

GEMEINDE

ST. GILGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE
ZIEGELBRENNER, 4. ÄNDERUNG

BESCHLUSS



IMPRESSUM

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5
5081 Anif

Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

Geschäftszahl

330BPL03-2018

Datum

Anif, am 27.09.2018



zeller
ZIVILTECHNIKER

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif
www.zeller-zt.at; office@zeller-zt.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT	4
1.1. GELTUNGSBEREICH	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien	4
1.2.2. Baufluchtlinien	4
1.2.3. Baugrenzlinien	4
1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	4
1.2.5. Bauhöhen	5
1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.3. Bauweise	6
1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen	6
1.3.5. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)	6
1.3.6. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2)	7
1.3.7. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der zulässigen Nutzungen (BF3)	7
1.3.8. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung einer Umkehrmöglichkeit und von Schneeablagerflächen in den Teilgebieten 2A und 2B (BF4)	7
1.3.9. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Baugrenzlinie in den Teilgebieten 11 und 12 (BF5)	7
2. ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	10
2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	10
2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	11
2.1.3. Flächenwidmung	13
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	14
2.1.5. Verkehrserschließung	14
2.1.6. Technische Infrastruktur	14
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz	14
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	15
2.1.9. Problemanalyse	15
2.1.10. Planungsziele	15
2.2. VERFAHRENSABLAUF	16

1. VERORDNUNGSTEXT

1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Hauptorts St. Gilgen, östlich der B158 Wolfgangsee Straße.

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 111, 112, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 114/10, 114/11, 114/12, 114/13, 114/14 und 114/15, KG 56107 St. Gilgen

4. Änderung

Das Planungsgebiet wird um Teilflächen der GP 120, 123 erweitert.

In TGB 08 und 09 werden Kurvenradien gem. planlicher Darstellung erweitert und in TGB 08 die Straßenfluchtlinie auf die Grenze zw. GP 114/5 und 114/7 in Übereinstimmung mit der Bauplatzerklärung gebracht.

Die Dachneigung wird für die Teilgebiete 9 auf 16° bis 25° geändert.

1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009

1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden gem. planlicher Darstellung. Die Straßenbreiten sind der Plandarstellung zu entnehmen.

1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **3,00 m** und **5,00 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraßen gem. planlicher Darstellung.

Im Bereich der 4. Änderung verläuft die Baufluchtlinie im Abstand von **0,50 m** Wendehammer auf GP 123.

1.2.3. Baugrenzlinien

4. Änderung

Die Baugrenzlinie wird gem. Plandarstellung mit einem Abstand von **6,40 m** von der westlichen Planungsgebietsgrenze festgelegt. Eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands gem. § 25 (3) BGG zur Planungsgebietsgrenze erfolgt damit nicht.

1.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl **GRZ von 0,30** festgelegt:

1.2.5. Bauhöhen

Die Bauhöhe wird durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße - 2 bzw. 3 Geschoße (siehe Plan) - festgelegt. Als Bezugsniveau für die Höhenfestlegung gilt die fertige Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFB), deren absolute Höhe in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragen ist. Die zwischengeschalteten, an den Grundgrenzen der Teilgebiete 3, 4, 5 und 6 liegenden Garagen sind maximal eingeschößig auszuführen.

4. Änderung

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **obersten Traufhöhe (TH)** und einer **Firsthöhe (FH)** wie folgt festgelegt:

- Teilgebiet 11
Oberste Traufhöhe (TH): max. **704,80 m**
Firsthöhe (FH): max. **708,50 m**

- Teilgebiet 12
Oberste Traufhöhe (TH): max. **706,80 m**
Firsthöhe (FH): max. **710,00 m**

1.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe

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

1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraßen GP 941/2, 863 und 112 (Abtretungsfläche), alle KG 56107 St. Gilgen.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch zwei je 5,00 m breite Stichstraßen (Richtung Ost-West), die durch eine einspurige Fahrbahn ringförmig zusammengeschlossen werden.

4. Änderung

Die Erschließungsstraße auf GP 114/1 für TGB 11 und 12 mündet in einen Wendehammer auf GP 123 gem. planlicher Darstellung.

1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

Dachneigung

Die Dachneigung wird für die Teilgebiete 1 und 2A mit 28° bis 38° festgelegt.

Für die Teilgebiete 2B und 3 wird als Dachform das Satteldach, mit einer Dachneigung von 16° bis 25° und für die Teilgebiete 4 bis 8 und 10 ebenfalls das Satteldach mit einer Dachneigung von 16° festgelegt.

Als Dachform für die zwischengeschalteten eingeschößigen Garagen der Teilgebiete 3, 4, 5 und 6 sind begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Halbfirst, Dachneigung 5 bis 12°, auszuführen.

Vgl. Pkt. 1.3.5. - BF 1

4. Änderung

Die Dachneigung wird für die Teilgebiete 9 mit 16° bis 25° festgelegt.

Die Dachneigung wird für die Teilgebiete 11 und 12 mit 18° bis 38° festgelegt.

Vgl. Pkt. 1.3.5. - BF 1

1.3.3. Bauweise

Für die Teilgebiete 1, 2, 3, 7, 8, 9 und 10 wird die „offene Bauweise - freistehend“ festgelegt.

Für die 4, 5 und 6 wird die „offene Bauweise - gekuppelt“ festgelegt.

4. Änderung

Für die Teilgebiete 11 und 12 wird eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4. Pflanzgebot - Schaffung von Grünbeständen

Der Grünstreifen am westlichen Siedlungsrand ist gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

1.3.5. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Situierung der Objekte und der architektonischen Gestaltung der Gebäude (BF1)

Die Dachneigung wird für die Teilgebiete 1 und 2A mit 28° bis 38° festgelegt.

Für die Teilgebiete 2B, 3 und 9 wird als Dachform das Satteldach, mit einer Dachneigung von 16° bis 25° und für die Teilgebiete 4 bis 8 und 10 ebenfalls das Satteldach mit einer Dachneigung von 16° festgelegt.

Die Hauptfirstrichtung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

Als Dachform für die zwischengeschalteten eingeschößigen Garagen der Teilgebiete 3, 4, 5 und 6 sind begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Halbfirst, Dachneigung 5 bis 12°, auszuführen.

Die Aus- und Einfahrten und die Situierung der Garagen für die Teilgebiete 3 bis 10 sind im Plan lagemäßig gekennzeichnet.

Im Bereich der Teilgebiete 3, 4, 5 und 6 sind Garagen, wie im Plan dargestellt, jeweils im Abschnitt der von der Straße zurückspringenden Baufluchtlinie zu situieren.

Die Garagenplätze für die Objekte auf den Teilgebieten 7, 8 und 9 sind aufgrund der Geländeneigung im straßenseitig gelegenen Teil des Untergeschoßes zu situieren.

Die sonst im Plan eingetragenen Pkw-Abstellplätze sind als offene Stellplätze den unterschiedlichen Bereichen entsprechend zugeordnet.

Im Teilgebiet 3 besteht ebenfalls die Möglichkeit, eingeschobene Garagen an die gemeinsame Grundgrenze zur GP 114/13 heranzubauen.

4. Änderung

Die Dachneigung wird für die Teilgebiete 11 und 12 mit 18° bis 38° festgelegt.

1.3.6. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Freiraumgestaltung - Außenanlagen, Bepflanzungsmaßnahmen (BF2)

Die Einfriedungen sind im Bereich der Teilgebiete 3 bis 10 als Holzlattenzaun bzw. horizontaler Bretterzaun entsprechend dem Bestand auf Teilgebiet 1 und 2 mit Hinterpflanzung durch heimische Sträucher auszuführen.

Das natürliche Gelände soll weitgehend erhalten bzw. nur geringfügig verändert werden.

1.3.7. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der zulässigen Nutzungen (BF3)

Als Gebäudetyp werden Objekte mit überwiegender Wohnnutzung und dazugehörigen Garagen festgelegt.

1.3.8. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Ausführung einer Umkehrmöglichkeit und von Schneeablagerflächen in den Teilgebieten 2A und 2B (BF4)

Im Bereich der Teilgebiete 2A und 2B sind im Zuge der nachgereichten Behördenverfahren ein Umkehrplatz und eine Schneeablagerfläche für die GP 111/1 und 111/2, KG 56107 St. Gilgen festzulegen.

1.3.9. Besondere Festlegungen in Textform hinsichtlich der Baugrenzlinie in den Teilgebieten 11 und 12 (BF5)

Durch die festgelegte Baugrenzlinie gem. planlicher Darstellung (vgl. Pkt. 1.2.3..) darf der Mindestabstand gem. § 25 (3) BGG zur westlichen Planungsgebietsgrenze nicht unterschritten werden.

Die ggst. Baugrenzlinie gilt auch für unterirdische Bauten.

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Gemeinde St. Gilgen beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Ziegelbrenner – 3. Änderung“ abzuändern.

Begründet wird die Änderung damit, dass die ggst. Erweiterungsflächen als Bauland EW/L1 gewidmet sind, ein Bebauungsplan jedoch nicht besteht. Nun soll der bestehenden Bebauungsplan Ziegelbrenner, 3. Änderung um die ggst. Flächen Richtung Westen erweitert werden. Als Abstandsfläche zur Bundesstraße (Lärmschutz) und zur Eingrünung des westlichen Siedlungsrandes wird ein 5,00 m breiter, als Grünland GLG gewidmeter, Streifen in das Planungsgebiet aufgenommen.

Für den 4. Änderungsbereich finden die Bestimmungen der Novelle des ROG 2018 Anwendung, der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan bleibt davon im Wesentlichen unverändert.

Bisher vorgenommene Abänderungen:

1. Abänderung - beschlossen am 6.7.2005

Gegenüber dem Bebauungsplan GZ: 162/97 vom 14.9.1997 wurden folgende Änderungen vorgenommen.

- Die Bauplätze wurden mittlerweile parzelliert, das heißt mit Grundstücksnummern versehen. Dadurch ergeben sich geringfügige Abweichungen der Grundstücksgrößen.
- Bauplatz 7 und 8 werden zu einem Bauplatz mit der Nr. 7 vereint.
- Die Situierungsbindung Bauplatz 12 entfällt.

2. Abänderung - beschlossen am 26.6.2014

Es ist beabsichtigt, den rechtsgültigen Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Ziegelbrenner“ St. Gilgen - Pöllach abzuändern.

Geändert wird der Bebauungsplan im Bereich der Teilplanungsgebiete 3 und 4. Hier soll anstelle eines Doppelhauses ein größeres Einfamilienhaus errichtet werden.

Begründet wird diese Maßnahme mit den geänderten Eigentumsverhältnissen.

Folgende Änderungen werden im Abänderungsbereich durchgeführt:

- Die ehemaligen Baubereiche 3 und 4 werden in ein Teilplanungsgebiet zusammengeführt. Die Bauweise wird hier auf „offene Bauweise - freistehend“ geändert.
- Das Heranbauen der Garagen an die Grundstücksgrenze zwischen den Teilplanungsgebieten 3 und 4 (neu) bleibt aufrecht.
- Die Dachneigung wird zwischen 16 und 25° festgelegt und die Firstrichtung geringfügig verschwenkt.
- Die Baufluchtlinie wird im Kreuzungsbereich ausgerundet und nur ein Bezugsniveau festgelegt.

Alle übrigen Bebauungsgrundlagen bleiben unverändert.

Es erfolgt nur eine Herausnahme der Flächenangaben für die Bauplätze im gesamten Planungsbereich.

Im Zuge der Abänderung erfolgt auch eine Anpassung an die Plandarstellungsverordnung (LGBl Nr. 10/2011).

Änderungsbereich:



3. Abänderung - beschlossen am 30.06.2016

Begründet wird die Änderung mit der neu geplanten Zufahrtsstraße für den südwestlichen Teilbereich des Planungsareals.

Des Weiteren werden die Bebauungsgrundlagen an die neuen Planungsziele der Gemeinde angepasst.

Demzufolge werden neben der neuen Zufahrtsstraße die aktuelle Grundteilung und die Anpassung der Dachneigung an die umliegende Bebauung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Darüber hinaus wird die Lage der Baufluchtlinie an der neuen Zufahrtsstraße neu festgelegt sowie eine Umkehrmöglichkeit mit Schneeablagerfläche definiert.

4. Abänderung - beschlossen am 27.09.2018

Das Planungsgebiet wird um Teilflächen der GP 120, 123 erweitert.

In TGB 08 und 09 werden Kurvenradien gem. planlicher Darstellung erweitert und in TGB 08 die Straßenfluchtlinie auf die Grenze zw. GP 114/5 und 114/7 in Übereinstimmung mit der Bauplatzerklärung gebracht.

Die Dachneigung wird für die Teilgebiete 9 mit 16° bis 25° festgelegt.

2.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009

2.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

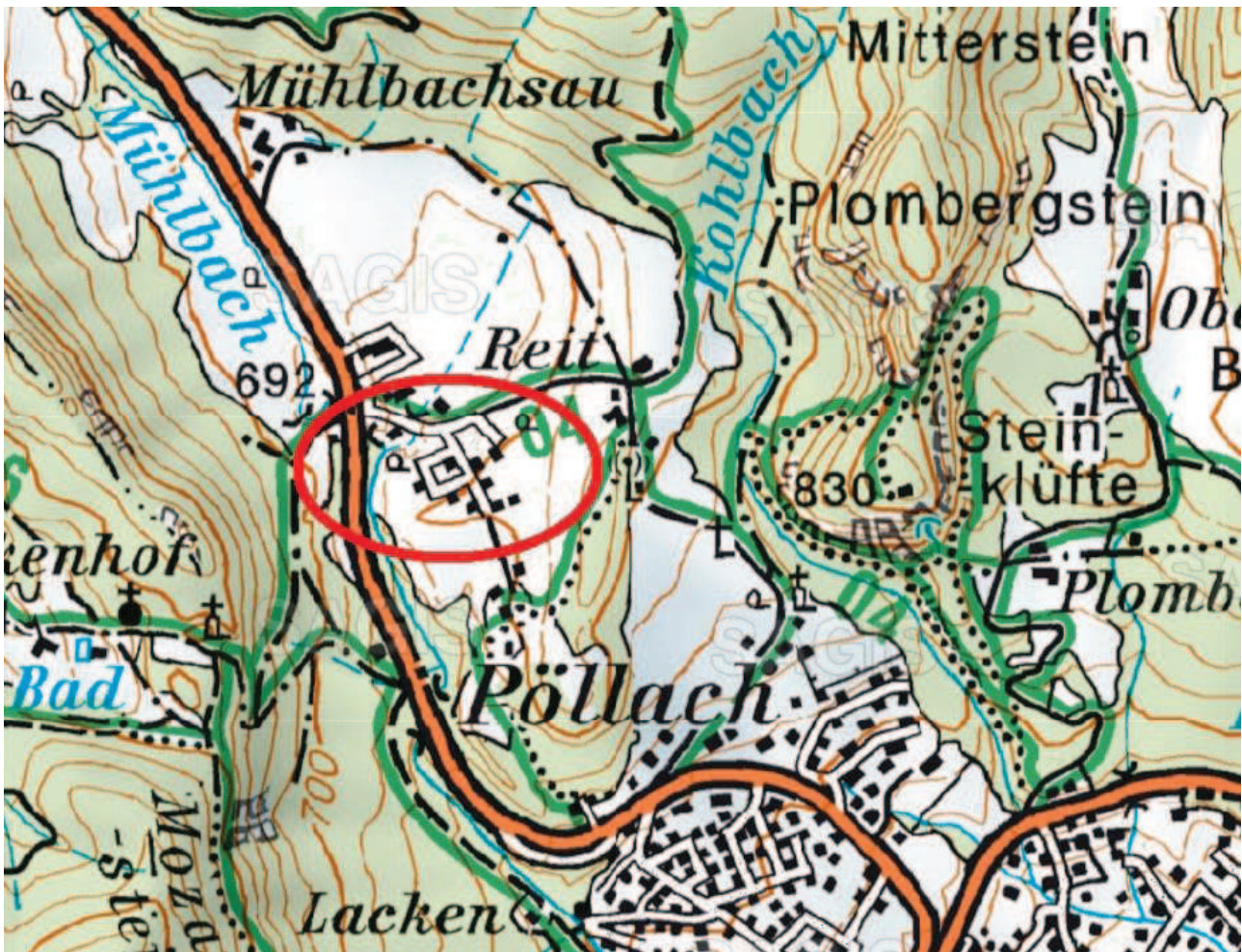
Das Planungsareal liegt ca. 2 km nordwestlich des Ortskerns St. Gilgen, Richtung Salzburg, östlich der B158 Wolfgangsee Straße. Die Grenzen des Planungsgebietes werden von den Außengrenzen der betroffenen Parzellen bzw. von der Aufschließungsstraße gebildet.

Die Größe der Planungsfläche beträgt ca. 10.450 m².

Das Planungsareal liegt südlich des Betriebsstandortes „Mühlbachsau“. Das Umfeld ist durch eine Wohnnutzung, durch eine landwirtschaftliche Nutzung und durch eine betriebliche Nutzung geprägt.

Die Bebauungsstruktur wird durch überwiegend zweigeschoßige frei stehende Objekte mit geeigneten Dächern bestimmt.

Abb.: Übersichtsplan



Quelle: SAGIS, 2018.

2.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 23.06.1999 beschlossen. Für den ggst. Bereich sind folgende relevanten Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthalten:

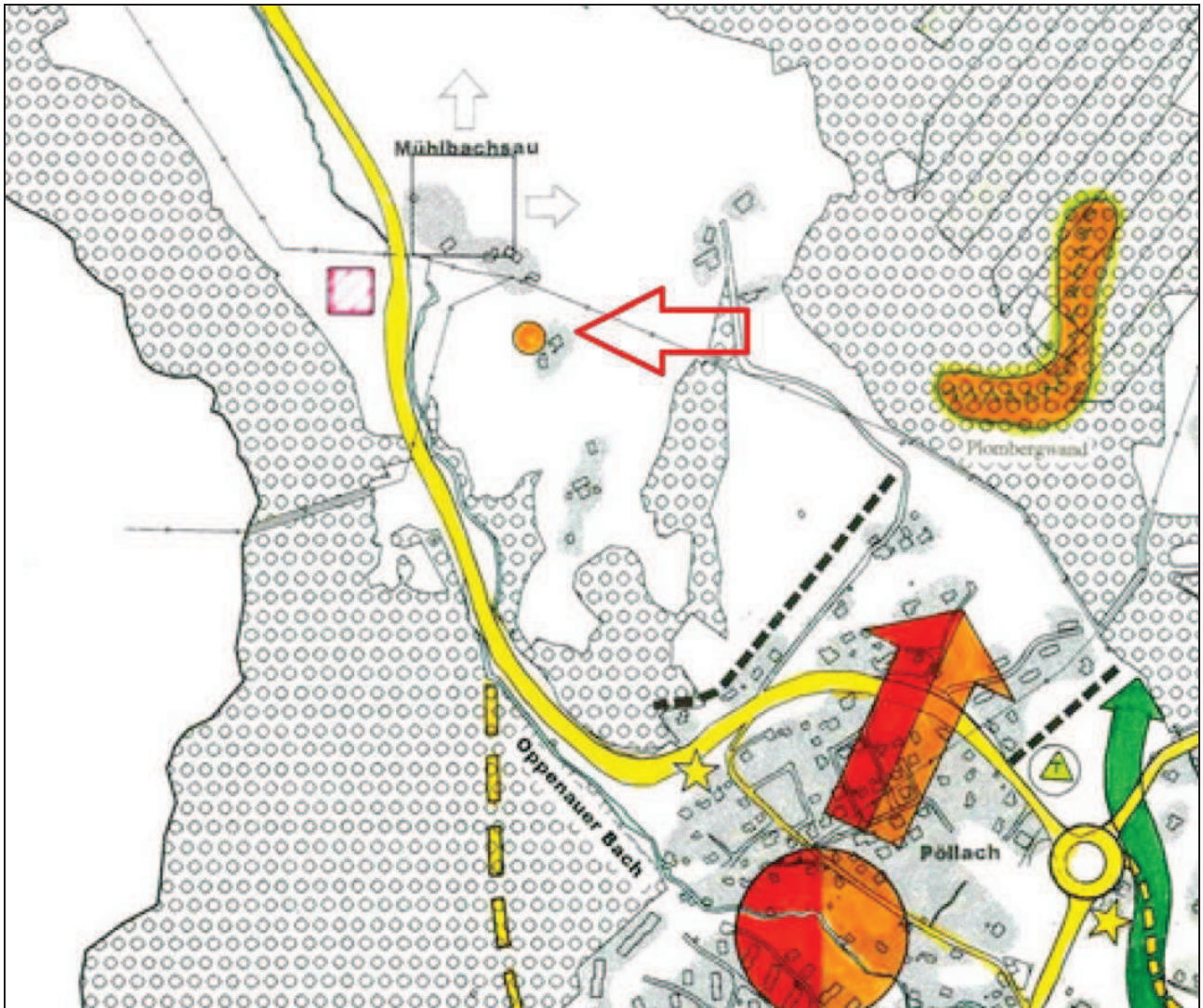
Kapitel Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.4.4 Mühlbachsau:

Der Bereich Mühlbachsau gehört zum Siedlungsgebiet Pöllach, liegt jedoch geländebedingt außerhalb der konzentrierten Bebauung um den Ort St.Gilgen.

- *Der Siedlungsansatz Ziegelbrenner südlich des Gewerbegebietes kann im Rahmen der gegebenen Baulandwidmung (FWP- Stand 1998) aufgefüllt werden, südlich anschließend kann auch der Eigenbedarf des Widingen Bauern gedeckt werden.*
- *Gewerbegebiet Mühlbachsau - siehe Kapitel Wirtschaft.*
- *Die bestehende Bebauung im Bereich des Gasthauses Gimsenwirt soll mit einer Bestandswidmung versehen bzw. die bestehenden Rechtsverhältnisse übernommen werden, bei Bedarf ist auch die Eigenbedarfsdeckung der umliegenden Bauern möglich.*

Abb.: Ausschnitt REK Gemeinde St. Gilgen

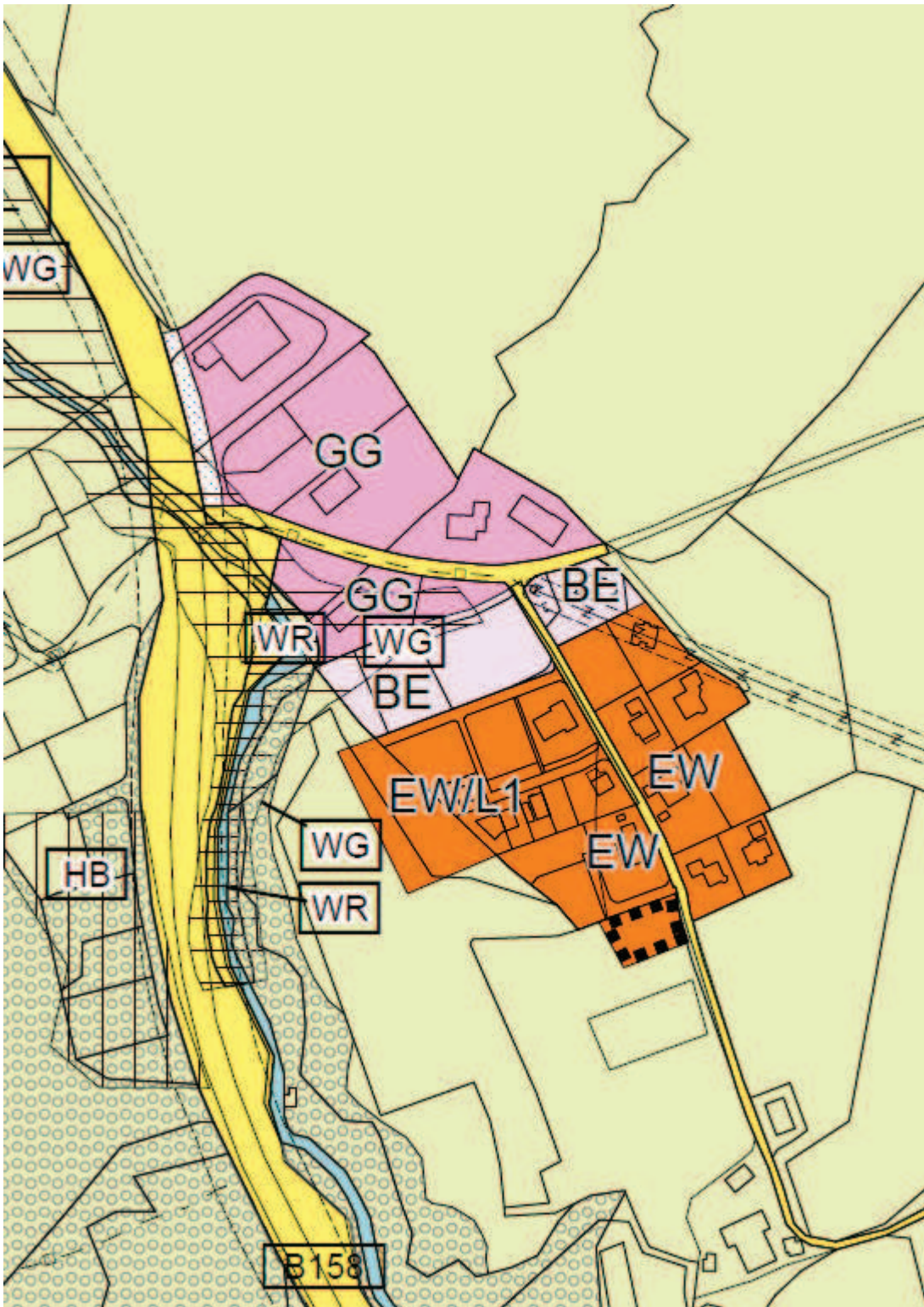


Quelle: REK St. Gilgen, Planteil, 1999.

Im Planteil zum REK ist der ggst. Bereich als "Deckung von Wohnungseigenbedarf möglich" festgelegt.

2.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2018.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gilgen ist das Planungsgebiet als Bauland – erweitertes Wohngebiet/L1 ausgewiesen. Ein 5,00 m breiter Streifen am westlichen Rand der 4. Änderungsfläche (Anm.: TGB 11 und 2) ist als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet.

2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Gemäß Biotopkartierung ist der nordwestliche Bereich des Planungsareals von den Biotopen

- Biotop Nr. 561070070 „Streuwiese NW Ziegelbrenner“
- Biotop Nr. 561070069 „Seggenbestand NW Ziegelbrenner“

betroffen.

Des Weiteren liegt die Planungsfläche zum Großteil im verlärmten Bereich entlang der B158 Wolfgangsee Straße und ist daher als EW/L1 gewidmet.

Hinsichtlich der o.a. Beschränkung besteht Handlungsbedarf in den nachgereichten Behördenverfahren.

2.1.5. Verkehrserschließung

Individualverkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraßen GP 941/2, 863 und 112 (Abtretungsfläche), alle KG 56107 St. Gilgen.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch zwei je 5,00 m breite Stichstraßen (Richtung Ost-West), die durch eine einspurige Fahrbahn ringförmig zusammengeschlossen werden.

Die Erschließungsstraße auf GP 114/1 für TGB 11 und 12 mündet in einen Wendehammer auf GP 123 gem. planlicher Darstellung.

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle "St. Gilgen Reitsiedlung" befindet sich fußläufig ca. 250 m entfernt an der B158 Wolfgangsee Bundesstraße.

2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung
Schmutzwasser	Ortskanal St. Gilgen
Dach- Oberflächenwässer	Einleitung in den Regenwasserkanal mit Retention von ca. 50 % der im Bemessungsfall anfallenden Oberflächenwässer.

2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist zum Teil mit Wohnobjekten und Nebenanlagen bebaut bzw. befestigt.

Die Erweiterungsflächen der Teilgebiete 11 und 12 sind unbebaut.

2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für die vorhandenen Bauwerke im Planungsgebiet bestehen rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.9. Problemanalyse

Das Planungsareal liegt südlich des Betriebsstandortes „Mühlbachsau“. Das Umfeld ist durch eine Wohnnutzung, durch eine landwirtschaftliche Nutzung und durch eine betriebliche Nutzung geprägt.

Die Gemeinde St. Gilgen beabsichtigt, den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Ziegelbrenner – 3. Änderung“ westlich um die bereits als Bauland gewidmeten Flächen zu erweitern.

Aufgrund Lage am Siedlungsrand sind entsprechende Eingrünungsmaßnahmen notwendig.

Wegen der sensiblen Lage am Siedlungsrand sind hinsichtlich der architektonischen Gestaltung Besondere Festlegungen zu treffen.

Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der besseren Bebaubarkeit der Flächen soll nach Westen eine Baugrenzlinie gezogen werden. Eine Unterschreitung des Mindestabstands soll damit jedoch keinesfalls möglich sein.

2.1.10. Planungsziele

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

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung für das gegenständliche Gebiet, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der naturräumlichen Gegebenheiten.

Dabei soll auf die strukturellen Verhältnisse der Umgebung und auf die Vorgaben des Flächenwidmungsplanes 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.

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung und maßvolle Entwicklung der Bebauung im Bereich Ziegelbrenner ab.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit mit GRZ 0,30 entspricht den bestehenden Festlegungen im Planungsgebiet und werden diese daher übernommen.

Die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Festlegungen und der Umgebungsbebauung.

Die Bauweise wird entsprechend den bestehenden Festlegungen als offen - freistehenden oder gekuppelt festgelegt.

Aufgrund der sensiblen Lage der TGB 11 und 12 am Siedlungsrand und des Bestandes werden hinsichtlich der äußeren architektonischen Gestaltung Festlegungen getroffen, nämlich hinsichtlich einer Dachneigung zwischen 18° - 38° Grad.

2.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen gem. § 65 ROG 2009

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Kundmachung der Entwurfsauflage (4 Wochen) § 65 Abs. 2 ROG 2009	23.07.2018 – 21.08.2018
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	27.09.2018
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen: Bebauungsplan Beschluss, M 1:500