

BEBAUUNGSPLAN STADT LINZ

STAMMPLAN

N 32 21 01 00

Stadtplanung Stat. Bezirk Baublock Stammplan Änderung

Büchlholzweg

begrenzt durch den Linienzug

A-B-C-D-E-F-G-H-A 

KG: Pöstlingberg

M 1:1000

Fläche

47.281 m²

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflage von 13.2.2004 bis 12.3.2004

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Zahl 110
Datum 23.9.2004

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

RUNDSIEGEL

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

Kundmachung vom 15.11.2004, Amtsblatt Nr. 21
Anschlag am 15.11.2004
Abnahme am 1.12.2004
Rechtswirksam ab 16.11.2004

RUNDSIEGEL

STADTRAT

VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

Planverfasser

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT LINZ PLANUNGSAMT

Bearbeiter Ing. Perchthaler, eh.
Abteilungsleiter Stadtplanung Nord
D.I. Kolouch eh.

gezeichnet Wurm / Perchthaler
geändert Perchthaler

am 17.11.2003
am 22.4.2004

Amtsleiter Planungsamt
OBR D.I. Luftensteiner eh.

1. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet im Ausmaß von 47.281 m² liegt im Osten des statistischen Bezirkes 32 - Pöstlingberg, KG Pöstlingberg. Das Siedlungsgebiet liegt entlang des Büchlholzweges auf einem nach Südosten geneigten Hangrücken und ist zur Gänze durch die Wälder und Wiesen des Urfahrner Grüngürtels umgeben.

Örtliche Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur ist geprägt durch den Übergang von homogen bebauten Gebieten mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen des Urfahrner Grüngürtels. Die Steilflächen sind bewaldet, flache Flächen werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Am Übergang von den flachen landwirtschaftlichen Flächen zu den steilen Flächen befinden sich meist in Waldrandlage sogenannte Wohnhäuser im Grünland.

Situation im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist ein Wohngebiet, wobei durchwegs Ein- und Zweifamilienhäuser mit zwei Geschossen, auf Grund der Hanglage teils auch mit drei Geschossen, in offener Bauweise bestehen. Kennzeichnend für den Großteil des Planungsgebietes ist die einheitliche Firstrichtung und Dachneigung. Beinahe im ganzen Planungsgebiet ist auf die Gefahrenzonen der angrenzenden Waldflächen zu achten. Der Grünflächenplan 2001 weist dem Gebiet einen guten Durchgrünungsgrad im Bauland zu.

Der Büchlholzweg sammelt den Verkehr des Planungsgebietes und führt ihn über den Bachlbergweg zur B 126 Leonfeldner Straße bzw. ins Urfahrner Stadtzentrum. An das öffentliche Verkehrsnetz ist das Gebiet auf Grund der Lage außerhalb des 300 m Einzugsbereiches der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs nur mangelhaft angeschlossen.

Das Planungsgebiet ist im Baublock 21 des statistischen Bezirkes 32 - Pöstlingberg gelegen. Mit Stand 1.1.1993 waren in diesem Baublock insgesamt 156 Personen wohnhaft.

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Für das Planungsgebiet wird die Wohnnutzung mit lockerer Bebauung angestrebt.

Mit baulichen Maßnahmen - z.B. Festlegung der Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude, max. bebaubare Grundflächen, Festlegung der Werbetafelflächen sowie Aussagen hinsichtlich Nebengebäude - soll der Siedlungscharakter erhalten und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes verbessert werden.

Auf Grund der Bedeutung der Hanglagen für das Landschaftsbild sowie zur Vermeidung von talseitig in Erscheinung tretenden großen Baumassen ist auf die Festlegung der Anzahl, aber auch die Bestimmung der Geschoße Bedacht zu nehmen.

Durch großzügigere Baufluchtlinienführungen soll ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht werden.

Im Sinne der Aussagen des Grünflächenplanes 2001, dass die gute Durchgrünung von Baugebieten zu erhalten und eine Erhöhung der Dichte bzw. Verringerung der Grünflächenanteile zu vermeiden ist, sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen.

Straßenabgewandte, nutzbare Freiflächen sind zu erhalten bzw. zu schaffen und vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die straßenseitige Begrünung des Vorgartens ist auf mind. der Hälfte der Vorgartenfläche zu gewährleisten, die Vorgärten sind von einer Bebauung freizuhalten. Für die Bepflanzung erforderlicher Stützmauern ist Vorsorge zu treffen.

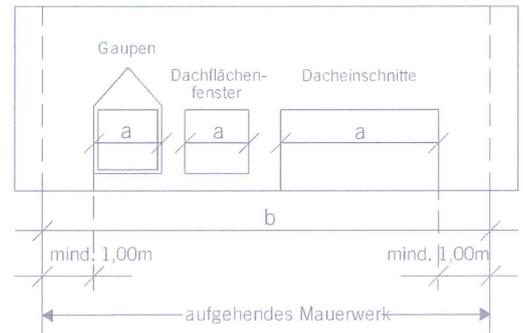
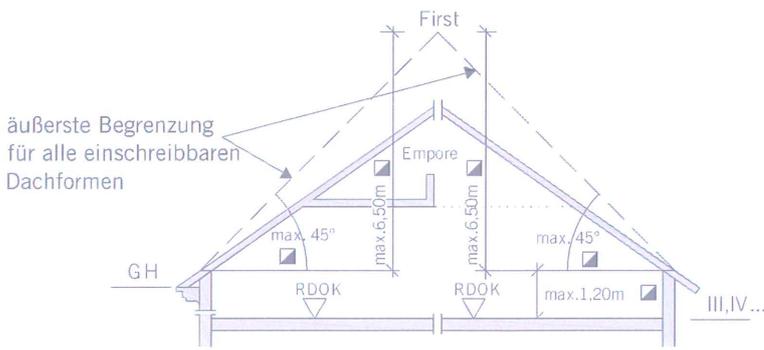
Freihaltung der Waldränder aus der Sicht des Naturschutzes, des Landschaftsbildes und zur Vermeidung von Gefährdungen durch den Wald. Auf Grund der randlich der Siedlung zugeordneten Waldflächen ist auf die Festlegung des Gefahrenzone Wald unter Berücksichtigung des Bestandes zu achten.

Der Grundsatz „zukunftsbeständige Flächennutzungsstruktur“ ist im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung zu beachten.

* VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM- UND DACHGESCHOSSAUSBAU

Mansarddach unzulässig.

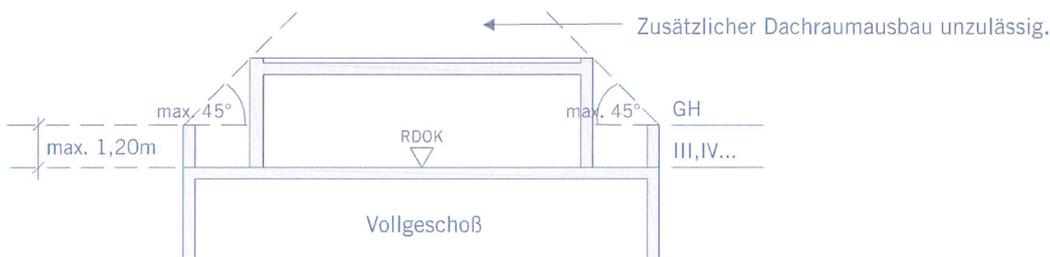
Empore nur bis 50% der theoretisch möglichen Emporenebene zulässig.



$$\cong a \leq b/2$$

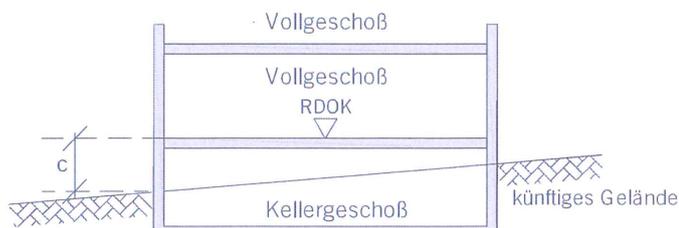
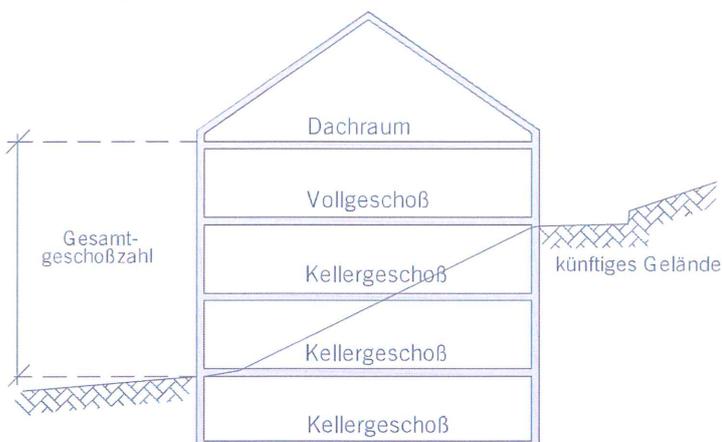
- Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachneigungen, Übermauerungen und Firsthöhen ist zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden.

* ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES VOLLGESCHOß GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

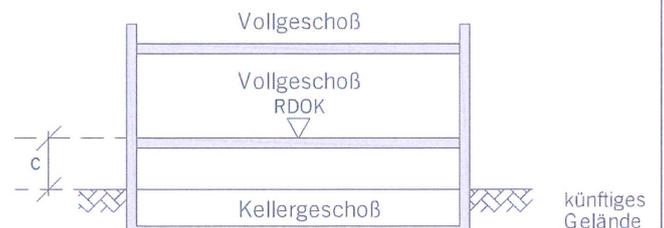
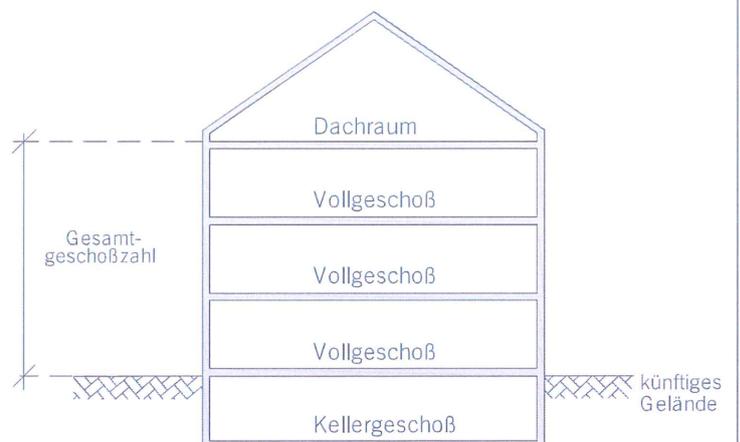


GESAMTGESCHOSSZAHL

Erscheinungsbild im geneigten Gelände



Erscheinungsbild im ebenen Gelände



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

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.

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

Ausserhalb der Baufluchtlinie sind oberirdische Garagen und oberirdische überdachte bauliche Anlagen für Kfz mind. 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.

Pro Bauplatz ist max. 1 Hauptgebäude 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)
- 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).

Stützmauern und Einfriedungsmauern sind von der Grenze des öffentlichen Gutes durchgehend mindestens 0,5 m abzurücken. Dieser Bereich ist zu bepflanzen, sofern nicht ortsbildmäßige Belange entgegen stehen. Ausgenommen davon sind Zugänge, Zufahrten und infrastrukturell notwendige Einbauten.

Stützmauern und Einfriedungsmauern über 1,5 m Höhe sind flächendeckend dauerhaft zu begrünen.

Ruhender Verkehr

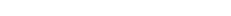
Die Kfz-Abstellflächen sind allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Die Flächen sind so zu gliedern, dass nach jedem 5. Abstellplatz mind. ein großkroniger Baum zu pflanzen ist.

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.

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, Betriebsbaugebiet
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 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 Bauflichtlinie)
(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
BGFL	Bruttogeschoßfläche
G	oberirdische Garage
A	Abstellplatz
GU	oberirdische Garagen unzulässig
AU	Abstellplätze unzulässig
DRU	Dachraumbau unzulässig
DGU	Dachgeschoßausbau unzulässig
FD	Flugdach
VD	Vordach
DN	Dachneigung mit Gradangabe
R'res,w	bewertetes resultierendes Bau-Schalldämm-Maß
R'w	bewertetes Bauschalldämm-Maß
Rw	bewertetes Schalldämm-Maß
Ctr	Spektrum-Anpassungswert für Verkehrslärm

	Straßenfluchtlinie		
	Grenzlinie		
	Bauflichtlinie		
	anbauverbindliche Straßenfluchtlinie		
	anbauverbindliche Bauflichtlinie		
	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		
	Firstrichtung		
	Höhenschichtlinien		
	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, Baumaßnahmen (ausgenommen Abbruch) und unterirdische Einbauten unzulässig		
	Durchgang, Durchfahrt für den Gemeindegebrauch		
	Fahrverbot für Kraftfahrzeuge		
	Gefahrenzone Wald - beschränkte gutachtensabhängige Bebaubarkeit		
	Denkmalschutz (gem. § 3 Denkmalschutzgesetz)		
	öffentliche Verkehrsfläche		
	nicht mit Hauptgebäuden bebaubarer Teil des Bauplatzes		
Baum	Baumgruppe	Strauchgruppe	
			zu pflanzen
			zu erhalten