

Öffentliche Auflage des Entwurfes:

von: 27.12.2011 bis: 26.01.2012

Beschluss der Gemeindevertretung:

vom: 15.05.2013

Kundmachung der Verordnung:

von: *08.10.2013* bis:

Wirksamkeitsbeginn:

am: *09.10.2013*

Der Bürgermeister:

Ing. Hermann Kaufmann



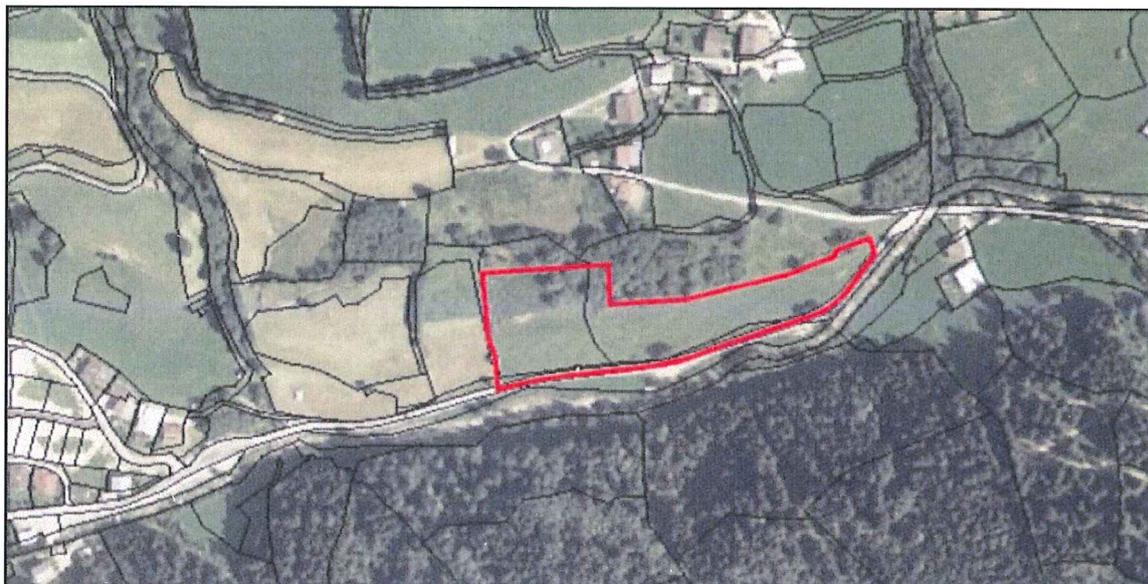
Stadtgemeinde ZELL AM SEE

ERLÄUTERUNGSBERICHT zum

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

für den Bereich

Thumersbachtal - Baulandsicherung



hobby a.

schuster & maul, arch. dipl.-ingre
a-5020 salzburg, ignaz-härtl-str. 9
tel. 0662 641152, fax 0662 641993
email hobby.a@subnet.at

Inhaltsverzeichnis:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2. Gesetzliche Grundlagen	4
3. Begründung der Aufstellung	
4. Planungsgrundlagen	
4.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	4
Flächenwidmung	
Räumliches Entwicklungskonzept	
Bebauungspläne	
Hochwasser	
Bodenbeschaffenheit	
Landschaftsschutz	
Gewässerschutz	
Öffentlich - rechtliche Bauverbote	
4.2 Verkehrserschließung	7
4.3 Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	
4.4 Ausmaß und Struktur der vorhandenen Bausubstanz	
4.5 Bestehende rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	8
4.6 Anschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten	
5. Bebauungsgrundlagen - Grundstufe	
5.1 Straßenfluchtlinien	9
5.2 Verlauf der Gemeindestraßen	
5.3 Baufluchtlinien, Baulinien	
5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	
5.5 Bauhöhen	10
5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	
6. Bebauungsgrundlagen - Aufbaustufe	
6.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe	11
6.2 Besondere Anschließungsvorschriften	
6.3 Bauplatzgrößen, Bauplatzgrenzen	
6.4 Baugrenzlinsen, Situierungsbindungen	12
6.5 Bauweise	
6.6 Äußere architektonische Gestaltung	
6.7 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze	13
6.8 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen	
6.9 Grüngestaltung, Geländegestaltung	
6.10 Einfriedungen	14
6.11 Nebenanlagen	
6.12 Müllsammelstellen	
6.13 Steigerung der Endenergieeffizienz von Bauten / Heizsystem	
7. Anlagen	

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt ca. 2,0 km östlich von Thumersbach; im oberen Teil des Thumersbachtals im östlichen Randbereich der Siedlungsentwicklung. Das Planungsareal wird im Süden von der Talstraße, im Osten von Waldflächen bzw. vom Ebnerweg, im Westen vom Kendlergraben und im Norden von zum Teil bebauten Hangflächen begrenzt.

Der gegenständliche Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Bauland- und Verkehrsflächen sowie Teile von Grünlandflächen der GP 423, GP 417 und GP 419. Weiters Teile von Verkehrs- und Grünlandflächen der GP 422/1, sowie die Grünlandflächen der GP 422/3 und Teile von Verkehrsflächen der GP 1040/1.

Das Planungsgebiet liegt in der KG Thumersbach (57316) und umfasst eine Gesamtfläche von 13.762,11 m².

Die Grenzen des Planungsgebietes sind im beiliegenden Plan genau und verbindlich dargestellt.



2. Gesetzliche Grundlage

Gesetzliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F.

3. Begründung der Aufstellung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kommt die Gemeinde der im ROG vorgesehenen Verpflichtung der Aufstellung von Bebauungsplänen der Grundstufe nach.

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Gegenständlich sollen insbesondere die Höhenentwicklung und die Bebauungsdichte, sowie die Einbindung in die freie Landschaft und eine interne Erschließung der Baulandflächen festgelegt werden.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Flächenwidmungsplan:

Der Flächenwidmungsplan weist für das gegenständliche Planungsgebiet folgende Widmungen aus:

„Bauland - Erweitertes Wohngebiet- Aufschließungsgebiet Wasser“, gemäß § 30 (1) Zif.2 ROG 2009

„Grünland - Ländliches Gebiet“, gemäß § 36 (1) Zif.1 ROG 2009

„Verkehrsfläche“, gemäß § 35 (1) ROG 2009

Räumliches Entwicklungskonzept

Modifikation im Bereich Thumersbachtal - Baulandsicherungsmodell
Von der Gemeindevertretung beschlossen am 16.5.2011

Naturraum und Umwelt

Ziele und Maßnahmen:

- Berücksichtigung der Vorgaben des Naturschutzes, der Geologie und der WLVB bei der Widmungsabgrenzung.
- Notwendige Schutzbauten sind soweit möglich naturnah zu gestalten.
- Gliederung und Einbindung der Bebauung durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in den Landschaftsraum.

Planungsareal „Thumersbachtal - Ebnerboden“

Das für ein Baulandsicherungsmodell vorgesehene Planungsareal befindet sich im Thumersbachtal. Das charakteristische Relief dieses Bereichs wird hier durch die Steilhänge des Pointer Bergs, des Hönigkogels und durch den Schwemmkegel des Thumersbaches geprägt.

Die Ortschaft Thumersbach entwickelte sich auf dem Schwemmkegel des Thumersbaches, der ausgeprägt in den See hineinragt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten konnte hier - wie beim Hauptort - eine Siedlungsentwicklung in nördlicher bzw. südlicher Richtung nicht erfolgen. Deshalb entwickelte sich der Ort immer weiter ins Thumersbachtal hinein, vor allem aber auf die klimatisch bevorzugten Südhänge des Pointer Bergs. Hier wurden neben den landwirtschaftlichen Gehöften und Hofstellen reine Wohnstandorte errichtet.

Siedlungsleitbild

Das gegenständliche Planungsareal befindet sich im oberen Teil des Thumersbachtals im östlichen Randbereich der Siedlungsentwicklung. Das Planungsareal wie auch das Thumersbachtal ist von einer vielfältigen Bebauung geprägt. Neben der dominierenden Wohnbebauung sind hier auch noch zahlreiche Fremdenverkehrsbauten vorherrschend. Wegen der ausgezeichneten Wohnlage ist der Standort sehr begehrt. Es sind hier alle Wohnformen (Einfamilienhaus, verdichteter Flachbau, Geschoßwohnbau) vorzufinden. Das gesamte ausgewiesene Wohnbaulandareal wurde mit Ausnahme von einzelnen Baulücken für den Eigenbedarf bereits konsumiert.

Die Planungsfläche wird im Süden von der Talstraße, im Osten von Waldflächen bzw. vom Ebnerweg, im Westen vom Kendlergraben und im Norden von zum Teil bebauten Hangflächen begrenzt.

Hier soll eine neue Siedlungsfläche in einer Größe von ca. 2,5 bis 3 ha entstehen.

Ziele:

- Bereitstellung der geplanten Flächen für ein Baulandsicherungsmodell
- Verwirklichung einer Entwicklung in zwei Etappen
Die erste Etappe umfasst die GP 423 und 417, KG Thumersbach und soll von Westen nach Osten verbaut werden.
Die Verbauung der zweiten Etappe erfolgt nach Bedarf. Anzustreben ist eine organische Entwicklung von innen nach außen.
- Bei der Widmungsabgrenzung, vor allem im Norden, sind die Vorgaben

- der WLW, der Geologie und des Naturschutzes zu berücksichtigen.
- Die Bebauung soll landschaftsschonend und entsprechend den vorhandenen Strukturen im Thumersbachtal erfolgen.

Maßnahmen:

- Ausarbeitung von entsprechenden Verträgen betreffend die Verfügbarkeit und Preisgestaltung mit den Grundeigentümern
- Berücksichtigung der Vorgaben der WLW, der Geologie und des Naturschutzes bei der Widmungsabgrenzung
- Aufstellung eines Bebauungsplans mit einem Gestaltungskonzept zur Sicherstellung eines geschlossenen Gesamterscheinungsbildes
- Festlegung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer harmonischen Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild und eines Nord-Süd verlaufenden Freihaltebereiches bzw. von Grünstrukturen im Bereich der zweiten Bauetappe zur Gliederung der linearen Entwicklungsfläche im Bebauungsplan

Bestehende Bebauungspläne

Für den gegenständlichen Bereich ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan verordnet.

Hochwasser

Das Planungsareal liegt zum Großteil im gelben Gefährdungsbereich des Thumersbaches bzw. grenzt an die rote Gefahrenzone dieses Baches an. Die nördlich angrenzenden Hangflächen stellen Feuchthflächen mit Biotopen dar, werden jedoch im Zuge der Baufreimachung im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde trocken gelegt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Naturschutzgebiet Zeller See durchgeführt. Stellungnahmen der WLW vom 23.11.2010 sowie vom 12.08.2011 liegen vor.

Bodenbeschaffenheit

Gegenständlich handelt es sich um einen nach Südwesten teils stark geneigten Baugrund. Ein geologisches Gutachten vom Büro Moser/Jaritz (GZ: 1102097 vom 23.02.2011) liegt vor. Eine Verbauung des Talbodens und des westlichen Hangfußbereiches ist aus geologischer Sicht unter Einhaltung entsprechender Maßnahmen möglich.

Landschaftsschutz / Naturschutz

Vom gegenständlichen Planungsgebiet sind folgende kartierte Biotope betroffen:

- „Futtergraswiese beim Ebnerhof 1“ (Biotopnr.: 57316 0029)
- „Wiese bei Ebnerhof“ (Biotopnr.: 57316 0035)
- „Hecke am Ebnerhof“ (Biotopnr.: 57316 0037)

Am 03.11.2011 wurde der Bescheid mit der Zahl 30603-253/6163/8-2011 um naturschutzrechtliche Ausnahmebewilligung zur Trockenlegung der Biotope 57316 0029 und 57316 0035 auf den GN 423 und 417, je Kg Thumersbach erteilt. Gegen diesen Bescheid wurde von der Landesumweltanwaltschaft berufen und liegt ein Bescheid der Landesregierung zum Berufungsverfahren

vom 25.02.2013; Zahl: 21301-RI/933/32-2013 vor. Die Auflagen und Ausgleichsmaßnahmen werden laut diesem Bescheid ausgeführt.

Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der zum Zweck der Trinkwasserversorgung geschützten Bereiche.

Öffentlich - rechtliche Bauverbote

Die Bauplätze des Planungsgebietes liegen außerhalb von Bauverbotsbereichen von Bahn und überregionalen Straßen.

4.2 Verkehrserschließung

Eine interne Erschließung für das gegenständliche Planungsgebiet besteht derzeit nicht.

Der Planungsbereich eignet sich aufgrund der günstigen Lage und Standortvoraussetzungen für die Realisierung eines Baulandsicherungsmodells.

Die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus) ist gewährleistet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Talstraße, die eine entsprechende Anlagebreite aufweist.

Ziele:

- Die interne Aufschließung des Planungsgebietes bzw. deren Etappen sollen auf Grundlage eines Gesamtaufschließungskonzeptes erfolgen.

Maßnahmen:

- Aufstellung eines Aufschließungskonzeptes

4.3 Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Anlagen der technischen Infrastruktur sind grundsätzlich im Nahbereich vorhanden, müssen jedoch auf das Planungsvorhaben adaptiert werden.

Ziele:

- Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung der Abwässer hat dem Stand der Technik entsprechend zu erfolgen.
- Berücksichtigung der Möglichkeiten der Verwendung alternativer Energieformen

Maßnahmen:

- Ausbau der Trinkwasserversorgungsanlage

4.4 Ausmaß und Struktur der vorhandenen Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist gänzlich unbebaut. In der näheren Umgebung dominieren Einfamilienhausstrukturen mit 2 Geschossen und Satteldächern.

4.5 Bestehende rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen bzw. Baubewilligungen liegen somit für das Planungsgebiet keine vor.

4.6 Aufschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten

Die technische Infrastruktur ist am Planungsgebietsrand gegeben. Für die Gemeinde fallen daher keine Erschließungskosten an. Die Erschließungskosten können nur überschlägig, als durchschnittliche Meterpreise, geschätzt werden. Die Schätzung ist völlig unverbindlich, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes keine Fachprojekte vorliegen. Es ist daher unzulässig, die nachstehend geschätzten Erschließungskosten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen.

Die internen Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau:	150,- €/qm x 2450 qm =	367.500,- €
Kanalbau:	510,- €/lfm x 390 lfm =	198.900,- €
Wasserleitung:	260,- €/lfm x 450 lfm =	117.000,- €
Steinschichtung:	290,- €/lfm x 110 lfm =	31.900,- €
Hangdrainagierung		130.000,- €
Oberflächenentwässerung:		50.000,- €
Summe		= 895.300,- €

5. Bebauungsgrundlagen - Grundstufe gemäß § 51(2) ROG 2009 i.d.g.F

5.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind im Plan (1:500) dargestellt.

5.2 Verlauf der Gemeindestraße

Das Planungsgebiet wird im Süden über die „Thumersbacher Talstraße“ (GP 1040/1) und weiter über eine von dort abzweigende Ringstraße (zwei Ein- bzw. Ausfahrten und eine hangbegleitende Erschließungsstraße) erschlossen. Die „Thumersbacher Talstraße“ bleibt in ihrem derzeitigen Verlauf unverändert. Dies ist im beiliegenden Plan dargestellt.

5.3 Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien

Die Baufluchtlinien für die Wohnhäuser sind im Lageplan dargestellt. Baulinien werden nicht festgelegt.

Der Verlauf der Baufluchtlinien richtet sich nach Anforderungen der Straßensicherheit sowie nach Anforderungen des Orts- und Straßenbildes. Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Planungsgebietes kann als verhältnismäßig gering eingestuft werden.

5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Für die Teilgebiete A, B, C und E gilt:
Die GRZ beträgt max. 0,25.

Für das Teilgebiet D gilt:
Die GRZ beträgt max. 0,3.

Die bauliche Ausnutzung der für die jeweiligen Teilgebiete festgelegten GRZ richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (haushälterische Nutzung).

5.5 Bauhöhen

Für das Teilgebiet A gilt: Max. TH: 7,5 m (bezogen auf das Urgelände)

Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist die Verschneidung der Gebäudeflucht mit dem gewachsenen Gelände. Das Urgelände ist im Plan 1:500 durch Höhenpunkte und Schichtenlinien fixiert.

Für die Teilgebiete B - E gilt: Max. Zahl der oberirdischen Geschosse: 3

Besondere Festlegung (BF 1) für die Teilgebiete B - E:

Die Kniestockhöhe über der obersten Rohdecke darf max. 2,20 m betragen. Ein zusätzliches Dachgeschoß darf nicht errichtet werden.

Die gegenständlich festgelegte Bauhöhe von max. 3 Vollgeschoßen ohne zusätzliches Dachgeschoß richtet sich nach ortsplannerischen Grundsätzen und hat sowohl die Wahrung des charakteristischen Ortsbildes als auch die Ausnutzbarkeit der Bauflächen im öffentlichen Interesse zum Ziel.

5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Ein Erfordernis für einen Bebauungsplan der Aufbaustufe besteht nicht, da keine besonderen Verhältnisse im Hinblick auf die Erhaltung oder Gestaltung von Orts- oder Landschaftsbild vorliegen.

Allenfalls erforderliche Festlegungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan der Grundstufe festgelegt.

6. Bebauungsgrundlagen - Aufbaustufe gemäß § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F

6.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Geplant ist ein von der „Thumersbacher Talstraße“ abzweigendes Ringstraßensystem mit Stichstraßen und entsprechenden Umkehrmöglichkeiten zur Erschließung der einzelnen Grundstücke. Es wurden generell Fahrbahnbreiten von 6,00 m (inkl. Bankett) für die beiden Zu- und Auffahrten bzw. 5,00 m (inkl. Bankett) für die hangbegleitende Erschließung und die davon abzweigenden Stichstraßen festgelegt. Die Straßenfluchtlinien sind im Plan 1:500 dargestellt.

Die Verkehrslösung soll eine Nutzung der Potentiale innerhalb des Planungsgebietes möglich machen. Mit der festgelegten Ringstraße, den Stichstraßen und den entsprechenden Umkehrmöglichkeiten erfolgt eine wirtschaftliche Aufschließung der Baulandfläche sowie eine wirtschaftliche Anbindung für eine eventuelle Erweiterung des Baulandmodells in Richtung Westen.

Weiters dient die Verkehrsfläche im Bereich der Hangverschneidung zur Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden Hangflächen.

Hinweis: Bei den Stichstraßen und der Wegeverbindung zur „Thumersbacher Talstraße“ wird der Winterdienst von den Grundstückseigentümern übernommen, deren Parkplätze über diese Stichstraßen erschlossen werden.

6.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Die Oberflächenwässer der nicht versiegelten Flächen sind auf eigenem Grund zu versickern. Mittels Erdaufschüttung ist sicherzustellen, dass die Oberflächenwässer nicht auf Fremdgrund abgeleitet werden. Oberflächenwässer von versiegelten Flächen können auf die Ringstraße bzw. die Stichstraßen abgeleitet werden.

Parallel zur hangbegleitenden Erschließungsstraße ist hangseitig ein Entwässerungsgraben geplant. Im Bereich der nordwestlichen Ringstraße wird der Entwässerungsgraben verrohrt und unterirdisch zum Retentionsbecken geführt.

6.3 Bauplatzgrößen, Bauplatzgrenzen

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine vorgeschlagene Grundstücksteilung (insgesamt 21 Grundstücke) vorgesehen. Die Teilung ist im Plan schematisch dargestellt und soll entsprechend ausgeführt werden.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung innerhalb des Planungsgebietes soll im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes des haushalterischen Umganges mit

Grund und Boden eine möglichst gute Ausnutzung der betreffenden Baulandfläche sichern.

6.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen

Die Lage der Baukörper soll mittels entsprechender Baufelder definiert werden.

Dazu werden innerhalb der einzelnen Grundstücke Baugrenzlinien und Situierungsbindungen zur Situierung der einzelnen Häuser festgelegt.

Begründet wird diese exakte Festlegung mit den relativ kleinen Grundstücksgrößen. Die Abstandsunterschreitungen wiederum lassen sich mit der Hanglage in Richtung Südwesten und der damit ohnehin verbundenen sehr guten Belichtung begründen.

Weiters lassen die versetzten Baukörper Blickbeziehung Richtung Thumersbach und See zu.

6.5 Bauweise

Für die Teilgebiete A, B, C und E gilt:

Offene Bauweise - freistehend

Für das Teilgebiet D gilt:

Offene Bauweise - freistehend od. gekuppelt.

Eine offene Bauweise wurde gewählt, da diese sowohl dem Bestand der näheren Umgebung, aber auch den ländlichen Charakter des Planungsgebietes entspricht.

6.6 Äußere architektonische Gestaltung

Dachform:

Für das Teilgebiet A gilt:

Pultdach

Für die Teilgebiete B, C, D und E gilt:

Satteldach

Dachneigung:

Für das Teilgebiet A gilt:

15° - 20°

Für die Teilgebiete B, C, D und E gilt:

30° - 35°

Fassadenmaterialien und Farben:

Holzschalung (natur belassen, natur lasiert, bzw. grau lasiert), Putzfassade oder Plattenmaterialien in Weiß, bzw. hellen Erdfarben, je Baukörper ein einheitliches Fassadenmaterial. Balkone, Geländer und vorspringende Bauteile sollten mit dem gleichen Material und Farbe ausgeführt sein und im Baukörper integriert sein.

Dachdeckungsmaterialien und Farben:

Faserzement Kleinformate, Blecheindeckung in Grau- bzw. Brauntönen, Südseitig ist die Verwendung von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikelementen möglich und erwünscht. Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sollen in die Dachfläche integriert werden.

Die Firstrichtung (Ost-Westausrichtung) ist im Plan 1:500 dargestellt.

Die architektonische Gestaltung der Objekte innerhalb des Planungsgebietes soll sich - unter Einbeziehung einer zeitgemäßen architektonischen Qualität - in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen.

Die Festlegungen zur architektonischen Gestaltung sollen den ortstypischen Charakter des ländlichen Raumes wahren.

Durch die Verwendung traditioneller Materialien und Formen soll auch die harmonische Einbindung in die Landschaft sichergestellt werden.

6.7 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Entlang der Thumersbacher Talstraße wird mit Ausnahme der beiden Zu- und Ausfahrten ein Ausfahrts- und Einfahrtsverbot festgelegt.

Pro Wohnung sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen.

6.8 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

In zentraler Hanglage ist ein Kinderspielplatz mit direkter Nähe zu den angrenzenden Waldflächen geplant. Am östlichen Ende des Planungsgebietes ist ein entsprechender Spielplatz für Ballspiel und Skater vorgesehen.

6.9 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Besondere Festlegung (BF 2) Pflanzbindung:

Das kartierte Biotop (Biotopnr.: 573160037 „Hecke am Ebnerhof“) am westlichen Planungsgebietrand ist in seinem Bestand zu erhalten.

Besondere Festlegung (BF 3) Pflanzgebot:

Zur Verbesserung der optischen Einbindung des Siedlungsrandes sind im Böschungsbereich entlang der Thumersbacher Talstraße mit heimischen Sträuchern Eingrünungen zu schaffen, so diese nicht bereits vorhanden sind und erhalten werden können.

Diese Festlegungen begründen sich in der Zielsetzung zur Pflege des Landschaftsbildes. Weiters soll mit dem Pflanzgebot eine natürliche

Abschirmung der Baulandflächen bzw. die Wahrung einer Sichtkulisse von der Thumersbacher Talstraße aus erfolgen und den öffentlichen Straßenraum aufwerten.

Besondere Festlegung (BF 4) Steinsatz:

Im nordöstlichen Bereich der Talstraße ist die Straßenböschung in einer Höhe von 2,0m über der Straße mittels eines Steinsatzes aus schweren Wasserbausteinen (Mindestgewicht 2,5 to) gegen Seitenerosion zu sichern. Das Neigungsverhältnis ist nicht steiler als 5:4 herzustellen, die Fundierung soll bis auf eine Tiefe von mindestens 1,0m unter Straßenniveau ausgeführt werden.

6.10 Einfriedungen

Einfriedungen sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Als maximale Höhe für Einfriedungen wird 1 m Höhe festgelegt. Möglich ist die Verwendung von Holz- bzw. Maschendrahtzäunen als Einfriedungsmaterial.

6.11 Nebenanlagen

Besondere Festlegung (BF 5) für die Teilgebiete A - E:

Lage von Carports, Garagen und z.B. für Gartengeräte und Fahrräder:

Der Mindestabstand von Carports und Nebengebäude beträgt 2 m zur Straßenfluchtlinie.

Der Mindestabstand von Garagen beträgt 5 m zur Straßenfluchtlinie.

Der Mindestabstand von Carports, Garagen und Nebenanlagen beträgt 2 m zur Grundstücksgrenze, 2 benachbarte Carports, Garagen und Nebenanlagen können an der Grundstücksgrenze direkt aneinander gebaut werden.

Die maximale Traufenhöhe für Nebenanlagen wie Carports, Garagen, Gartengeräte- und Fahrradabstellräume beträgt max. TH: 3,5 m bezogen auf das Urgelände.

Für Nebenanlagen gilt eine Dachneigung von 3°

Fassadenmaterialien und Farben:

Holzschalung (natur belassen, natur lasiert, bzw. grau lasiert), Putzfassade oder Plattenmaterialien in Weiß, bzw. hellen Erdfarben.

6.12 Müllsammelstellen

In den Kreuzungsbereichen zwischen hangbegleitender Erschließungsstraße und den Stichstraßen werden an 3 Stellen Flächen für die Aufstellung von Hausmüll und Biomüll geschaffen.

6.13 Steigerung der Endenergieeffizienz von Bauten / Heizsystem

Die Nutzung von Sonnenenergie mittels Sonnenkollektoren oder Photovoltaik ist gewünscht.

Die Verwendung von fossilen Brennstoffen ist ausgeschlossen.

7. Anlagen

* Bebauungsplan der Grundstufe (M=1:500)