



KUHL – BBP DER GRUNDSTUFE

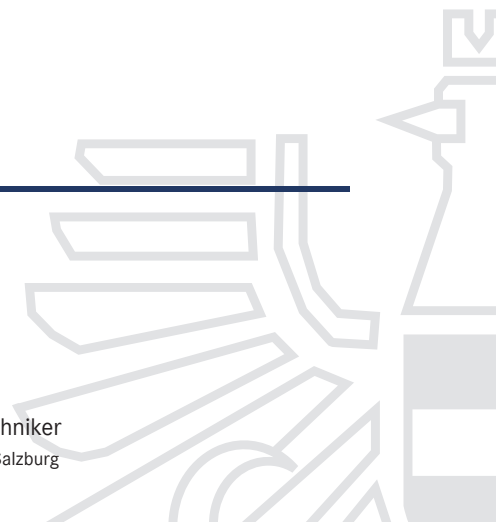
HOLZTECHNIKUM

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Wortlaut zum Bebauungsplan** (Verbindlicher Verordnungstext)
 - 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 1.2 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 51 (2) ROG 2009
 - 1.3 Festlegung von Bebauungsgrundlagen gem. § 53 (2) ROG 2009
 - 2. Planliche Darstellung** (Verbindlicher Ordnungsplan)
 - 3. Erläuterungsbericht**
 - 3.1 Begründung der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes
 - 3.2 Verfahrensablauf
 - 3.3 Planungsgrundlagen
 - 3.4 Problemanalyse
 - 3.5 Begründung der Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009
 - 3.6 Begründung der Festlegungen gem. § 53 (2) ROG 2009
 - 3.7 Erschließungsmaßnahmen gem. § 51 (5) ROG 2009
-



1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN

VERBINDLICHER VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Planungsgebiet liegt ca. 800 Meter nordöstlich des Zentrums von Kuchl (Pfarrkirche) und umfasst das gesamte Areal des Holztechnikums.

Das Planungsgebiet besteht aus den GP 309/, 309/2 u.a. der Katastralgemeinde 56214 Kuchl sowie die GP 55/2, 55/3 u.a. der Katastralgemeinde 56206 Georgenberg und ist im beiliegenden Plan genau dargestellt.

Im Nordosten und Südwesten ist das Planungsgebiet durch Grünland abgegrenzt, im Südosten und Nordwesten durch die angrenzenden Verkehrsflächen.

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von 46.589 m².

Dessen Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 392 m, die Ost-West Ausdehnung ca. 297 m.



1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - GRUNDSTUFE

Festlegungen gemäß § 51 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.2.1 Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen ab. Zu den Verkehrsflächen zählen auch jene Flächen, die zu deren Herstellung benötigt werden (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern udgl.).

Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung von Verkehrsanlagen bestimmt sind.

Diese Verkehrsflächen sind im Plan 1:500 dargestellt.

Deren Ränder sind Straßenfluchtlinien im Sinne von § 54 ROG 2009.

1.2.2 Verlauf der Straße

Das Planungsgebiet wird über bestehende Verkehrsflächen der Gemeinde erschlossen. Über die ca. 600 m (Luftlinie) entfernte B 159 Salzachtal Bundesstraße ist das Planungsgebiet an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

° Die Erschließung des Planungsgebietes für den Fahrzeugverkehr erfolgt im Nordwesten, über die Jadorferstraße.

° Der das Planungsgebiet Südosten tangierende Leisenweg ist nur für die Zufahrt von Einsatzkräften, Radfahrern und Fußgängern vorgesehen.

° Außerdem werden an den Rändern des Planungsgebietes im Südwesten und im Südosten reine Fuß- und Radwege festgelegt.

1.2.3 Baufluchtlinien, Baulinien, (§ 55 ROG 2009)

(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. Baulinien werden in diesem Bebauungsplan nicht festgelegt.

Für das gegenständliche Planungsgebiet werden nur Baufluchtlinien festgelegt und im Lageplan dargestellt.

1.2.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen (§ 56 ROG 2009)

Nachstehende Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit.

Für das Planungsgebiet wird die bauliche Ausnutzbarkeit in den Teilgebieten 1 bis 10 durch die Geschossflächenzahl, in den Teilgebieten 11 bis 16 durch die Grundflächenzahl gelenkt.

Für die Teilgebiete 1 bis 10 beträgt die Geschossflächenzahl max. 1,5.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der gesamten Geschossfläche der oberirdischen Geschoße zur Fläche des Bauplatzes.

Zur Geschossfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße.

Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mind. die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände (oder bei Geländeabtrag über das neue Niveau) hinausragt. (Bei amtsbekannten Hochwasser siehe auch § 56(4) 2a ROG 2009.)

* Nicht in die Geschossfläche einzurechnen sind:

* Dachterrassen, Terrassen bis 1,5 m über Terrain, Vordächer und Dachvorsprünge bis zu 2 m und freie Balkone bis zu 3 m zählen u.a. nicht zur überbauten Fläche.

* Die Grundflächen eingeschobiger Nebenanlagen für den Bedarf der Bewohner sind in folgenden Fällen nicht einzurechnen:

* für Garagen und überdachte Abstellplätze : höchstens 15 m² je verpflichtend zu schaffendem Stellplatz.

* für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern: höchstens 2 m² je Wohnung

* für sonstige Nebenanlagen höchstens 20 m², wenn damit 10% der Bauplatzfläche nicht überschritten werden (das darüber hinaus gehende Maß zählt zur Dichte).

Für die Teilgebiete 11 und 12 beträgt die Grundflächenzahl max. 0,35

Für die Teilgebiet 13, 14, 15 und 16 beträgt die Grundflächenzahl max. 0,30

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist das Verhältnis der durch den oberirdischen Bau überbauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes. (Terrassen bis 1,5 m über Terrain, Vordächer und Dachvorsprünge bis zu 2 m und freie Balkone bis zu 3 m zählen u.a. nicht zur überbauten Fläche.)

Die Ausschöpfung dieser Dichte ist jedoch nur möglich, wenn die nachfolgenden Festlegungen eingehalten werden.

1.2.5 Bauhöhen (§ 57 ROG 2009)

Bei der Festlegung der Bauhöhe ist gemäß § 57(3) ROG 2009 insbesondere auf gesundheitliche Aspekte und auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Gemäß § 57(2) ROG 2009 hat sich die Höchsthöhe der Bauten auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die obersten Traufe - gemessen von der Meereshöhe, vom natürlichen Gelände oder von einem Fixpunkt zu beziehen.

Bezogen auf Meereshöhe gilt:

Teilgebiet 1:	max. Firsthöhe 483,40 m, max. Traufenhöhe 479,40 m.
Teilgebiet 2:	max. Firsthöhe 485,20 m, max. Traufenhöhe 484,50 m.
Teilgebiet 3:	max. Firsthöhe 483,40 m, max. Traufenhöhe 479,40 m.
Teilgebiet 4:	max. Firsthöhe 483,40 m, max. Traufenhöhe 477,50 m.
Teilgebiet 5:	max. Firsthöhe 483,40 m, max. Traufenhöhe 475,50 m.
Teilgebiet 6:	max. Firsthöhe 483,40 m, max. Traufenhöhe 480,00 m.
Teilgebiet 7:	max. Firsthöhe 483,40 m, max. Traufenhöhe 477,20 m.
Teilgebiet 8:	max. Firsthöhe 479,95 m, max. Traufenhöhe 477,20 m.
Teilgebiet 9:	max. Firsthöhe 482,89 m, max. Traufenhöhe 482,15 m.
Teilgebiet 10:	max. Firsthöhe 481,30 m, max. Traufenhöhe 479,40 m.
Teilgebiet 11:	max. Gesimshöhe 476,50 m.
Teilgebiet 12:	max. Gesimshöhe 481,00 m.
Teilgebiet 13:	max. Firsthöhe 484,00 m, max. Traufenhöhe 483,00 m.
Teilgebiet 14:	max. Firsthöhe 473,00 m, max. Traufenhöhe 472,00 m.
Teilgebiet 15:	max. Gesimshöhe 477,50 m.
Teilgebiet 16:	max. Gesimshöhe 478,50 m.

Gemäß § 57 (4) ROG 2009 ist ein Überschreiten dieser Höhen durch untergeordnete Bauteile oder Sonderbauten möglich.

1.2.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Im gegenständlichen Bebauungsplan werden Elemente der bisherigen Bebauungspläne der Aufbaustufe festgelegt.

1.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN - AUFBAUSTUFE

Festlegungen gemäß § 53 (2) ROG 2009 i.d.g.F.

1.3.1 Ergänzende Straßenfluchtlinien und Straßenverläufe

Keine Festlegungen.

1.3.2 Besondere Aufschließungsvorschriften

Keine Festlegungen.

1.3.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Die im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen können im Zuge der Bauplatzerklärung geändert werden. Unterteilungen und Zusammenlegungen der im Plan dargestellten Parzellen sind möglich.

1.3.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

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

Baugrenzlinien werden nicht festgelegt.

(7) Eine Situierungsbindung ist eine verbindliche Fixierung der Baufronten.

Situierungsbindungen werden nicht festgelegt.

Grenzabstand für Hauptgebäude

Innerhalb des Planungsgebietes gelten die Abstandsbestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes nicht.

Grenzabstand für Nebengebäude

Der Grenzabstand für Nebengebäude beträgt - falls diese nicht gekoppelt errichtet werden - mind. 1,50 m.

1.3.5 Bauweise

Folgende Bauweisen werden festgelegt.

Offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt

Besondere Bauweise:

Bestehende Baukörper können aufgestockt werden, sind jedoch in ihrer platz- und hofbildenden Grundfiguration zu erhalten. Verbindungsbauten und Hofüberdachungen sind jedoch möglich.

1.3.6 Mindest- und Höchstabmessungen der Bauten

Keine Festlegungen.

1.3.7 Äußere architektonische Gestaltung

Die vorstehenden Richtlinien regeln die zukünftige Bebauung im Planungsgebiet mit technischen Festlegungen (Gebäudehöhe, Baufluchtlinie usw.). Ziel dieser Festlegungen ist es u.a., die Maßstäblichkeit der zukünftigen Bebauung mit der bestehenden Baustruktur in Einklang zu bringen.

Die architektonische Gestaltung der künftigen Bebauung und deren Harmonie mit der bestehenden Baustruktur kann - im Rahmen dieses Bebauungsplanes - vor allem durch die Festsetzung des Fassadenmaterials und durch Richtlinien für die Gebäudesilhouetten gelenkt werden.

Als Fassadenmaterial soll vorwiegend Holz, Putz und Glas verwendet werden

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

1.3.8 Überbauten bei Durchfahrten und Durchgängen

1.3.9 Erhaltungs- und Abbruchgebote

1.3.10 Nutzung von Bauten – Ausschluss bestimmter Nutzungen

1.3.11 Mindest- und Höchstzahlen für Wohneinheiten

1.3.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Stellplatzflächen werden im TGB 14 laut Plan festgelegt.

Im Zuge des Bauverfahrens muss nachgewiesen werden dass die gesetzlich geforderten Pkw- Stellplätze am Areal des Holztechnikums vorhanden sind.

Besondere Festlegung BF 1.3.12a:

Eine öffentliche Fuß- und Radweg-Verbindungen ist innerhalb des Planungsgebietes zwischen der Jadorferstraße und dem Leisenweg in einer Breite von 3,00 m zu errichten.

Besondere Festlegung BF 1.3.12b:

Entlang des Leisenwegs ist innerhalb des Planungsgebietes ein Fußweg in einer Breite von 1,50 m zu errichten.

1.3.13 Lage von Spielplätzen, Gemeinschaftseinrichtungen

Keine Festlegungen.

1.3.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

An den Grenzen des Planungsgebiet werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen laut Plan festgelegt. Die Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern auszuführen, wobei auf die landwirtschaftlichen Nutzungen acht zu nehmen ist.

Zwischen dem Leisenweg und dem nördlich angrenzenden Fußweg ist ein Grünstreifen mit der Breite von 2,0 m zu errichten.

1.3.15 Einfriedungen

Die Einfriedung an der östlichen Grenze des Planungsgebietes ist bei einer Gesamthöhe von 1,50 m mit einem 25 cm hohen Betonsockel auszustatten.

Keine Festlegungen erfolgen für folgende Punkte:

1.3.16 Entsorgung**1.3.17 Immissionsschutz****1.3.18 Steigerung der Energieeffizienz von Bauten**

3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

VERFAHRENSABLAUF UND BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN

3.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der gegenständlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden sämtliche derzeit auf dem Gebiet des Holztechnikums bestehenden Bebauungspläne unterschiedlichen Datums und Bereichs in einem Bebauungsplan zusammenführt. Weiters werden mit der gegenständlichen Änderung aktuelle Vermessungen eingearbeitet, die einzelnen Teilgebiete neu nummeriert und Pflanzgebote festgelegt. Ebenso wird die von der Gemeinde angestrebte Weiterentwicklung des Areals (TGB 16) ermöglicht.

Mit dem Bebauungsplan soll die Aufschließung sichergestellt, Bebauungsgrundlagen festgelegt und Rahmenbedingungen für die geordnete Bebauung geschaffen werden.

3.2 VERFAHRENSABLAUF GEM. § 65 ROG 2009

** Kundmachung der Auflage des Entwurfes*

des Bebauungsplanes:

** Beschluss des Bebauungsplanes durch*

die Gemeindevertretung:

** Kundmachung des Bebauungsplanes als*

Verordnung:

** Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:*

.....

3.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 (1) ROG 2009

3.3.1 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Räumliches Entwicklungskonzept

Verkehr:

Das Radwegenetz soll ausgebaut werden. Die bereits bestehenden Radwege auf den Gemeindestraßen sollen besser gesichert und gekennzeichnet werden.

Soziale Infrastruktur:

Die Sägerschule ist einzigartig in Österreich und trägt wesentlich zur Reputation von Kuchl bei. Das Lehrangebot und damit auch die Schule soll zukünftig ausgebaut werden können (z.B. Inneneinrichtungen, Möbel) und die Einrichtung einer Fachhochschule angestrebt werden.

Besiedlung und Bebauung:

Insbesondere ist anzustreben:

- keine weitere Zersiedelung der Landschaft,
- klare Gliederung der Ortsteile durch "Grünkeile",
- schrittweise Verdichtung der Bebauung vor allem in den zentrumsnahen Siedlungsgebieten.
- Siedlungsentwicklung nach "innen"
- Verdichtete Bauungen in den verschiedensten Formen

Sägerschule Funktion:

Standort für eine Fachschule mit regionaler und überregionaler Bedeutung.

Erhaltung und Ausbau des Schulstandortes hat höchste Priorität. Eventuell eignet sich dieser Standort auch für andere öffentliche Einrichtungen wie z. B. für ein Altenheim, einen Kindergarten, Volksschule usw.

Flächenwidmungsplan

Bauland - Sonderfläche (SF) gem. § 30 (1) Zif. 12 ROG 2009

Verkehrsflächen gem. § 35 (1) ROG 2009 wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

Grünland - Ländliches Gebiet (GLG) gem. § 36 (1) Zif. 1 ROG 2009

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet bestehen derzeit Bebauungspläne welche gegenständlich zusammengefasst werden.

Hochwasser

Das Planungsgebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich der Salzach.

Wildbachgefahrenzonen sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Bodenbeschaffenheit

Guter Baugrund: Schotter, bindiges Material.

Landschaftsschutz

Das Planungsgebiet liegt in keinem geschützten Landschaftsteil.

Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschon- und -schutzgebieten.

Öffentlich - rechtliche Bauverbote

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bauverbotsbereich der Eisenbahn.

Straßenplanungsgebiete berühren das Planungsgebiet nicht.

3.3.2 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Das Planungsgebiet liegt ca. 900 m vom Bahnhof entfernt und ca. 600 m von der Bushaltestelle an der B 159.

Individualverkehr: Die Verkehrserschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Jadorfer Straße, für Radfahrer und Fußgänger wie auch Einsatzfahrzeuge ist auch eine Verbindung vom Leisenweg aus vorzusehen.

3.3.3 Infrastruktur

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt von der Salzburg AG aus dem bestehenden Ortsnetz. Der Einbau von Sonnenkollektoren soll ermöglicht werden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Nutz- und Trinkwasser ist durch die Gemeindewasserleitung gesichert.

Abwasserbeseitigung:

Das Planungsgebiet wird an die Ortskanalisation angeschlossen. Die Oberflächenwässer sollen soweit als möglich der Versickerung zugeführt werden.

3.3.4 Struktur der Bausubstanz

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend mit Gebäuden und Nebenanlagen des Holztechnikums bebaut.

3.3.5 Bestehende Bewilligungen

Nicht konsumierte Bauplatzerklärungen / Baubewilligungen bestehen nicht im Planungsgebiet.

3.4 PROBLEMANALYSE: LAGE, ROG, REK, LEP U. A

Das Planungsgebiet liegt im Talbodenbereich von Kuchl, nordöstlich des Ortskernes, ungefähr in der Mitte zwischen Ort und Georgenberg. Im Gegensatz zum Großteil der in der Nähe befindlichen Einfamilienhausbebauung ist die Dichte im Bereich des bestehenden Holztechnikums hoch.

Das ROG 2009 fordert jedoch in seinen Raumordnungszielen und -grundsätzen (§ 2) u.a. die haushälterische Nutzung von Grund und Boden, insbesondere den sparsamen Umgang mit Bauland und den Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Forderung ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Aufgrund der exponierten Lage der Erweiterungsfläche im Talboden, ist die sensible Einbindung der Bebauung in die Landschaft, unterstützt von einer Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, wichtig.

Dennoch soll die Schule als für die Region wichtige Einrichtung in ihrer baulichen Erscheinung eine Dominante für ihre Umgebung sein (Landmark).

Da die Verkehrserschließung über Wohngebiete erfolgt, soll die zusätzliche Verkehrsbelastung möglichst gering gehalten werden. Die Zufahrt für den Fahrverkehr soll daher nur über die Jadorfer Straße erfolgen (siehe Verkehrskonzeptes vom Juli 2002 Erläuterungsbericht FWTA Holztechnikum, 2002).

Eine gefahrlose Erreichbarkeit des Holztechnikums mit dem Fahrrad ist anzustreben. Dies wurde durch eine entsprechende Gestaltung der Jadorfer Straße erreicht.

Um den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern genug Raum einzuräumen ist eine Zufahrt für Radfahrer auch vom Leisenweg aus einzuplanen.

Weiters soll auch die Errichtung eines Gehweges im Bereich des Leisenwegs die Situation für Fußgänger verbessern

3.5 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 51 (2) ROG 2009

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, des REK und des FWP, sowie den Festlegungen der übergeordneten Raumplanungsinstrumente, ergeben sich die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet.

Die Festlegungen erfolgen auch unter Grundlage der Problemanalyse (3.4).

3.5.1 Straßenfluchtlinien

Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der bestehenden Verkehrsflächen. Deren Linienführungen und Breiten entsprechen den im REK und im FWP angestrebten Zielen und Funktionen für diesen Bereich.

3.5.2 Verlauf der Straße

Der Verlauf der Verkehrsflächen wurde dem Bestand entsprechend festgelegt und mit den oben begründeten Erfordernissen für den Geh- und Radverkehr ergänzt.

3.5.3 Baufluchtlinien, Baulinien

Die Baufluchtlinien wurden unter Berücksichtigung des zum Teil sehr weit an die Straße herangerückten Gebäudebestandes festgelegt. Die sich ergebenden Rücksprünge sollen die Baumassen gliedern und Raum- bzw. Vorplatzbildungen ermöglichen.

3.5.4 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit richtet sich nach den Zielvorgaben der übergeordneten Raumplanungsinstrumente (REK). Es wird eine maßvolle Entwicklung für den gegebenen Standort ermöglicht.

3.5.5 Bauhöhen

Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht dem Bestand bzw. der geplanten Funktionen. Im Sinne von § 57(5) ROG 2009 wurden bei der Festlegung der Gebäudehöhen insbesondere „gesundheitliche Aspekte“ (Belichtung) berücksichtigt.

3.5.6 Erfordernis einer Aufbaustufe

Der gegenständliche Bebauungsplan beinhaltet Elemente der vorangegangenen Bebauungspläne der Aufbaustufe.

3.6 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009

3.6.3 Bauplatzgrößen und -grenzen

Das Planungsgebiet ist als Einheit zu sehen. Aus diesem Grund soll eine Änderung der einzelnen Bauplätze möglich sein.

3.6.4 Baugrenzlinien, Situierungsbindungen (§ 55 ROG 2009)

Die Festlegung des Abstandes der Nebengebäude orientieren sich am Bestand.

3.6.5 Bauweise

Für die Nutzung des Planungsgebietes ist die Bildung von städtebaulichen Räumen (Plätze, Höfe) anzustreben.

3.6.7 Äußere architektonische Gestaltung

Die Festlegungen betreffend die Auswahl der Fassadenmaterialien und Dachfarben sollen die Einbindung der verhältnismäßig großen Kubaturen gewährleisten.

3.6.12 Ausbau der Verkehrsflächen, Einmündungen, Stellplätze

Die Festlegungen der Stellflächen erfolgten dem Bestand entsprechend. Der Nachweis der Stellplatzanzahl ist in den nachgeordneten Verfahren zu erbringen.

Der Fußweg und die öffentliche Durchwegung gewährleisten die ausreichende Verbindung zweier wichtiger Straßen.

3.6.14 Grüngestaltung, Geländegestaltung

Durch eine Durchgrünung der Ränder des Planungsgebietes soll die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild gesichert werden.

3.6.15 Einfriedungen

Die Festlegung der Einfriedung erfolgte, um ein einheitliches Bild der ostseitigen Ansicht zu gewährleisten.

3.7 ANGABEN ÜBER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN UND -KOSTEN

Das Planungsgebiet ist bereits vollkommen aufgeschlossen.