

## GEMEINDE EBEN IM PONGAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN  
DER GRUNDSTUFE

Bereich Pöttlerfeld I

**entwurf**



ARCHITEKT DIPL.-ING. VINZENZ ZEILINGER  
DIPL.-ING. BARBARA ZEILINGER

PARACELSUSTRASSE 4 5020 SALZBURG  
T 0662/821600

[ATELIER@ZEILINGER-ARCHITEKTEN.AT](mailto:ATELIER@ZEILINGER-ARCHITEKTEN.AT)

SALZBURG IM JULI 2022

GZ: 2211-01

20.07.2022/14 Seiten/1 Plan 0,23m<sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

1.	GELTUNGSBEREICH .....	3
2.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	3
3.	ZIEL DER PLANUNGSARBEIT .....	3
4.	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES .....	3
5.	GRUNDLAGEN .....	4
5.1	Räumliches Entwicklungskonzept .....	4
5.2	Flächenwidmung .....	6
5.3	Flächennutzung .....	7
5.4	Beschränkung der Bebauung (§ 51 (1) Z 1 ROG 2009) .....	7
5.5	Verkehrerschließung (§ 51 (1) Z 2 ROG 2009) .....	7
5.6	Technische Infrastruktur (§ 51 (1) Z 3 ROG 2009) .....	7
5.7	Vorhandene Bausubstanz (§ 51 (1) Z 4 ROG 2009) .....	7
5.8	Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (§ 51 (1) Z 5 ROG 2009) .....	7
5.9	Struktur des Gebietes .....	8
5.10	Aufschließungskosten .....	8
5.11	Grundbesitzer .....	8
6.	PLANUNGSKONZEPT .....	9
7.	VERORDNUNGSTEXT .....	11
7.1	BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM § 51 (2) ROG 2009 .....	11
7.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54) .....	11
7.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) .....	11
7.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56) .....	11
7.1.4	Bauhöhen (§ 57) .....	11
7.1.5	Bauweise (§ 58) .....	11
7.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009) .....	11
7.2	BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009 .....	12
7.2.1	Besondere Festlegungen im Text .....	12
	BF 1: Äußere Gestaltung von Bauten .....	12
	BF 2: Freiraumgestaltung .....	12
	BF 3: Verkehrsflächen .....	12
	BF 4: Maßnahmen zum Bodenschutz .....	12
7.2.2	Äußere Gestaltung von Bauten (§ 53 Abs. 2 Z 7) .....	13
7.2.3	Bauplatzgrößen (§ 53 Abs.2 Z 3 ) .....	13
7.2.4	Pflanzgebote (§ 61 Abs. 2) .....	14

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst Teile der Grundparzellen 398/1; KG Eben.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 3.500m<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

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

Funktionelle Zusammenhänge, die topographischen Gegebenheiten des Bauortes sowie verkehrstechnische Erfordernisse werden bei der Festlegung der Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Planungsgrundlage ist ein Vorausplan (Grundteilung Ebner) vom Vermessungsbüro DI Unterberger, Bischofshofen vom 18.05.2022 (GZ 220520 „Baulanderweiterung Pöttlerfeld“).

## 4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Die Flächen befindet sich östlich des Ortszentrums von Eben, am südlichen Rand der Pöttlersiedlung.



## 5. GRUNDLAGEN

### 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

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

#### Allgemeine Ziele und Maßnahmen

- Verhinderung von Abwanderung durch Bereitstellung von Wohnbaugründen
- Für die einheimische Bevölkerung sollen Wohnbauflächen in ausreichendem Umfang und zu vertretbaren Preisen zur Verfügung stehen.
- Erhaltung der zusammenhängend landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### Maßnahmen

- Erweiterungen sollten beschränkt sein auf wirtschaftlich notwendige Erweiterungen und nur dort vorgesehen werden, wo die vorhandene bauliche Struktur eine Ergänzung von Bauland verträgt.

#### Ortsteilkonzept "Siedlungsraum Hauptort Eben"

Ergänzungen im Schriftteil im Zuge der REK Änderung "Bereich südlich Pöttlerfeld" (GV Beschluss am 10.06.2010):

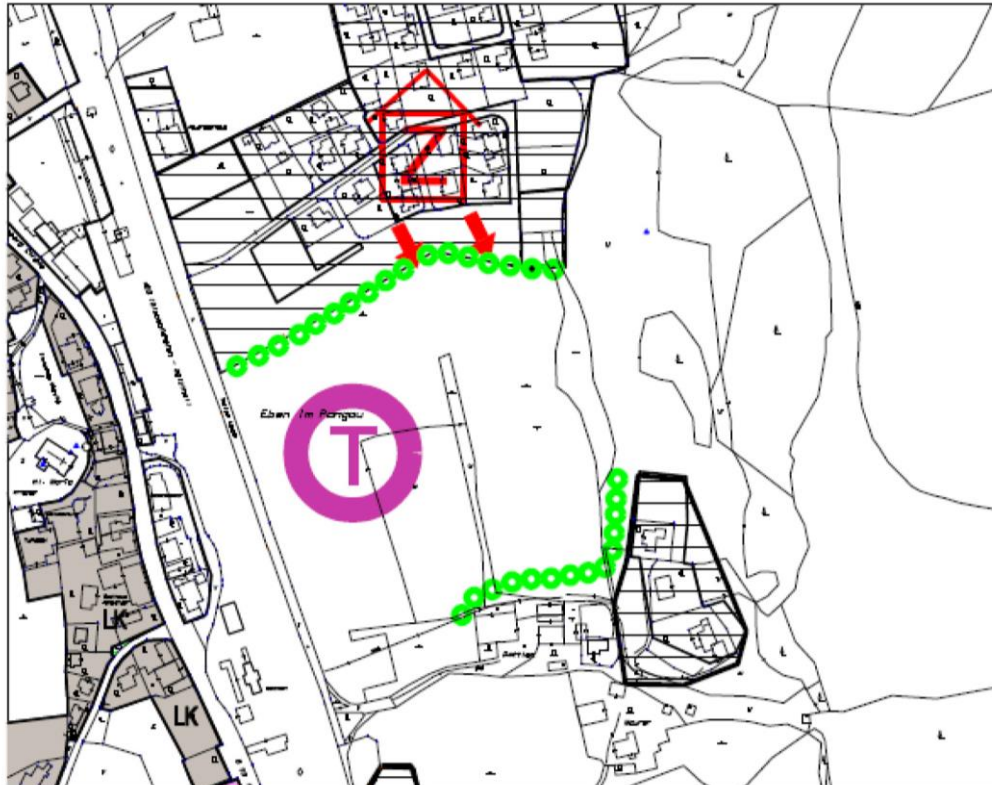
Ortsteilkonzept Punkt 1.4:

- Bestehende Tourismuseinrichtungen sind in ihrem Bestand zu sichern und auszubauen.
- Der Bereich des Pöttlerfeldes ist vorrangig für die Errichtung und den Ausbau von touristischen Einrichtungen vorzusehen (Hotelanlage, Freizeitinfrastruktur, ...).
- Die nördlich angrenzende Wohnbebauung kann bis an die touristische Nutzung heranreichen, wobei eine gegenseitige Beeinträchtigung durch entsprechende Maßnahmen (bauliche Maßnahmen, Abstandsflächen, Begrünung) zu vermeiden ist.
- Richtung Pöttlerhof und dem östlich angrenzenden Siedlungssplitter soll ein Zusammenwachsen der Siedlungen durch das Freihalten eines entsprechenden „Puffers“ verhindert werden.“

Siedlungs- und Freiraumkonzept Planteil nach Änderung des REK am 10.6.2010 ("Bereich südlich Pöttlersiedlung")

Der ggst. Standort ist mit Erweiterungspfeilen für Wohnbauland gekennzeichnet.

Abpflanzungen als Siedlungsrandgestaltung



- |               |   |
|---------------|---|
| grüne Kreise: | Abpflanzung als Abstandsgrün zwischen unterschiedlichen Nutzungen und Siedlungsrandgestaltung |
| Rote Pfeile:  | Erweiterungsmöglichkeit Wohnen  |
| Rotes Z       | Zentraler Wohnstandort mit Erweiterungsmöglichkeit  |
| Violettes T   | Tourismuszentrum/Gastronomie, Standortsicherung und Attraktivierung                           |



### Infrastrukturkonzept Planteil

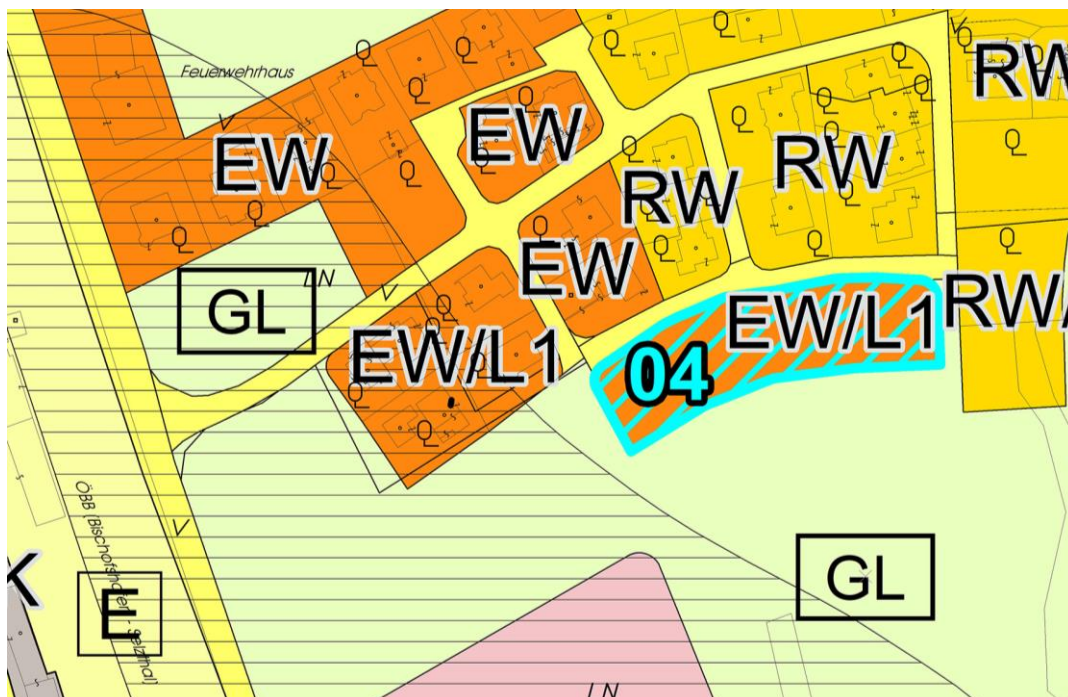
Im Bereich des Planungsgebietes verläuft die Trasse der Loipe.



## 5.2 Flächenwidmung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes läuft ein Teilabänderungsverfahren zur Umwidmung der gegenständlichen Flächen von derzeit Grünland / Ländliche Gebiete in Bauland / Erweiterte Wohngebiete und Verkehrsfläche / Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde.

Ausschnitt Flächenwidmungsplan nach Änderung



### **5.3 Flächennutzung**

Die Grundfläche ist unbebaut.

### **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 in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vor.

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

#### *Individualverkehr:*

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße (Gemeindefeldstraße Pöttlerstraße) auf 298/25, wobei diese in vorhandener Breite weitergeführt und zu einer Ringstraße ausgebaut wird.

#### *Öffentlicher Verkehr:*

Die nächste Haltestelle des Postbusses befindet sich in ca. 270m Entfernung (Haltestelle Edtsiedlung).

Die Haltestelle der Bahn ist in ca. 870m Entfernung fußläufig zu erreichen.

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

#### *Wasserversorgung:*

Gemeindeversorgung  
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 Eigengrund

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

Die nördlich angrenzenden Flächen sind mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern bebaut.

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

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

## 5.9 Struktur des Gebietes

Das Landschaftsbild im gegenständlichen Bereich wird überwiegend geprägt von den bestehenden Bauten der Edt- und Pöttlersiedlung mit ihren freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelwohnhäusern und Reihenhäusern und der vorhandenen verkehrstechnischen Erschließung für diese Siedlung. Die Trasse der ÖBB stellt eine deutliche Zäsur im Erscheinungsbild der Landschaft dar.

Die prägenden Landschaftselemente sind noch freie Wiesenflächen zwischen den Siedlungen und die östlich angrenzenden bewaldeten Hangbereiche. Gliedernde Elemente wie Hecken und Flurgehölze sind im nahen Umfeld keine vorhanden.



## 5.10 Aufschließungskosten

Sämtliche Kosten für die Herstellung der Infrastrukturerfordernisse sind von den Grundeigentümern zu tragen.

## 5.11 Grundbesitzer

Siehe Grundbuchsauszug.



## 6. PLANUNGSKONZEPT

Da für das ggst. Grundstück in der nächsten Zeit Baumaßnahmen geplant sind, werden durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe die für die bauliche Entwicklung dieses Bereiches von Eben generellen Bebauungsgrundlagen vorgegeben.

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

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

### Verkehrerschließung:

Die Haupterschließung der gegenständlichen Flächen erfolgt von Westen über die bestehende Gemeindestraße „Pöttlerstraße“, welche im Bereich des Planungsgebietes in gleicher Breite weitergeführt wird und zu einer Ringstraße ausgebaut wird.

Die entsprechenden Abtretungsflächen werden in der Bauplatzerklärung vorgeschrieben.

### Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinien wurden im Bereich der neu zu errichtenden Verkehrsfläche entlang der neuen Grundgrenze nach Abtretung mit einer Mindestbreite von 6,00m festgelegt (Straßenverlauf gem. Teilungsplan DI Unterberger, Bischofshofen vom 18.05.2022).

### Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinie wurde im Bereich der Verkehrsfläche unter Bedachtnahme auf die örtlichen gestalterischen Ziele und funktionalen Erfordernisse festgelegt.

Zur neu zu errichtenden Straßenfläche sind 4,00 m Vorgartentiefe nach Norden, nach Abtretung, ausreichend.

### Baudichte:

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine der Widmung „Erweiterte Wohngebiete“ und der angrenzenden Umgebungsstruktur entsprechende Nutzung anzustreben.

Der festgelegte Grundflächenzahl von 0,35 erfüllt diesen Raumordnungsgrundsatz und lässt gleichzeitig noch genügend Freiraum für entsprechende Gestaltungsmaßnahmen offen.

### Bauhöhen:

Angelehnt an die bestehenden Strukturen der Pöttler- und Edtsiedlung werden die First- und Traufhöhen entsprechend der Höhe von ca. 2 Geschossen (mit Möglichkeit des Ausbaues des Dachgeschosses) festgelegt.

### Bauweise:

Die bestehende Bauweise im nördlichen Umfeld, kann überwiegend als offene - freistehende Bauweise bezeichnet werden.

Diese Bauweise wird weitergeführt und durch die Möglichkeit einer gekuppelten Bauweise ergänzt (offen freistehend oder offen- gekuppelt).

#### Besondere Festlegungen in Textform:

BF 1: Die Einbindung in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild wird auf Grund der einsichtigen Hanglage als erforderlich erachtet.

BF 2: Eine qualifizierte Freiraumgestaltung erleichtert grundsätzlich die Einfügung von baulichen Maßnahmen in der Orts- und Landschaftsbild und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

BF 3: Die Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraße und die Errichtung einer Ringstraße stellen die Grundlage für eine ausreichende Verkehrsführung sicher.

Eine Verlängerung der neuen Verkehrsfläche Richtung Westen und Süden ist vorzusehen und die hierfür notwendigen Breiten und Radien gem. RVS zu beachten.

BF 4: Die Es handelt sich bei den betroffenen Flächen um hochwertige Böden hinsichtlich Produktionsfunktion und Abflusswertigkeit.

Dies bedeutet, dass die vorhandenen, unversiegelten Böden eine hohe Infiltrations- und Speicherfähigkeit aufweisen: Die Böden haben die Fähigkeit, Niederschlagswasser besonders effektiv aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation, an die Vorfluter oder an das Grundwasser abzugeben (Retention).

Die Verdichtung und Versiegelung solcher Böden verhindern die Infiltration und die Grundwasserneubildung, führen zu einem vermehrten oberflächlichen Abfluss des Niederschlages, erhöhen damit das Erosionsrisiko, die Gewässereutrophierung und das Hochwasserrisiko.

Die angeführten Maßnahme leisten einen Beitrag zur Minimierung dieser Auswirkungen.

#### Pflanzgebote:

Eine qualifizierte Freiraumgestaltung erleichtert grundsätzlich die Einfügung von baulichen Maßnahmen in der Orts- und Landschaftsbild und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Eine Aufwertung des Straßenraumes durch straßenraumwirksame Laubbäume wird angestrebt.

Eine dichte Bepflanzung zu den südlichen angrenzenden weitläufigen Grünlandflächen erfüllen die Zielvorgaben des Siedlungskonzeptes des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde für diesen Bereich.

#### Bauplatzgrößen:

Um bei der vorhersehbaren Erweiterung des Wohnstandortes Richtung Süden zu großzügige, dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechende Bauplatzgrößen zu verhindern, werden maximale Bauplatzgrößen (getrennt für Einfamilienhäuser und Doppelwohnhäuser bzw. Zweifamilienwohnhäuser) vorgeschrieben.

Eine Umgehung dieser max. Bauplatzgröße durch das Zusammenlegen mehrerer Bauplatze wird durch das Zusammenlegungsverbot unterbunden.

## **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 wird die Straßenfluchtlinie in Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße (neue Ringstraße) festgelegt.

Die Breite der Verkehrsfläche wird mit mindestens 6,00m festgelegt.

(Grundlage für die planliche Darstellung ist ein Vermessungsplan vom Büro DI Unterberger, Bischofshofen, vom 18.05.2022).

#### **7.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)**

siehe Plan

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

Die Baufluchtlinie kann mit eingeschobenen Nebenanlagen überschritten werden, wobei ein Mindestabstand von 2,00m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten ist.

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

siehe Plan

Die Obergrenze der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die festgelegte Grundflächenzahl bestimmt (0,35).

#### **7.1.4 Bauhöhen (§ 57)**

siehe Plan

Im Sinne von § 57 ROG 2009 wird die Höchsthöhe der Bauten durch die Angabe der maximalen First- und Traufenhöhe in Meter über gewachsenem / natürlichem Gelände festgelegt.

#### **7.1.5 Bauweise (§ 58)**

siehe Plan

Die Bauweise wird, entsprechend der umgebenden 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.

#### **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>2</sup> gem. § 50 Abs. 3, ROG 2009 wird jedoch verwiesen.

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

### **7.2.1 Besondere Festlegungen im Text**

#### BF 1: Äußere Gestaltung von Bauten

Auf eine „harmonische“ Einbindung neuer baulicher Anlagen in das Ortsbild ist besonderes Augenmerk zu legen.

Auch ist hinsichtlich der Farbgestaltung auf ein einheitliches und „geordnetes“ Gesamtbild zu achten.

Grelle und leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

#### BF 2: Freiraumgestaltung

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

Hinsichtlich notwendiger Geländeänderungen (Böschungen, Steinschichtungen etc.) wird festgelegt, dass diese in Art und Umfang gering und landschaftsschonend durchzuführen sind, um eine zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Sichtbare Stützbauwerke wie Stützmauern, Steinschichtungen sind landschaftsschonend zu errichten und durch eine Bepflanzung abzudecken.

#### BF 3: Verkehrsflächen

Die Verkehrsanlage ist im Bereich des Planungsgebietes entsprechend der bestehenden Erschließung weiterzuführen und zu einer Ringstraße zu verbinden.

Die Anlage der Verkehrsflächen hat den RVS zu entsprechen.

Die Mindestbreite ist mit 6,00m festgelegt.

#### *Stellplätze und Garagen:*

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

Die Stellplätze sind entsprechend zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Begrünung, etc..).

#### BF 4: Maßnahmen zum Bodenschutz

Das Planungsgebiet ist lt. Bodenbewertung im Sagis hinsichtlich seiner Wertigkeit für die Produktionsfunktion und Abflussregulieren mit „sehr hoch“ eingestuft, wobei die natürliche Bodenfruchtbarkeit als Grundlage für eine effiziente landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf Grund der geringen Größe der Flächen nicht ausschlaggebend ist.

#### Hohe Wertigkeit für die Abflussregulierung:

Dies bedeutet, dass die vorhandenen, unversiegelten Böden eine hohe Infiltrations- und Speicherfähigkeit aufweisen: Die Böden haben die Fähigkeit, Niederschlagswasser besonders effektiv aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation, an die Vorfluter oder an das Grundwasser abzugeben (Retention).

Die Verdichtung und Versiegelung solcher Böden verhindern die Infiltration und die Grundwasserneubildung, führen zu einem vermehrten oberflächlichen Abfluss des Niederschlages, erhöhen damit das Erosionsrisiko, die Gewässereutrophierung und das Hochwasserrisiko.

Um die Bodenteilfunktionen Produktionsfunktion und Reglerfunktion weitestgehend erhalten zu können, sind im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen folgende Maßnahmen verbindlich umzusetzen:

1. Der Oberboden ist sachgemäß abzutragen und weitgehend wieder zu verwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche vorzugsweise in der Gemeinde Eben zu verwenden.  
Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten.
2. Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Planung (Situierung der Objekte, Minimierung des Flächenverbrauchs bei offener Gesamtgestaltung) und in Abhängigkeit von der Nutzung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten gering zu halten.
3. Bezüglich der anfallenden Niederschlagswässer sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung umzusetzen.
4. Eine Regenwassernutzung ist zu prüfen.
5. Durchlässige Befestigungsarten (zB) Rasengittersteine für Parkplätze
6. Anpassung des Projektes an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen
7. Begrünung und Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen

### **7.2.2 Äußere Gestaltung von Bauten (§ 53 Abs. 2 Z 7)**

Siehe Plan

Für das Hauptdach wird das geneigte Dach mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad vorgeschrieben.

Die Ausbildung von Flachdächern ist nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Gaupen sind von dieser Festlegung ausgenommen.

Ebenso Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhütten etc.

### **7.2.3 Bauplatzgrößen (§ 53 Abs.2 Z 3 )**

Siehe Plan

Um zu große Grundstücksgrößen zu vermeiden und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, werden für das Planungsgebiet folgende maximalen Bauplatzgrößen festgelegt:

Für Einfamilienhäusern: max.700m<sup>2</sup>

Für Zweifamilienhäusern bzw. Doppelwohnhäuser: max. 1150m<sup>2</sup>

Das Zusammenlegen von mehreren Bauplätzen (auch über das Planungsgebiet des ggst Bebauungsplanes hinaus) zu einem gemeinsamen Bauplatz ist nicht zulässig.



#### **7.2.4 Pflanzgebote (§ 61 Abs. 2)**

Siehe Plan

Richtung neuer Verkehrsfläche sind mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen, um den Straßenraum aufzuwerten.

Die Symbole im Planteil sind nicht lagegenau und können den örtlichen Gegebenheiten bzw. den beabsichtigten Planungen auf der Grundfläche angepasst werden.

Richtung Süden und neuer Siedlungsgrenze ist eine dichte Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen vorzusehen, welche nicht nur eine optische Abgrenzung des Siedlungsstandortes mit sich bringt, sondern auch als Ersatz für die fehlenden Flurgehölze im ggst. Bereich dienen soll.

Die Bepflanzung ist vom Grundbesitzer der GP 298/1 durchzuführen und nicht den zukünftigen Käufern der einzelnen Parzellen zu übertragen.

Die Art der Bepflanzung ist mit der Gemeinde abzusprechen und soll eine entsprechende, an die ursprüngliche heimische Vielfalt angelehnte Anzahl an diversen Blühsträuchern beinhalten.