

GEMEINDE LEOGANG

Bebauungsplan der Grundstufe

Sinning - Rosental



VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Poppinger Ziviltechniker KG

Auftraggeber: Gemeinde Leogang

Auftragnehmer: Poppinger Ziviltechniker KG
F. Zuckerstätter-Straße 42
A-5303 Thalgau

Datum: 03.10.2023

Geschäftszahl: 01/2308a

Signatur

1. Begründung der Aufstellung

Im südlichen Bereich des Ortsteils Sinning ist derzeit ein Verfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes zur Schaffung von Bauland im Ausmaß einer Parzelle anhängig.

In diesem Bereich ist auch eine größere Entwicklungsfläche im REK vorgesehen, für die erschließungsmäßiger Regelungsbedarf besteht. Es ist demgemäß eine Planfreistellung nicht möglich und ein Bebauungsplan der Grundstufe aufzustellen.

Unweit südwestlich Anschluss an die REK-Entwicklungsfläche befinden sich eine weitere weitere noch unbebaute Baulandausweisungen.

Der Bebauungsplan wird für die aktuelle Umwidmungsfläche und für die bestehende Baulandausweisungen verordnet. Für das restliche, im REK für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Gebiet ist ein Parzellierungskonzept erstellt worden, um für etwaige spätere Widmungstätigkeit eine sinnvolle Gesamterschließung gewährleisten zu können, es wird im nicht verordneten Bereich des Planungsgebietes dargestellt.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Die erwähnte Umwidmungsfläche wird im Zuge der erwähnten Teilabänderung als Bauland der Kategorie Erweitertes Wohngebiet ausgewiesen und mit einer Kenntlichmachung als lärmbelastet gemäß Handlungsstufe 1 (Richtlinie Immissionsschutz) versehen.

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans ist ebenfalls als Erweitertes Wohngebiet gewidmet.

Sonstige Nutzungsbeschränkungen, die sich in Form von Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplanes zeigen, gibt es hier nicht.

Gemäß Bodenabfrage ist festzuhalten, dass der Boden im Bereich der neuen Baulandausweisung sehr hohen Funktionserfüllungsgrad für die natürliche Bodenfruchtbarkeit und hohen für die Abflussregulierung aufweist. Im Bereich der bestehenden Widmung wird der Funktionserfüllungsgrad mit hoch angegeben.

Es sind im Bebauungsplan dementsprechend adäquate Minderungsmaßnahmen festzulegen.

2.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch die nördlich vorbeiführende Gemeindestraße. Die Umwidmungsfläche und das westliche Teilgebiet 2 werden durch von der Gemeindestraße abzweigenden Zufahrtstraßen erschlossen.

Weiters liegt der Standort innerhalb des 1.000m-Einzugsbereich einer Bahnhaltestelle.

2.3 Sonstige Infrastruktur

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Netz der Gemeinde Leogang.

Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG.

Abwasserbeseitigung:

Die Schmutzwässer werden mittels Anschlusses an den Ortskanal der Gemeinde Leogang entsorgt.

Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Oberflächenwässer werden durch Versickerung auf Eigengrund entsorgt. Es sind hier die Bodenverhältnisse gekennzeichnet durch Kies und Schotter und einer damit einhergehenden hohen Bodendurchlässigkeit.

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Der Bereich liegt am Rande einer größeren zusammenhängenden Fläche, die als landwirtschaftliche Intensivfläche anzusehen ist.

Die Bebauungsstruktur in den angrenzenden Siedlungen setzt sich vorwiegend aus Einfamilienhäusern in für die Gegend typischer Größenordnung und Höhenentwicklung zusammen.

Eine besondere Wertigkeit des umliegenden Baubestands im Sinne des Denkmalschutzes ist nicht gegeben.

Eine Übersicht über die Bestandsdichten und die Baustruktur bietet folgende Tabelle:

KG-Nr.	Gp.-Nr.	EZ	Parzellen- fläche [m ²]	Bauplatz- fläche [m ²]	Bebaute Fläche je Bauplatz (Dichte- wirksam) [m ²]	GRZ IST	Anmerkungen
57125	.80/1	64	81	828	170	0,21	gemeinsamer Bauplatz
57125	.80/2	64	78				
57125	730/2	64	669				
57105	425/2	117	1013	1013	105	0,10	
57105	425/3	140	777	777	128	0,16	
57105	450/2	142	678	678	80	0,12	
57105	458/2	151	764	764	152	0,20	
57105	461/2	111	387	560	84	0,15	gemeinsamer Bauplatz
57125	731/21	154	173				
57125	731/20	161	407	506	99	0,20	gemeinsamer Bauplatz
57125	.128	161	99				
57105	423/2	186	1031	1031	112	0,11	
57105	459/1	191	835	835	112	0,13	
57105	425/5	234	735	735	159	0,22	
57105	460/2	246	587	587	104	0,18	
57105	460/1	252	703	703	85	0,12	
57105	424/2	254	600	600	97	0,16	
57105	424/3	262	652	652	117	0,18	
57105	450/3	264	702	702	107	0,15	
57105	424/5	272	1048	1048	228	0,22	
57105	424/6	273	600	600	113	0,19	

Grundlage:

DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023

Auszug aus dem Grundbuchsverzeichnis, © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023

SAGIS-Datenabfrage, © SAGIS, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023

Aus der obigen Tabelle ist die Bauplatzstruktur der umliegenden, bebauten Baulandausweisungen zu entnehmen, die als relativ homogen zu bezeichnen ist. Die Bauplatzgrößen liegen in einem Bereich von etwa 550m² bis etwa 1000m².

Im Hinblick auf die verbauten, dichtewirksamen Flächen ist festzustellen, dass sie in einer, für Einfamilienhäuser als typisch zu wertenden, Größenordnung von etwa 80m² bis 150m² liegen. Hier gibt es einen Ausreißer nach oben im Bereich der Parzelle 424/5, wobei diese Parzelle auch den größten Bauplatz darstellt.

Als Maß der baulichen Ausnutzbarkeit wurde die Grundflächenzahl erhoben, die Werte liegen hier in einem Bereich zwischen 0,10 und 0,22.

Die durchschnittliche Ausnutzungsziffer (ohne Berücksichtigung der Minimal- und Maximalwerte) errechnet sich mit 0,16.

Einen Überblick über das Planungsgebiet gibt auch nachstehendes Orthofoto, die verordneten und der nicht verordnete Bereich des Planungsgebiets sind markiert.



Orthofoto, Quelle: Sagis. Verordneter Bereich des Planungsgebietes rot markiert, nicht verordnetes Planungsgebiet grün markiert

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die noch unbebauten Flächen im Planungsgebiet bestehen keine Bauplatzerklärungen oder Baubewilligungen.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Gemäß Plandarstellung ist der Bereich dem Siedlungsentwicklungsgebiet W4-3 zugeordnet. Es ist hier eine Schraffur, die auf eine mögliche bauliche Entwicklung hindeutet, enthalten.

Im Schriftteil sind folgende für die Umwidmung relevante Aussagen zu entnehmen: Im Zuge der generellen Vorgaben für die Gemeindeentwicklung wird von einem weiter fortschreitenden Bevölkerungswachstum ausgegangen. Standortbezogene Festlegungen sind im Punkt 2.2.5 Rosental auf Seite 37 enthalten. Hier wird unter anderem für diesen Ortsteil Wohnfunktion festgelegt, aber auch Landwirtschaft, kommunale Einrichtungen, Freizeit und Sport.

Zur baulichen Entwicklung heißt es, dass im Nordosten von Rosental eine größere bauliche Entwicklungsmöglichkeit festgelegt wird. Die östliche Siedlungsgrenze zum Grünkeil Richtung Sinning hin liegt eine Parzellentiefe östlich der bebauten Grundstücke 450/2 bzw. 424/3.

3. Festlegungen des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:

Keine Festlegung

Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels einer maximalen Grundflächenzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauhöhen:

Die Bauhöhen werden mittels maximaler Relativhöhen für First und Traufe gemäß Plandarstellung festgelegt. Bezug für diese Höhenfestlegung ist das gewachsene Gelände.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:

Der Verlauf von sonstigen öffentlichen Erschließungsstraßen ist gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauweise:

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Maßnahmen zum Zwecke des Bodenschutzes (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):

- Der Oberboden ist sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung wiederzuverwenden oder zur Verbesserung/Aufwertung einer geringwertigen Fläche, vorzugsweise in der Gemeinde Leogang zu verwenden. Dabei sind die Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung entsprechend einzuhalten. (Nachweis mittels Verwertungsnachweis)

- Neu zu errichtende Parkplätze / Abstellplätze für KFZ und Fahrräder sind versickerungsfähig auszugestalten (z.B. Rasengittersteine)
- eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist sicherzustellen (z.B. bei Zufahrtswegen und Erschließungen)
- Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten in Abhängigkeit von der Nutzung (interne Wegeanlagen, Terrassen, etc.);
- Die Regenwasserversickerung hat im Planungsgebiet zu erfolgen (Einsatz von Mulden- oder Rigolensystemen)
- die Regenwasserrückhaltung und -nutzung wird empfohlen.

Herstellung eines provisorischen Wendeplatzes (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):

In den mit BF2 bezeichneten Bereichen sind bis zur Weiterführung der Erschließungsstraßen normgerechte provisorische Wendepplätze herzustellen.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 3, BF 3):

Im Bauverfahren ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte gemäß Richtlinie Immissionsschutz und OIB nachzuweisen.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien §54

Gesetzliche Vorgaben ROG:

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl), von den übrigen Grundflächen ab. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung jener Verkehrsanlagen bestimmt sind, die der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unmittelbar dienen. Bei ihrer Festlegung ist darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen eine ihrer Funktion und den darauf vorgesehenen Verkehrsarten gerecht werdende Breite und Linienführung aufweisen.

Erläuterungen:

Die an die Teilgebiete grenzenden, privaten Zufahrtsstraßen werden mit Straßenfluchtlinien abgegrenzt.

Zusätzlich wird ein Erschließungskonzept für das nicht verordnete Planungsgebiet als nicht rechtswirksamer Planinhalt dargestellt.

Baufluchtlinien, Baulinien; Baugrenzlinien; Situierungsbindungen §55

Gesetzliche Vorgaben ROG:

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

(2) Die Baulinie ist jene Linie, an die ein oberirdischer Bau gegen die Verkehrsfläche herangebaut werden muss.

(3) Baugrenzlinien sind Linien gegenüber anderen Flächen als Verkehrsflächen, die durch oberirdische Bauten nicht überschritten werden dürfen.

(4) Die Baufluchtlinie oder die Baulinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.

(5) Baugrenzlinien sind so festzulegen, dass die auf den jeweiligen und den benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zur Errichtung kommenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(6) Für verschiedene Geschoßebenen können Baufluchtlinien, Baulinien und Baugrenzlinien gestaffelt festgelegt werden.

(7) Soweit es zur Erhaltung oder der damit im Zusammenhang stehenden Gestaltung eines charakteristischen Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann über die

Abs. 1 bis 6 hinaus die Lage der Baufronten verbindlich festgelegt werden (Situierungsbindungen).

Erläuterungen:

Um in Anbetracht der relativ geringen Bauplatzgrößen einen gewissem Planungsspielraum zu ermöglichen, werden die Baufluchtlinien mit einem Abstand von 3,0m festgelegt.

Lediglich im südlichen Kurvenbereich in Teilgebiet 1 wird der Abstand auf 5,0m vergrößert, um ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen §56

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.

(2) Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:

- 1. Innenhöfe;*
- 2. Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Kellerlicht- und Abwurfschächte udgl);*
- 3. Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,50 m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen;*
- 4. Vordächer bis zu 2 m;*
- 5. Dachvorsprünge bis zu 2 m;*
- 6. freie Balkone bis zu 3,00 m.*

Wenn Bauteile gemäß Z 4 und 5 größer sind als 2 m und Bauteile gemäß Z 6 mehr als 3,00 m, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

(3) Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußersten Begrenzungen des Baukörpers.

(4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

- 1. Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung. Dachterrassen sind jedoch nicht zu berechnen.*
- 2. Nicht zur Geschoßfläche zählen:*
 - a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekanntenen oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;*

b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;

c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit. b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60 m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.

(5) Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

(6) Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschoßflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei ist insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, die Festlegungen des Flächenwidmungsplans und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und im Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

(7) In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind Nebenanlagen nicht einzurechnen, soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz beträgt:

Nebenanlage	bei Wohnbauten	bei sonstigen Bauten
Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze	15 m ² je Pflichtstellplatz bzw 20 m ² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz	15 m ² je Pflichtstellplatz bzw 20 m ² je barrierefrei herzustellenden Pflichtstellplatz
überdachte Fahrrad-Stellplätze	2 m ² je Pflichtstellplatz, ansonsten 4 m ² je Wohnung	2 m ² je Pflichtstellplatz
sonstige Nebenanlagen	insgesamt höchstens 20 m ²	-

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 12 % der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet. Wird diese Grenze überschritten, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzurechnen.

Erläuterungen:

Es gibt im Räumlichen Entwicklungskonzept keine unmittelbaren Vorgaben für die Dichte. Es wurden die Bestandsdichten im Umfeld erhoben, siehe dazu Kapitel 2.4.

Im unweit östlich verordnete Bebauungsplan Sinning - Areal Bauer ist eine GFZ von 0,5 festgelegt, im gegenständlichen Fall wird analog dazu eine GRZ von 0,25 festgelegt. Bei zweigeschoßiger Bebauung kann damit einerseits die gleiche Geschoßfläche errichtet werden, es wird aber eine flächensparende Bauweise begünstigt, andererseits ist diese Festlegung im Sinne einer zeitgemäßen, sparsamen Flächennutzung etwas höher festgesetzt, als die in der Bestandserhebung ermittelten Dichten.

Bauhöhe §57

Gesetzliche Vorgaben ROG:

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Festlegung der Bauhöhe hat sich auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe in Metern – gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt – zu beziehen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschobene Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur Waagrechten geneigte gedachte Umrißfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

1. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);
2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs. 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung festzulegen.

(5) Die Bauhöhe ist unter Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Erläuterungen:

Aufgrund des relativ flachen Geländes werden in den Planungsgebieten einheitliche Bauhöhen über maximale First- und Traufhöhen als Relativhöhen vorgegeben. Mit der Festlegung soll eine strukturkonforme, zweigeschoßige Höhenentwicklung ermöglicht werden.

Erfordernis einer Aufbaustufe:

Es sind hier keine Gegebenheiten oder Verhältnisse vorhanden, die ein derartiges Erfordernis bedingen würden.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2 ROG:

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:

Die Zufahrtsstraße zu den beiden Teilgebieten werden als sonstige öffentliche Erschließungsstraße dargestellt.

Bauweise §58:Gesetzliche Vorgaben ROG:

Nach der Art der Anordnung der Bauten zu den nicht zur Verkehrsfläche hin gelegenen Grenzen der Bauplätze können folgende Bauweisen festgelegt werden:

- a) geschlossene Bauweise, wenn die Bauten entlang der Verkehrsfläche zu Gruppen zusammengefasst zu errichten sind und mit Ausnahme der Enden der Gruppe an den beiden seitlichen Grenzen aneinander zu bauen sind;*
- b) offene Bauweise, wenn die Bauten entlang der Verkehrsfläche einzeln freistehend (offen-freistehend) zu errichten oder an einer seitlichen Grenze zu zweit aneinander (offen-gekuppelt) zu bauen sind oder, wenn nur eine offene Bauweise festgelegt ist, offen-freistehend oder offen-gekuppelt gebaut werden können;*
- c) besondere Bauweisen, soweit diese im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung gelegen sind. In diesem Fall sind auch die für die innere Lage und Gliederung der Bauten und Nebenanlagen wesentlichen Festlegungen zu treffen.*

Erläuterungen:

Um der bestehenden Baustruktur in der näheren Umgebung zu entsprechen, wird die offene Bauweise festgelegt.

Maßnahmen zum Bodenschutz (Besondere Festlegung Nr. 1, BF1):

Im Hinblick auf die in der Bestandsaufnahme zur Flächenwidmungsplan-Änderung festgestellte Wertigkeit des Bodens werden entsprechende Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Herstellung eines provisorischen Wendeplatzes (Besondere Festlegung Nr. 2, BF2):

Eine zukünftig Siedlungsentwicklung zwischen den Ortsteilen Sinning und Rosental ist geplant, diese Fläche ist gemäß REK für eine derartige Entwicklung vorgesehen. Dafür werden die Zufahrtsstraßen gemäß dargestelltem Erschließungskonzept weitergeführt. Um bis dahin eine geordnete Verkehrsführung sicherzustellen, müssen in den markierten Bereichen provisorische, normgerechte Umkehrplätze hergestellt und bis zur Weiterführung der Straße erhalten werden.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 3, BF 3):

Für das neu gewidmete Bauland in Teilgebiet 1 ist eine Lärmbelastung der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung gegeben, daher wird als Vorgabe für das nachgeordnete Verfahren der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte eingefordert.