



MARKTGEMEINDE BAD HOFGASTEIN

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR
ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES DER GRUNDSTUFE
MIT ERFORDERNIS EINER AUBAUSTUFE

BEREICH LUISENHOF

ENTWURF



ARCHITEKT DIPL.-ING. VINZENZ ZEILINGER
DIPL.-ING. BARBARA ZEILINGER

PARACELSUSTRASSE 4 5020 SALZBURG
T 0662/821600
ATELIER@ZEILINGER-ARCHITEKTEN.AT

SALZBURG IM JÄNNER 2024
GZ: 2401-01
12.05.2024/15 Seiten/1 Plan 0,38m²

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	GELTUNGSBEREICH	3
3.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
4.	ZIEL DER PLANUNGSARBEIT/ÄNDERUNGEN	3
5.	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	4
6.	GRUNDLAGEN	4
6.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	4
6.2	Flächenwidmung.....	5
6.3	Flächennutzung.....	6
6.5	Verkehrerschließung	7
6.6	Technische Infrastruktur	8
7.	PLANUNGSKONZEPT	10
8.	VERORDNUNGSTEXT	12
8.1	BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM § 51 (2) ROG 2009	12
8.1.1	Straßenfluchtlinien (§ 54).....	12
8.1.2	Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)	12
8.1.3	Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56)	12
8.1.4	Bauhöhen (§ 57).....	12
8.1.5	Bauweise (§ 58)	12
8.1.7	Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009) ..	13
8.2	BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009	14
8.2.1	Äußere arch.Gestaltung von Bauten (§ 53 (2) Z 7 ROG 2009)	14
8.2.2	Freiraumgestaltung.....	14
8.2.3	Besondere Festlegungen im Text	14

1. VERANLASSUNG

Die Gemeinde Bad Hofgastein beabsichtigt die Abänderung des Grundstufenplanes GZ 1303-04 vom September 2013 (GV Beschluss: 26.09.2013) auf Grund geänderter Planungsabsichten der Gemeinde für diesen Bereich.

Der bestehende BBPI war hinsichtlich Bauhöhe und Ausnutzbarkeit auf ein damals konkretes Projekt abgestimmt, welches in dieser Form nicht mehr zur Ausführung gelangen wird.

Um eine, der zentralen, für das Ortsbild prägenden Lage des Bereiches entsprechende Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu schaffen, wird der bestehende Grundstufenplan mit dem Erfordernis einer Aufbaustufe für das gesamte Planungsgebiet versehen und die Festlegungen im Grundstufenplan auf ein Minimum reduziert: Dies ermöglicht ausreichenden Spielraum für Planungsmaßnahmen, jedoch unter verpflichtender Miteinbeziehung des Gestaltungsbeirates und der Gemeinde.

Bis auf die Dichte können unter Berücksichtigung des § 53 Abs. 3 ROG 2009 alle in der Grundstufe getroffenen Festlegungen geändert werden (*„In den Bebauungsplan der Aufbaustufe sind auch die im Bebauungsplan der Grundstufe getroffenen Bebauungsgrundlagen aufzunehmen. Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsbedingungen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts und der im Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung sowie mit den Bebauungsbedingungen der nicht im Planungsgebiet der Aufbaustufe erfassten Bereiche vereinbar sind“*).

2. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die GP 240, 241, 242/2, 243 und 245/1, die BP .80, .82, .194 und .409 und die GP 661/3 (Pyrkerstraße) und 239 (Gerichtsstraße), alle KG Bad Hofgastein.
Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca.12.000 m²

3. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (LGBL. 30/2009) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne.

4. ZIEL DER PLANUNGSARBEIT/ÄNDERUNGEN

Der Bebauungsplan regelt gemäß § 50 Abs. 3 ROG 2009 die städtebauliche Ordnung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung gegebener rechtlicher, funktioneller und gestalterischer Rahmenbedingungen sowie unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Funktionelle Zusammenhänge, die topographischen Gegebenheiten des Bauplatzes sowie verkehrstechnische Erfordernisse werden bei der Festlegung der Rahmenbedingungen gem. §§ 50 und 53 ROG 2009 berücksichtigt.

Planungsgrundlage ist ein Vermessungsplan von DI Fleischmann vom 22.09.2020 (GZ 39054).

5. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Zentrumsbereich von Bad Hofgastein, zwischen Pyrkerstraße und Gerichtsstraße.

6. GRUNDLAGEN

6.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde enthält folgende für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes relevante Aussagen:

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde sind folgende, die Änderung betreffende Ziele formuliert:

Allgemeine Zielsetzungen

- Verstärkte Anwendung der Bebauungsplanung und Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung von Orts- und Landschaftsbild
- Flächendeckende Erstellung von Bebauungsplänen und Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne
- Erhöhung der architektonischen Qualität von Neu- und Umbauten
- Staffelung der Bebauungsdichte mit der Entfernung zum Ortskern, wobei eine Mindestgeschoßflächenzahl von 0,5 und eine Höchstgeschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt wird (Bei der Festlegung von Geschoßflächenzahlen handelt es sich um Bruttogeschoßflächen und um eine anzustrebende Zielvorgabe für derzeit noch unbebaute Flächen, wobei Ausnahmen unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturverhältnisse möglich sein werden)
- Verstärkte Anwendung der Bebauungsplanung und Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung von Orts- und Landschaftsbild
- Flächendeckende Erstellung von Bebauungsplänen und Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne
- Siedlungsentwicklung von "innen nach außen" insbesondere an den Siedlungsrändern
- Erhaltung eines lebendigen Ortszentrums von Bad Hofgastein, Förderung einer größeren Funktionsvielfalt und damit einer größeren Lebendigkeit

Vorbemerkungen zum REK :

Bei der Festlegung von Geschoßflächenzahlen handelt es sich um Bruttogeschoßflächen und um eine anzustrebende Zielvorgabe für derzeit noch unbebaute Flächen, wobei Ausnahmen unter Berücksichtigung der gegebenen Strukturverhältnisse möglich sein werden.

Im Planteil ist der gegenständliche Bereich mit als Siedlungsbereich mit Kernfunktion gekennzeichnet.

6.2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Bad Hofgastein wurde am 16.09.98 von der Salzburger Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt.

In diesem sind die ggst. Planungsflächen als Bauland / Kerngebiete ausgewiesen und liegen innerhalb der Orts- und Stadtkernabgrenzung.

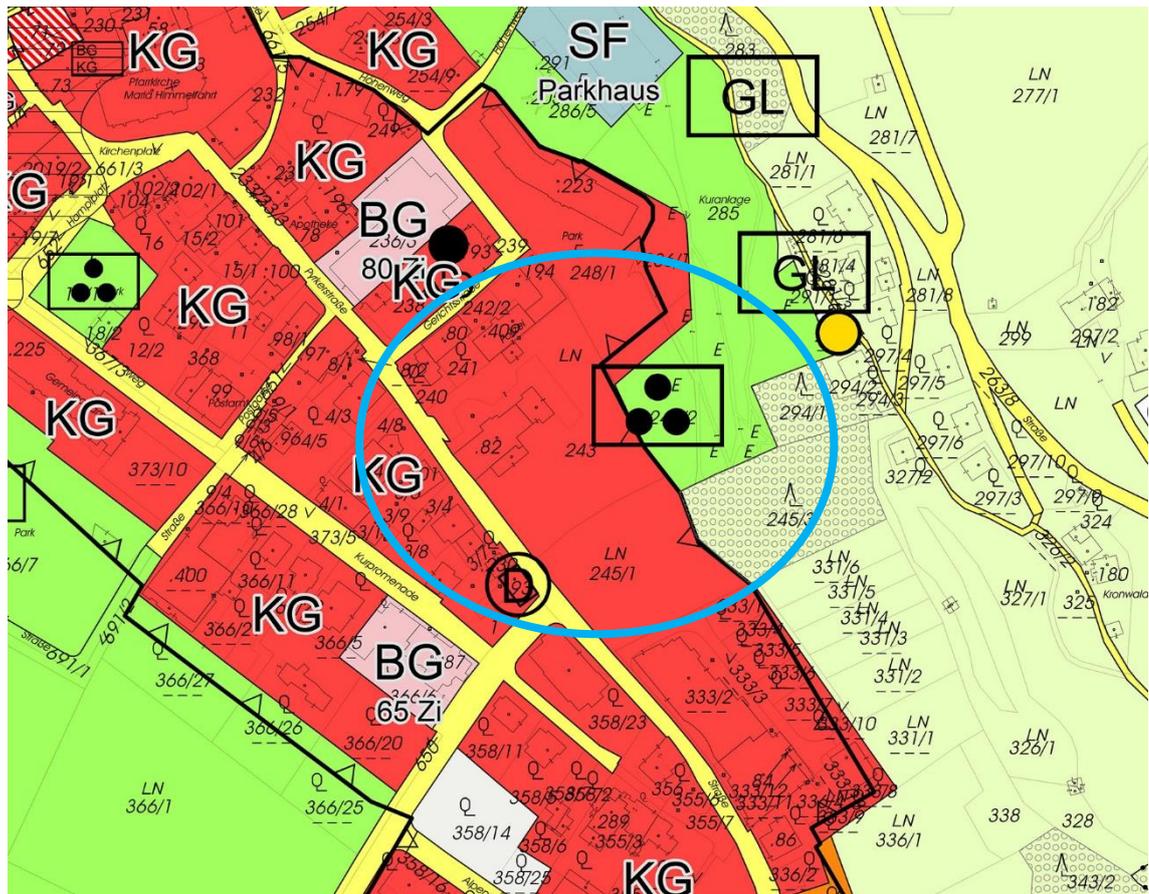


Abb.: Ausschnitt Flächenwidmungsplan

6.3 Flächennutzung

Die Flächen sind bis auf die GP 245/1 bebaut.



Abb.: Teilgebiet 01 / Gerichtsstraße-Pyrkerstraße

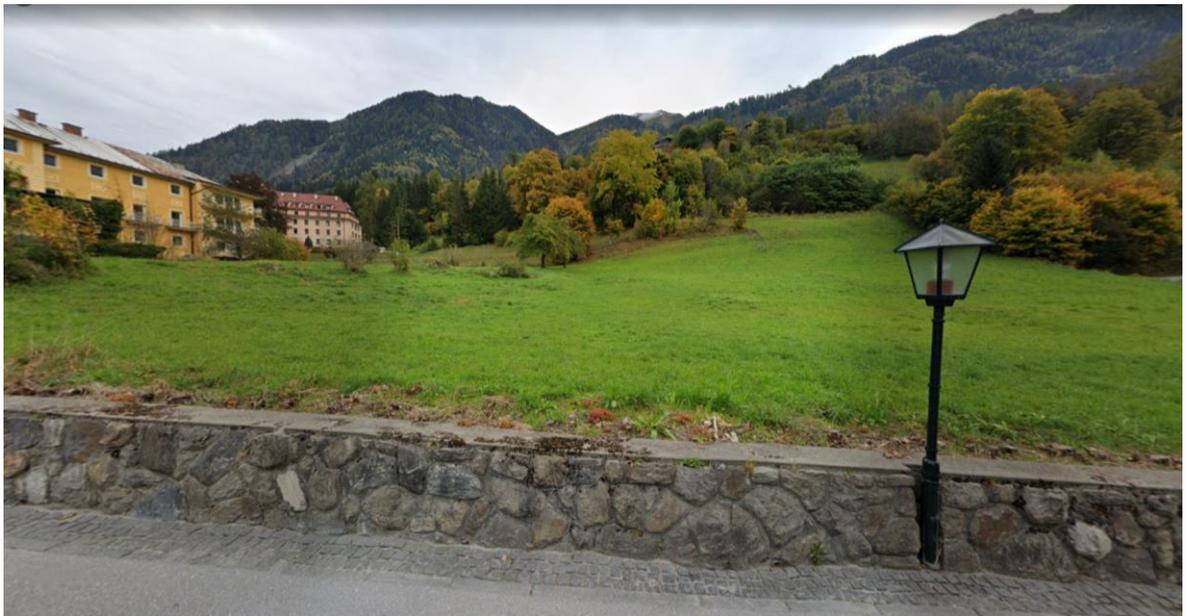


Abb.: Teilgebiet 02 / Pyrkerstraße - Blickrichtung Osten



Abb.: Teilgebiet 02 / Pyrkerstraße - Blickrichtung Norden

6.4 Beschränkung der Bebauung (§ 51 (1) Z 1 ROG 2009)

Natürliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen liegen in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich nicht vor. Die Flächen besitzen Baugrundeignung.

Rechtliche Beschränkungen

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten an das Biotop Nr. 55002 0102 (Baumreihe entlang der Pyrkerstraße) und im Südosten an das Biotop Nr. 55002 0090 (Hecke westlich Gasthof Gamskar) an.

Die Flächen befinden sich im weiteren Thermalwasserschongebiet der Gasteiner Thermalquellen.

6.5 Verkehrserschließung

Individualverkehr:

Der Stellung Bad Hofgasteins als Kurort entsprechend ist in großen Teilen des Markt-Kernbereiches, wo Kureinrichtungen, Kurhotels und Geschäfte konzentriert sind, eine Fußgängerzone eingerichtet. Die Fußgängerzone befindet sich unmittelbar südlich des Planungsgebietes im Bereich des Kaiser-Franz-Platzes und des S. Wilfling Platzes.

Für die Straßen angrenzend an die Fußgängerzonen besteht von 22.00 bis 6.00 ein Nachtfahrverbot für Nicht-Anrainer, d. h auch in der Pyrkerstraße, die die Haupteerschließung für den gegenständlichen Bereich darstellt.

Öffentlicher Verkehr:

Das örtliche öffentliche Verkehrsnetz ist in der Marktgemeinde Bad Hofgastein zufriedenstellend ausgebaut. Täglich verkehren insgesamt zwei Citybusse (Nord und Süd) zum Nulltarif, welche die Außenbezirke gut an das Zentrum anbinden und von der einheimischen Bevölkerung und den Gästen auch sehr gerne angenommen werden.

Haltestellen des Citybusses befinden sich direkt am Tauernplatz und in fußläufiger Entfernung am Kaiser Franz Platz, bei der Kirche, beim

Hampfplatz, am Ende der Kurpromenade, in der Weißgerbergasse und der Pyrkerstraße.

Haltestellen des Postbussen befinden sich an der Gasteiner Straße im Bereich der Tankstelle und bei der Einfahrt Mitte.

Fuß- und Radweg:

Bedingt durch das umfangreiche Angebot an verkehrsfreien Zonen, Spazierwegen (Berliner Promenade, Wiener Allee, Weitmoserallee, Schlossgasse, Allee entlang des Kirchbaches etc.) und die verhältnismäßig günstige Lage der Gasteiner Bundesstraße (B 167), die den zentralen Bereich Bad Hofgasteins nur tangiert, finden die Fußgeher in der Gemeinde eine weitgehend zufrieden stellende Situation vor. Radwege befinden sich in der Marktgemeinde Bad Hofgastein nur in kurzen Abschnitten. Ein durchgehender Radweg entlang der Bundesstraße 167 fehlt.

Abstellplätze für Fahrräder gibt es vor der RAIBA und im Bereich des Tauernplatzes.

6.6 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung:

Das Planungsgebiet ist an die Ortswasserleitung angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten

Abwasserentsorgung:

Das Planungsgebiet ist an die Ortskanalisation angeschlossen, Engpässe sind nicht zu erwarten.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG für Elektrizitätswirtschaft.

Oberflächenentwässerung:

Entwässerung auf eigenem Grund

Ausreichende Retentionsmaßnahmen sind im Zuge der weiteren Planungsmaßnahmen nachzuweisen und sicherzustellen.

6.7 Vorhandene Bausubstanz (§ 51 (1) Z 4 ROG 2009)

Ein Großteil des Planungsgebiets ist unverbaut.

Die vorhandene umgebende Bebauung ist im Bebauungsplan dargestellt.

6.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen (§ 51 (1) Z 5 ROG 2009)

Für die Bauflächen im Änderungsgebiet waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen vorhanden.

6.9 Struktur des Gebietes

Der Siedlungsstandort befindet sich im unmittelbaren Zentrumsbereich von Bad Hofgastein. Die Struktur der Umgebung ist dementsprechend durch eine dichte Verbauung mit Einrichtungen des Handels- und

Fremdenverkehrs und des Dienstleistungssektors geprägt. In den Obergeschossen sind überwiegend Wohnungen untergebracht.



Abb.: Orthofoto (ohne Maßstab)

6.10 Aufschließungskosten

Sämtliche Kosten für die Herstellung der Infrastrukturerfordernisse werden von den Grundeigentümern getragen.

6.11 Grundbesitzer

Siehe Grundbuchsauszug.

7. PLANUNGSKONZEPT

Da die vor ca. 10 Jahren geplanten Baumaßnahmen im Bereich des leerstehenden Hotels Luisenhof und des nördlich angrenzenden Hotels Rübzahl nicht zur Ausführung gekommen sind, wird der rechtskräftige Bebauungsplan der Grundstufe durch die Festlegungen des Erfordernisses einer Aufbaustufe ergänzt und die bisherige Festlegungen zu Höhenentwicklung, Bauweise, etc. auf die Ebene des Aufbaustufenplanes verlegt.

Die Regelung der städtebaulichen Ordnung dieses Gebietes der Marktgemeinde ist unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch, eine geordnete Siedlungsentwicklung und Einfügung der neuen Baumaßnahmen in die vorhandenen Bebauungsstrukturen Ziel des vorliegenden (und darauf aufbauenden Aufbaustufen-) Bebauungsplanes.

Dementsprechend werden derzeit nur die Dichte, die Abtretungsflächen Richtung Pyrkerstraße, Grenzlinien und Freiraumgestaltungselemente festgelegt.

Verkehrerschließung:

Die Haupteerschließung der gegenständlichen Flächen erfolgt von den Gemeindefahrstraßen (Pyrker- und Gerichtsstraße) aus, welche entsprechend den geplanten Nutzungen erweitert werden (Abtretungsflächen).

Straßenfluchtlinien:

Die Straßenfluchtlinie wird in Abstimmung mit der vorhandenen Verkehrerschließung festgelegt und verläuft entlang der Gemeindefahrstraße inklusiver der Abtretungsflächen.

Baufluchtlinien:

Die Baufluchtlinien wurden im Bereich der Verkehrsflächen unter Bedachtnahme auf die örtlichen gestalterischen Ziele und funktionalen Erfordernisse festgelegt.

Das Raumordnungsgesetz verweist im Kapitel „Baufluchtlinien, Baulinien, Baugrenzlinien; Situierungsbindungen“, § 55, Abs. 4 ROG 2009, darauf hin, nach Tunlichkeit den Abstand von der Achse der Verkehrsfläche zur Baufluchtlinie / Baulinie mit wenigstens 2/3, der für das oberste Gesimse oder für die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe, zu verwirklichen.

Im Zuge der Aufbaustufenplanung können die derzeit eingetragenen Baufluchtlinien so verändert werden, dass in Kombination mit den konkreten Bauprojekten ein, den Vorstellungen der Gemeinde entsprechendes Ortsbild gewährleistet werden kann.

Baudichte:

Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine der Widmung Kerngebiete und der umgebenden Nutzungsstrukturen angepasste Dichte anzustreben.

Die festgelegten Grundflächenzahlen von höchstens 0,40 für eine Wohnbebauung und 0,60 für Beherbergungsgroßbetriebe bzw. Hotelnutzungen erfüllen diesen Raumordnungsgrundsatz und lassen gleichzeitig noch genügend Freiraum für entsprechende Gestaltungsmaßnahmen offen.

Die Festlegung wird eine, den örtlichen Verhältnissen angepasste bauliche Entwicklung ermöglichen.

Die festgelegten Größen beziehen sich auf die Bauplätze nach Abzug der Abtretungsflächen und des Freihaltebereiches im Süden des Planungsgebietes (Pflanzbindung gem. § 61 Abs.1 ROG 2009 / Verpflichtung zur Erhaltung von Grünflächen/Gehölzen).

Bauhöhen:

Werden erst im Zuge der Aufbaustufenplanung festgelegt.

Bauweise:

Werden erst im Zuge der Aufbaustufenplanung festgelegt.

Besondere Festlegungen in Textform:

BF 1: Außen- und Freiraumgestaltung

Eine qualifizierte Außen- und Freiraumgestaltung erleichtert grundsätzlich die Einfügung von baulichen Maßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild, leistet einen Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und dient dem Schutz des Bodens.

BF 2: Äußere architektonische Gestaltung der Bauten

Um eine Einfügung der geplanten Neubauten in die vorhandene Siedlungsstruktur zu gewährleisten, erscheint ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung von Bauten gerechtfertigt.

Dies wird erst im Zuge der Aufbaustufenplanung festgelegt.

BF3: Klimaschutz

Die Festlegungen zu energietechnischen Belangen sind in Anbetracht des Klimawandels, des Klimaschutzes und der Energiewende von Bedeutung.

BF 4: Ruhender Verkehr

Die Unterbringung von ausreichenden PKW-Stellplätzen auf den Grundflächen ist in Anbetracht der zentralen Lage der Flächen und im Hinblick auf das Ortsbild von Bedeutung.

Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Eine qualifizierte Freiraumgestaltung erleichtert grundsätzlich die Einfügung von baulichen Maßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Eine entsprechende Bepflanzung/Begrünung/Freihaltung von Grünflächen wird daher vorgeschrieben.

8. VERORDNUNGSTEXT

8.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM § 51 (2) ROG 2009

8.1.1 Straßenfluchtlinien (§ 54)

siehe Plan

Die Straßenfluchtlinien kennzeichnen den Verlauf und die Breite von Straßen im Bebauungsgebiet.

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Keine

8.1.2 Baufluchtlinie (§ 55 Abs. 1)

siehe Plan

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

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Entfall der gestaffelten Baufluchtlinien, Veränderung des Abstandes der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie

8.1.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56)

siehe Plan

Die Obergrenze der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch den festgelegten Grundflächenzahlen, unterschiedlich nach Nutzung (0,40/0,60) bestimmt.

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Festlegung von Höchstdichten in Form von Grundflächenzahlen anstatt einer Geschoßflächenzahl

8.1.4 Bauhöhen (§ 57)

siehe Plan

Die Festlegung von Bauhöhen erfolgt im Zuge der Aufbaustufenplanung.

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Entfall der Höhenfestlegungen

8.1.5 Bauweise (§ 58)

siehe Plan

Die Festlegung von Bauweisen erfolgt im Zuge der Aufbaustufenplanung.

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Entfall der Bauweisenfestlegungen

8.1.6 Erhaltungsgebot (§ 59 Abs.1)

Das unter Denkmalschutz stehende Objekt „Hotel Rübezahl“ wird mit einem Erhaltungsgebot versehen. Alle Maßnahmen in Verbindung mit dem Bestandsobjekt sind mit dem Denkmalamt abzuklären.

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Keine

8.1.7 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs. 3 bzw. § 53 ROG 2009)

Es besteht das Erfordernis einer Aufbaustufe für das gesamte Planungsgebiet.

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Festlegung des Erfordernisses einer Aufbaustufe für das gesamte Planungsgebiet

8.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 53 (2) ROG 2009

8.2.1 Äußere architektonische Gestaltung von Bauten (§ 53 (2) Z 7 ROG 2009)

Die Festlegung von äußeren Gestaltungsmerkmalen von Bauten (Dachformen, Firstrichtungen) erfolgt im Zuge der Aufbaustufenplanung.

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Keine

8.2.2 Freiraumgestaltung

Pflanzbindung (§ 61 Abs.1 ROG 2009)

Die als Biotop gekennzeichnete Hecke an der südlichen Planungsgebietsgrenze wird durch die eingetragene Freihaltefläche (Grünflächen – Erhaltung) in ihrem Bestand geschützt bzw. ist diese gemäß den Festlegungen des Naturschutzes zu ergänzen („Neupflanzung der im Zuge von Straßen-, Wege-, Pistenbau und Flurbereinigungen beseitigten Flurgehölze“).

Pflanzgebote (§ 61 Abs.2 ROG 2009)

Entlang der Pyrkerstraße sind im Abstand von 8m-10m mindestens 12 Stück hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20cm und einer Pflanzhöhe von mindestens 400cm zu setzen. Diese sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen, fachmännisch zu pflegen, langfristig zu erhalten und ggfs. zu ersetzen.

Die Signaturen im Plan sind nicht lagegenau und können der Situation vor Ort angepasst werden.

Zu den südlich angrenzenden Flächen „Gutenbrunn“ ist ein ausreichend breiter Grünstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (Erhaltung von Grünflächen § 61 Abs.1) und entsprechend zu gestalten (heimische Laubgehölze,...).

Die Breite des Freihaltestreifens wird im Zuge der Aufbaustufenplanung festgelegt.

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Keine

8.2.3 Besondere Festlegungen im Text

BF 1: Außen- und Freiraumgestaltung

Die Bepflanzung und Begrünung haben grundsätzlich nur mit heimischen, standortgebundenen Laubgehölzen zu erfolgen.

Hinsichtlich notwendiger Geländeänderungen (Böschungen, Steinschichtungen etc.) wird festgelegt, dass diese in Art und Umfang gering und landschaftsschonend durchzuführen sind, um eine zusätzliche Belastung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Sichtbare Stützbauwerke wie Stützmauern, Steinschichtungen sind landschaftsschonend zu errichten und durch eine Bepflanzung abzudecken.

Die notwendigen oberirdischen Parkplätze sind entsprechend zu gestalten (Belag, Bepflanzung) und die Verwendung von versickerungsdurchlässigem Material nachweislich zu prüfen.

BF 2: Äußere Gestaltung von Bauten

Auf eine „harmonische“ Einbindung neuer baulicher Anlagen bzw. Zu- und Aufbauten in das Ortsbild ist im Hinblick auf die bestehenden baulichen Strukturen im ggst. Bereich besonderes Augenmerk zu legen. Die Baukörper sind möglichst einfach und in ihren Proportionen (auch zueinander) ausgewogen herzustellen.

Auch ist hinsichtlich der Farbgestaltung und möglicher Beschilderungen ein möglichst einheitliches und „geordnetes“ Gesamtbild anzustreben.

Grelle und leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

BF 3: Energetische Potentiale

Die Festlegungen zu energietechnischen Belangen sind in Anbetracht des Klimawandels, des Klimaschutzes und der Energiewende von Bedeutung. Seitens der Gemeinde werden daher folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

- Errichtung von Photovoltaikanlagen (Dach- und/oder Fassade) bei Neubauten
- Prüfung des Einsatzes von Wärmepumpen und/oder Pelletsnutzung

BF 4: Ruhender Verkehr

Die notwendigen PKW-Stellflächen sind in einer Tiefgarage unterzubringen, wobei eine gesamtheitliche Lösung für mehrere Grundparzellen einzelnen objektbezogenen Garagen vorzuziehen ist.

Auch ist die Lage der Ein- und Ausfahrten nicht nur aus verkehrstechnischer, sondern auch im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild genauestens zu überprüfen.

Notwendige oberirdische Parkplätze sind entsprechend zu gestalten (Belag, Bepflanzung).

Zur Ermittlung des Bedarfes an KFZ-Abstellflächen wird auf den Stellplatzschlüssel der Gemeinde verwiesen bzw. auf den § 39 BTG (Verpflichtung zur Herstellung von KFZ-Abstellplätzen oder Garagen).

Veränderung zum BBPI GZ 1303-04: Ergänzung der Besonderen Festlegungen BF 3 und BF 4.