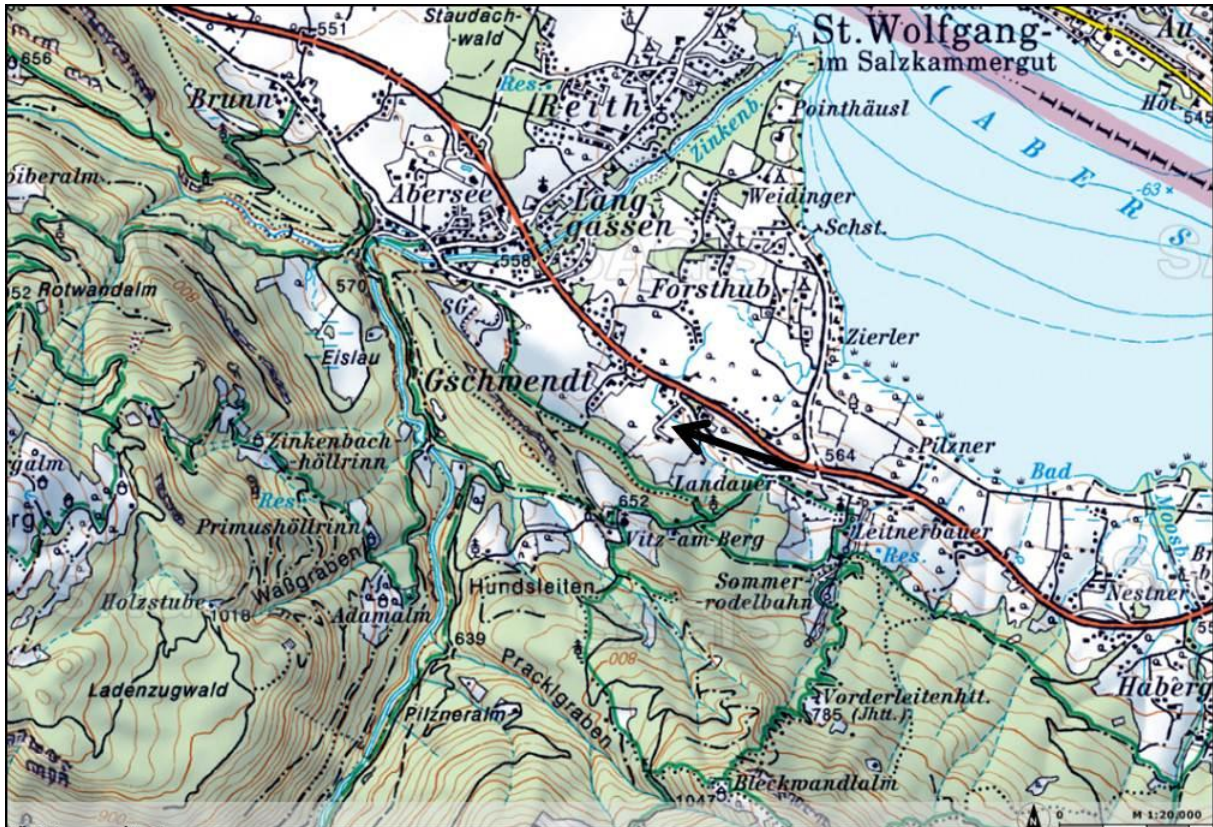


GEMEINDE STROBL a. WOLFGANGSEE

Bebauungsplan der Grundstufe

Safe Gründe



VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Poppinger Ziviltechniker KG

Auftraggeber: Gemeinde Strobl

Auftragnehmer: Poppinger Ziviltechniker KG
F. Zuckerstätterstraße 42
A-5303 Thalgau

Datum: 22.12.2017

Geschäftszahl: 35/1504a

Unterschrift:

1. Begründung der Aufstellung

Das Planungsgebiet wird im Zuge einer Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes in Bauland umgewidmet.

Da hier erschließungstechnischer Regelungsbedarf gegeben ist, wird ein Bebauungsplan der Grundstufe aufgestellt.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Das Planungsgebiet wird im Zuge der erwähnten Flächenwidmungsplan-Teilabänderung als Bauland der Kategorie Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen.

Kenntlichmachungen mit der Wirkung von Nutzungsbeschränkungen enthält der Flächenwidmungsplan hier nicht.

Besondere Beschränkungen sind hier in Form einer schlechten Sickerfähigkeit des Bodens gegeben, sodass der Oberflächenentwässerung entsprechende Bedeutung zukommt.

Weiters führt auch am Nordrand der Liegenschaft ein Gerinne, welches zu berücksichtigen ist.

2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die bestehende dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraße.

Die öffentliche Verkehrserschließung erfolgt durch eine im Ortsbereich Gschwendt gelegene Bushaltestelle, die Entfernung dorthin beträgt knapp 500m.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Wassergenossenschaft Gschwendt sichergestellt. Die Wasserleitung liegt in der nordwestlich am Planungsgebiet vorbeiführenden Straße bzw. in der südlich verlaufenden Stichstraße, was bedeutet, dass ein Anschluss daran ohne größere Aufwendungen möglich ist.

Energieversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das Leitungsnetz der Salzburg AG sichergestellt.

Abwasserbeseitigung:

Die Fäkalabwässer werden durch Anschluss an das Ortskanalnetz der Gemeinde Strobl entsorgt. Der Kanal liegt in der nordwestlich vorbeiführenden Aufschließungsstraße bzw. in der südlich vorbeiführenden Stichstraße.

Für den Bereich des Planungsgebietes wird ein Kanalprojekt erstellt.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Oberflächenwässer werden über Retentionsbecken und die bestehende Oberflächenwasseranlage beseitigt. Diesbezüglich gibt es eine wasserrechtliche Bewilligung, datiert mit 21. 1. 2005, gemäß dieser die Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer nach Bebauung und vorhergehender Retention in ein unbenanntes Gerinne erlaubt ist.

Bei diesem unbenannten Gerinne handelt es sich um den in der Biotopkartierung aufgenommenen „Bach westl. Gschwandfelderbauer“, der entlang der nördlichen Grenze der gegenständlichen Umwidmungsfläche verläuft.

Sonstige infrastrukturelle Erschließung:

Die Entfernung zum Ortszentrum, wo sich auch die öffentlichen Einrichtungen befinden, beträgt ca. 4km.

Allerdings gibt es ca. 500m weiter nordwestlich an der Wolfgangsee Straße ein Geschäft des täglichen Bedarfes.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines Wohnsiedlungsstandortes unweit südlich der Wolfgangsee Landesstraße. Das Planungsgebiet ist bis auf ein Nebengebäude, das sich im nördlichen Randbereich befindet, unbebaut.

Die nördlich und südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind mit Einfamilienhäusern bebaut.

Nordwestlich führt die diesen Bereich aufschließende Straße vorbei, jenseits dieser Straße besteht ebenfalls ein Wohnobjekt.

Entlang der nördlichen Grundgrenze verläuft ein kleiner Bach, der im gegenständlichen Bereich auch entsprechenden Uferbewuchs aufweist.

Die Flächen im östlichen Anschluss werden landwirtschaftlich genutzt, selbiges gilt für die Flächen jenseits der westlich vorbeiführenden Aufschließungsstraße; eine Ausnahme stellt das zuvor erwähnte Wohngebäude dar.

Von den topographischen Verhältnissen her handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche.

Die Gegebenheiten sind auch den beigelegten Fotos zu entnehmen.



Blick auf das Planungsgebiet im Kontext mit der südwestlich angrenzenden Bebauung.



Blick auf das Planungsgebiet im Kontext mit der westlich angrenzenden Straße bzw. der südlich gelegenen Verbauung.



Blick auf den nordwestlichen Teil des Planungsgebietes mit dem Nebengebäude und der nördlich angrenzenden Bebauung.

Eine Übersicht über die angrenzende Grundstücks- und Bebauungsstruktur gibt nachstehende Tabelle:

Parzellen Nr.	Fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Anmerkungen
150/2	1.605	100	0,06	
150/1	1.359	150	0,11	
150/6	906	160	0,18	
150/12	985	130	0,13	
150/14	822	160	0,19	
156/3	717	130	0,18	

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Derartige Rechte bestehen im Planungsgebiet nicht.

Erwähnenswert ist, dass südlich angrenzend ein Bebauungsplan erstellt wurde (Bebauungsplan Unterberger).

Dieser trifft folgende materielle Bebauungsgrundlagen:

Bauweise: Teilweise offen, teilweise geschlossen.

Baufluchtlinien, Baugrenzen:

Auf diesem Wege wurden Baufenster definiert, bei denen ursprünglich Nebengebäude nur innerhalb zulässig waren, dies wurde dann später geändert, sodass auch außerhalb davon Nebengebäude zulässig sind.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: GFZ maximal 0,35

Bauhöhe:

Maximal zwei Vollgeschosse ohne ausgebautes Dachgeschoss.

Traufhöhe: Mindestens 4,5m, maximal 6,5m.

Firsthöhe: Mindestens 7m, maximal 9,5m.

Letztere Höhen sind auf das natürliche Gelände bezogen.

Die Firstrichtung ist laut Plan festgelegt, die Dachform wird mit Satteldach oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 30° festgelegt.

Für die Dacheindeckung gilt die Vorgabe, dass hier die Farbe in Grau- bis Brauntönen zu halten ist.

Weiters sind Vordächer den Baukörpern anzupassen, entlang der Traufen ist ein maximaler Überstand von 1m beim Ortgang von maximal 1,5m zulässig.

Hinsichtlich Garagen ist festgelegt, dass bei den gekuppelten Baukörpern die Garagen als Zwischenelemente möglichst leicht und durchlässig gebaut sein sollen (Ausführung als Carports).

Bezüglich Bepflanzungen sind nichtheimische Bäume und Sträucher untersagt, gleichfalls dürfen Einfriedungen mit Thujensträuchern nicht vorgenommen werden.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Im Räumlichen Entwicklungskonzept ist die Umwidmungsfläche dem Siedlungsstandort W6 zugeordnet. Dieser Wohnstandort ist westlich, östlich und südlich durch eine Siedlungsgrenze begrenzt, die Umwidmungsfläche liegt innerhalb dieser Grenzen. Ebenfalls ist im REK-Plan ersichtlich, dass die Umwidmungsfläche im 500m-Einzugsbereich einer an der B158 Wolfgangsee Straße gelegenen Bushaltestelle liegt und zum Teil auch von der Lärmverdachtsfläche vorgenannter Straße betroffen ist.

Zum Wohnstandort W6 heißt es im Textteil wie folgt:

Auf Grund der bestehenden Erschließung bzw. Widmung bietet sich eine Arrondierung dieser Struktur dahingehend an, dass im Nordwesten der hereinführenden Haupteerschließungsstraße noch eine Baureihe ermöglicht wird und dann die Lücke zwischen dem bereits gewidmeten Ansatz und den nördlich davon gelegenen bebauten Grundstücken geschlossen wird.

Es soll hier die mäßige Verdichtung beibehalten werden, von der Bauform soll das Gebiet mit frei stehender Wohnbebauung abgeschlossen werden. Es sind aber vor weiteren Widmungs- bzw. Bebauungsmaßnahmen die Fragen der Oberflächenwasserbeseitigung zu klären.

3. Festlegungen des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Keine Festlegung.

Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels einer Grundflächenzahl von maximal 0,25 festgelegt.

Bauhöhen:

Die Bauhöhe wird gemäß Plandarstellung festgelegt.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:

Die interne Erschließung ist als sonstige öffentliche Erschließungsstraße festgelegt.

Bauweise:

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Festlegung zur äußeren architektonischen Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):

Als Dachform sind Satteldach oder Krüppelwalmdach festgelegt, der Rahmen der Dachneigung ist mit 25° bis 35° begrenzt.

Die Dachfarbe ist dunkelgrau bis dunkelbraun, unter Verwendung nicht glänzender Materialien, zu halten.

Festlegung zur Situierung von Garagen (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):

Garagen sind bei senkrechter Zufahrt zur Erschließungsstraße unbeschadet der Baufluchtlinie auf 5m abzurücken.

Bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt darf bis auf 2m an die Straßenfluchtlinie herangerückt werden.

Festlegungen zur Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen (Besondere Festlegung Nr. 3, BF3):

Das Bachbiotop und seine Uferzone in einer Breite von 5m mit der begleitenden Ufervegetation sind in einem naturnahen Zustand zu erhalten.

Im Gerinnebett sind keine Maßnahmen zulässig, ebenso keine Uferverbauungen. Allenfalls notwendige Uferbefestigungen sind naturnah auszuführen.

Soweit die Uferböschungen nicht bestockt sind oder mit Gehölzen bepflanzt werden, sind sie als extensiv genutzte Bereiche mit maximal einmaliger jährlicher Mahd unter Entfernung des Schnittguts zu erhalten. Düngung oder Aufbringen von Humusmaterial ist hier nicht zulässig.

Der lockere Ufergehölzbestand ist zu erhalten, er kann durch standortgerechte, einheimische Gehölzarten verdichtet werden.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs.2, ROG

Straßenfluchtlinien §54

Gesetzliche Vorgaben ROG:

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.), von den übrigen Grundflächen ab. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung jener Verkehrsanlagen bestimmt sind, die der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unmittelbar dienen. Bei ihrer Festlegung ist darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen eine ihrer Funktion und den darauf vorgesehenen Verkehrsarten gerecht werdende Breite und Linienführung aufweisen.

Erläuterungen:

Im Sinne der Ermöglichung einer sparsamen Grundstücksnutzung wurde noch eine Ringerschließung ins Planungsgebiet hereingeführt, womit dann insgesamt fünf Bauparzellen geschaffen werden. Weiters erleichtert diese Straßenführung auch die Schneeräumung.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Es erfolgt hier keine Festlegung, da es keine Gemeindestraßen gibt.

Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen §55

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss.

(3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

(4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.

(5) Baugrenzlinien sind so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(6) Für verschiedene Geschossebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzen gestaffelt festgelegt werden.

(7) Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die Abs. 1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).

Erläuterungen:

Die Baufluchtlinien wurden überwiegend in einer Entfernung von 5m zu den Straßenfluchtlinien gesetzt.

Bei den beiden kleineren Grundstücken wurde teils auf 3m herangerückt, um die Bebaubarkeit nicht über Gebühr einzuschränken.

Es ist dazu auch noch festzuhalten, dass mit den 3m ein Abstand bis zur Straßenachse von etwa 5,5m eingehalten wird. Dies entspricht jedenfalls den gesetzlichen Vorgaben dort, wo die Traufhöhe mit 6,5m fixiert ist.

Im mittleren Teil, wo eine größere Höhe festgelegt ist, entspricht die festgelegte Absoluthöhe einer Traufhöhe von 9m, demgemäß beträgt der Sollabstand zur Straßenachse knapp 6m.

Tatsächlich werden dort, wo die Baufluchtlinie mit 3m eingetragen ist, nur 5,50m von der Straßenachse eingehalten.

Aus diesem Grunde wäre es empfehlenswert, mit der Baufluchtlinie auf 3,50m zu gehen.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen §56

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschosßflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.

(2) Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:

- 1. Innenhöfe;*
- 2. Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl.);*
- 3. Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,50m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;*
- 4. Vordächer bis zu 2m;*
- 5. Dachvorsprünge bis zu 2m;*
- 6. freie Balkone bis zu 3,00m.*

Wenn Bauteile gemäß Z. 4 und 5 größer sind als 2m und Bauteile gemäß Z. 6 mehr als 3,00m, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

(3) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers.

(4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.

2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:

a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;

b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;

c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit. b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrißfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

(5) Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

(6) Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

(7) In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschossige Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:

1. für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze höchstens 15m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;
2. für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2m² je Wohnung;
3. für sonstige Nebenanlagen höchstens 20m².

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wenn diese 10 %-Grenze überschritten wird, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

Erläuterungen:

Die festgelegte Grundflächenzahl liegt durchwegs über jenen Werten wie sie im Angrenzbereich erreicht wird.

Es ist dazu auszuführen, dass im Angrenzbereich nicht unbedingt eine sparsame Grundstücksnutzung erfolgt, dies soll in diesem Planungsgebiet, welches mittig gelegen ist, umgesetzt werden. Dies ist aus der Sicht der Raumordnungsziele und -grundsätze jedenfalls vertretbar.

Bauhöhen §57Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Festlegung der Bauhöhe hat sich auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe in Metern - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt - zu beziehen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschossige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den in der Dachform entsprechenden Giebelbereich.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

- 1. Im Gesamtbild des Baus untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten und dgl.);*
- 2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine und dgl.); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs. 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung festzulegen.*

(5) Die Bauhöhe ist unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Erläuterungen:

Mit der Höhenfestlegung orientiert man sich großteils am angrenzenden Bebauungsplan und gewährleistet somit eine Fortführung der eingeleiteten Entwicklung.

Es wird bei dem Bereich, der durch die Erschließungsstraße abgegrenzt ist, eine etwas größere Höhe festgelegt, um hier einen geförderten Wohnbau errichten zu können.

Dies ist in Anbetracht der siedlungsintegrierten Lage grundsätzlich vertretbar.

Zusätzlich ist dies auch deshalb noch argumentierbar, weil der Bauplatz von allen vier Seiten von Straßen begrenzt ist und daher kein unmittelbares Angrenzen an Nachbarliegenschaften festzustellen ist.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Es sind hier keine Gegebenheiten vorhanden, die ein derartiges Erfordernis bedingen würden.

Sonstige Festlegungen gemäß §52 Abs2, ROG**Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:**

Sämtliche Straßen sind dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraßen und werden auch als solche festgelegt.

Bauweise:

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauungsstruktur.

Festlegung zur äußeren architektonischen Gestaltung (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):

Es sind auch im angrenzenden Bebauungsplan Vorgaben zu Dachformen und Dachneigungen enthalten, weiters hat die Gemeinde auch eine Grundlinie für Dachfarben formuliert, die hier in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Festlegung zur Situierung von Garagen (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):

Mit dieser Festlegung wird jedenfalls präzisiert (was verkehrstechnisch sinnvoll ist), dass bei Senkrechtaufahrt ein Vorplatz von wenigstens 5m Länge verbleibt. Nur bei erschließungsstraßenparalleler Zufahrt gibt es Abstandserleichterungen.

Festlegungen zur Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen (Besondere Festlegung Nr. 3, BF3):

Die Festlegung betrifft einerseits das Gerinne mit Gerinne- und Ufergestaltung andererseits die Ufervegetation.

Die Festlegung dient dem Erhalt bzw. der Verbesserung dieser durch das Planungsgebiet führenden ökologischen Struktur.

Es geht hier nicht nur um den Erhalt des Bestandes, sondern auch um eine Verbesserung, die im Zuge der Gartengestaltung bei der Bebauung der Grundstücke wahrzunehmen sein wird.

Für Nachpflanzungen bieten sich besonders die im bestehenden Ufergehölzstreifen auftretenden Arten an. Anzuführen sind etwa: Esche, Spitz- und Bergahorn, Schwarz- und Grauerle. Als Begleiter können etwa Wildkirsche, Liguster, Traubenkirsche, Roter Hartriegel oder Wildrosen u.a. eingebracht werden.