

# MARKTGEMEINDE TAXENBACH

## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE FÜR DEN BEREICH „HÖGMOOS NORDRAND II“ (DORRER)

### 4. ABÄNDERUNG MIT PLANUNGSGEBIETSERWEITERUNG

GP 179/4, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/5, 179/2, 179/3, 179/18,  
179/17, 179/19, 179/24, 178/1, 179/1, .124, 184, 179/20, 179/21, 179/22,  
179/23, 180 UND 1148/2, KG 57211 SONNBERG

M 1:500

---

ÖFFENTLICHE AUFLAGE  
DES ENTWURFS:

VOM ..... BIS .....

BESCHLUSS DER  
GEMEINDEVERTRETUNG:

AM .....

KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG:

VOM ..... BIS .....

WIRKSAMKEITSBEGINN:

AM .....

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

---

PLANVERFASSER:

Lenglachner ZT GmbH, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073

GZ: 136/22 - April 2019

Für die ZT GmbH

## INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÄAMBEL.....	3
2	GELTUNGSBEREICH.....	4
3	GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....	4
4	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
5	LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES .....	6
6	GRUNDLAGENFORSCHUNG .....	7
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	7
6.2	Flächenwidmung .....	7
6.3	Flächennutzung.....	7
6.4	Natürliche und rechtliche Beschränkungen.....	7
6.5	Struktur des Gebietes.....	8
6.6	Verkehrerschließung .....	8
6.7	Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung .....	9
6.8	Aufschließungsmaßnahmen.....	9
7	PLANUNGSKONZEPT.....	10
8	VERORDNUNGSTEXT .....	11
8.1	Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	11
8.1.1	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1) .....	11
8.1.2	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4).....	11
8.1.3	Bauhöhen (§ 57) .....	11
8.1.4	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53).....	11
8.2	Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F. ....	12
8.2.1	Bauweisen (§ 58 lit. b).....	12
8.2.2	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1).....	12
8.2.3	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2).....	12
8.2.4	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF3).....	13
8.2.5	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Bauplatzgrößen (BF4) ..	13
8.2.6	Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Nutzung innerhalb des Gefährdungsbereichs der Hochspannungsfreileitung - Ausschluss einer Wohnnutzung (BF5) .....	14
8.2.7	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF6) .....	14
8.2.8	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF7) .....	15
8.2.9	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Stellplatzschlüssel und Situierung der Stellplätze (BF8) .....	15
8.2.10	Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des dritten Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß - Kniestockregelung (BF9) ..	16
8.2.11	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Ausführung eines Sickerbeckens (BF10).....	16
8.2.12	Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Vorsehung von Flächen für Pkw-Stellplätze, Nebenanlagen (z.B. Carports), Kinderspielplatz und Gemeinschaftsanlagen (z.B. Müllsammelstelle) (BF11) .....	16

## 1 PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Taxenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Högmoos Nordrand II“ (Dorrer) abzuändern und mit dem Areal „Dorrer Süd“ zu erweitern.

Das Areal des bestehenden Bebauungsplanes „Högmoos Nordrand II“ ist bereits überwiegend mit einem Reihenhaus und mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Eine weitere Reihenhausanlage ist in Vorbereitung.

Im Erweiterungsbereich ist, wie unmittelbar östlich davon, die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Nebenanlagen geplant. Der Grünlandstreifen unter der Hochspannungsfreileitung ist für die erforderlichen Nebenanlagen (PKW-Abstellplatz, Müllsammelstelle usw.) vorbehalten.

Die geplante straßenmäßige Anschließung berücksichtigt das gesamte für eine Siedlungsentwicklung vorgesehene Areal und soll im Endausbau in Form einer Ringstraße erfolgen.

Die festgelegten Parameter der Bebauung werden im Erweiterungsbereich weitergeführt. Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

### **Bisher vorgenommene Abänderungen:**

#### 1. Abänderung - beschlossen am 19.03.2015

Dieser Bebauungsplan wird abgeändert und im Norden durch die GP 179/2 und Teilfläche der GP 179/1, KG 57211 Sonnberg (Dorrer, Machreich) erweitert.

Die Abänderung ist aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Abstände entlang von Hochspannungsfreileitungen notwendig geworden.

Vorgesehen ist, im Bereich der bereits gewidmeten Baulandflächen, nördlich der 110 kV-Hochspannungsfreileitung, in einer Tiefe von 20 m ab der Leitungsachse die Wohnnutzung auszuschließen.

Im Erweiterungsbereich (Dorrer, Machreich) ist die Errichtung von Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus und einem Wohnobjekt mit zwei Wohnungen durch Einheimische geplant.

## 2. Abänderung - beschlossen am 5.10.2016

Die Abänderung ist aufgrund der Weiterführung der Straße erforderlich (Umkehrplatz entfällt).

Im Erweiterungsbereich (Dorrer) ist die Errichtung von Reihenhäusern, eines Doppelhauses und von Einfamilienhäusern geplant.

Die Vorgaben der WLV (Abflussgassen, Objektschutzmaßnahmen u. dgl.) sowie die erforderlichen Abstände zur Hochspannungsfreileitung (Ausschluss einer Wohnnutzung) werden berücksichtigt.

## 3. Abänderung - beschlossen am 10.5.2019

Der Bebauungsplan „Högmoos Nordrand II“ (Dorrer) wird im Südwesten (GP 179/1) abgeändert.

Vorgesehen ist hier die Errichtung von zwei Reihenhäusern mit drei und vier Einheiten. Demzufolge ist eine Anhebung der baulichen Ausnutzbarkeit von GFZ 0,6 auf 0,8 vorgesehen.

Weiters wird eine Anpassung an das ROG 2009 i.d.g.F. durchgeführt. Demzufolge entfällt die Festlegung der Bauhöhe durch die Anzahl der Geschoße. Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert. Die festgelegten Parameter der Bebauung werden im Erweiterungsbereich weitergeführt.

## **2 GELTUNGSBEREICH**

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 179/4, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/5, 179/2, 179/3, 179/18, 179/17, 179/19, 179/24, 178/1, 179/1, .124, 184, 179/20, 179/21, 179/22, 179/23, 180 und 1148/2, KG 57211 Sonnberg.

## **3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 i.d.g.F. bzw. die Darstellungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2018).

#### **4 ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im gegenständlichen Bereich sowie die Weiterführung der technischen Infrastruktur und der Anschließungsstraße.

Dabei soll auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturelemente, auf die funktionalen Zusammenhänge der bestehenden Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

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

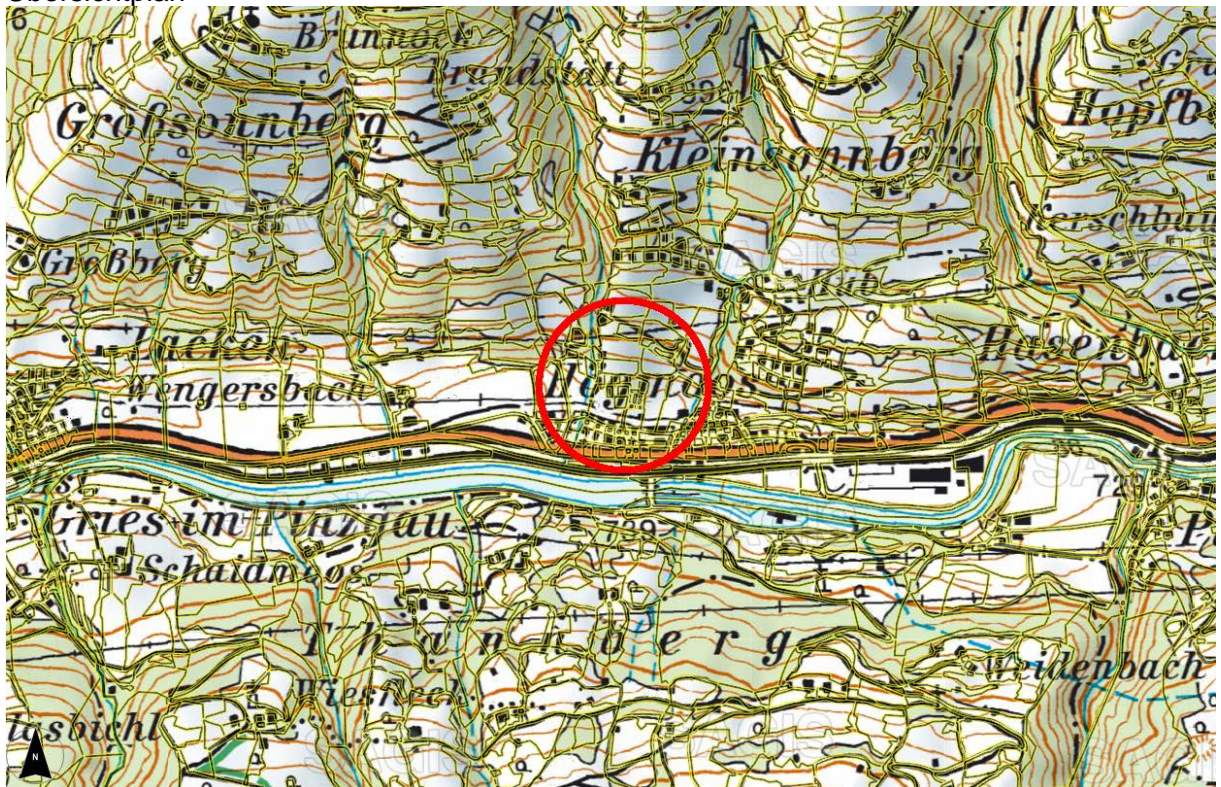
## 5 LAGE, GRÖSSE UND GRENZEN DES PLANUNGSGEBIETES

Die gegenständlichen Parzellen liegen in der Mitte des Siedlungskörpers der Ortschaft Högmoos, nördlich der Gemeindestraße.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 16 569 m<sup>2</sup>.

Die Planungsfläche wird im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen, im Süden von der Gemeindestraße und zusätzlich im Westen vom Vogelreitergraben (Högmoosgraben Mitte) sowie von der bestehenden Bebauung begrenzt.

Übersichtplan



## **6 GRUNDLAGENFORSCHUNG**

### **6.1 Räumliches Entwicklungskonzept**

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Taxenbach (beschlossen am 28.3.1996) und im geänderten REK für den Bereich „Högmoos Nordrand“ (beschlossen am 29.9.2014) wurde für das gegenständliche Planungsgebiet eine Siedlungserweiterung vorgesehen.

Die Siedlungsentwicklung soll in Etappen - abgestimmt auf den Gemeindebedarf - erfolgen. Die Dichte soll sich im Rahmen von GFZ 0,3 bis 0,6 bewegen.

### **6.2 Flächenwidmung**

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Taxenbach liegt der gegenständliche Planungsbereich im Bauland/Erweiterte Wohngebiete und im Grünland/Ländliche Gebiete.

Zur Sicherstellung der von der WLV geforderten Abflussgassen und Auflagen im Gebäudeumfeld sowie der Mindestabstände der Objekte zu den Planungsgebietsgrenzen werden Grünlandflächen in das Planungsgebiet mit aufgenommen.

### **6.3 Flächennutzung**

Das Planungsgebiet ist zum Teil bebaut bzw. wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich genutzt.

### **6.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen**

Der westliche Teil der Planungsfläche liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone des „Högmoosgrabens Mitte“.

Eine Stellungnahme der WLV vom 18.1.2017, Zahl: VI/REK-1471/2-2016, eine E-Mail-Nachricht vom 3.2.2017, Zahl: VI/REK-1471/4-2016 und eine Stellungnahme vom 10.5.2019, Zahl: VI/g-625//1-2019 liegen vor.

Eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung der ÖBB quert das Planungsareals. Ein Teil der Planungsfläche befindet sich im Gefährdungsbereich (25 m links und rechts der Leitungsachse) dieser Leitung (siehe Stellungnahme der ÖBB Infrastruktur AG vom 4.1.2017 und vom 17.4.2019 und im Mindestabstand gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung (der Abstand wurde zwischenzeitlich auf 20 m erhöht).

Weiters liegt die Planungsfläche im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB Westbahnstrecke (Handlungsstufe 1). Außerdem befinden sich im Norden 30 kV-Freileitungen der Salzburg AG. Eine Stellungnahme der Salzburg Netz GmbH - Bruck vom 4.10.2010 liegt vor.

## **6.5 Struktur des Gebietes**

Das Umfeld des Planungsgebietes ist durch eine gemischte Nutzung (Wohnnutzung, öffentliche Einrichtungen (Schule, Kinderspielplatz), landwirtschaftliche Betriebsstätten) und durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen geprägt.

## **6.6 Verkehrserschließung**

Das Planungsareal wird ausgehend von der Gemeindestraße über eine Richtung Norden und Westen verlaufende Privatstraße erschlossen.

Die straßenmäßige Aufschließung ist so konzipiert, dass nach Baulandwidmung des gesamten Areals durch Verlängerung der Stichstraße Richtung Westen durch den Ausbau der bestehenden Weganlage im Westen eine Ringstraße entsteht.

Für den u-förmigen Straßenabschnitt ist die Gründung einer Interessentenweg-genossenschaft geplant.



## **6.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Versorgung mit Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und der Telekom gewährleistet. Die Anschließung erfolgt über Verkabelung in der Erschließungsstraße.

Die Trinkwasserversorgung wird durch das Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Högmoos gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Netz der Marktgemeinde Taxenbach bzw. durch den Anschluss an die Anlagen des Reinhaltverbandes Unterpinzgau.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer erfolgt durch Versickerung.

Die Oberflächenwässer der Anschließungsstraße werden über Rigolensysteme und Sickerbecken entsorgt.

## **6.8 Anschließungsmaßnahmen**

Die interne Anschließungsstraße (Ringstraße) und die Anlagen der technischen Infrastruktur werden vom Grundeigentümer errichtet.

Sämtliche Anschließungserfordernisse sind bereits im Nahbereich vorhanden. Die Kosten für sämtliche Anschlussleitungen werden von den Einschreitern getragen.

## 7 PLANUNGSKONZEPT

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

Die zukünftige Bebauungsstruktur und die architektonische Gestaltung im Planungsgebiet sollen sich in die bebaute Umgebung organisch einfügen. Deshalb werden die entsprechenden Parameter der Bebauung wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhe und Bauweise in Abstimmung mit der Bebauungsstruktur der Umgebung festgelegt.

Die festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ) = 0,55 bzw. 0,60 bzw. 0,80 bzw. 1,0 bezieht sich auf die Baulandfläche. Der Mittelwert der baulichen Ausnutzbarkeit entspricht den Vorgaben des REK und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Vorgaben der WLV (Objektschutzmaßnahmen, Abflussgassen) werden berücksichtigt.

Zum Ausgleich der Auswirkungen einer Bebauung auf die natürlichen Bodenfunktionen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsflächen und für die Wiederverwertung des Oberbodens festgeschrieben.

Aufgrund der Lage der Planungsfläche im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB Westbahnstrecke werden Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

## **8 VERORDNUNGSTEXT**

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 51 (1), ROG 2009 i.d.g.F. erfassten Umstände werden folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

### **8.1 Bebauungsgrundlagen gemäß § 51 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

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

- siehe Plan

#### **8.1.2 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 Abs. 4)**

Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird mit 0,55 bzw. 0,60 bzw. 0,80 bzw. 1,0 festgelegt (siehe Plan).

#### **8.1.3 Bauhöhen (§ 57)**

Die Bauhöhe wird durch die oberste Traufenhöhe - siehe Plan - und durch die Firsthöhe - siehe Plan - festgelegt.

Als Ausgangsniveau für die Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände heranzuziehen.

#### **8.1.4 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 53)**

Aufgrund der geplanten Nutzung und Struktur des Gebietes wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe von der Marktgemeinde Taxenbach als nicht notwendig erachtet.

## **8.2 Bebauungsgrundlagen gemäß § 53 (2), ROG 2009 i.d.g.F.**

### **8.2.1 Bauweisen (§ 58 lit. b)**

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt (§ 58 lit. b)

Geschlossene Bauweise (§ 58 lit. a)

### **8.2.2 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)**

Garagen mit paralleler Zufahrt und überdeckte Abstellplätze können bis 2 m an die Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche herangebaut werden.

Garagen mit senkrechter Einfahrt müssen mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie situiert werden.

Am Nordostrand tangieren 30 kV-Freileitungen das Planungsgebiet.

Bei der Situierung der Objekte sind die von der Salzburg AG geforderten Abstände (siehe beiliegende Stellungnahme der Salzburg Netz GmbH - Bruck vom 4.10.2010, Zahl: NE-NV BR/FM) zu berücksichtigen.

Wohnobjekte sind mit geneigtem Dach, mit einer Neigung von 12° bis 24°, abzudecken.

Im Teilgebiet 6 können Wohnobjekte bis an die südseitige Baulandgrenze und im Teilgebiet 8 an die nordseitige Baulandgrenze herangebaut werden.

Bei der Realisierung von Pultdächern sind diese parallel zur Hangneigung anzuordnen.

### **8.2.3 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)**

Die Bepflanzung und Begrünung hat mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Das natürliche Gelände ist weitestgehend in seiner bestehenden Form zu erhalten.

Sichtbare Stützbauwerke wie Mauern u. dgl. dürfen maximal eine sichtbare Höhe von 1,2 m erreichen und sind durch eine Bepflanzung abzudecken.

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind die offenen Stellplätze mit Rasengittersteinen oder mit Sickerbelägen zu belegen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer von versiegelten Flächen auf Baugrundstücken ist mittels begrünten Sickermulden durchzuführen.

Die Entsorgung der Oberflächenwässer von Straßenanlagen einschließlich Schneeablagerflächen hat mittels Mulden-Rigolen-Systeme oder durch begrünte Sickermulden bzw. Versickerungsbecken gemäß dem Stand der Technik bzw. gemäß den Vorgaben der ÖNORM B2506 Teil 1 zu erfolgen.

Ausführung der Aufschließungsstraße:

Die Aufschließungsstraße ist zur Ableitung der Hochwässer als Abflussgasse auszubilden.

Der bestehende Hochpunkt (HP lt. Plandarstellung) ist im Zuge des Straßenausbaus in eine Ringstraße (Verlängerung Richtung Westen und Süden) zu erhalten.

#### **8.2.4 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen (BF3)**

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes im verlärmten Bereich entlang der B311 Pinzgauer Straße und der ÖBB Westbahnstrecke sind Schallschutzmaßnahmen zur Erreichung des der Widmungskategorie entsprechenden Lärmklimas zu treffen.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Immissionen durch geeignete Maßnahmen auf ein zulässiges Maß reduziert werden können.

Grundlage bildet die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung 2003“ vom Referat Örtliche Raumplanung und Referat Immissionsschutz vom Amt der Salzburger Landesregierung.

#### **8.2.5 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Bauplatzgrößen (BF4)**

Die Bauplatzgröße wird mit maximal 750 m<sup>2</sup> festgelegt.

### **8.2.6 Besondere Festlegungen in Textform bezüglich der Nutzung innerhalb des Gefährdungsbereichs der Hochspannungsfreileitung - Ausschluss einer Wohnnutzung (BF5)**

Im gekennzeichneten Bereich ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

### **8.2.7 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Vorgaben der WLV (BF6)**

Nachstehende Objektschutzmaßnahmen/Abflussgassen sind gemäß den Vorgaben der WLV für die von der gelben Wildbachgefahrenzone des Högmoosgrabens Mitte betroffenen Teilgebiete (TGB) 1, 2, 3, 5, 6, 7 und 8 zu berücksichtigen:

- Auf den unbebaut verbleibenden Grundstücksteilen darf das Gelände nur so verändert werden, dass anströmende Hochwasserabflüsse weiterhin ungehindert talwärts abfließen können. Geländeänderungen sind in den Einreichplänen darzustellen und vorab im Detail mit der WLV abzustimmen.
- Die im Bebauungsplan eingezeichneten Abflussgassen kennzeichnen Bereiche, die zur schadlosen Hochwasser-Abführung vorgesehen sind. Um ihre Funktion erfüllen zu können, müssen Abflussgassen dauerhaft von Strömungshindernissen (wie Baukörpern oder durchgehenden, geschlossenen Einfriedungen) freigehalten werden. Im Bereich von Abflussgassen darf das Gelände nur dann verändert werden, wenn deren Funktion dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird.
- Gebäudezugänge sind nach Möglichkeit an der Talseite anzuordnen (Ost- und Südseite). An der Berg- bzw. Anströmseite situierte Gebäudeöffnungen müssen mindestens 50 cm über das außenfertige Gelände angehoben werden.
- Entlang der Grundgrenzen dürfen keine durchgehenden, geschlossenen Einfriedungen errichtet werden.
- Sämtliche Bauvorhaben sind bereits im Zuge der Konzept- bzw. Entwurfsplanung hinsichtlich erforderlicher Objektschutzmaßnahmen mit der WLV abzustimmen.

Die erforderlichen Abflussgassen sind im Planteil dargestellt.

Für die Teilgebiete 7 und 8 sind nachstehende Vorgaben zu berücksichtigen:

1. Gebäudeöffnungen sind an der gefahrenzugewandten Nord- und Westseite mindestens 0,5 m über das außenfertige Gelände herauszuheben. Zugänge sind nach Möglichkeit an der gefahrenabgewandten Ost- und Südseite anzuordnen.
2. Entlang der Grundgrenzen dürfen keine geschlossenen Einfriedungen errichtet werden. Durchgehende Zaunsockelmauern sind daher nicht zulässig.
3. Auf den unbebaut verbleibenden Grundstücksteilen darf das Gelände nur so weit verändert werden, dass anströmende Wässer weiterhin ungehindert talwärts abfließen können. Geländeänderungen sind in den Einreichunterlagen darzustellen und vorab im Detail mit der WLV abzustimmen.
4. Sämtliche Bauvorhaben sind bereits in der Konzeptphase hinsichtlich erforderlicher Objektschutzmaßnahmen mit der WLV abzustimmen.

#### **8.2.8 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Bodenmeliorationsmaßnahmen (BF7)**

Der in der SAGIS-Bewertung festgestellte „hochwertige“ Boden ist auf minderwertigen Flächen gemäß der BMLFUW Richtlinie für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen neu aufzubringen.

Im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren sind Verwertungsnachweise - vom Bauherrn und von der Erdbaufirma - für den Humus verpflichtend vorzulegen.

#### **8.2.9 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich Stellplatzschlüssel und Situierung der Stellplätze (BF8)**

Für den geplanten Geschößwohnbau auf Teilgebiet 8 wird nachstehender Stellplatzschlüssel festgelegt:

Für Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung

Für Wohnungen über 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche: 2,5 Stellplätze/Wohnung

Mindestens 1 Stellplatz/Wohnung ist in einer Tiefgarage zu situieren.

#### **8.2.10 Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung des dritten Geschoßes als sogenanntes oberstes Geschoß - Kniestockregelung (BF9)**

Das dritte Geschoß ist als sogenanntes „oberstes Geschoß“ auszuführen und hat die Vorgaben der „Kniestockregelung“ gemäß Definition im § 56, Abs. 4 Zif. 2 lit c) ROG 2009 i.d.g.F. einzuhalten.

#### **8.2.11 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Ausführung eines Sickerbeckens (BF10)**

Am Südwestrand des Planungsareals ist für die Entsorgung der Straßenwässer ein Sickerbecken auszuführen (siehe Plan).

#### **8.2.12 Besondere Festlegung in Textform hinsichtlich der Vorsehung von Flächen für Pkw-Stellplätze, Nebenanlagen (z.B. Carports), Kinderspielplatz und Gemeinschaftsanlagen (z.B. Müllsammelstelle) (BF11)**

Im Teilgebiet 7 (Grünland/Ländliche Gebiete) ist die Situierung von offenen Stellplätzen, des Kinderspielplatzes und der Müllsammelstelle möglich. Die Anordnung von überdachten Stellplätzen und weiteren Nebenanlagen ist im Teilgebiet 7 auf Grundlage von Einzelbewilligungen ebenfalls möglich.