



Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet liegt in der Katastralgemeinde Thumersbach und wird im Süden über die angrenzende Thumersbacher Talstraße (Gemeindestraße) erschlossen. Das Gebiet liegt in einem Talboden und fällt leicht nach Westen hin ab.

Aufgabenstellung:

*** Bebauungsdichte:**

Die gegenständliche Fläche ist derzeit zur Gänze unbebaut und als Freiraum erlebbar. Hinsichtlich der Bebauungsdichten ist ein Kompromiss zwischen einer maßvollen Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Baulandflächen, und der ländlichen Struktur der Umgebung zu finden.

*** Höhenentwicklung, Proportionierung und architektonische Gestaltung:**

Die bestehende Bebauung in der näheren Umgebung weist vorwiegend zwei Geschosse mit Satteldach auf.

Ähnlich den Vorgaben für die Festlegung der baulichen Nutzbarkeit ist auch die Festlegung - vor allem - der Höhenentwicklung zu sehen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist darauf Bedacht zu nehmen, eine Anpassung an den ländlichen Raum zu finden und der peripheren 2-Geschossigkeit zu entsprechen.

*** Technische Infrastruktur**

Zentrales Thema im gegenständlichen Planungsgebiet ist die Gewährleistung der internen Aufschließung bzw. im Vorfeld eine wirtschaftliche Erschließung für eine eventuelle Erweiterung zu finden.

Ergänzende Straßenverläufe:

Geplant ist eine von der Thumersbacher Talstraße abzweigende Ringstraße mit Stichstraßen und entsprechenden Umkehrmöglichkeiten zur Erschließung der einzelnen Baulandflächen.

Die bestehende Erschließungsstraße (Thumersbacher Talstraße) im Süden bleibt in ihrem grundsätzlichen Verlauf unverändert.

Mit der festgelegten Ringstraße, den einzelnen Stichstraßen und den geplanten Umkehrmöglichkeiten erfolgt eine entsprechende Erschließung der Baulandflächen sowie eine wirtschaftlich Anbindung für eine eventuelle Erweiterungen des Baulandmodells in Richtung Westen. Die Bebauung kann analog zum ersten Abschnitt fortgesetzt werden.

Die Verkehrslösung soll eine Nutzung der Potentiale innerhalb des Planungsgebietes möglich machen.

Im neu geplanten Straßenbereich wurde generell eine Fahrbahnbreite von 6,00 m (inklusive Böschungen) für die Ringstraße bzw. eine Fahrbahnbreite von 5,00 m für Stichstraßen festgelegt.

Weiters dient die geplante Ringstraße im Bereich der Hangverschnidung zur Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Hangflächen.

Bauplatzgrößen:

21 Grundstücke zwischen 322 und 538m².

Situierungsbindung:

Die Lage der Baukörper soll mittels entsprechender Baufelder festgelegt werden.

Gestaltungskonzept, Bauweise:

Hangbegleitende, offene und lockere Bauweise.

Versetzte Baukörper und somit Blickbeziehungen Richtung Thumersbach und See.

Die offene Bauweise entspricht dem Charakter der benachbarten und bestehenden Strukturen in näherer Umgebung.

Im Gestaltungskonzept ist hinsichtlich der Baukörperstellung und Dachausbildung auch berücksichtigt, dass Solaranlagen in die Dach- oder Fassadenflächen der einzelnen Objekte integriert werden können.

Bauhöhen:

Die mit max. 2 Vollgeschossen festgelegte Bebauung begründet sich in dem Bestand in der näheren Umgebung.

Dachböden können jedoch ausgebaut werden.

Architektonische Gestaltung:

* einfache Baukörper mit je einem Material für Fassade und Dacheindeckung

* Dachform: Satteldächer mit ca. 35° im Bereich des Talbodens. Flachdächer im Bereich der Hangbebauung.

* Firstrichtung der Satteldachhäuser: Ost - West Ausrichtung

* Bauweise: bevorzugt ist die Anwendung von Holzbauweise (auf Grund nachhaltiger, heimischer und nachwachsender Rohstoffe)

* Materialien für Fassaden: Holz (Lattung bzw. Schindeln), Zementgebundene Platten, verputzte Oberflächen in Erdtönen

* Materialien für Dächer: Zementgebundene Platten, Uginox-Bahnen in Grautönen

* Solaranlagen: Solarpaneele bzw. Photovoltaikmodule auf Satteldächern bzw. Flachdächern Richtung Süden.

* Straßenbeleuchtung: Im Bereich der Straßenkreuzungen bzw. Einfahrten; einfache Holzmasten mit verzinkten Beleuchtungskörpern.

Grüngestaltung, Geländegestaltung:

Im Böschungsbereich entlang der Thumersbachstraße sind ortstypische Sträucher in einer Höhe von 1,5 - 5,0 m zu setzen.

Beispiele: "amelanchier ovalis" - Felsenbirne; "berberis vulgaris" - Sauerdorn; "corylus avellana" - Haselnuss; "salix cinerea" - Aschweide;

Mit dieser Festlegung soll eine natürliche Abschirmung der Baulandflächen bzw. die Wahrung einer Sichtkulisse von der Thumersbacher Talstraße aus erfolgen.

Diese Festlegung begründet sich auch in der Zielsetzung zur Pflege des Landschaftsbildes.

Im östlich gelegenen Kurvenbereich der Talstraße ist ein begrünter Steinsatz geplant.

Lage von Spielplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen:

Kinderspielplatz in zentraler Hanglage (z.B. Holzdeck mit Sandkiste und Schaukel) mit direkter Nähe zu den angrenzenden Waldflächen.

Hartplatz am östlichen Ende des Planungsgebietes (z.B. Ballspiele, Skatemöglichkeit)

Bushaltestelle:

An der Thumersbacher Talstraße mittig zwischen den beiden Ein- bzw. Ausfahrten mit direkter fußläufiger Anbindung an das Planungsgebiet.

Endenergieeffizienz von Bauten:

Bevorzugt Niedrigenergiebauweise im gesamten Planungsgebiet. Als Heizsystem werden Wärmepumpen vorgeschlagen.



Baulandsicherung Thumersbach / M 1:1000 / 02.05.2013