



STADTGEMEINDE BISCHOFSHOFEN

---

ERLÄUTERUNGSBERICHT  
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

Bereich Kinostraße-Hauptschulstraße

entwurf



ARCH. DIPL. ING. VINZENZ ZEILINGER  
WIESBAUERSTRASSE 8  
5020 SALZBURG  
[atelier@zeilinger-architekten.at](mailto:atelier@zeilinger-architekten.at)

BEARBEITUNG:  
DIPL.ING. BARBARA ZEILINGER

SALZBURG IM JUNI 2019  
GZ: 1922-01  
26.06.2019/18 Seiten, 1 Plan 0,61x0,35

## VERFAHRENSABLAUF

1. Kundmachung und öffentliche Auflage des Entwurfes des Bebauungsplanes der Grundstufe „Bereich Kinostraße-Hauptschulstraße“ Plan Nr. 1922-01 gemäß § 65, Abs. 2, ROG 2009  
vom .....
2. Beschluss des Bebauungsplanes „Bereich Kinostraße-Hauptschulstraße“ Plan Nr. 1922-01 durch die Gemeindevertretung gemäß § 65, Abs. 6 ROG 2009  
vom .....
3. Verordnung des Bebauungsplanes der Grundstufe nach gemeinderechtlichen Vorschriften  
vom .....
4. Rechtskräftig am .....

Bischofshofen, am .....

Der Bürgermeister

Salzburg, am .....

---

Der Planverfasser

## **INHALT**

- 1. GELTUNGSBEREICH**
- 2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- 3. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT**
- 4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**
- 5. GRUNDLAGEN**
  - 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept
  - 5.2 Flächenwidmung
  - 5.3 Flächennutzung
  - 5.4 Beschränkung der Bebauung
  - 5.5 Verkehrserschließung
  - 5.6 Technische Infrastruktur
  - 5.7 Vorhandenen Bausubstanz
  - 5.8 Bestehende Bauplatzerklärungen
  - 5.9 Struktur des Gebietes
  - 5.10 Aufschließungskosten
  - 5.11 Grundbesitzer
- 6. PLANUNGSKONZEPT**
  - 6.1 Erschließung / ruhender Verkehr
  - 6.2 Baufluchtlinien
  - 6.3 Baufelder / Grenzen unterschiedlicher Bebauungsbedingungen
  - 6.4 Höhe und Dichte
  - 6.5 Begrünung
- 7. VERORDNUNGSTEXT**
  - 7.1 Bebauungsgrundlagen gem.§ 51 (2) ROG 2009**
    - 7.1.1. Straßenfluchtlinien
    - 7.1.2. Baufluchtlinien
    - 7.1.3. Grenzen unterschiedlicher Bebauungsbedingungen (Baufelder)
    - 7.1.4. Bauliche Ausnutzbarkeit
    - 7.1.5. Bauhöhe
    - 7.1.6. Erfordernis einer Aufbaustufe
  - 7.2 Bebauungsgrundlagen gem.§ 53 (2) ROG 2009**
    - 7.2.1 Bauweise
    - 7.2.2 Situierung der Objekte (BF 1)
    - 7.2.3 Freiraumgestaltung – Außenanlagen (BF 2)
    - 7.2.4 Verkehrstechnische Aufschließung (BF3)
    - 7.2.5 Lärmbelastung (BF 4)
- 8. EINWENDUNGEN**
  - 8.1 Auszug Sitzungsprotokoll (Erst nach Auflage)
- 9. PLÄNE**
  - 9.1 Rechtsplan M 1/500

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst folgende Grundflächen:

BP .921, .694, .174/1, .174/2, .615, .624, .625, .626, .627

GP 279/6, 279/9, 279/14

GP 254/11, 254/17, 277/31, 278, 296/2

GP 279/5 (TF Hauptschulstraße und Turngasse)

GP 285/2 (TF Weg)

GP 1136/2 (TF Kinostraße)

alle KG Bischofshofen.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt 14.000 m<sup>2</sup>.

## 2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBL. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne.

## 3. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT

- 3.1 Der Bebauungsplan regelt gemäß § 50 Abs. 3 ROG 2009 die städtebauliche Ordnung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung gegebener rechtlicher, funktioneller und gestalterischer Rahmenbedingungen sowie unter Bedacht-nahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungs-entwicklung.

Funktionelle Zusammenhänge, die von der Gemeinde gewünschten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des angestrebten Ortsbil-des sowie verkehrstechnische Erfordernisse werden bei der Festlegung der Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Planungsgrundlage ist ein Vermessungsplan vom Vermessungsbüro DI Unter-berger, Bischofshofen, vom 18.03.2018 (GZ 412-5/18).

#### 4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Die ggst. Grundparzellen befindet sich im nördlichen Zentrumsbereich von Bischofshofen, zwischen Hauptschulstraße und Kinostraße.



## 5. GRUNDLAGEN

### 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde enthält folgende für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes relevante Aussagen:

ZIEL:

Förderung und aktive Teilnahme an einem regionalen Funktionsverbund / Ziel der gemeinsamen gemeindeübergreifenden Realisierung von regionalen Entwicklungsansichten

MASSNAHMEN

- Bildung des Regionalverbandes „Unterer Salzachpongau“ gemäß Leitlinien der Landesentwicklung
- Überprüfung und ev. Anregung zur Verschiebung der Regionalverbands-grenzen
- Standortoptimierung bei der Betriebsansiedlung und bei der Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen mit regionaler Bedeutung (z.B. Schulen) zwischen einander funktionell verflochtenen Gemeinde unter Aufteilung des Nutzens

ZIEL:

Festigung bzw. Ausbau der zentralörtlichen Stellung Bischofshofens in der Region

MASSNAHMEN

- Sicherstellung der Versorgung mehrerer Regionalverbände mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes
- Erhöhung der Attraktivität Bischofshofens als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
- Ausbau Bischofshofens als Standort für höhere und berufsbildende Schulen
- Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft

ZIEL

Bewahrung der charakteristischen Ortsbildgestalt und Verbesserung der Gestaltqualität

MASSNAHMEN

- Nach Möglichkeit Erhaltung von Grünflächen im Ortszentrum
- Schaffung von Torsituationen
- Pflanzung von Straßenbegleitgrün
- Gestaltung der Ortsein- und durchfahrten
- Bewusstseinsbildung hinsichtlich der Verantwortung jedes einzelnen Gemeindebürgers zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsbildes

ZIEL

Verminderung des Funktionsverlustes von Straßen und Plätzen im Ortszentrum als Orte der sozialen Kontaktaufnahme

#### MASSNAHMEN

- Ausgestaltung von Straßen- und Platzräumen
- Unterbindung des Durchzugsverkehrs
- Reduzierung der Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr zu Gunsten von Flächen für Fußgeher und Radfahrer
- Schaffung von Kommunikationsnischen und Kinderspielplätzen

#### ZIEL

Gestaltung des örtlichen Hauptwegenetzes

#### MASSNAHMEN

- Pflanzung von Baumreihen entlang Gemeinde-, Landes- und Bundesstraßen, soweit dies die örtlichen Gegebenheiten zulassen
- Vermehrte Schaffung von Fuß- und Radwegen durch konsequentere Umsetzung des Verkehrskonzeptes

#### Siedlungsleitbild Bischofshofen Markt

- Flächendeckende Erstellung von Bebauungsplänen und Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne
- Staffelung der Bebauungsdichten mit der Entfernung zum Ortskern, wobei eine Mindestgeschoßflächenzahl von 0,5 und Höchstgeschoßflächen von 1,5 festgesetzt werden (ausgenommen bestehende größere Dichten)
- Gestaltung der PKW-Stellflächen
- Erhöhung der Attraktivität und bessere Pflege der öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätze

#### Baudichtenplanung:

Bei der Festlegung von Geschoßflächenzahlen handelt es sich um Bruttogeschoßflächen und um eine anzustrebende Zielvorgabe für derzeit noch unbebaute Flächen bzw. um Angaben für eine mögliche Verdichtung bereits bestehender Bereiche, wobei Ausnahmen unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturverhältnisse möglich sind.

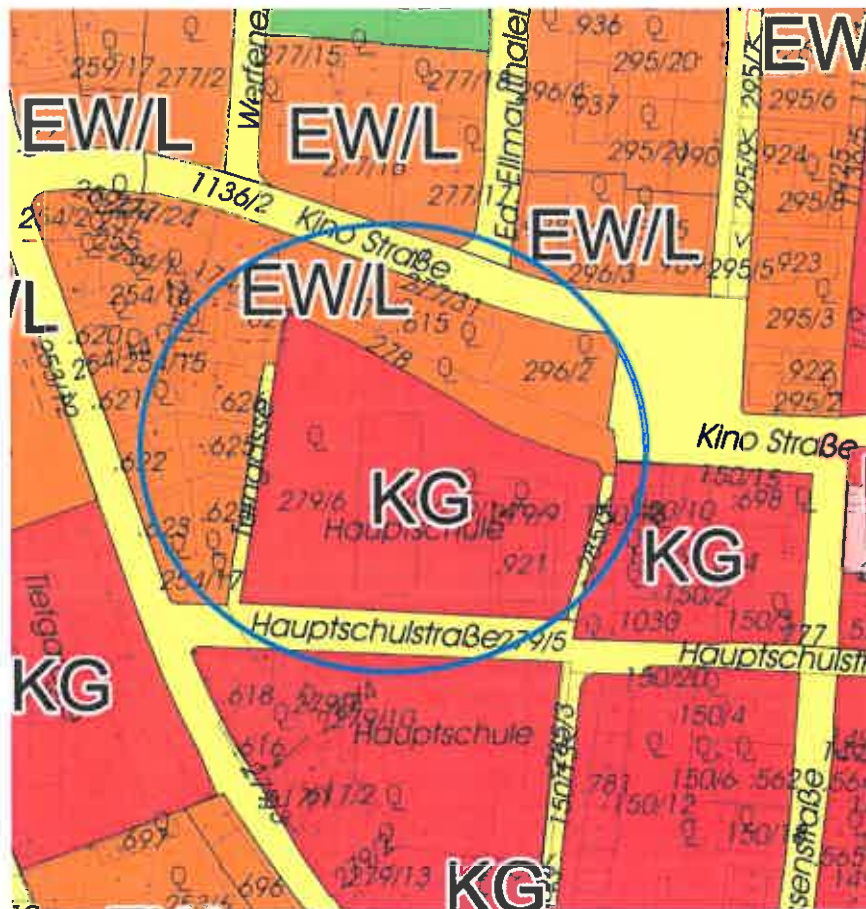
## 5.2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bischofshofen wurde am 16.09.98 von der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

In diesem sind die gegenständlichen Flächen als Bauland / Kerngebiete und Erweiterte Wohngebiete, teilweise mit der Kennzeichnung als Lärmbelastete Flächen (/L), ausgewiesen.

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der Stadtkernabgrenzung von Bischofshofen.

Ausschnitt Flächenwidmungsplan



**5.3 Flächennutzung**

Alle Parzellen sind bebaut.  
Für die Flächen rund um die Neue Mittelschule sind in nächster Zeit bauliche Erweiterungsmaßnahmen geplant.



#### **5.4 Beschränkung der Bebauung (§ 51 (1) Z 1 ROG 2009)**

##### *Natürliche Beschränkungen*

Natürliche Beschränkungen liegen in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vor. Die Flächen besitzen Baugrundeignung.

##### *Rechtliche Beschränkungen*

Rechtliche Beschränkungen liegen für den für die Bebauung vorgesehenen Bereich insofern vor, als Teile des Planungsgebietes als „Lärmbelastete Flächen“ (/L) gekennzeichnet sind.

#### **5.5 Verkehrserschließung (§ 51 (1) Z 2 ROG 2009)**

##### *Individualverkehr:*

Eine ausreichende Verkehrsanbindung ist durch die umgebenden Gemeindestraßen gegeben.

##### *Öffentlicher Verkehr:*

Eine Haltestelle des Postbusses befindet sich an der Salzburger Straße (Abzweigung Bahnhof) in ca. 170m Entfernung.

Die Haltestelle der Bahn liegt ca. 280m entfernt.

Das Ortszentrum von Bischofshofen befindet sich in ca. 300m Entfernung und ist fußläufig leicht zu erreichen.

#### **5.6 Technische Infrastruktur (§ 51 (1) Z 3 ROG 2009)**

##### *Wasserversorgung:*

Das Planungsgebiet ist an die Ortswasserleitung angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten

##### *Abwasserentsorgung:*

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten.

##### *Stromversorgung:*

Die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG für Elektrizitätswirtschaft.

##### *Oberflächenentwässerung:*

Versickerung auf eigenem Grund bzw. Einleitung in die Ortskanalisation

Ausreichende Retentionsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen nachzuweisen und sicherzustellen.

#### **5.7 Vorhandene Bausubstanz (§ 51 (1) Z 4 ROG 2009)**

Die bestehenden Bauten sind im Bebauungsplan dargestellt.

**5.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (§ 51 (1) Z 5 ROG 2009)**

Für die Bauflächen im Planungsgebiet waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

**5.9 Struktur des Gebietes**

Der Großteil des Planungsgebietes werden von der Mittelschule – Mosshammer (Gebäude und Freiflächen) genutzt.  
Die umgebenden Bereiche sind mit Mehrgeschoßwohnungen und Einfamilienwohnhäusern bebaut.  
Der Siedlungsbereich ist rund um die Hauptschule weist eine gute Durchgrünung auf.

**5.10 Aufschließungskosten**

Sämtliche Kosten für die Herstellung der Infrastrukturerfordernisse werden von den Bauwerbern bzw. Grundstückseigentümern getragen.

**5.11 Grundbesitzer**

Siehe Grundbuchsauszug.  
Für Teilstücke der GP 278 besteht ein Kaufvertrag, welcher grundbücherlich jedoch nicht durchgeführt wurde.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

Da für einige der erfassten Grundstücke in der nächsten Zeit Baumaßnahmen geplant sind, werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe die für die bauliche Entwicklung dieses Bereiches von Bischofshofen generellen Bebauungsgrundlagen vorgegeben.

Die Regelung der städtebaulichen Ordnung dieses Gebietes der Stadtgemeinde ist unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch, eine geordnete Siedlungsentwicklung und Einfügung der neuen Baumaßnahmen in die vorhandenen Bebauungsstrukturen Ziel der vorliegenden Planungsarbeit.

Dementsprechend werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie die Bauhöhe, Bauweise, architektonische Gestaltung und die Gestaltung des Außenraumes festgelegt.

### 6.1 Erschließung / ruhender Verkehr

Die Haupterschließung der gegenständlichen Flächen bleibt so wie sie ist bestehen, da diese für das Planungsgebiet vor allem hinsichtlich notwendiger verkehrstechnischer Breite ausreichend ist.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist der oberirdischen Unterbringung von PKW-Stellflächen vorzuziehen.

Auch die Nutzung der Erdgeschoßzonen als Parkflächen ist aus der Sicht der Ortsplanung kritisch zu sehen, da weder das Ortsbild an sich noch der Charakter eines Straßenzuges dadurch eine Aufwertung erfahren.

Vielmehr entstehen unbelebte und gestalterisch fragwürdige Zonen, die keinerlei Beitrag zu einer Belebung eines Ortsteiles beitragen und den Platz für wertvolle Büro- und/oder Geschäftsflächen blockieren.

### 6.2 Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien wurden im Bereich der Verkehrsflächen unter Bedachtnahme auf die örtlichen gestalterischen Ziele und funktionalen Erfordernisse festgelegt.

Das Raumordnungsgesetz verweist im Kapitel „Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien; Situierungsbindungen“, § 55, Abs. 4 ROG 2009, darauf hin, nach Tunlichkeit den Abstand von der Achse der Verkehrsfläche zur Baufluchtlinie / Baulinie mit wenigstens  $\frac{2}{3}$ , der für das oberste Gesimse oder für die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe, zu verwirklichen.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und der Tatsache, dass entlang der Umgebungsstraßen ein Heranbauen bis an die Straßenflucht den Charakter dieser Straßenzüge ausmacht und dieser auch erhalten werden soll, werden die o.a. Bedingungen entlang dieser Straßenzüge nicht erfüllt.

Neubauten sollen sich an den bestehenden und weiterhin gewünschten Strukturverhältnissen orientieren. Daher verlaufen die Baufluchtlinien relativ nah an bzw. direkt an den Verkehrsflächen, wobei diese auf Grund ihrer Breite und Ausstattung in ihrer Funktion durch das nahe Heranbauen nicht beeinträchtigt werden.

### 6.3 Baufelder / Grenzen unterschiedlicher Bebauungsbedingungen

Baufelder 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.

Die Höhen in den jeweiligen Baufeldern sind so gewählt, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungssituation der angrenzenden Grundstücke vermieden werden kann.

Die gesetzlichen Mindestabstände der Grundstücke zueinander werden bis auf eine 13m lange Front im Bereich der Grundparzelle 279/6 Richtung Norden eingehalten. In diesem Bereich wird der , von der Unterschreitung betroffenen Bauparzelle .615 die gleiche Höhe (564,50m üA) und ebenfalls eine Unterschreitung des Mindestabstandes auf 4,40m zugestanden.

#### 6.4 Höhe und Dichte

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine, der Zentrums- und der bestehenden Umgebungsstruktur angepasste Dichte und Höhe vorgesehen.

Die festgelegten Baufelder und die maximalen First- und Traufhöhen (und damit die bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen) orientieren sich daher an dem für diesen Bereich des Ortszentrums angestrebte Ortsbild, an den Möglichkeiten für eine zeitgemäße und der Zentrums- und der bestehenden Umgebungsstruktur angepassten Verdichtung des Bestandes und möglicher Neubauten.

Außerhalb der Baufelder sind nur eingeschossige Nebenanlagen zulässig.

#### 6.5 Begrünung

Eine Begrünung mit hochstämmigen Laubbäumen entlang der Umgebungsstraßen ist anzustreben bzw. sind das bestehende Bäume jedenfalls zu erhalten, zu pflegen und ggfs. mit gleichwertigen zu ersetzen.

Die Grünanlage auf GP 296/2 ist als öffentlicher Grün- und Erholungsraum im dicht verbauten Siedlungsgebiet möglichst langfristig zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

## **7. VERORDNUNGSTEXT**

### **7.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM § 51 (2) ROG 2009**

#### **7.1.1 Straßenfluchtlinien (§54)**

siehe Plan

Die Straßenfluchtlinien kennzeichnen den Verlauf und die Breite von Straßen im Bebauungsgebiet.

Im vorliegenden Plan werden die Straßenfluchtlinien entlang der bestehenden Erschließungsstraßen im Osten, Westen und Norden des Planungsgebietes festgelegt.

Der bestehende Fußweg auf GP 285/2 wird durch eine durchgehende Straßenfluchtlinie bis zur Kinostraße in seinen Bestand gesichert.

#### **7.1.2 Baufluchtlinie (§ 55)**

siehe Plan

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

Im Bereich der GP 296/2 (Grünanlage) fällt die Baufluchtlinie mit der Straßenfluchtlinie zusammen.

#### **7.1.3 Baufelder / Grenzen unterschiedlicher Bebauungsgrundlagen**

Siehe Plan

Die Baufelder sind mit unterschiedlichen Höhenfestlegungen versehen. Die Grenzen dieser Baufelder dürfen mit oberirdische Bauten gegenüber den Nachbargrundstücken nicht überschritten werden.

\* Besondere Bestimmung für Baufeld mit Höhe 570,70 m üA:

Im Bereich des geplanten Liftes kann die festgelegte Traufenhöhe auf 572,00m üA erhöht werden (siehe auch Punkt 7.1.4)

Außerhalb dieser mit Höhen definierten Baufelder sind nur eingeschößige Nebenanlagen gem. § 25 BBGG zulässig.

#### **7.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit (§56)**

Siehe Plan

Auf Grund der Festlegungen unterschiedlicher Bebauungsbedingungen und der maximalen First- und Traufenhöhen der einzelnen Baufelder kann auf eine Dichtefestlegung verzichtet werden.

### 7.1.5 Bauhöhen (§57)

Siehe Plan

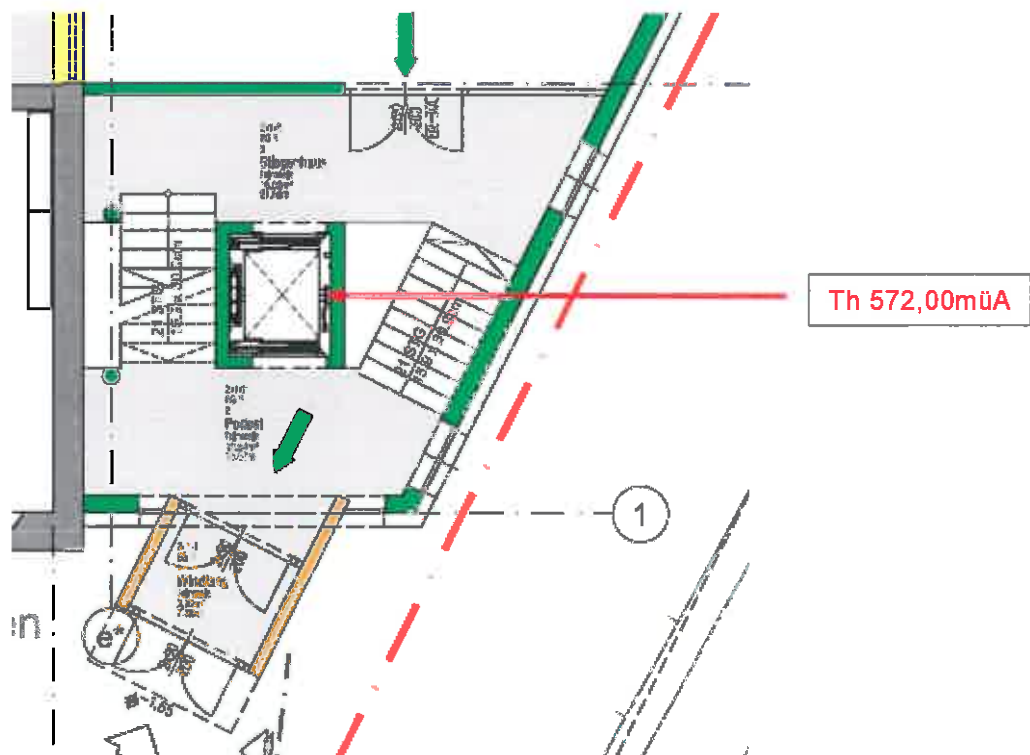
Die Bauhöhen werden entlang der Straßenzüge so festgelegt, dass sich einerseits für jedes Grundstück in Bezug auf den Bestand noch Entwicklungsmöglichkeiten ergeben und sich das Zentrum entsprechend der Vorstellungen der Gemeinde entwickeln kann und andererseits die geplanten Baumaßnahmen trotz Veränderungspotential immer noch ortsbildverträglich bleiben.

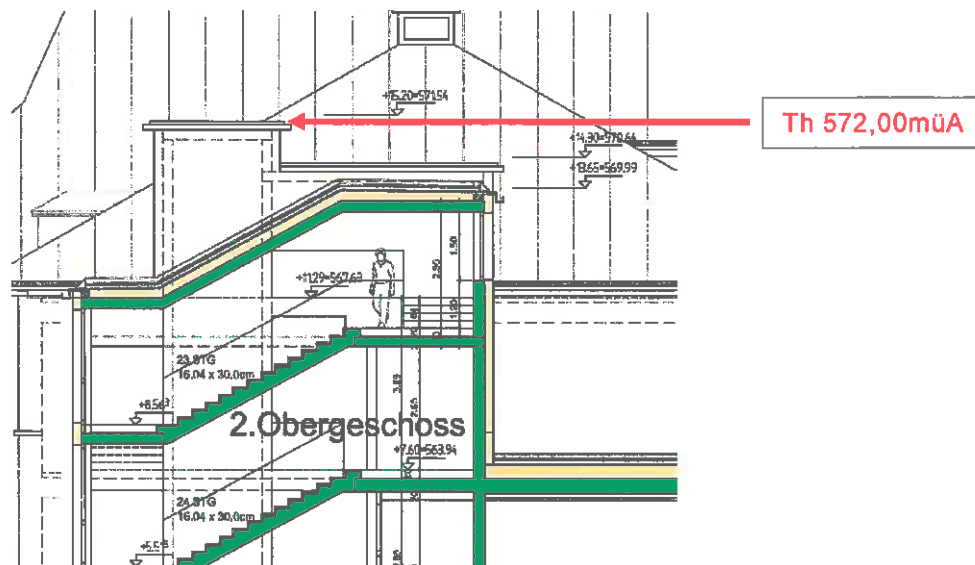
Um eine bessere Lesbarkeit des Planes sicherzustellen, werden die einzelnen unterschiedlichen Bauhöhen in Baufelder zusammengefasst, welche durch die Signatur „Grenzlinie zwischen unterschiedlichen einzelnen Bebauungsbestimmungen“ (schwarze Linie mit aufgesetzten Punkten) getrennt werden.

Außerhalb dieser mit Höhen definierten Baufelder sind nur eingeschobige Nebenanlagen gem. § 25 BBGG zulässig.

\* Besondere Bestimmung für Baufeld mit Höhe 570,70 m üA:

Im Bereich des geplanten Liftes kann die festgelegte Traufenhöhe auf 572,00m ü A erhöht werden.





#### 7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009)

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe.

Auf die mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe für Bauvorhaben auf einem oder mehreren zusammenhängenden Bauplätzen mit einer Gesamtgeschoßfläche von mehr als 2.000m<sup>2</sup> oder einer Baumasse von mehr als 7.000m<sup>3</sup> gem. § 50 Abs. 3, ROG 2009 wird jedoch verwiesen.

## **BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009**

### **7.2.1 Bauweise (§ 59)**

Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur, als offene Bauweise festgelegt, d.h. die Bauten können zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen offen-freistehend oder offen-gekuppelt errichtet werden.

Da eine verpflichtende geschlossene Bauweise nicht angestrebt wird, wird ein mögliches Heranbauen bis an die Grundgrenze mit Hilfe von Grenzlinien und Baufeldern mit unterschiedlichen Höhen ermöglicht.

### **7.2.2 Situierung der Objekte und Äußere architektonische Gestaltung von Bauten (BF1)**

Die Situierung der Objekte wird durch die im Plan dargestellten Baufluchtlinien und die gesetzlichen Mindestabstände (bzw. die Grenzen der Baufelder) geregelt.

Auf eine möglichst „harmonische“ Einbindung neuer baulicher Anlagen in das (in diesem Bereich ohnehin bereits stark belastete) Ortsbild ist im Hinblick auf die Lage direkt im Ortszentrum besonderes Augenmerk zu legen. Die Baukörper sind möglichst einfach und in ihren Proportionen (auch zueinander) ausgewogen herzustellen.

Auch ist hinsichtlich der Farbgestaltung und Beschilderungen ein möglichst einheitliches und „geordnetes“ Gesamtbild anzustreben.

### **7.2.3 Außenanlagen / Freiraumgestaltung (BF2)**

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen, standortgebundenen Laubgehölzen zu erfolgen.

Die bestehenden Bäume und Grünelemente sind möglichst zu erhalten und wenn nötig, durch ähnlich strukturierte zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

Weiters ist pro Bauplatz mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, die Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen hat ebenfalls überwiegend mit heimischen Laubgehölzen zu erfolgen.

Mauern, Stützwände, Brandwände etc. sind dauerhaft zu begrünen.



#### **7.2.4 Verkehrserschließung / PKW – Stellplätze (BF3)**

*Stellplätze und Garagen:*

Für das gesamte Planungsgebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1:2 zwischen Hauseinheit bzw. Wohneinheit und Stellplatzanzahl festgelegt.

Die Errichtung von Tiefgaragen zur Entlastung des Ortsbildes ist vorzusehen, oberirdische Stellplätze sind entsprechend zu gestalten (Pflasterungen, Rasengittersteine, Begrünung, etc..)

#### **7.2.5 Lärmbelastung (BF4)**

Nachdem sich der Großteil des Planungsgebietes innerhalb lärmbelasteter Bereiche entlang der Alten Bundesstraße befindet, wurden diese Flächen im Flächenwidmungsplan mit der Kennzeichnung als Lärmbelastete Flächen /L versehen.





Dies bedeutet, dass für lärmempfindliche Nutzungen im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen der Nachweis zu erbringen ist, dass die Vorgaben der Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ eingehalten werden (Innenraum-schutz und Freiraumschutz).

#### **8. MÖGLICHE EINWENDUNGEN (ERST NACH AUFLAGE)**


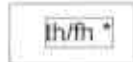
**9. PLÄNE**  
9.1 Rechtsplan M 1/500

# LEGENDE

## FLUCHTLINIEN, GRENZLINIEN (§ 54 ROG 2009)

-  STRASSENFLUCHTLINIE
-  BAUFLUCHTLINIE
-  BAUFLUCHTLINIE ENTLANG GEBÄUDEKANTE
-  GRENZE UNTERSCHIEDLICHER HÖHEN

## BAUHÖHEN (§ 57 ROG 2009)

-  MAX. TRAUFEN-UND FIRSHÖHEN IN M ÜBER ADRIA
-  BESONDERE HÖHENFESTLEGUNGEN IM TEXT

## BAULICHE AUSNUTZBARKEIT (§ 56 ROG 2009)



## BAUWEISE (§ 58 ROG 2009)

-  OFFENE BAUWEISE





## VERKEHRSFLÄCHEN

-  BESTEHENDE VERKEHRERSCHLISSUNG
-  STELLPLÄTZE KFZ (PARKPLATZ+GARAGE)

## FREIRAUMGESTALTUNG

-  PARKANLAGE
-  PFLANZGEBOTE
-  PFLANZBINDUNGEN

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

-  GRENZE DES PLANUNGSGBIETES
-  BESTEHENDE BEBAUUNG
-  GEPLANTE ERWEITERUNGEN
-  BESONDERE FESTLEGUNGEN IM TEXT

TGB teilgebiet  
 WID widmung  
 GFZ dichte  
 BW bauweise  
 BF festl.im text

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE  
 BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

entwurf



MASSTAB  
 1/500

0 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

