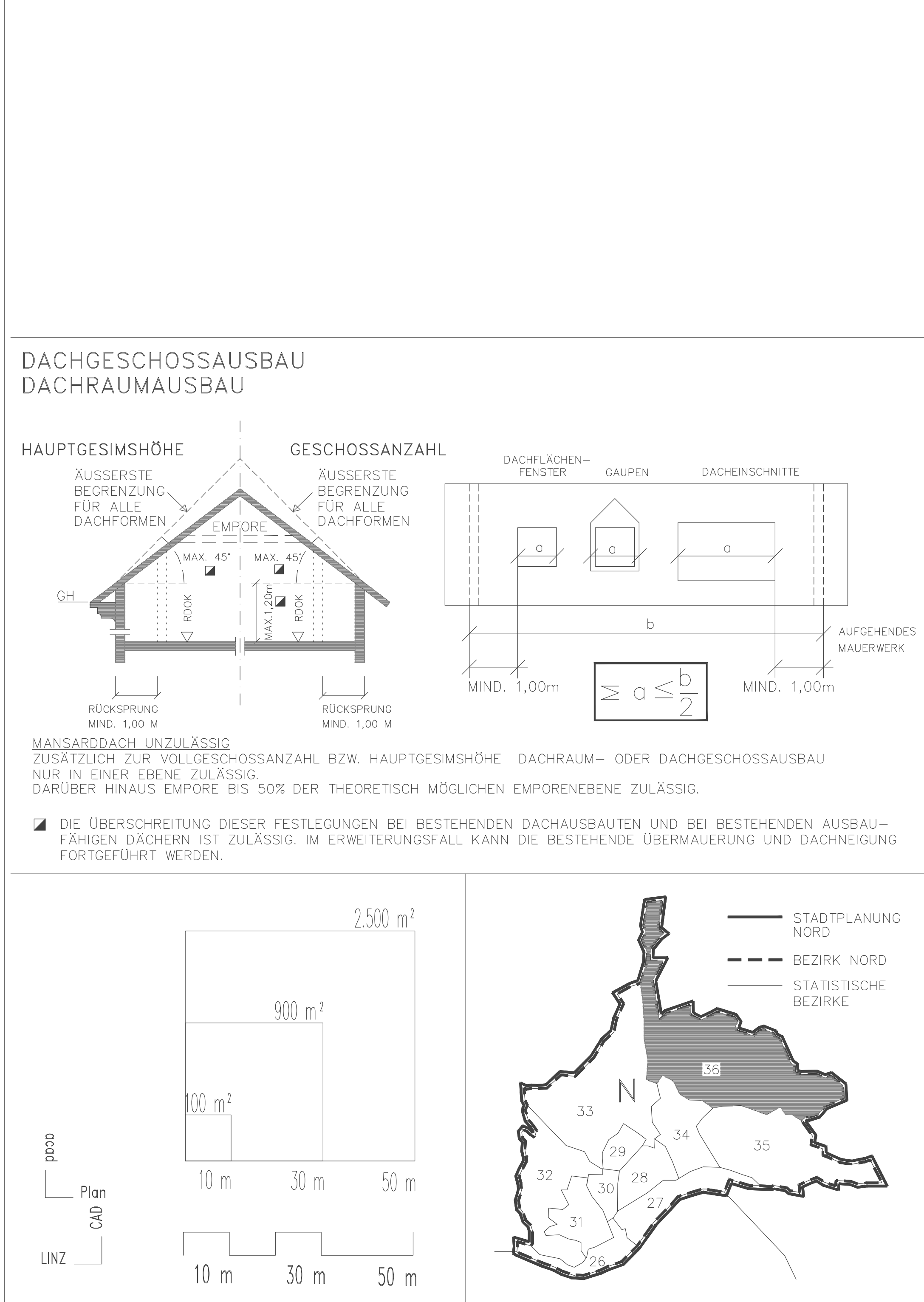
DIE FABRIK WURDE EINE UNGEORDNETE NUTZUNGSMISCHUNG MIT WOHNEN UND BETRIEBLICHEN TÄTIGKEITEN.

2.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR:

DIE BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IST MIT INSGESAM 98 BEWOHNERN (LEDEFABRIK UND ARBEITERWOHNSTÄTTE, STAND 1.1.93) KEIN RELEVANTER FAKTOR.

2.4 GRÜNRAUMSTRUKTUR:

INFOLGE DER LAGE IMMITTEN EINES GESCHLOSSENEN LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHEN BEREICHES IST EINE DOMINIERENDE GRÜNRAUMSTRUKTUR GEBEN, WELCHE SICH DURCH DIE TOPOGRAPHISCHEN VERHÄLTNISSE DES



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

BAULICHE MASSNAHMEN

WERBEANLAGEN BIS MAX. 2 M² WERBEFLÄCHE, INSGESAMT BIS 4 M² WERBEFLÄCHE PRO BAUPLATZ ZULÄSSIG.

NEBENGEBÄUDE (WARTEHÄUSCHEN FÜR ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL UDGL.) SIND NUR BIS 25 M² BEBAUETER GRUNDFLÄCHE AUF DER PRIVATEN VERKEHRSLÄCHE ZULÄSSIG. OBERIRDISCHE GARAGEN SIND AUF DER PRIVATEN VERKEHRSLÄCHE UNZULÄSSIG.

IMBISSTÄNDE Ö.Ä. VERKAUFSEINRICHTUNGEN SIND IM GESAMTEN PLANGEBIET UNZULÄSSIG.

DIE DACHFLÄCHEN UNTERIRDISCHER BAULICHER ANLAGEN SIND ZU BEGRÜNNEN. DIE OBERSTE SCHICHT DES DACHAUFBAUS IST ALS VEGETATIONSSCHICHT MIT EINER MINDESTSTÄRKE VON 50 CM UND ORGANISCHEN PFLANZEN AUF MINDESTENS 80 % DER FLÄCHE VERTEILT AUSZUFÜHREN.

DIE BEGRENZTE DACHFLÄCHE UNTERIRDISCHER BAULICHER ANLAGEN IST DEM AN- GRENZENDE NIVEAU ANZUGLEICHEN (MAX. 0,5 M NIVEAUUNTERSCHIED).

BEI NEU- UND ZUBAUTEN VON HAUPTGEBÄUDEN MIT EINER VERBAUTEN FLÄCHE ÜBER 250 m² SOWIE VON NEBENGEBÄUDEN MIT EINER VERBAUTEN FLÄCHE ÜBER 100 m² SIND DACHFLÄCHEN BEI EINER NEIGUNG BIS 20 GRAD, AUSGENOMMEN FLUGDÄCHER, ZU BEGRÜNNEN.

UNTER DACHBEGRÜNNUNG IST EINE DACHAUSFÜHRUNG ZU VERSTEHEN, WELCHE ALS OBERSTE SCHICHT DES DACHAUFBAUS EINE VEGETATIONSSCHICHT MIT EINER MINDESTSTÄRKE VON 15 CM UND ORGANISCHE PFLANZEN AUF MINDESTENS 80% DER FLÄCHE VERTEILT AUFWEIST.

ZIELE: Kfz-ABSTELLFLÄCHEN SIND ALLSEITIG MIT STRÄUCHERN EINZUPFLANZEN (AUSGENOMMEN ZU- UND ABFAHRTEN), AUF DIESEN FLÄCHEN IST JE 10 ABSTELLPLATZE MIND. EIN GROSS-KRONIGER BAUM ZU PFLANZEN. DIE ABSTELLPLATZE SIND MIT EINER KLEINTEILIG GEGLIEDERTEN OBERFLÄCHE (Z.B. PFLASTERUNGEN, BETONSTEINEN UÄ.) MIT EINEM FLÜSSIGKEITSDICHTEN FUGENVERGUSS HERZUSTELLEN.

DIE ERRICHTUNG VON ABSTELLPLÄTZEN IN HÖFEN IST UNZULÄSSIG.

DIE ERRICHTUNG VON OBERIRDISCHEN GARAGEN UND MIT SCHUTZDÄCHERN VERSEHENEN ABSTELLPLÄTZEN IN HÖFEN UND IM EG DES HAUPTBAUKÖRPERS IST UNZULÄSSIG.

TIEFGARAGEN UND OBERIRDISCHE PARKDECKS SIND UNZULÄSSIG.

K	M	MB	WUNDBE- REINES WUNDBEIT- KERNGEBIET GEMISCHTES BAUGEBIET EINGESCHRANKTES GEMISCHTES BAUGEBIET – DIE ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN, AUSGE- NOMMEN BETRIEBSWOHNUNGEN, IST UNZULÄSSIG.		STRASSENFLUCHTLINIE
D	G	GR	DORFGEBIET GEBIET FÜR GESCHÄFTSBAUTEN INDUSTRIEGEBIET		BAUFLUCHTLINIE
L	B	PV	GRÜNLAND LÄNDEFLÄCHE BETRIEBSBAUGEBIET PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE		STRASSENFLUCHTLINIE BAUFLUCHTLINIE KANALVERLAUF MIT EINSTIEGSSCHÄCHTEN
o	g	gk	OFFENE BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE GEKUPPELTE BAUWEISE GRUPPENBAUWEISE		ANBAU – VERBUNDLICH GRENZE D. WASSERSCHUTZGEBIETES
sgk			SONDERBAUWEISE MIT SELBSTÄNDIGEN HAUPTBAUKÖRPERN IN GEKUPPELTER FORM; SONDERBAUWEISE MIT SELBSTÄNDIGEN HAUPTBAUKÖRPERN IN GRUPPEN (TIEFGARBE UNTER MEHREREN HAUPTBAU- KÖRPERN ZULÄSSIG).		ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT AUSGENOMMEN EINSAZTFAHRZEUGE
sg			SONDERFORM EINER OFFENEN BAUWEISE (OBJEKTE KÖNNEN EINSEITIG DIREKT AN DER NACHBARGRUNDGRENZE SITUIERT WERDEN).		AUFGELASSENE STRASSENFLUCHTLINIE GRENZE D. STADTGEBIETES
sg			SONDERFORM EINER GESCHLOSSENEN BAUWEISE. BEBAUUNG STRASSENSEITIG FORTLAUFEND VON NACHBARGRUNDGRENZE ZU NACHBARGRUNDGRENZE BZW. BIS ZUR AUSGEWIESENEN BAUFLUCHTLINIE.		GEPLANTE BAUPLATZGRENZE AUFZULASSENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
(1),(2)			ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHLE OHNE ALLFÄLLIGE DACH- UND KELLERGEWÖLBE(E) BEI BESTEHENDEN BAUTEN UND ANLAGEN		HÖHENANGABE IM BEZUGSPUNKT GILT BIS ZUR FEILSPITZE
III, IV...			ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHLE OHNE ALLFÄLLIGE DACH- UND KELLERGEWÖLBE(E) ALS HÖCHSTGRENZE		BEZUGSPUNKT FÜR HÖHENANGABE – WENN KEIN BEZUGSPUNKT ANGE- GEBEN, GILT HÖHENANGABE FÜR STRASSENSEITE
(IV)			ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHLE OHNE ALLFÄLLIGE DACH- UND KELLERGEWÖLBE(E) ZWINGEND		VERBUNDLICHE BAUPLATZFLÄCHE GELBE GEFAHRENGEZE – WILDBACHVERBAUUNG
III/IV			ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, DAS IST DIE GESAMTGESCHOSSZAHLE OHNE ALLFÄLLIGE DACH- UND KELLERGEWÖLBE(E) MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE		ALTBESTAND MIT ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ABBRUCH
17,48a...	GH	PH	HAUSNUMMER HAUPTGESCHÖHSE ALS HÖCHSTGRENZE FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE		ABSTELLPLÄTZE UND OBERIRDISCHE GARAGEN UNZULÄSSIG
GA	RDOK		GEHSTEIGANSCHNITT ROHDECKENOBERKANTE		SCHUTZZONE IM BAULAND-VERKEHRSFLÄCHE Ff= FREIFLÄCHE (MIT 75% BEPFLANZUNGSGEBOT)/ WALDPERIMETER (Wp)
ZG	GFZ	GRZ	ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG GESCHOSSFLÄCHENZAHLE ALS HÖCHSTGRENZE GRUNDFLÄCHENZAHLE IN PROZENT ALS HÖCHSTGRENZE		
BMZ	BGFL	G	BAUMASSENZAHLE ALS HÖCHSTGRENZE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE OBERIRDISCHE GARAGE		
A	GU	AU	ABSTELLPLATZ OBERIRDISCHE GARAGEN UNZULÄSSIG ABSTELLPLÄTZE UNZULÄSSIG		
DRU	DGU		DACHRAUMBAU UNZULÄSSIG DACHGESCHOSSAUSBAU UNZULÄSSIG		
					ZU PFLANZEN
					ZU ERHALTEN

STAMMPLAN					LEONFELDNER STR. 328 "LEDERFABRIK"	
N	36	02	01	00		
STADTPLANUNG	STAT. BEZIRK	BAUBLOCK	STAMMPLAN	ÄNDERUNG		
BEGRENZT DURCH LINIENZUG A-B-C-D-E-F-A					M 1:1000 FLÄCHE 12.282 m ²	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE					BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS			ZAHL	H11
	25.5.1998	22.6.1998			DATUM	17.9.1998
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER					RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	
GENEHMIGUNG ÖÖ. LANDESREG.					KUNDMACHUNG	
					KUNDMACHUNG	VOM 30.11.1998
					RECHTSWIRKSAM	AB 1.12.1998
					ANSCHLAG	AM 30.11.1998
					ABNAHME	AM 16.12.1998
					RUNDSIEGEL	VIZEBÜRGERMEISTER
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH AMT DER ÖÖ. LANDESREGIERUNG						

BEARBEITER: WURM, eh.	GEZEICHNET WURM	AM 19.12.1997
ABTEILUNGSLEITER STADTPLANUNG	GEÄNDERT PERCHTHALER	AM 22.01.1998
NORD: OBR D.I. LUFTENSTEINER, eh.	GEÄNDERT WURM	AM 20.04.1998
AMTSLEITER DES PLANUNGSAMTES: SR D.I. BRUNNER, eh.		

