



Magistrat der Stadt Wels

Stadtplanung

Bitte bei Beantwortung dieses Schreibens
Datum, Geschäftszeichen und Gegenstand angeben.

Datum: 30.4.1992

Bearbeiter, Telefon/Kl.: Herr Zopf DW.513

Anschrift: Pfarrgasse 25, Zi. 205

Geschäftszeichen: MA6-BauSP-316-1992 He

Magistratsabteilung 11
Dst. Baurecht

Gegenstand:

Bebauungsplan 205/1.1 Europastraße -
Margeritenstraße - Lindenstraße;
Einleitung des Verfahrens

zu MA 11-BauR-3737-1991

ERLÄUTERUNGEN

5.0 Motivenbericht

Das Plangebiet ist von einer Nutzungsform geprägt:

a) Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise

Die einzelnen Festlegungen des Bebauungsplanes wurden unter Beachtung der §§ 19 und 20 O.ö. ROG. sowie unter Zugrundelegung sonstiger Erfordernisse nach anderen raumbezogenen Vorschriften (etwa O.ö.BauO.) getroffen.

5.1 Bauweisen (gem. § 20 Abs. 3 O.ö.ROG.) Fluchtlinien (gem. § 20 Abs. 4 O.ö.ROG.)

Im Plangebiet wurden folgende Bauweisen festgelegt:

offene/gekuppelte/Sonderbauweise

Begründung für die Festlegung Sonderbauweise

Die Sonderbauweise ergibt sich aus der Grundstücksgröße/-konfiguration, den im Plan festgelegten Baufluchtlinien und den vorgeschlagenen künftigen Teilungsgrenzen.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist auf dieser Parzelle eine Bebauung sowohl in Form freistehender als auch gekuppelter Einfamilienhäuser denkbar. Eine Einschränkung auf eine der beiden im O.ö. ROG. definierten Bauweisen erscheint in dieser räumlichen Situation nicht erforderlich.

5.2 Gebäudehöhen (gem. § 20 Abs. 5 O.ö.ROG.)

Die Gebäudehöhen sind zumindest durch die Angabe der zulässigen Geschoßanzahl festgelegt.

Die Angaben der zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf den tiefsten Punkt des Straßenniveaus.

5.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 20 Abs. 6 O.ö.ROG.)

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde das Ausmaß der baulichen Nutzung in der Regel durch Festlegung eines "Baufensters" mit Hilfe von Fluchtlinien begrenzt.

Für Bereiche freistehender Einfamilienhäuser wird ein Verbaungsgrad von 30 % (GRZ = 0,3) festgelegt.

5.4 Verkehrerschließung (gem. § 20 Abs. 1 Z. 5 O.ö.ROG.)

Die Straßen des Erschließungsnetzes dienen als innere Erschließung dieses Stadtgebietes bzw. als Sammel-, Verkehrsstraßen zur Ableitung des Verkehrs auf das übergeordnete Straßennetz. (Funktion Ortschaftswege gemäß O.ö. LStVG.)

Trassenführung und Querschnittsgestaltung wurde entsprechend dem jeweils zu erwartenden Verkehrsaufkommen sowie den verkehrspolitischen Zielsetzungen (z.B. Gleichberechtigung aller Verkehrsarten) festgelegt.

Das Straßennetz wurde unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und gilt daher als verordnet.

5.5 Zusammenfassend

Gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan haben sich folgende bedeutsame Veränderungen ergeben:

- Änderung der Bauweisen zur besseren Ausnutzung des Baulandes in den Bereichen GP. 887/93, 887/96 und 887/87.