



Gemeinde Goldegg

Bebauungsplan der Grundstufe

Baulandmodell Weng

(Moser-Gruber)

Entwurf



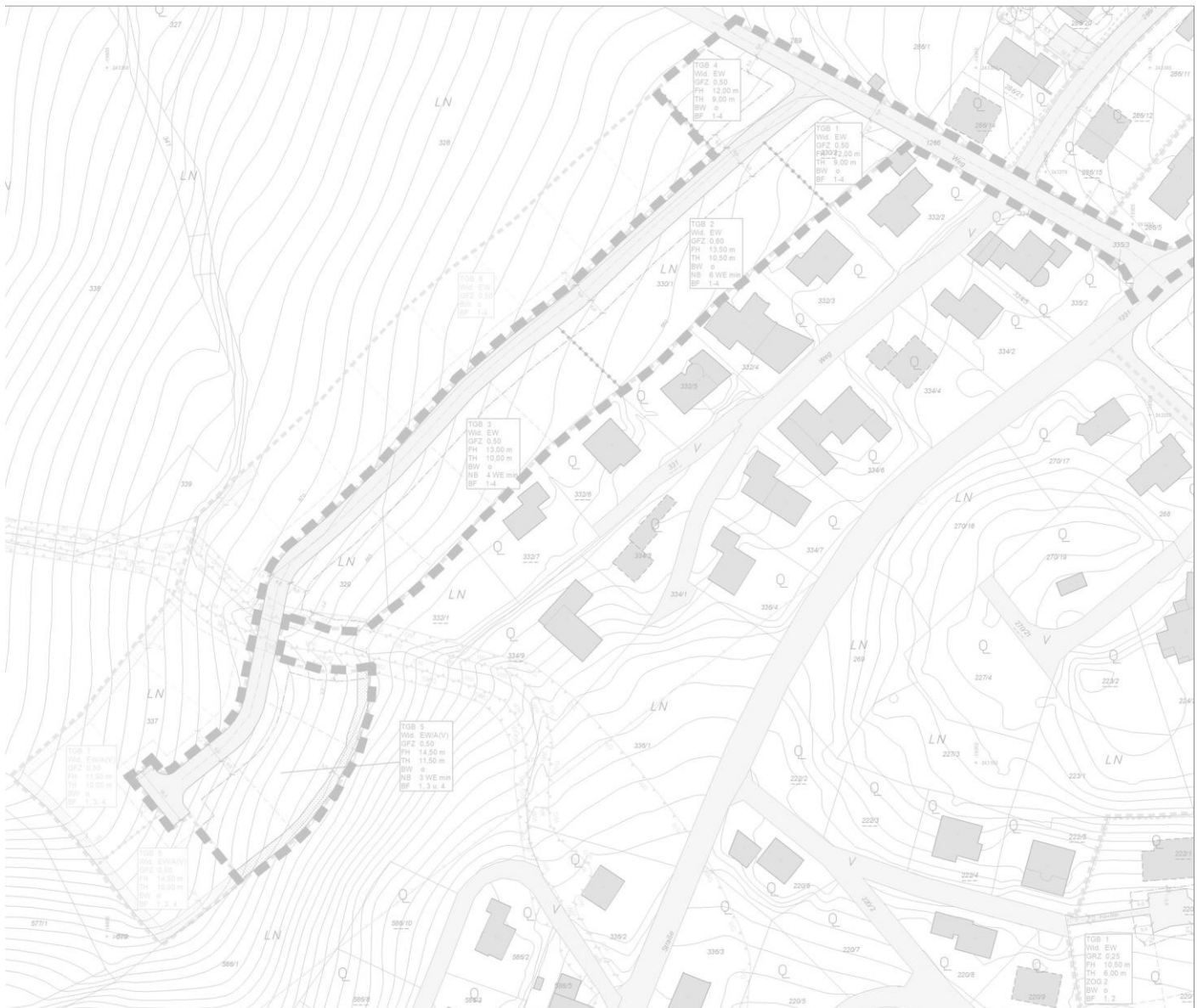
allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 410 BPL 14/14-074

Salzburg, 31.07.2018

Projektleitung: DI Martin Sigl

Bearbeitung: Klemens Pürmayr MSc



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen	5
1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.5 Bauhöhen	5
1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe	6
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	6
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	6
1.3.2 Baugrenzlinie und Situierungsbindungen	6
1.3.3 Bauweise	6
1.3.4 Nutzung von Bauten	6
1.3.5 Pflanzbindungen	6
1.3.6 BF1 – Maßnahmen für die Gründung von Gebäuden	6
1.3.7 BF2 – Maßnahmen zum Hochwasserschutz	6
1.3.8 BF3 – Maßnahmen zum Bodenschutz	7
1.3.9 BF4 – Oberflächenentwässerung	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	8
2.1.3 Flächenwidmung	10
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.5 Verkehrserschließung	13
2.1.6 Technische Infrastruktur	13
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	13
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	13

2.1.9 Problemanalyse	13
2.1.10 Planungsziele	14
2.2 Verfahrensablauf	15

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 330 und Teilflächen der GP Nr. 326, 329, 337, 339, 579, alle KG Weng, sowie eine Teilfläche des Güterweges Oberweng auf der GP Nr. 1266 und eine Teilfläche der Böndlseestraße auf der GP Nr. 1231.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 10.635 m².

Anmerkung: der noch nicht verordnete Teil des Bebauungsplanes (Konzept, graue Darstellung im Plan) wird im Folgenden nicht beschrieben.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Verlauf der Gemeindestraßen

Auf der GP Nr. 1266, KG Weng, verläuft der Güterweg Oberweng, der bei der östlich vorbeiführenden Böndlseestraße auf der GP Nr. 1231, KG Weng, beginnt und eine Regelbreite von 5,6 m bis 5,9 m aufweist. Die Böndlseestraße von Weng in Richtung Böndlsee verläuft im Osten des Planungsgebietes auf der GP Nr. 1231, KG Weng.

1.2.3 Baufluchtlinien und Baulinien

Die **Baufluchtlinien** verlaufen in einem Abstand von **5 m zur Straßenfluchtlinie** der Erschließungsstraße bzw. des Güterweges Oberweng.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird für die **Teilgebiete (TGB) 1, 3, 4 u. 5** durch die Geschoßflächenzahl **GFZ** von **max. 0,5** festgelegt.

Im **TGB 2** wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen durch die Geschoßflächenzahl **GFZ** von **max. 0,6** festgelegt.

1.2.5 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den **TGB 1 u. 4** werden mit der **obersten Dachtraufe** von **9,0 m** und dem **höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe)** von **12,0 m** festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im **TGB 2** werden mit der **obersten Dachtraufe** von **10,5 m** und dem **höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe)** von **13,5 m** festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im **TGB 3** werden mit der **obersten Dachtraufe** von **10,0 m** und dem **höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe)** von **13,0 m** festgelegt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen für das **TGB 5** werden mit der **obersten Dachtraufe** von **11,5 m** und dem **höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe)** von **14,5 m** festgelegt.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Auf den GP Nr. 328, 329, 330 u. 337, alle KG Weng, ist eine vom Güterweg Oberweng Richtung Süden abzweigende Erschließungsstraße mit 6 m breitem Straßenraum zu errichten. Für die Überquerung des Schrempfgrabens (auf den GP Nr. 329 u. 337, KG Weng) sind die Maßnahmen der WLW (siehe Erläuterungsbericht) zu berücksichtigen.

1.3.2 Baugrenzlinie und Situierungsbindungen

In den **TGB 3 u. 5** wird entlang der Widmungsgrenze zum Schrempfgraben auf den GP Nr. 329 und 337, KG Weng, eine Baugrenzlinie im Abstand von **2 m zur Widmungsgrenze** festgelegt.

1.3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4 Nutzung von Bauten

Im **TGB 2** wird die **Mindestanzahl der Wohneinheiten** mit **6 Wohneinheiten** festgelegt.

Im **TGB 3** wird die **Mindestanzahl der Wohneinheiten** mit **4 Wohneinheiten** festgelegt.

Im **TGB 5** wird die **Mindestanzahl der Wohneinheiten** mit **3 Wohneinheiten** festgelegt.

1.3.5 Pflanzbindungen

Im **Teilgebiet 5** wird entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes für einen 3 m breiten Bereich eine Pflanzbindung festgelegt.

Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

1.3.6 BF1 - Maßnahmen für die Gründung von Gebäuden

Lt. geologisch-geotechnischem Gutachten (siehe Erläuterungsbericht):

- sind die jeweiligen Kellergeschosse als dichte Wanne auszuführen und die in die Hinterfüllung einsickernden Hangwässer in den Oberflächenkanal einzuleiten.
- muss die Gründung der Gebäude auf einer bewehrten Stahlbetonplatte erfolgen.

1.3.7 BF2 - Maßnahmen zum Hochwasserschutz

TGB 1-4: Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes sind die Maßnahmen lt. Stellungnahmen der WLW (GZ VI/3345-172-2014) umzusetzen (siehe Erläuterungsbericht), u.a. dürfen keine abflussdichten Zäune errichtet werden.

1.3.8 BF3 – Maßnahmen zum Bodenschutz

Aufgrund der hohen Bodenbonitäten und der zum Teil hohen Abflussregelungsfunktion ist dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Vorplätze und sonstige befestigte Flächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen und sind möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine etc.) zu errichten.

Der abgetragene Mutterboden soll fachgerecht zwischengelagert und für die Gartenbegrünung wieder verwendet werden oder alternativ in der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechteren Böden aufgebracht werden. Dabei sind die „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen“ des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz zu beachten.

1.3.9 BF4 – Oberflächenentwässerung

Aufgrund der geologischen Situation ist für das Planungsgebiet ein gemeinsames Oberflächenwasserprojekt mit Einzelretention und einer gemeinsamen Retentionsanlage auszuarbeiten

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Ortsteils Weng in der Gemeinde Goldegg an einem leicht nach Osten geneigten Hang, direkt angrenzend an bestehendes Bauland.

Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten an den Güterweg Oberweng, der von Weng Richtung Oberweng führt. Im Osten und Südosten grenzt es an gewidmetes und zum Großteil bebautes Bauland – Erweiterte Wohngebiete. Im Süden und Westen grenzt es an Grünland – Ländliche Gebiete an.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 10.635 m² und umfasst die GP Nr. 330 sowie Teilflächen der GP Nr. 326, 329, 337, 339, 579, alle KG Weng, sowie eine Teilfläche des Güterweges Oberweng auf der GP Nr. 1266 und eine Teilfläche der Böndlsee-straße auf der GP Nr. 1231. Die bebaubare Fläche in den Teilgebieten 1-5 beträgt ca. 7.836 m².

Die in räumlichem und funktionalen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehenden Flächen auf den GP Nr. 328 und 337 wurden in einem Bebauungsplankonzept mit berücksichtigt, v.a. hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit, der Bauhöhen sowie der Freiraumgestaltung. Eine Umwidmung bzw. Bebauung der betroffenen Grundparzellen ist derzeit nicht angedacht bzw. geplant. Dieser als Konzept gekennzeichnete Bereich weist eine Größe von ca. 8.381 m² auf.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 15.11.1998 gemäß §13 Abs 5 ROG 1998 beschlossen. Es folgten 5 Teiländerungen vom 08.03.2006, 01.10.2007, 30.01.2013, 23.09.2015 und 14.12.2016. Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

2. FREIRAUMKONZEPT

2.1. LANDSCHAFTSGEFÜGE, NATURRAUM, UMWELTBEDINGUNGEN

Ziele

- Nachhaltige Sicherung der Luftqualität

Maßnahmen

- Verkehrsbewußte Raumordnung
- Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs als umweltfreundliches Verkehrsmittel

2.3. FREIFLÄCHENNUTZUNG

Ziele

- *Erhaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (s.o.) vor allem im Bereich hochwer-*

tiger Böden und zusammenhängender, günstig zu bewirtschaftender Flächen.
- Verstärktes Augenmerk auf die Siedlungsrandgestaltung.

Maßnahmen

- Freihalten der landwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen vor konkurrierender dauerhafter Nutzung. Ausnahme: Es sei denn, es besteht seitens der Landwirtschaft kein Interesse mehr an der Bewirtschaftung und/oder das öffentliche Interesse an einer anderweitigen Nutzung überwiegt.
- Gegebenenfalls Festlegung von Pflanzbindungen und -geboten sowie Grünflächenerhaltungen im Bebauungsplan.

3.2. BODENPOLITIK DER GEMEINDE

Ziele

- Die bodenpolitischen Maßnahmen der Gemeinde sollen neben der Zurverfügungstellung erschwinglicher Bauplätze auch flächensparende Bauweisen im Rahmen der Wohnbauförderung und den Bedarf an Mietwohnungen (s.u.) berücksichtigen.
- Baulandvorsorge für die ortsansässige Bevölkerung
- Flächen- und kostensparende Baulandwidmung

Maßnahmen

- Ab einer Flächengröße von durchschnittlich ca. 3200 m² (je nach Lage) nach Möglichkeit Nutzung für den förderbaren Wohnbau (beispielsweise als „Haus in der Gruppe“ in der Art des Doppelhauses) sofern Bedarf und soweit kein entsprechender Eigenbedarf vorliegt. Widmung gegen entsprechenden Nachweis.
- Für Eigenbedarf sollen je nach Lage und Verwendungszweck max. 700 m²/Wohneinheit geltend gemacht werden können, nur bei besonderen Zwecken (z.B. Ferienwohnungen) mehr.

3.3. SIEDLUNGSFORMEN UND -DICHTEN

Ziele

- Für eine boden- und landschaftsschonende sowie kostensparende Siedlungsentwicklung sollen je nach Lage abgestimmte flächensparende Bauformen angewandt werden.
- Flächensparende Baulandausweisung bei nachgewiesener Verwendungsabsicht
- Die maximale Ausnutzbarkeit soll im Normalfall bei einer GRZ von 35% in zentralen Lagen und zwischen 15% in exponierten Lagen und 20% in den Außenbereichen

Maßnahmen

- In den zu erstellenden Bebauungsplänen ist an geeigneten Standorten auf die Erfordernisse der Wohnbauförderung Rücksicht zu nehmen und neben der Obergrenze der baulichen Ausnutzbarkeit erforderlichenfalls auch eine Mindestdichte festzulegen.
- Als anrechenbare Grundfläche ist pro Eigenbedarf im Normalfall von maximal 700 m² auszugehen (ausgenommen bereits parzellierte Flächen). Bei besonders begründeten Zwecken (z.B. Fremdenverkehr) kann die Fläche darüber hinausgehen.

Gemäß dem folgenden Planausschnitt aus dem REK ist die ggst. Fläche als Erweiterung für Wohnen vorgesehen. (siehe Türkise Umrandung).

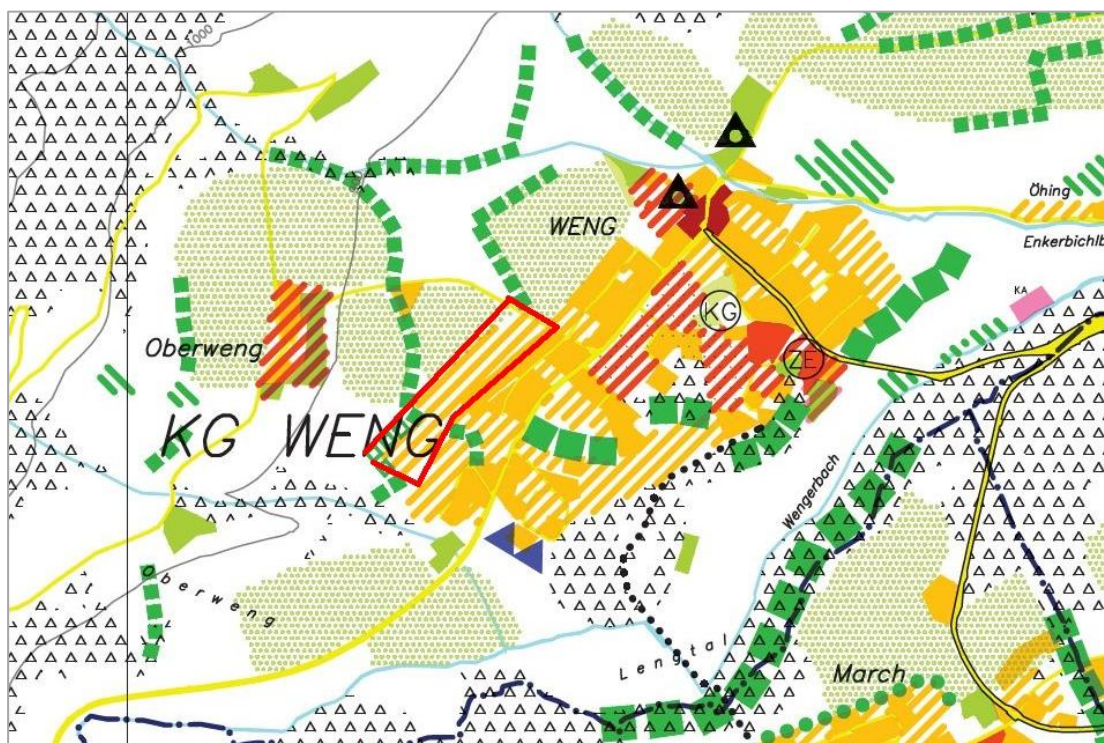


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Leitbild des REK

2.1.3 Flächenwidmung

Für das Planungsgebiet läuft derzeit ein Flächenwidmungsplanteiländerungsverfahren. Geplant ist die Widmung in „Bauland – Erweiterte Wohngebiete“ und „Bauland – Erweiterte Wohngebiete/Aufschließungsgebiet (Verkehrerschließung)“.

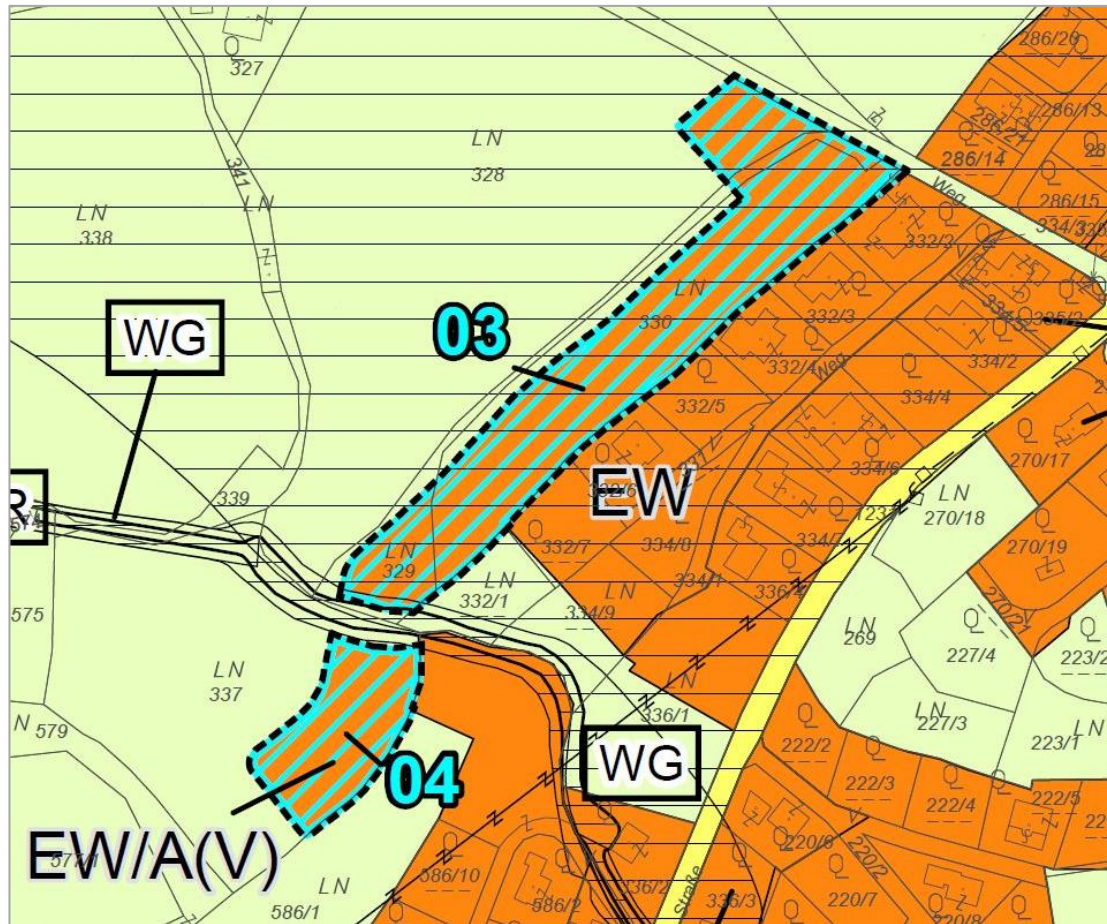


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen:

Gelbe Gefahrenzone des Fuchslochgrabens und des Schrempfgrabens

Gem. Stellungnahme der WLW vom 12.02.2014, GZ VI/3345-172-2014) liegt der nördliche Bereich der ggst. Flächen in der gelben Gefahrenzone des Fuchslochgrabens bzw. der roten und gelben Gefahrenzone des Schrempfgrabens. Trotz der vorhandenen Bachverbauung am Fuchslochgraben ist mit Teilausbrüchen über den Schwemmkegel auf dem die ggst. Fläche situiert ist, zu rechnen. Der Schrempfgraben wird überwiegend verrohrt geführt, wobei der Abschnitt vom oberhalb gelegenen Schrempfbauern bis zur unterhalb gelegenen GP Nr. 336/2 in einem offenen Gerinne geführt wird. Im Bereich unterhalb der Rohrausleitung ist mit verstärkter Erosion zu rechnen und vor Beginn der Verrohrung auf der GP Nr. 336/2 mit Verklausungen infolge der Geschiebefracht. Für das Widmungsverfahren bzw. für eine Bebauung sind daher Maßnahmen vorgeschrieben (Zusammenfassung):

- *Der Bereich der roten Gefahrenzonen, mindestens jedoch ein 4 m breiter Streifen, gemessen von den Böschungsoberkanten ist von der Widmung auszunehmen und von jeder Bebauung freizuhalten.*

- Für die Querung des Schrempfgrabens ist ein wasserrechtliches Projekt auszuarbeiten und um wasserrechtliche Bewilligung anzusuchen, einem Brückenbauwerk ist dabei der Vorzug zu geben. Allfällige Ufersicherungsmaßnahmen am Schrempfgraben sind dabei mitzuverhandeln.
- verrohrte Abschnitte des Schrempfgrabens sind, sofern auf den betroffenen Grundstücken liegend, zu öffnen und entsprechend zu sichern.
- Angesichts der Größe des zukünftig zu verbauenden Bereiches wird vorgeschlagen, im Zuge der Aufschließung ein Retentionsprojekt für die gesamte Fläche auszuarbeiten und umzusetzen.
- Festsetzung von Objektschutzmaßnahmen im Bauverfahren
 - Höherlegen der Fußbodenoberkante mindestens 0,3 m oder mind. 2 Stufen über Gelände
 - Hochziehen von Kellerschächten und sämtlichen Öffnungen von Untergeschossen auf dieses Niveau
 - Situierung von Eingängen und Garagenzufahrten nach Möglichkeit an der hangabwärts liegenden Seite bzw. Zufahrten zur Garage mit einem leichten Gefälle zum Weg hin
 - Errichtung von Kellern in wasserdichtem Stahlbeton
 - Freihalten von mind. 4 m breiten Abflussgassen zwischen den Baukörpern.
 - Ausgestaltung des fertigen Geländes so, dass Hochwasserabflüsse an den Gebäuden vorbeigeleitet werden können und keine nachteilige Abflusskonzentration zuungunsten Dritter geschaffen werden, keine abflusssicheren Zäune, etc.

Die WLV ist im Bauverfahren zuladen.

Geologisch-geotechnisches Gutachten (geo² zt ges.m.b.h vom 17.02.2014):

Zusammenfassung des Gutachtens nach untersuchten Teilbereichen:

Das anstehende Festgestein dürfte in mindesten 5m unter GOK anstehen. Der Aushub und die Gründung werden somit im Lockersediment erfolgen. Setzungsempfindliche Lockersedimente wurden bei der Bodenerkundung nicht angetroffen und sind auch nicht zu erwarten.

Oberflächenwässer können nicht versickert werden und müssen retendiert in einem geschlossenen System abgeleitet werden. Eine Gefährdung durch geogene Gefahren (Muren, Steinschlag, etc.) ist lt. Gutachter ausschließlich durch Muren gegeben, wobei eine diesbezügliche Stellungnahme der WLV (siehe Kap. Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen) vorliegt.

Kriechende Hangbewegungen, Hangrutschungen oder Massenbewegungen sind weder in der geologischen Karte ausgewiesen noch konnten Hinweise auf derartige Verhältnisse im Zuge der Geländeaufnahme festgestellt werden. Das Gutachten enthält weiters Hinweise zur Gründungs- und Baugrubensicherung

Rechtliche Beschränkungen: keine

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Das ggst. Planungsgebiet liegt ca. 100 m westlich der Böndlseestraße. An der Kreuzung des Güterweges Oberweng mit der Böndlseestraße in ca. 140 m Entfernung liegt die nächste, fußläufig erreichbare Bushaltestelle.

Individualverkehr: Die Erschließung des Planungsgebietes für den Individualverkehr erfolgt über einen Güterweg Oberweng und eine davon abzweigenden Erschließungsstraße. Für den südwestlichen Teil des Planungsgebietes ist ein Aufschließungsprojekt erforderlich (Querung des Schrempfgrabens).

2.1.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg AG

Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Wassergenossenschaft Weng.

Ein diesbezügliches Projekt zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit wurde vom Ingenieurbüro Moser GmbH & Co KG ausgearbeitet, wasserrechtlich bewilligt und errichtet.

Abwasserbeseitigung:

- Abwasserentsorgung (Fäkalien): Die Schmutzwässer werden über die vorhandene Ortskanalisation der Gemeinde Goldegg in den Verbandssammler des RHV Salzach-Pongau entsorgt.
- Oberflächen- bzw. Niederschlagswässer: Retention und Einleitung in den Vorfluter, dafür wird ein Projekt für die gesamten im Planungsgebiet anfallenden Wässer ausgearbeitet

Das Ingenieurbüro Moser GmbH & Co KG arbeitet ein gemeinsames Projekt für die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer) aus.

2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: im Siedlungsgebiet östlich und südöstlich des Planungsgebietes befinden sich v.a. offen-freistehende, zweigeschossige Wohngebäude. Die GFZ in diesem Bereich liegt bei ca. 0,4.

2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9 Problemanalyse

Mit der geplanten Bebauung wird die Siedlung im Ortsteil Weng Richtung Westen, hangaufwärts erweitert.

Die Bebauung im Umfeld ist geprägt durch offen, freistehende Wohngebäude überwiegend mit gering geneigten Satteldächern. Der Charakter der bestehenden Siedlung soll vor allem nördlich des Schrempfgrabens an die östlich angrenzende Bebauung anknüpfen.

Für einen Teilbereich der Flächen östlich des Planungsgebietes gibt es einen bestehenden Bebauungsplan „Naglmayr“ aufgestellt von Arch. DI Kurzweil, beschlossen am 07.10.1998 von der GV Goldegg, die darin festgelegten Bauhöhen (zwei Vollgeschosse mit ausbaufähigem Dachgeschoß) und -dichten (GRZ=0,20) werden soweit übernommen, wie es die Hangneigung und die Parzellengröße im ggst. Planungsgebiet erlauben.

2.1.10 Planungsziele

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident. Es ist eine Breite der Straßenparzelle von 6 m vorgesehen, die aber nicht zur Gänze asphaltiert werden muss.

Der Bereich südwestlich des Schrempfgrabens (Teilgebiet 5) wird als EW/A(V) gewidmet, für die Freigabe des Aufschließungsgebietes ist die Ausarbeitung eines Verkehrserschließungsprojektes über den Schrempfgraben erforderlich, das in Abstimmung mit der WLV zu erfolgen hat.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes endet die Erschließungsstraße mit einem Wendehammer für PKW und kleine LKW (in Anlehnung an die RVS).

Die Bauweise orientiert sich an der umgebenden Bebauung und an der Entwicklung zu kleineren Bauparzellen, für die mit einer gekuppelten Bauweise eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes erreicht werden kann.

Das Teilgebiet 2 ist als Fläche für den geförderten Wohnbau vorgesehen, wobei im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Bauland die Errichtung von mindestens 6 Wohneinheiten vorgesehen ist. In diesem Teilgebiet ist auch eine höhere Bebauungsdichte von GFZ=0,6 vorgesehen. In den Teilgebieten 3 u. 5 wird im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung ebenfalls die Mindestanzahl an Wohneinheiten mit 4 bzw. 3 festgelegt.

Im Teilgebiet 5 ist eine 3 m breite Pflanzbindung entlang der östlichen Grundgrenze zum Erhalt der bestehenden Hecke vorgeschrieben.

In den Teilgebieten 3 u. 5 sind zum Schrempfgraben hin Baugrenzen mit einem Abstand von 2 m zur Widmungsgrenze festgelegt, um eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der betroffenen Parzellen zu erreichen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Beschluss der Auflage des Bebauungsplanes: ...

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen: Rechtsplan (1:500 - Entwurf)