

B E B A U U N G S P L A N - F Ü R S T E N B R U N N

=====
Ergänzende Festlegungen und Erläuterungen laut Be-
bauungsgrundlagengesetz vom 27. Juni 1968.

1./ Planungsgebiet:

Der Bebauungsplan bezieht sich auf das in der Zeichnung mit einer Strichlinie umrandete Gebiet.

2./ Gesetzliche Grundlagen:

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bebauungsgrundlagengesetz vom 27. Juni 1968 (LGBL 69/1968). Die Fachterminologie ist diesem Gesetz entnommen. Jede Bauführung in diesem Gebiet kann daher nur nach einer Bauplatzerklärung bzw. Bauverhandlung erfolgen, welche unter Grundlage dieses Bebauungsplanes abgehandelt wurde.

3./ Planungsgedanke:

- a) Der Bebauungsplan wurde nach dem derzeitigen Stand der soziologischen und psychologischen Wissenschaften erstellt. Eine unterschiedliche Größe von Grundstücken und Wohneinheiten soll eine starke Durchmischung der sozialen Struktur der zukünftigen Bewohner der Planungsgebiete ergeben. Kinderspielflächen, das Zentrum und der daran anschließende Erholungsraum, welche durch Gehwege im Grünen untereinander und mit den Wohneinheiten verbunden sind, schaffen Voraussetzungen für Kontakte der Bewohner untereinander.
- b) Die Wohneinheiten sind nach Möglichkeit in Gruppen zusammengefaßt. Dadurch bleiben trotz relativ hoher **Wohnungsdichte größere Freiräume** erhalten. Die Anordnung der Baumassen erfolgte unter Berücksichtigung der größtmöglichen Besonnung, des Schallschutzes, des Schutzes vor Abgasen und des Schutzes gegen Einsicht in den privaten Freiraum.
- c) Verkehrserschließung: getrennte Fahrstrassen und Gehwege. Organisches System, natürliche Krümmungen, Vermeidung des unorganischen rechtwinkligen Planungsrasters.

4./ Verkehrsflächen:

Die Breite der Hauptstraße wird mit 9.0 festgelegt. Die Breite der Wohnstraßen beträgt 7.5 bzw. 6.0 m. Gehwege : Breite = 1.8 m im Grünen, 1.5 m direkt an der Fahrstraße.

Fläche für den ruhenden Verkehr: zwei Kfz - Einstellplätze pro Wohneinheit.

5./ Baulinien, Baufluchtlinien:

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden nur Baufluchtlinien im Sinne des Bebauungsgrundlagengesetzes fixiert.

Allgemein wurden zwei Baufluchtlinien in den Plan eingetragen:

- a) Eine Baufluchtlinie für Haupt- und Nebengebäude.
Diese Baufluchtlinie liegt der Straßenachse näher als die
- b) Baufluchtlinie für Garagen.
Die Abstandsmaße für sämtliche Baufluchtlinien wurden eingetragen.
- Wurde nur eine Baufluchtlinie eingetragen, so ist diese für Garage, Nebengebäude und Hauptgebäude verbindlich.
- Wurde keine Baufluchtlinie eingetragen, so ist die Baufluchtlinie mit dem Verkehrsflächenrand identisch.

6./ Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen:

Das Verbot von Ein- und Ausfahrt in Verkehrsflächen wurde gekennzeichnet.
Die Strichlinie, welche die Baufluchtlinie für Garagen mit der Begrenzung der Straße verbindet, grenzt das Gebiet der freien Ein- und Ausfahrt gegen das Gebiet des Ein- und Ausfahrtsverbotes (z.B. im Kurvenbereich) ab.
Garagenausfahrten in die Hauptstraße sollen nach Möglichkeit vermieden werden.

7./ Ausnutzbarkeit der Grundstücke:

Freistehende Einfamilienhäuser: GFZ = max 0,4

Geschlossene Bebauung: GFZ lt. Plan M 1:500

Anmerkung: GFZ (Geschossflächenzahl) : Bruttogeschossfläche bezogen auf das Nettowohnbauland. In die Bruttogeschossfläche werden Garagenflächen nicht eingerechnet. Die GFZ ist bis zur Bekanntgabe Richtzahlen durch die Landesregierung nur als Empfehlung zu betrachten.

Gebäudehöhen: Bei voller Ausnützung der festgelegten Geschoßanzahl darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht mehr als 15 cm über der fertigen Straßenoberkante liegen.

Zweigeschoßige Bauten: Die Fußpfette ist ohne Mauerbank direkt auf die oberste Geschoßdecke zu setzen.

Eineinhalbgeschoßige Bauten: Die Kniestockhöhe wird mit max. 1.80 m begrenzt. (Architekturlichte, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante bis zur fertig verputzten Dachschräge).

8./ Bebauungsart:

Laut Plan M 1:500 offen oder geschlossen.

Anmerkung: Teilweise wurden im Bebauungsplan Grundstücksteilungen und Grundstückszusammenlegungen eingetragen. Diese Eintragungen sind nur Vorschläge und nicht rechtsverbindlich.

9./Lage der Bauten im Bauplatz:

Im vorliegenden Bebauungsplan, gelten die Abstandsregeln des Bebauungsgrundlagengesetzes.

Bauten, welche lt. Plan direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen zum angrenzenden Privatgrundstück hin, keine Maueröffnung erhalten.

10./Form und Situierung der Baukörper:

Die Grundrissform der einzelnen Baukörper wird durch diesen Bebauungsplan nicht festgelegt. Im Sinne einer größtmöglichen individuellen Freiheit wird auch die Gestaltung der Baukörper nicht vorgeschrieben. Allerdings muß jedes Gebäude harmonisch in der Gesamtbebauung passen.

Dachform: entweder ebenes Terrassendach, oder Satteldach mit 25° Neigung.

In Gebieten mit geschlossener Bauweise ist vor Erteilung der Bauplatzerklärung ein Bebauungsplan M 1:200 zu erstellen und vom Gemeinderat zu genehmigen. Teilweise wurden im Bebauungsplan Vorschläge für die Situierung von Baukörpern eingetragen. Diese Darstellung ist jedoch schematisch. Verbindlich ist daher jeweils nur die Baufuchtlinie und nicht die schematische Darstellung der Baukörper.

Bei freistehenden Einfamilienhäusern soll durch diese schematische Darstellung die Gruppenbildung von Häusern, bzw. die Platzbildung (durch Gruppierung der Häuser um den Wendepplatz) charakterisiert werden.

Im Zentrum des Planungsgebietes wurden Begrenzungslinien für die Baukörper vorgeschlagen. Diese vorgeschlagenen (nicht verbindlichen) Begrenzungslinien sollen die erwünschte Platzkombination im Zentrum charakterisieren.

11./Frischwasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Die generelle Lage der Leitungen ist in der Zeichnung fixiert, jedoch ist für Dimensionierung, Detailplanung etc. das jeweilige Fachprojekt maßgeblich.

12./Abstellflächen für Kraftfahrzeuge:

Mit " P " gekennzeichnete Flächen sind öffentliche Parkplätze. Diese öffentlichen Parkplätze dienen der kurzfristigen Aufnahme von Fahrzeugen, welche Besucher des Zentrums (Geschäfte, Kirche, Saal etc.) abstellen wollen.

Für Gebiete, welche eine geschlossene Verbauung aufweisen, sind jedoch zusätzliche Abstellflächen für die Hausbewohner (2 Abstellplätze pro Wohneinheit) im Bebauungsplan M 1:200 auszuweisen.
Für das Zentrum wird eine Sammelgarage vorgeschlagen.

13./ Freiflächen:

Öffentliches Grün und Erholungsraum (Wald) sind im Plan dargestellt. Bei der Erstellung von Bebauungsplänen M 1:200 sollen jedoch zusätzliche kleine Kinderspielplätze bzw. Ruheplätze (ev. als Erweiterung der Gehwege) ausgewiesen werden.

14./ Bepflanzung:

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind Spielplätze, Ruheplätze, Grünanlagen etc. mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen. Ebenso sind entlang von Fahrstraßen und Gehwegen Bau- und Strauchgruppen zu pflanzen.