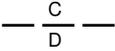
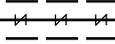
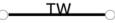


ENTWURF

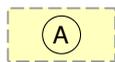
LEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNG

- MB EINGESCHRÄNKTES GEMISCHTES BAUGEBIET
MB₁ Die Errichtung von nicht einem Betrieb zugeordneten Wohnungen bzw. Wohngebäuden ist ausgeschlossen.
- •• PUNKTMÄSSIGE DARSTELLUNG FÜR FUSSWEGE
-  LUFTFAHRT SICHERHEITZONEN
Flughafen Linz-Hörsching: der Planungsraum liegt in der Flughafensicherheitszone D.
-  LUFTFAHRT LÄRMZONE: Bis auf den nördlichen Teil des Grundstückes Nr. 2691/3, liegt der gesamte Planungsraum in der Fluglärmzone C des Flughafens Linz-Hörsching.
-  HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG inkl. Schutzbereich
(im Planungsraum zu verlegen/verkabeln)
-  TRANSFORMATORSTATION
-  TRINKWASSERLEITUNG
-  Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm
Der gesamte Planungsraum liegt im Geltungsbereich des Regionalprogramms "Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern".
-  Grundwasserschongebiet
Das nördliche Grundstück Nr. 2691/3 liegt zur Gänze im Grundwasserschongebiet Scharlinz (Randzone)

NORMATIVE FESTLEGUNGEN

- s SONSTIGE BAUWEISE. Innerhalb der festgelegten Baufluchtlinien ist unabhängig von den Bauplatzgrenzen zur Gänze eine Bebauung zulässig.
-  STRASSENFLUCHTLINIE
-  BAUFLUCHTLINIE
-  BAUFLUCHTLINIE Entlang dieser Achse ist die Errichtung einer Rahmen- bzw. Wandscheibenkonstruktion zulässig. Max. Gesamthöhe: 5,40m. Lichte Höhe: im Zufahrtsbereich mind. 4m
-  BAUPLATZGRENZE GEPLANT
Änderungen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Gesamtkonzeption der Bauplatzgliederung nicht in Frage gestellt wird. Die ausgewiesenen Mindestabstände der Gebäude zu den Nachbargrundgrenzen dürfen nicht unterschritten werden. Nicht explizit ausgewiesene Bauplatzgrenzen sind nur zulässig, wenn diese nicht im Widerspruch mit dem Bebauungsplan stehen und die Voraussetzungen gem. OÖ Bauordnung vorliegen.
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE AUFZULASSEN
- II ZAHL DER GESCHOSSE als Höchstgrenze
ERDGESCHOSS - FBOK bei Neubauten max. 60 cm über angrenzendem Straßenniveau
- GGF ...m² MAXIMAL ZULÄSSIGE GESAMTGESCHOSSFLÄCHE
Die festgelegte Gesamtgeschossfläche darf nicht überschritten werden.
Als Bezugsfläche für den nördlichen Planungsraum gilt das gesamte Grundstück Nr. 2691/3. Südlich der Straße "Am Nordsaum" setzt sich die Bezugsfläche aus den vier neu zu schaffenden Bauplätzen zusammen.
- GH ...m MAXIMAL ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE
Das Maß der baulichen Nutzung berechnet sich nach der ÖNORM B 1800, wobei Balkone, Loggien, Terrassen, Tiefgaragen inkl. überdachter Ein- und Ausfahrten, Dachvorsprünge sowie ähnliche bauliche Anlagen unberücksichtigt bleiben. Jene Fläche, auf welcher eine lichte Raumhöhe von 1,50 m vorhanden ist, ist in die Grund-/ Geschossfläche einzuberechnen.



ABZUTRAGENDE GEBÄUDE, Bestandserhaltung zulässig. Bei Neuerrichtung einer Hauptbebauung auf den Bauplätzen ist ein Abbruch verbindlich.

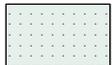


GRUNDABTRETUNG - neues öffentliches Gut



FREIFLÄCHE

Parallel zur Hauptverkehrsstraße (Friedhofstraße) ist ein mind. 5m breiter Grünstreifen (inklusive Einfassung u.dgl.) herzustellen (Freifläche). In diesem sind mittig stadtvträgliche Laubbäume im Abstand von max. 15m zu pflanzen. Im Bereich des Grundstückes Nr. 2691/3 kann die Grünstreifenbreite unterschritten werden. Flache Sickermulden (30cm) sind mit 50% der Gesamtlänge an der Friedhofstraße zulässig.



INGESCHOSSIGE NEBENGEBÄUDE bis insgesamt max. 100m² zulässig

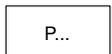


ARKADE UND GEDECKTE GÄNGE

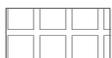
Diese Bereiche sind als gedeckt und nicht allseits umschlossen auszubilden.



geplante Tiefgarageneinfahrt



geplanter Parkplatz mit Angabe der Stellplatzanzahl



PLATZGESTALTUNG in Absprache mit der Stadtgemeinde Traun



BÄUME ZU PFLANZEN

Die im Planenteil ausgewiesenen Bäume gelten als schematisch geplant. Die Situierung der Bäume hat im Bauverfahren (in Abstimmung mit der Baubehörde) zu erfolgen.



AUS- UND EINFAHRT geplant: schematische Darstellung. Entlang der Friedhofstraße ist nur eine Aus- und Einfahrt zulässig.

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN (für den gesamten Planungsraum)

1. Gebäude (-teile) und Schutzdächer außerhalb der Baufluchtlinien

1.1 Gebäude und Schutzdächer sind grundsätzlich innerhalb der Baufluchtlinien unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zu errichten.

2. Stellplatzverpflichtung und Anordnung

2.1 Die Stellplätze sind in ausreichender Anzahl einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten gem. Öö. Bautechnikgesetz im Bauverfahren nachzuweisen und zu errichten.

2.2 Stellplätze sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass der öffentliche Parkraum möglichst wenig beeinträchtigt wird; dies ist insbesondere durch Sammelparkplätze mit nur einer Zu- und Abfahrt vom/zum öffentlichen Gut sicherzustellen. Bei mehr als 6 Pflichtstellplätzen sind Sammelparkplätze verpflichtend. Ausnahmen hiervon sind nur in begründeten Einzelfällen und bei Zustimmung der Straßenverwaltung zulässig.

(Überdachte) Stellplätze in Senkrechtaufstellung im Vorgarten mit einer direkten Zu- und Abfahrt vom/zum öffentlichen Gut haben ein Mindestausmaß von entweder 5,50 m x 2,50 m oder 5,00 m x 2,70 m aufzuweisen.

3. Gestaltung von Gebäuden und sonstigen Bauwerken

3.1 Neu- und Umbaugestaltungen von Gebäuden und baulichen Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich in das Gesamterscheinungsbild des Siedlungsbereiches einfügen. Die Gestaltungsqualität der Baumassen und Fassaden ist durch architektonische Gliederungselemente, Farbgebung und Materialwahl zu sichern. Historisch wertvolle Fassaden, Dachformen und Baustrukturen sind grundsätzlich zu erhalten.

3.2 Abweichend zu den entsprechenden Regelungen betreffend der gesetzlichen Abstandbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen gilt für Gebäude und Schutzdächer:

- Die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 12 m nicht überschreiten;
- Die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) darf 4,5 m nicht überschreiten.

3.3 Straßenseitige Einfriedungen sind, wenn nicht anders im Plan dargestellt, direkt an der Straßengrundgrenze zu errichten. Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,65 m über dem Erdboden und zwar über dem jeweils höhergelegenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Durchgehende, massive Mauern bzw. Mauerteile sind – mit Ausnahme von Sockelmauern mit einer maximalen Höhe von 60 cm – unzulässig. Dies gilt auch für Zaunkonstruktionen, deren Erscheinungsbild einer durchgehenden, massiven Mauer

gleichkommt (beispielsweise mittels Fertigteilen, Platten oder Wandverblendern in Stein- oder Betonoptik).
Straßenseitige Einfriedungen sind grundsätzlich in nicht geschlossener Bauweise zu errichten (zB Lamellenzaun).
Ausnahmsweise sind bei straßenseitigen Einfriedungen geschlossene Zaunfelder zulässig, wenn diese durch vertikale, vom Straßenraum sichtbare Zaunsäulen bzw. -steher gegliedert sind (Abstand zwischen Zaunsäulen max. 3,00m) und straßenrechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.
Die Oberflächengestaltung und –beschaffenheit sowie die Farbgebung des Zaunes bzw. des Zaunfeldes darf nicht im Widerspruch zum Orts- und Landschaftsbild stehen.
Dies gilt auch im Vorgartenbereich gegen Nachbargrundgrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der Straßengrundgrenze.

3.4 Geländeänderungen sind – wenn diese nicht durch natürliche Gegebenheiten begründet sind – unzulässig. Im Falle von zulässigen Geländemodellierungen ist das höhere Geländeniveau durch eine Böschung mit einer Neigung von max. 20% zum Straßenniveau auszugleichen.

3.5 Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 60 cm – diese sind jedoch in die Gesamthöhe (Sockelmauer + Einfriedung) der Einfriedung einzurechnen.

3.6 Bei Grundstückszu- und -ausfahrten ist die Einfriedung bzw. der Zaun so zu errichten, dass ein ausreichender Sichtwinkel für ein sicheres Ein- und Ausfahren gewährleistet ist.

3.7 Hinweis: Bei Geländeänderungen, Stützmauern, straßenseitigen Einfriedungen und sonstigen Maßnahmen im Abstand \leq 2,00 m zur Straßengrundgrenze ist vor Bauausführung die Zustimmung der Straßenverwaltung einzuholen und insbesondere abzuklären, ob durch die geplante Maßnahme die gefahrlose Benutzbarkeit der Straße (zB Sichtwinkel im Kreuzungsbereich) nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt auch bei Erneuerung oder Änderung von bestehenden Bauten und Anlagen sowie sonstigen Maßnahmen an öffentlichen Straßen.

3.8 Standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtungen sind zulässig, sofern durch diese die Gestaltqualität des Gebäudes und der Fassade nicht beeinträchtigt wird.
Als standortbezogene Werbe- und Ankündigungseinrichtung ist eine solche Einrichtung anzusehen, die bewilligten Betrieben am Bauplatz gilt. Pro Seite sind max. 15% der Fassadenfläche zulässig.

4. Bepflanzung, Grün- und Freiflächen

4.1 Im Planungsraum sind mind. 40 % gärtnerisch und landschaftsarchitektonisch gestaltete Frei- und Grünflächen auszuweisen; Kompensationsmaßnahmen sind über Dachbegrünungen, Rasengitter-Freistellplätze und nicht gebundene, gepflasterte Zugangswege im Bauverfahren möglich.

4.2 Die Freiflächen im Bereich von KFZ-Stellplätzen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
Pro 5 Freistellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauernd zu erhalten. 50% der erforderlichen Bäume im Bereich der Tiefgarage sind bis in gewachsenen Boden zu führen. Als Bäume sind heimische, hochstämmige Laubbäume (mittel- bis großkronig) mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu verwenden.

4.3 Sollten Bereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen hin asphaltiert werden, so ist eine optische Trennung vom Asphalttrand des öffentlichen Gutes (durch z.B. belagsebene Leistensteine) herzustellen.

4.4 Die Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen dienen, zu begrünen und dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied). Die oberste Schicht des Dachaufbaues ist als Vegetationsschicht mit einer Mindeststärke von 50 cm auszuführen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Die Wasserver- und Entsorgung erfolgt über das städtische Kanal- und Wasserleitungsnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das Elektrizitäts-, Gas- und Fernwärmenetz.

5.2 Die Oberflächenwässer sind grundsätzlich am eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Vor Baubeginn ist ein Oberflächenentwässerungsprojekt vorzulegen.

6. Lärmschutz

6.1 Bei Errichtung neuen Wohnraumes im Planungsgebiet sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten. (z.B. ÖNORM B8115, Schallschutz und Raumakustik im Hochbau). Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis über die geschossweise Einhaltung des Mindestschallschutzes von Außenbauteilen zu erbringen.
Besonders schutzwürdige Räume (Schlaf- und Wohnräume) sind grundsätzlich lärmschutzorientiert (straßenabgewandt) auszurichten bzw. in Kombination mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Schalldämmlüfter bzw. kontrollierte Wohnraumlüftung) vorzusehen.
Im Bereich der Zufahrten bzw. TG-Zufahrten ist eine emissionsschutzorientierte Planung zu berücksichtigen und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen insbesondere gegen Lärm- und Luftschadstoffe vorzusehen.

7. Verkehr - Straßen

7.1 Auf die Einhaltung der erforderlichen Anfahrtsichtweiten gemäß RVS 03.05.12 (Plangleiche Knoten) wird besonders hingewiesen. Hierzu sind die Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung bzw. Bewuchs freizuhalten. Die Sichtweiten sind in einer Höhe von 0,8 m und 3 m vom Straßenrand zu messen.

7.2 Hinweis: Für die Errichtung von Anlagen jeder Art im 8m-Bereich zur Straße, ist (gem. §18 Oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F.) eine Zustimmung der zuständigen Straßenverwaltung einzuholen.

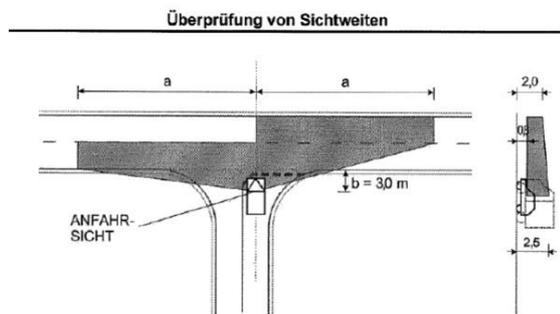
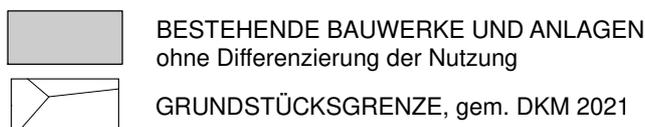


Abbildung 4: Anfahrtsicht

Schenkellänge	V _p [km/h] der übergeordneten Straße							
	30	40	50	60	70	80	90	100
a _{min} [m]	35	50	70	95	120	155	190	230
a _{PKW} [m]	25	40	55	75	95	120	145	175

SONSTIGE ERSICHTLICHMACHUNG



SONSTIGE DARSTELLUNG

AS AUFSCHLISSUNGSSTRASSE
HVS HAUPTVERKEHRSSTRASSE

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

■■■■■■■■ GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

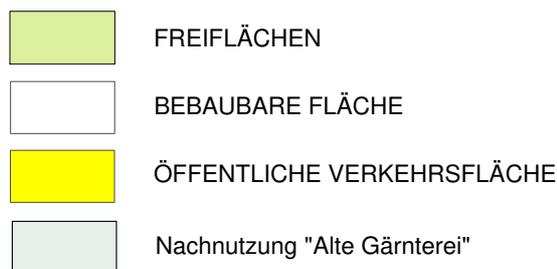
GELTUNGSBEREICH DER TEILAUFBEBUNG

■■■■■■■■ GRENZE DER TEILAUFBEBUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

MB Flächenwidmung
s Bauweise
GGF ...m² Gesamtgeschäftsfläche

FARBDARSTELLUNG DER PLANINHALTE



PLANUNGSGEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 304.1



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

HINWEISE:

Sicherheitszonenverordnung des Militärflugplatzes Hörsching vom 05.07.1961.

§ 94 Luftfahrtgesetz BGBl. Nr. 253/1957 i.d.g.F.

§ 18 Oö. Straßengesetz LGBl. Nr. 84/1991 i.d.g.F.

Maße sind lt. Maßangabe (Koten) oder maßstäblich zu entnehmen.

TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 300.1



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000

Plangrundlage: DKM 2021

© BEV 2021, DKM-Datenkopie vom 10.2021

Die Darstellung der Ersichtlichmachungen erfolgte gem. Datenlieferung übergeordneter Planungsträger. Der aktuelle Stand, die lagegenaue Richtigkeit und die Vollständigkeit sind bei Vorhaben vom jeweiligen Planungsträger einzuholen.