

Inhaltsverzeichnis

ENTWURF 05

1. Geltungsbereich	Seite 3
2. Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
3. Ziel des Bebauungsplanes	Seite 3
4. Lage des Planungsgebietes	Seite 3
5. Grundlagenforschung	Seite 4
5.1 Räumliches Entwicklungskonzept	Seite 4
5.2 Flächenwidmung	Seite 5
5.3 Flächennutzung	Seite 5
5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen	Seite 5
5.4.1 Wasserwirtschaft	Seite 5
5.4.2 Naturgefahren	Seite 5
5.4.3 Geologie	Seite 6
5.4.4 Lärm	Seite 7
5.5 Struktur des Gebietes	Seite 7
5.6 Verkehrserschließung	Seite 7
5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	Seite 8
5.8 Aufschließungsmaßnahmen	Seite 8
5.9 Grenze des Planungsgebietes	Seite 8
6. Planungskonzept	Seite 8
7. Verordnungstext	Seite 9
7.1 Bebauungsgrundlagen	Seite 9
7.1.1 Straßenfluchtlinien	Seite 9
7.1.2 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, gestaffelte Fluchtlinien	Seite 9
7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit – Grundflächenzahl	Seite 10
7.1.4 Bauhöhe	Seite 10

7.1.5	Bauweisen	Seite 10
7.1.6	Erfordernis einer Aufbaustufe	Seite 10
7.1.7	Besondere Festlegungen in Textform	Seite 11
8.	Planbeilagen	Seite 13

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst den Bereich „Saalbach – Wiesel“ mit den GP 1878/5, 1880/3, 1880/5, 1880/6 sowie Teilflächen der GP 1878/1, 1878/2, 1882/1, alle in der KG Saalbach.

Die Fläche des gegenständlichen Planungsgebietes beträgt ca. 6.570 m².

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Novelle 2017 LGBl Nr. 82/2017) und die Verordnung der Salzburger Landesregierung über die Darstellung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen (DarstVO, LGBl Nr. 29/2018), in der geltenden Fassung.

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung (§ 50 Abs. 3, ROG 2009, Novelle 2017).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bereich Wiesel und deren Anpassung an die gegebene Verbauungsstruktur und die naturräumlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Daher soll auf die bestehenden Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotenen Bahnen zu lenken.

Auf dem Planungsgebiet ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit den erforderlichen Nebenanlagen (Z. B. Tiefgarage) geplant.

4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt ca. 1500 m (Luftlinie) südwestlich vom Zentrum von Saalbach (Gemeindeamt) im Bereich Wiesel, südlich der L111 und der Saalach.

Das gegenständliche Areal befindet sich am Hangfuß des Schattbergs, zum überwiegenden Teil auf flachgeneigtem (< 5°) Talboden und geht nach Süden hin in eine rd. 30° geneigte Hangflanke über.

Im Westen und Osten grenzt die Fläche an bereits bebautes Bauland bzw. an Zufahrten, im Süden an Grünland und im Norden an die Haupterschließungsstraße.

5. GRUNDLAGENFORSCHUNG

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Maishofen hat am 12.12.2018 ein Räumliches Entwicklungskonzept gemäß § 23 ROG 2009 beschlossen.

Aus diesem kann dem gegenständlichen Planungsgebiet aus dem Textteil Entwicklungsziele- und Maßnahmen (Kapitel Bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturelle sowie Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten) auszugsweise angeführt bzw. zugeordnet werden:

5. Bevölkerungs- und wirtschaftsstrukturelle Gegebenheiten

5.1. Bevölkerung

Z: Anreize für das Bleiben der Bevölkerung in der Gemeinde schaffen.

Z: **Schaffung von ausreichenden Wohnbaulandflächen**, vor allem für die heimische Bevölkerung zur Befriedung ihrer berechtigten Wohnbedürfnisse, aber auch für das erforderliche touristische Personal.

M: Ausweisung von ausreichenden Wohnbaulandflächen im Flächenwidmungsplan entsprechend dem angestrebten Bevölkerungszuwachs. Sicherung des Wohnbedarfes für neu gegründete einheimische Familien, unter Bedachtnahme auf entsprechende Wohnwertkriterien.

M: **Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen und Mitarbeiterwohnhäusern**

6. Siedlungsstrukturelle Gegebenheiten

6.1. Baulandbedarf Wohnbauland

Z: **Sicherung von geeigneten Wohnbaulandflächen**, vor allem für sozialen Wohnbau.

M: **Innere Verdichtung des Siedlungsraumes ermöglichen (Höhere Dichten, Größere Bauhöhen).**

M: Schließung der Siedlungsråder durch **Füllen von Baulücken** bzw. Arrondieren der Restflächen entsprechend dem Entwicklungsplan.

M: **Forcierung von flächensparenden zeitgemäßen Siedlungsformen** und Bauweisen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur durch **entsprechende Festlegung in den Bebauungsplänen.**

6.5. Ortsteilweise Zielsetzungen

Die ortsteilweisen Zielsetzungen richten sich grundsätzlich nach dem Entwicklungsplan und den standortbezogenen Festlegungen.

6.5.4 Bereich zwischen den Ortszentren

Der Siedlungsbereich zwischen den beiden Ortszentren Saalbach und Hinterglemm zeigt, der Talform folgend, eine starke bandartige bzw. straßendorfartige Entwicklung. Die ursprüngliche Bautätigkeit erfolgte

unmittelbar entlang der Landesstraße und musste später auf die wenigen ebenen Bereiche der Sonnenhänge, auf Grund der topografischen Lage und der vorhandenen Naturgefahren, ausweichen.

Ein wesentliches Planungsziel für diesen Bereich muss daher darin bestehen, eine Fortsetzung dieser Entwicklung, mitunter feststellbarer Zersiedelungstendenzen, hintanzuhalten und in geordneten Bahnen zu lenken. Vorrangig soll hier die Entwicklung im Bereich der bestehenden Siedlungskörper durch Baulückenfüllungen, Arrondierungsmaßnahmen und durch lediglich kleinflächige Ausweitungen stattfinden.

Im Bereich südlich der Landesstraße und der Saalach ist im Wesentlichen die bauliche Entwicklung abgeschlossen. Die bestehenden Siedlungsgrenzen bilden auch die zukünftigen Baulandgrenzen. Ausnahmen bilden lediglich die im Entwicklungsplan vorgesehenen Flächen in **Wiesl** (61a + 61c) – das vormals hier vorgesehene Betriebsgebiet konnte nicht gehalten werden, eine **Konversion in Wohnbauland** ist angestrebt – und Wieshof (69).

5.2 Flächenwidmung

Laut der parallel laufenden Teiländerung des Flächenwidmungsplanes liegt das Planungsgebiet überwiegend in der Widmungskategorie Bauland „Erweiterte Wohngebiete“, zum Teil mit einer Kennzeichnung Naturgefahrenbehebung (EW/N) und/oder einer Kenntlichmachung lärmbelastete Flächen (EW/N,L1 bzw. EW/L1).

Der nördliche, in der roten Wildbachgefahrenzone befindliche Teil wurde in Grünland Ländliche Gebiete (GLG) rückgewidmet.

Der daran anschließende 5,0 m breite Streifen ist als Bauland „Schichtenwidmung“ (GLG, darüber EW/N,L1) ausgewiesen.

5.3 Flächennutzung

Die gegenständliche Fläche unterliegt derzeit keiner besonderen Nutzung und liegt brach.

5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

5.4.1 Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet liegt im Trinkwasserschongebiet des Brunnen Langfeld (Wassergenossenschaft Dorf-Saalbach).

Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte sind die entsprechenden wasserrechtlichen Bewilligungen zu erwirken.

5.4.2 Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt laut dem genehmigten Gefahrenzonenplan für Saalbach-Hinterglemm, Revision 2011, teilweise in der gelben und roten Wildbachgefahrenzone.

Diesbezüglich liegt eine Stellungnahme der WLVB, Gebietsbauleitung Pinzgau, DI Neumayr vom 02.08.2012 vor.

Darin wird eine Linie festgelegt, bis zu der eine Baulandausweisung möglich ist (wurde bei der parallel durchgeführten Teiländerung des FWPL entsprechend umgesetzt).

Darüber hinaus gibt es eine Stellungnahme der WLVB, Gebietsbauleitung Pinzgau, DI Seer vom 15.04.2013, laut der eine auskragende Bebauung in den Obergeschoßen möglich ist, sofern ein unverbaubarer Freiraum von 5,0 m gemessen von der Unterkante des Bauwerkes zur Geländeoberkante frei bleibt.

In einer weiteren Stellungnahme von DI Reinhard Ribitsch vom 07.02.2019 bzw. einem dazugehörigen e-mail vom 11.02.2019 wird festgehalten, dass die Obergeschoße bis zu 5,0 m in die rote Gefahrenzone auskragen dürfen, sofern dafür keine Stützen o. ä. erforderlich sind.

Dieser Bereich ist einerseits durch die Schichtenwidmung (Grünland Ländliche Gebiete, darüber Bauland Erweiterte Wohngebiete) und andererseits mittels Baugrenzlinie und Besonderer Festlegung (BF) festgelegt.

(Siehe auch Pkt. 7.1.7 sowie Anlagen)

5.4.3 Geologie

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wurde für die beiden Teilbereiche des Planungsgebietes von der mjp Ziviltechniker GmbH jeweils ein geologisches Gutachten erstellt.

In beiden Gutachten wird im Kapitel 4 im Resümee festgehalten, dass aus geologischer Sicht grundsätzlich kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht.

Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Gründung muss in den tragfähigen Böden erfolgen.
- Die Baugrubeneinschnitte können abhängig von der Gebäudegeometrie entsprechend den Vorgaben unter Kapitel 3.6 (im jeweiligen Gutachten) generell frei geböscht werden. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind in einem geotechnischen Detailprojekt zu dimensionieren.
- Freigabe der Gründungssohlen und Baugrubeneinschnitte bzw. Begleitung der Baugrubenherstellung seitens begleitenden Geologen/Geotechniker.
- Das Projektgebiet liegt im Schongebiet des Brunnen Langfeld (siehe Kapitel 3.3.2 Gutachten).
- Am Projektstandort sind mehrere namenlose Gerinne vorhanden, weshalb die Vorschriften gemäß Kapitel 3.4.3 einzuhalten sind.
- Die Versickerung von Oberflächenwässern ist am Projektstandort 61a nicht möglich, 61c möglich (siehe jeweils Kapitel 3.3.3 Gutachten).
- Bei der Fläche 61c sind abhängig von der Gebäudegeometrie gegebenenfalls Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Eine Beeinflussung fremder Rechte durch diese ist von einem Geologen/Geotechniker zu beurteilen.

Um eine Umsetzung dieser Vorgaben zu gewährleisten, werden die beachtenswerten Punkte der Bodengutachten als Besondere Festlegung aufgenommen (siehe Pkt. 7.1.7).

5.4.4 Lärm

Laut dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan liegt das gegenständliche Planungsgebiet zwischen den Isophonenlinien 50 und 60 dB Tag L111.

Bei den in Bauland „Erweiterte Wohngebiete“ umgewidmeten Fläche erfolgt, in Abhängigkeit zur Entfernung zur Straßenachse lt. dem Kraftfahrzeuglärmkataster 2015 bzw. in Anlehnung an die Werte der östlich angrenzenden Flächen eine Kenntlichmachung lärmbelastete Flächen (EW/L1).

Zudem wurde diesbezüglich für das in diesem Bereich geplante Projekt vom Ingenieurbüro Rothbacher ein schalltechnisches Gutachten (Projektnr. 18-441-G01 – siehe Anlage) erstellt.

Die darin getroffenen Aussagen werden als Besondere Festlegung aufgenommen, um eine Umsetzung zu gewährleisten (siehe Pkt. 7.1.7).

Weitere natürliche oder rechtliche Beschränkungen liegen – auch laut Aussage der Gemeinde – grundsätzlich nicht vor.

5.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur in diesem Bereich wird geprägt von den östlich (7 Geschoße) und westlich (3 Geschoße) gelegenen Bestandsbauten.

Die Firsthöhen der neuen Gebäude sollen unterhalb dieser Linie liegen. Lediglich im südlich gelegenen Bereich ist eine relativ gesehen höhere – da dem Hang angepasste, abgetreppte – Bebauung zulässig. Die entsprechenden Festlegungen werden in den Bebauungsgrundlagen bestimmt.

Ortsbilschutzgebiete, kulturell oder architektonisch wertvollen Bereiche sind in der näheren und weiteren Umgebung keine ausgewiesen.

5.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird abzweigend von der Glemmtaler Landesstraße L111 über die Brücke der Genossenschaft Wieslwegbrücke und die dauernd dem öffentlichen Verkehr gewidmete Zufahrt (die Grundstücke 1880/7 und 1878/2) erschlossen.

5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Energieversorgung erfolgt über Anschluss an das Ortsnetz der Salzburg AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Wassergenossenschaft Saalbach.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an das Ortskanalnetz der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer kann teilweise über Versickerung auf Eigengrund erfolgen bzw. hat retentiert in einen Vorfluter oder Mischwasserkanal zu erfolgen und ist in einem Detailprojekt zu bemessen (wird im Baubescheid vorgegeben). Ausführlichere Angaben dazu siehe in den geologischen Gutachten Punkt 3.3.3.

(Die entsprechenden Bestätigungen siehe Anlage).

5.8 Aufschließungsmaßnahmen

Die Kosten für die Straßenanbindung und die weiteren Versorgungsleitungen (Wasser, Kanal, etc.) – sofern noch nicht vorhanden - trägt der jeweilige Grundstückseigentümer oder Bauwerber, die Ausführung ist mit der Gemeinde Maishofen, dem Wasser- bzw. Kanalbetreiber abzuklären.

Die Hauptstränge der bereits umgesetzten Aufschließungsmaßnahmen wurden im Infrastrukturplan dargestellt.

5.9 Grenze des Planungsgebietes

Die Grenzen des Planungsgebietes umfassen die GP 1878/5, 1880/3, 1880/5, 1880/6 sowie Teilflächen der GP 1878/1, 1878/2, 1882/1, alle in der KG Saalbach, und wurden im Bebauungsplan mittels einer dick rot strichlierten Linie dargestellt.

6. PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Auf dem Planungsgebiet ist die Errichtung von mehreren Wohngebäuden mit den erforderlichen und notwendigen Nebenanlagen (Tiefgaragen, Stellplätze) vorgesehen.

Dies entspricht der Bebauungsform des bestehenden, angrenzenden Siedlungsgebietes.

7. VERORDNUNGSTEXT

Das gegenständliche Planungsgebiet umfasst die Teilgebiete **TGB 1** bis **TGB 8**.

Die Teilgebiete **TGB 1** bis **TGB 3** haben, jeweils getrennt betrachtet, ein für eine musterhafte Bebauung ungünstiges Format. Dieses ergibt sich infolge der Vorgaben durch die unterschiedlichen Widmungen bzw. Kenntlichmachungen. Da die Flächen jedoch zu einem Bauplatz zusammengefasst und gemeinsam bebaut werden, wird auch bei der Bestimmung der Festlegungen der Bereich als Gesamtes betrachtet und die Festlegungen wie Fluchtlinien, Dichte, Höhe, entsprechend flächenübergreifend getroffen.

Beim **TGB 8** handelt es sich um Grünland der Kategorie Ländliche Gebiete. Eine Bebauung ist hier nicht möglich, daher wird es in der folgenden Aufstellung der Bebauungsgrundlagen auch nicht berücksichtigt.

7.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

Unter Berücksichtigung der im § 51 ROG 2009 (Novelle 2017) erfassten Umstände sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

7.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54) – siehe Plan.

Die Straßenfluchtlinien wurden, wie im Bebauungsplan dargestellt, festgelegt.

7.1.2 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, gestaffelte Fluchtlinien (§ 55 Abs. 1, 3, 5) – siehe Plan.

In den Teilgebieten **TGB 1** bis **TGB 3** ist eine Bezugsebene (**1015,50 müA**) festgelegt.

Für die Geschoße **unterhalb** gelten die **Fluchtlinien UG – BFL UG, BGL UG**, zur Gänze unterirdische Geschosse, z. B. UG2, können darüber hinaus bis auf 2,0 m an die Grundgrenze herangebaut werden, sofern das Einverständnis des Nachbarn vorliegt.

Für die Geschoße **oberhalb** gelten die **Fluchtlinien EG – BFL EG, BGL EG**.

In den Teilgebieten **TGB 4** und **TGB 5** ist lediglich die Errichtung von gedeckten Carports bis zur BFL mit **1,5 m** Abstand zur **STFL**, nicht jedoch darüber hinaus, zulässig.

In den **TGB 6** und **TGB 7** werden **gestaffelte Fluchtlinien** mit **Angabe der jeweiligen Höchsthöhe** festgelegt:

BFL +10,00 im Abstand von **4,0 m** zur **STFL**,

BFL +16,70 im Abstand von **7,5 m** zur **STFL**.

Dadurch soll ein ausreichender Abstand

7.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl (GRZ - § 56 Abs. 2):

Die Grundflächenzahl wird für die einzelnen Teilgebiete wie folgt festgelegt:

In den Teilgebieten **TGB 1** bis **TGB 3** sind die einzelnen Flächen zu addieren und ein über die gesamte Fläche berechneter Durchschnittswert ist heranzuziehen.

Hier ist eine Bezugsebene (**1015,50 müA**) festgelegt.

Für die Geschoße **unterhalb** gilt **GRZ = 0,66**,

für die Geschoße **oberhalb** gilt **GRZ = 0,47**.

In den Teilgebieten **TGB 4** und **TGB 5** ist lediglich die Errichtung von gedeckten Carports, innerhalb der gesetzlich möglichen Abstände jedoch ohne flächenmäßige Beschränkung, zulässig.

TGB 6 mit **GRZ = 0,31**,

TGB 7 mit **GRZ = 0,37**.

7.1.4 Bauhöhe (§ 57)

Firsthöhe, Traufhöhe , Niveau des Bezugspunktes

In den Teilgebieten **TGB 1** bis **TGB 3** werden durch die festgelegten Baufluchtlinien und Baugrenzlinien Bereiche definiert, in denen Festlegungen zur jeweiligen First- und Traufhöhe getroffen werden – siehe **BF1** bis **BF4**.

In den Teilgebieten **TGB 4** und **TGB 5** ist lediglich die Errichtung von gedeckten Carports zulässig.

In den **TGB 6** und **TGB 7** wird die Firsthöhe mit **FH = 16,70 m** und die Traufhöhe mit **TH = 16,20 m** festgelegt.

Die Höhen werden gerechnet ab dem im den Teilgebieten angegebenen Niveau der Bezugsebene für Höhenfestlegungen.

7.1.5 Bauweisen (§ 58)

Für die **TGB 1** bis **TGB 7** wird die **Offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt (o)** festgelegt.

7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53)

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes und den detaillierten Festlegungen im Bebauungsplan der Grundstufe wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm als nicht notwendig erachtet.

7.1.7 Besondere Festlegungen in Textform

BF1: Die besondere Festlegung **BF1** lautet:

Im Bereich der BF1 ist ein FH = 12,75 und eine TH = 11,20 zulässig.

Niveau der Bezugsebene für Höhenfestlegungen in Meereshöhe ist 1015,50 müA.

BF2: Die besondere Festlegung **BF2** lautet:

Im Bereich der BF2 ist GH = 3,50 zulässig.

Niveau der Bezugsebene für Höhenfestlegungen in Meereshöhe ist 1015,50 müA.

BF3: Die besondere Festlegung **BF3** lautet:

Im Bereich der BF3 ist ein FH = 10,35 und eine TH = 8,80 zulässig.

Niveau der Bezugsebene für Höhenfestlegungen in Meereshöhe ist 1015,50 müA.

BF4: Die besondere Festlegung **BF4** lautet:

Im Bereich der BF4 ist ein FH = 8,30 und eine TH = 6,75 zulässig.

Niveau der Bezugsebene für Höhenfestlegungen in Meereshöhe ist 1015,50 müA.

BF5: Die besondere Festlegung **BF5** lautet:

Bei der Berechnung der GRZ für die TGB 1, 2 und 3 sind die einzelnen Flächen zu addieren und ein über die gesamte Fläche berechneter Durchschnittswert ist heranzuziehen.

Für die Geschoße unterhalb der Bezugsebene 1015,50 müA gilt GRZ = 0,66, hier gelten die Fluchtlinien UG (BFL UG, BGL UG).

Zur Gänze unterirdische Geschosse, z. B. UG2, können darüber hinaus bis auf 2,0 m an die Grundgrenze herangebaut werden.

für die Geschoße oberhalb der Bezugsebene 1015,50 müA gilt GRZ = 0,47, hier gelten die Fluchtlinien EG (BFL EG, BGL EG).

BF6: Die besondere Festlegung **BF6** lautet:

In diesen Teilgebieten ist lediglich die Errichtung von gedeckten Carports zulässig.

BF7: Die besondere Festlegung **BF7** lautet:

In diesem Teilgebiet ist eine auskragende Bebauung in den Obergeschoßen möglich ist, sofern ein unverbaubarer Freiraum von 5,0 m gemessen von der Unterkante des Bauwerkes zur Geländeoberkante frei bleibt und dafür keine Stützen o. ä. erforderlich sind.

BF8: Die besondere Festlegung **BF8** lautet:

Baumaßnahmen in einer Wildbach-Gefahrenzone haben im Einvernehmen mit der WLV (Gebietsbauleitung Pinzgau) zu erfolgen.

BF9: Die besondere Festlegung **BF9** lautet:

Für das in diesem Bereich geplante Projekt wurde vom Ingenieurbüro Rothbacher ein schalltechnisches Gutachten (ProjektNr. 18-441-G01 – siehe Anlage) erstellt, die darin getroffenen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

BF10: Die besondere Festlegung **BF10** lautet:

Für das Planungsgebiet wurden von der mjp Ziviltechniker GmbH zwei Bodengutachten erstellt (siehe Anlagen). Die darin getroffenen Vorgaben, z. B.:

- Die Gründung muss in den tragfähigen Böden erfolgen.
- Die Baugrubeneinschnitte können abhängig von der Gebäudegeometrie entsprechend den Vorgaben unter Kapitel 3.6 (im jeweiligen Gutachten) generell frei geböscht werden. Konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind in einem geotechnischen Detailprojekt zu dimensionieren.
- Freigabe der Gründungssohlen und Baugrubeneinschnitte bzw. Begleitung der Baugrubenherstellung seitens begleitenden Geologen/Geotechniker.
- Das Projektgebiet liegt im Schongebiet des Brunnen Langfeld (siehe Kapitel 3.3.2 Gutachten).
- Am Projektstandort sind mehrere namenlose Gerinne vorhanden, weshalb die Vorschriften gemäß Kapitel 3.4.3 einzuhalten sind.
- Die Versickerung von Oberflächenwässern ist am Projektstandort
- 61a (TGB 4, 5, 6 und 7) nicht möglich,
- 61c (TGB 1, 2 und 3) möglich (siehe jeweils Kapitel 3.3.3 Gutachten).
- Bei der Fläche 61c sind abhängig von der Gebäudegeometrie gegebenenfalls Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Eine Beeinflussung fremder Rechte durch diese ist von einem Geologen/Geotechniker zu beurteilen.

sind jedenfalls zu beachten und entsprechend umzusetzen.

BF11: Die besondere Festlegung **BF11** lautet:

Balkone, Vordächer udgl. dürfen bis zu 1,60 m über die Baufluchtlinie, Baufluchtlinie EG bzw. Baugrenzlinie EG ragen, wenn der gesetzliche Mindestabstand gewährleistet wird.

BF12: Die besondere Festlegung **BF12** lautet:

Im Zuge der Einreichplanung ist das Projekt der Örtlichen Raumplanung vorzulegen und hinsichtlich der Gestaltung der Materialien eine Freigabe zu erwirken. Erst nach positiver Gestaltungsstellungnahme durch die Örtliche Raumplanung im Einvernehmen mit der Gemeinde kann das Projekt der Einreichung zugeführt werden.

BF13: Die besondere Festlegung **BF13** lautet:

Um eine entsprechende Verkehrserschließung für die große Anzahl der neuen Wohneinheiten sicherzustellen, ist der Fahrstreifen der bestehenden Brücke zum Planungsgebiet auf mind. 6,25 m zu verbreitern.

BF14: Die besondere Festlegung **BF14** lautet:

In den einzelnen Teilgebieten ist aufgrund der gestaffelten Bebauung eine höhere Dichte als $GRZ = 0,43$ möglich, die durchschnittliche Dichte von $GRZ = 0,43$ darf dabei aber keinesfalls überschritten werden.

8. Planbeilagen

Rechtsplan 1:500 – Jänner 2019

Plan Nr. R3-BP28-R

Infrastrukturplan 1:500 –Jänner 2019

Plan Nr. R3-BP28-I

Stellungnahmen WLW

Anschlussbestätigungen

Schalltechnisches Gutachten

Bodengutachten (2)