

Gemeinde Hof bei Salzburg

Räumliches Entwicklungskonzept 2009



Räumliche Entwicklungsziele und -maßnahmen

Dipl. Ing. Günther Poppinger

Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Datum: 26. 2. 2009

GZ: 42/0902

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsablauf	3
2.	Allgemeiner Teil	4
2.1	Entwicklung als Arbeits- und Wirtschaftsstandort	4
2.2	Entwicklung als Wohnstandort	4
2.3	Naturraum	5
2.4	Infrastruktur	6
3.	Standortbezogene Festlegungen	8
3.1	Naturraum	8
3.2	Freiraumgebundene Erholung, Grün- und Freiflächen	9
3.3	Siedlungsentwicklung	10
3. 3. 1	Festlegungen für den Hauptsiedlungsraum	10
3. 3. 2	Festlegungen für die Außenbereiche	32

1. Planungsablauf

- ➔ Bestandsaufnahme, Durcharbeiten des bestehenden REKs, Ziel- und Maßnahmendiskussion Jänner 2006 bis März 2007.
- ➔ Öffentlichkeitsarbeit:
Information der Gemeindebevölkerung im Rahmen von vier Ortsteilversammlungen am 16., 19., 23. und 26. April 2007
- ➔ Stellungnahme Nachbargemeinden, Regionalverband:
Aussendung zur Stellungnahme im Mai 2007
- ➔ Sprechtag am 11. 6. 2007 für interessierte Gemeindebürger
- ➔ Info für Grundbesitzer im Hauptsiedlungsraum, die nicht zur Öffentlichkeitsarbeit am 19. 6. 2007 erschienen sind.
- ➔ Vorlage zur Stellungnahme an die Landesregierung: April 2008
- ➔ Befassung mit den im Dezember 2008 übermittelten Stellungnahmen
- ➔ Beschluss durch die Gemeindevertretung: 26. 2. 2009

Die im gegenständliche Text „Räumliche Entwicklungsziele und –maßnahmen“ getroffenen standortbezogenen Festlegungen sind im Entwicklungsplan dargestellt.

2. Allgemeiner Teil

2. 1 Entwicklung als Arbeits- und Wirtschaftsstandort

→ Stärkung der zentralörtlichen Funktion

- ★ Entwicklung bestehender und Ansiedlung zusätzlicher zentralörtlicher Einrichtungen

→ Stärkung der Wirtschaftsfunktion

- ★ Verstärkte Flächenvorsorge für Betriebsansiedlungen und -erweiterungen

→ Förderung sinnvoller Initiativen zur Stärkung des touristischen Sektors

- ★ Sicherung der Entwicklung des Betriebes Schloß Fuschl
- ★ Unterstützung der Errichtung ergänzender Freizeit- und Erholungseinrichtungen

→ Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft

- ★ Schutz landwirtschaftlicher Betriebe vor Nutzungskonflikten
- ★ Ermöglichung strukturverträglicher Nachnutzungen von landwirtschaftlichen Gebäuden
- ★ Unterstützung der Erschließung neuer Absatzmärkte (z. B. in der Energiegewinnung)

→ Der Baulandbedarf für die Wirtschaft für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre wird mit einem Richtwert von 9ha festgelegt

2. 2 Entwicklung als Wohnstandort

→ Auf die Infrastruktur abgestimmtes Bevölkerungswachstum

- ★ Bedarfsorientierte Baulandausweisung
- ★ Ausbau der Wohnfunktion vorrangig im Hauptsiedlungsraum, aber auch raumordnerisch sinnvolle Ergänzungen in den Außenbereichen.

- ➔ **Erhaltung und Entwicklung der Freizeiteinrichtungen nach Maßgabe des örtlichen Bedarfes**

- ➔ **Der Baulandbedarf für Wohnen für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre wird mit einem Richtwert von 17ha festgelegt.**

2. 3 Naturraum

➔ Erhaltung der naturräumlich wertvollen Bestände und Strukturen

- ★ In Gebieten mit einer räumlichen Konzentration mehrerer wichtiger Biotope sind ökologische Vorrangflächen bzw. Vorrangbereiche abzugrenzen.

- ★ Einzelne Biotope sind nach Maßgabe ihrer Bewertungen (gemäß gültiger Biotopkartierung) bei Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

➔ Minimierung der Auswirkungen der Bebauung in Bereichen mit besonderer Sensibilität des Landschaftsbildes

- ★ Berücksichtigung besonders sensibler Orts- bzw. Siedlungsränder in den ortsteilbezogenen Festlegungen.

- ★ Besondere Beachtung der Höhenentwicklung von Bauten in Hanglage durch entsprechende Regelungen in den Bebauungsplänen bzw. bei Bauplatzerklärungen.

➔ Erhaltung wesentlicher Grün- und Freiräume

- ★ Festlegung von Grünkeilen, Grünverbindungen sowie Grünzügen

➔ Nicht durch spezifische Festlegungen gekennzeichnete Bereiche sind primär der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet

- ★ In diesen Gebieten ist die land- und forstwirtschaftliche Nutzung als Leitfunktion gegeben.

- ★ Nicht-landwirtschaftliche Nutzungen, die keine Folge- oder Ergänzungsnutzungen zur Land- und Forstwirtschaft darstellen, sind auf ihre Verträglichkeit mit der festgelegten Leitfunktion hin zu überprüfen.

Unter dieser Voraussetzung sind raumordnungsmäßige Einzelbewilligungen zur Änderung des Verwendungszweckes, zur Erweiterung bestehender nicht-

landwirtschaftlicher Nutzungen oder auch die Ausweisung von Sonderflächen grundsätzlich möglich.

→ **Erhaltung des Freizeit- und Erholungswertes**

2.4 Infrastruktur

2.4.1 Verkehr

2.4.1.1 Öffentlicher Verkehr

→ Förderung der Akzeptanz der öffentlichen Verkehrsmittel

- ★ Berücksichtigung der Erreichbarkeit für Fußgeher und Radfahrer sowie der Ausstattungsqualität im Rahmen der Bebauungsplanung.
- ★ Berücksichtigung des Bedarfes nach Park & Ride Parkplätzen in regionaler Abstimmung.

2.4.1.2 Individualverkehr

→ Optimierung der Funktionsfähigkeit des regionalen Verkehrsnetzes

- ★ Die Gemeinde Hof fordert die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Wolfgangsee-/Hintersee Landesstraße (Baderluck).

→ Optimierung der Funktionsfähigkeit der Anbindungen des lokalen an das regionale Verkehrsnetz.

- ★ Bei den mittelfristigen Überlegungen hinsichtlich der Verkehrsentwicklung, vor allem im Hauptsiedlungsraum, ist die Möglichkeit neuer leistungsfähiger Anbindungen an das regionale Verkehrsnetz im Auge zu behalten bzw. durch neue Anbindungen bestehender Siedlungen die Auflassung problematischer Einmündungen als Ziel zu verfolgen.

→ Optimierung der Funktionsfähigkeit des lokalen Verkehrsnetzes

- ★ Vermeidung von Sticherschließungen

→ Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes

- ★ Festlegung im Rahmen der Bebauungsplanung.

- ★ Schaffung ausreichender Parkplatzkapazitäten im Bereich der Erholungs- und Freizeiteinrichtungen.

2.4.2. Sonstige Infrastruktur

- ➔ Die Gemeinde unterstützt Initiativen zur Einsparung von Energie bzw. zur Entwicklung alternativer Energieformen.
 - ★ Ausweisung entsprechender Sonderflächen.

3. Standortbezogene Festlegungen

3. 1 Naturraum

3. 1. 1 Ökologische Vorrangflächen und –bereiche

Als ökologische Vorrangfläche wird der Bereich der Fuschler Ache gemäß Plandarstellung festgelegt (siehe ergänzende Plandarstellung).

Als ökologische Vorrangbereiche sind sämtliche Fließgewässer anzusehen. In deren Umfeld stellt (außerhalb bestehender Siedlungsgebiete) die Uferfreihaltung bzw. die Sicherung des Lebensraumes das wichtigste Ziel dar.

3. 1. 2 Festlegung von Grünzügen, Grünverbindungen und Grünkeilen

→ Grünzug Mühlbergweg

- * Der Bereich Mühlbergweg samt den Flächen in deren nördlichem Anschluss zwischen Ortskern und Dorf Eisenwang gemäß Planteil.

→ Grünzug Wolfgangsee Landesstraße – Gängstraße

- * Südlich der Wolfgangsee Landesstraße im Hangbereich östlich des Lepach – Baches bis über die Straße Richtung Gäng gemäß Planteil.

→ Grünzug Vorderreith – Hinterreith

- * Nördlich und südlich der Wolfgangsee Landesstraße zwischen Hinterreith und Vorderreith bzw. zwischen Zentrum und Berghammersiedlung gemäß Planteil.

→ Grünzug Haslau

- * Südlich der Wartenfelsstraße im Anschluss an die ökologische Vorrangfläche bis zum Siedlungsstandort Haslau gemäß Planteil.

→ Grünverbindung Lepach – Bach

- * Zwischen Wolfgangsee Landesstraße und Eisenwang Dorf gemäß Planteil.

→ Grünkeil Kirchenblick

- * Nordöstlich des Friedhofes gemäß Planteil.

3. 2 Freiraumgebundene Erholung, Grün- und Freiflächen

→ Ziel der Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen

- ★ Erweiterungsmöglichkeit des Golfplatzes.
- ★ Erweiterung des Naturbades; Ausweisung einer Sonderfläche.
- ★ Erweiterung des Sportzentrums.
- ★ Ermöglichung der Errichtung ergänzender Einrichtungen für den Schilift Nußbaumer.

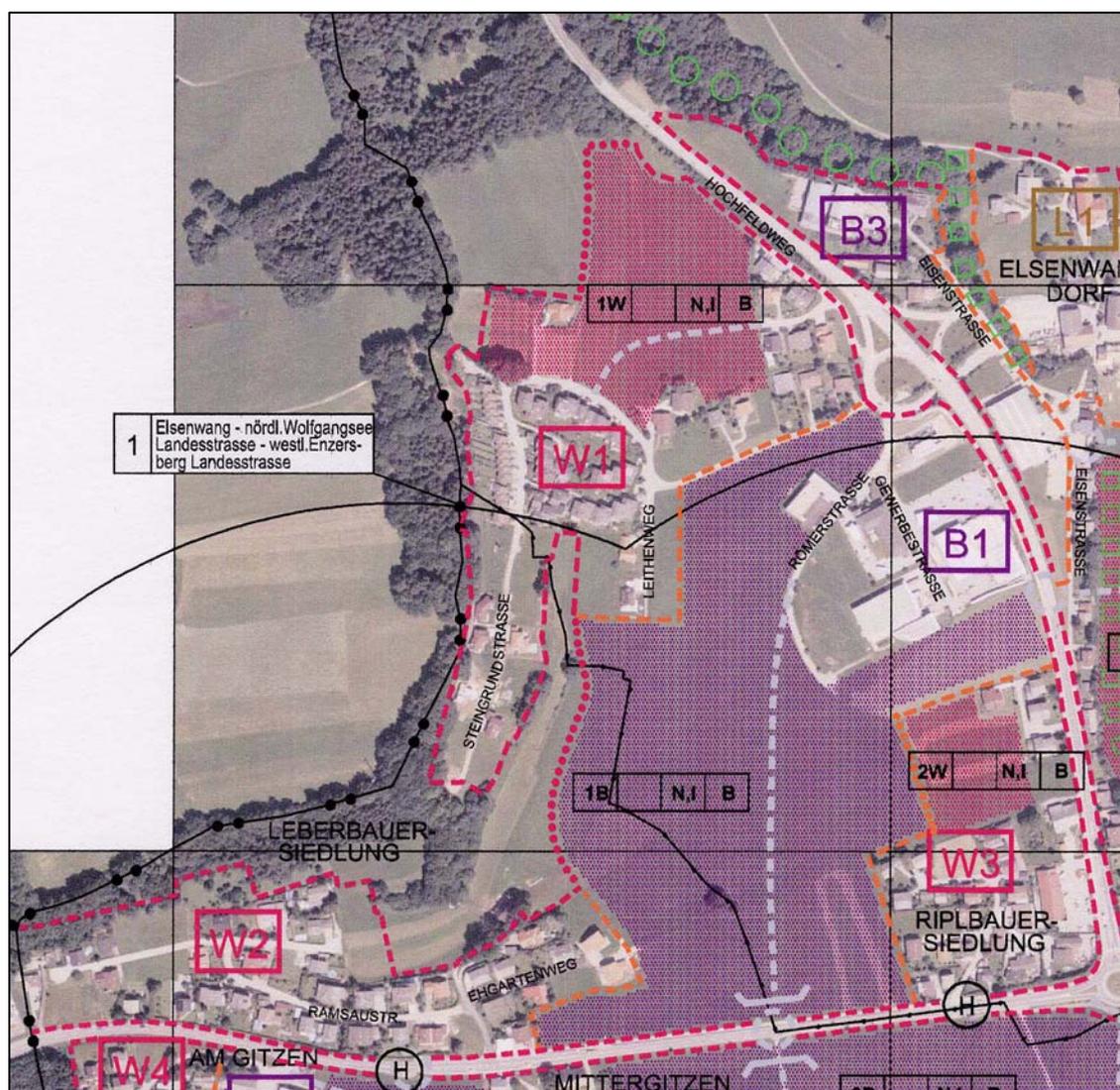
→ Sicherung der Friedhofserweiterung

- ★ Absicherung der Erweiterungsmöglichkeiten auf Basis der durchgeführten Bedarfsermittlung.

3. 3 Siedlungsentwicklung

3. 3. 1 Festlegungen für den Hauptsiedlungsraum

Bereich **1** Elsenwang – nördlich Wolfgangsee Landesstraße, westlich Enzersberg Landesstraße:



W 1 - Bereich Steingrundstraße / Hochfeldweg:

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Grenze des Funktionswechsels:

Östlich Leithenweg im Ausmaß einer Parzellentiefe.

Entwicklungsbereich 1 W

Widmungsvoraussetzungen:

Bei einer Siedlungsentwicklung, die über die unmittelbaren Angrenzbereiche der bestehenden Wohnsiedlungen hinausgeht, ist eine Verbesserung der öffentlichen Verkehrserschließung durchzuführen.

Rahmenbedingungen für Widmungen:

Naturraum / Umwelt:

Bei der Grenze mit Interpretationsspielraum im Norden entsprechender Waldabstand. Im Westen Situierung der Siedlungsgrenze im Übergangsbereich zum steileren Gelände.

Im Lärmverdachtsbereich der Enzersberg Landesstraße (siehe Bestandsplan) sind die topographischen Gegebenheiten im Hinblick auf ihre Auswirkung auf die tatsächliche Schallausbreitung zu überprüfen.

Infrastruktur:

Bei der Durchführung von Widmungen ist eine Verbindungsmöglichkeit zwischen der im Bereich des Westrandes der Siedlung am Hochfeldweg anstehenden Erschließungsstraße hinüber zur Steingrundstraße zu wahren.

Bei größeren baulichen Entwicklungen sollte die verkehrliche Erschließung wegen der ungünstigen Einmündung im Kreuzungsbereich nicht mehr über den Hochfeldweg allein erfolgen.

Bebauungsvorgaben:

Im Anschluss an die Steingrundstraße auf Grund der angrenzenden dichteren Verbauung Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,35 und Höhenentwicklung zwei Vollgeschoße plus Dachgeschoß.

Im übrigen Bereich Dichten bis zu einer GRZ von 0,25 und Höhenentwicklung bis zwei Vollgeschoße.

Im Nordosten (Randbereich zur Enzersberg Landesstraße) ist die Höhenentwicklung mit den schallschutztechnischen Erfordernissen abzustimmen.

Für die Verbindungsstraße ist eine Mindestbreite von 7,5m vorzusehen.

W 2 - Bereich Ramsaustraße / Ehgartenweg

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung. Besondere Beachtung der Höhenentwicklung am Nordrand der Siedlung (Steilhangbereich).

Klare Begrenzung der Siedlungsentwicklung am Ostrand (Ende Ehgartenweg).

W 3 – Bereich am Römerweg - Schönfeldweg**Festlegungen:**

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Im Randbereich zur Enzersberg Landestraße, Hintanhaltung der Wohnnutzung.

Entwicklungsbereich 2 W**Widmungsvoraussetzungen:**

Keine

Rahmenbedingungen für Widmung:

Naturraum/Umwelt:

Lärmschutz im Lärmverdachtsbereich (siehe Bestandsplan Naturraum).

Infrastruktur:

Bei Widmungen ist die Möglichkeit der Gesamterschließung dieses Bereiches zu wahren.

Bebauungsvorgaben:

Grundflächenzahl bis 0,25, Höhe zwei Vollgeschoße.

B 1 – Bereich Gewerbestraße / Römerstraße**Festlegungen:**

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
In diesem Bereich ist die Sicherstellung der Verbesserung der straßenmäßigen Erschließung sowie Anbindung der Römerstraße ein wesentliches Ziel. Dies soll im Rahmen laufender Bauverfahren abgesichert werden.

Entwicklungsbereich 1 B**Widmungsvoraussetzungen:**

Keine

Rahmenbedingungen für Widmungen:

Naturraum / Umwelt:

An den Grenzen zu Wohnstandorten funktionale Gliederung.

Die Grenze mit Interpretationsspielraum im Westen liegt im Übergangsbereich zum steileren Gelände.

Infrastruktur:

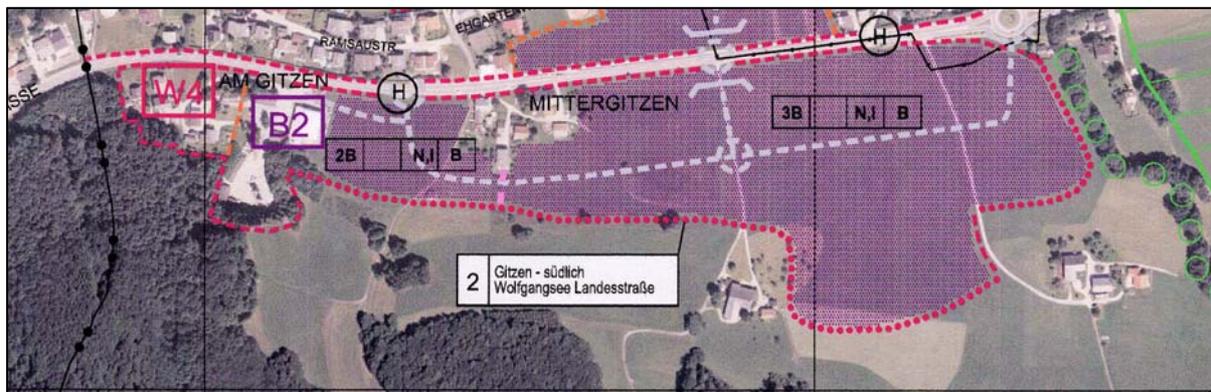
Wahrung der Möglichkeiten einer verbesserten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Bebauungsvorgaben:

Baumassenzahl bis 5,0, Höhenentwicklung vier Geschöße. Im Randbereich zu Gebieten mit Wohnfunktion Reduktion der Dichten und Höhen.

Straßen für die interne Sammelerschließung (ohne Radweg) Mindestbreite 9,5m.

Bereich **2** Gitzen – südlich Wolfgangsee Straße:



W 4 – Bereich - Am Gitzen

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

B 2 – Bereich - Am Gitzen

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Entwicklungsbereich **2 B**

Widmungsvoraussetzungen:

Keine

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Die Grenze mit Interpretationsspielraum im Süden orientiert sich am Übergangsbereich zum steileren Gelände.

Infrastruktur:

Berücksichtigung der bereits projektierten Zufahrtslösung. Wahrung der Möglichkeit der Gesamterschließung der Entwicklungsbereiche 2B/3B.

Bebauungsvorgaben:

Baumassenzahl max. 3,5, Höhenentwicklung drei Geschoße.
Breite der Sammelerschließungsstraße (ohne Radweg) 9,5m.
Grüngestaltung im Randbereich zur Wolfgangseestraße.

Entwicklungsbereich 3 B**Widmungsvoraussetzungen:**

Keine

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Die Siedlungsgrenze mit Interpretationsspielraum im Süden orientiert sich am Übergang zum steileren Gelände.

Sicherung eines Pufferbereiches zum Lepach Bach.

Infrastruktur:

Bei der verkehrsmäßigen Aufschließung ist jedenfalls ein Zusammenschluss zwischen der Anbindung der Wolfgangsee Straße im Westen und dem Kreisverkehr (vierter Ast) sicher zu stellen.

Prüfung der Sinnhaftigkeit der Unterführung zum Entwicklungsbereich 1B bzw. allenfalls Flächensicherung.

Klärung der Kanalerschließung und Oberflächenentwässerung.

Bebauungsvorgaben:

Baumassenzahl im (flachen) Randbereich zur Wolfgangsee Landesstraße max. 5,0, Höhenentwicklung vier Geschosse.

Deutliche Reduktion von Höhen und Dichten im ansteigenden Gelände.

Straßenbreite der Sammelstraßen (ohne Radweg) 9,5m.

Grüngestaltung im Randbereich zur Wolfgangsee Landesstraße.

W 5 – Bereich Sportplatzstraße/Lettlweg/Ostseite Enzersberg Landesstraße

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

In diesem Zusammenhang Berücksichtigung der funktionalen Gliederung zu den westlich und östlich angrenzenden Wohnstandorten.

Entwicklungsbereich 3 W

Widmungsvoraussetzungen:

Klärung bzw. Sicherstellung der Verkehrserschließung

Rahmenbedingungen für Widmungen:

Naturraum / Umwelt:

Im Ostteil des Standortes sportplatzverträgliche Nutzungen.

Siedlungsgrenze mit Interpretationsspielraum im Süden orientiert sich am Übergangsbereich zum steileren Gelände.

Berücksichtigung der gelben Gefahrenzone hinsichtlich des Themas Oberflächenwasserabfluss. Siedlungsgrenze mit Interpretationsspielraum im Westen orientiert sich an den naturschutzfachlichen Erfordernissen der hier festgelegten Grünverbindung bzw. den wildbachtechnischen Anforderungen.

Infrastruktur:

Sicherstellung der Verkehrserschließung zur Eisenstraße oder dem Mühlbergweg und Wahrung der Möglichkeit einer durchgehenden Verbindung zur Sportplatzstraße.

Bebauungsvorgaben:

Entlang der östlichen Funktionsgrenze Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,35, Höhenentwicklung zwei Vollgeschoße. Berücksichtigungen von Maßnahmen des Immissionsschutzes.

Im westlichen Bereich bzw. im gesamten Südteil des Geländes Grundflächenzahl bis 0,25, Höhen zwei Vollgeschoße.

Straßenbreite für Erschließungssammelstraße 7,5m, im Bereich Mühlbergweg zusätzliche Berücksichtigung eines Geh- und Radweges.

Berücksichtigung der Grünverbindung entlang des Lepach Baches.

F 1 – Sportplatz**Festlegungen:**

Im westlichen und östlichen Anschluss Sicherung der Sportplatzerweiterung (Sportplatzfläche und Stellplätze).

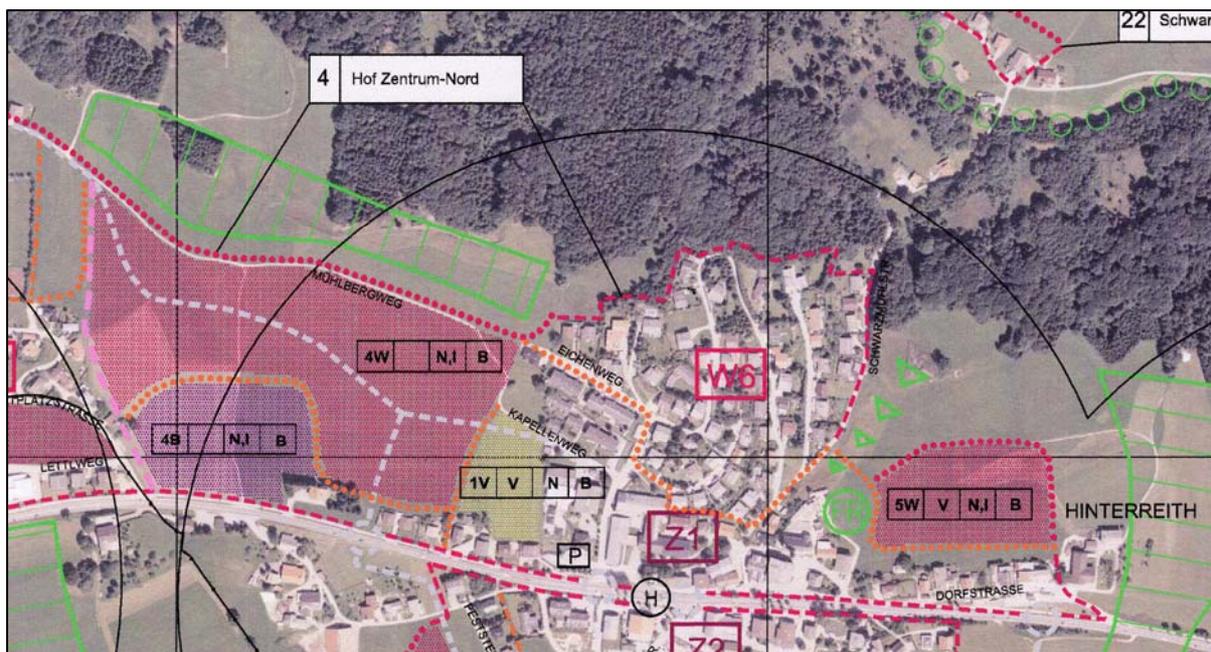
Entwicklungsbereich 1 F**Widmungsvoraussetzungen:**

Keine

Rahmenbedingungen für Widmung:

Berücksichtigung der funktionalen Gliederung zu angrenzenden Wohnstandorten bzw. Wohnnutzungen

Bereich **4** Hof Zentrum-Nord



W 6 – Bereich Postplatte:

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Z 1 – Bereich nördlich der Wolfgangsee Landesstraße:

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Stärkung der Zentrumsfunktion (Nachverdichtung).

Entwicklungsbereich 4 W

Widmungsvoraussetzungen:

Keine

Rahmenbedingungen für Widmungen:

Naturraum/Umwelt:

Bei der Siedlungsgrenze mit Interpretationsspielraum im Norden Berücksichtigung der Erlebbarkeit des Grünzuges. Berücksichtigung der Sportplatznutzung.

Infrastruktur:

Wahrung der Möglichkeit der Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und einer Verbindung nach Eisenwang.

Klärung der Kanalerschließung und Oberflächenentwässerung.

Bebauungsvorgaben:

Im Anschluss an den Entwicklungsbereich 4 B Grundflächenzahl bis 0,35, Höhe zwei Vollgeschoße plus Dachgeschoß. Am Nordrand Grundflächenzahl bis 0,25, Höhen zwei Vollgeschoße, Berücksichtigung des Grünzuges entlang des Mühlbergweges.

Sammelstraße Typ 2.1 samt Radweg, Mindestbreite 8,5m. Der Mühlbergweg kann bei Beibehaltung seiner Funktion als Naherholungsverbindung verlegt werden.

Entwicklungsbereich 4 B

Festlegungen:

Vorwiegend vorgesehen für Handels- und Dienstleistungsnutzungen.

Widmungsvoraussetzungen:

Keine

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Grenze des Funktionswechsels orientiert sich am Übergang zum steileren Gelände.

Infrastruktur:

Optimierung der Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Absicherung einer durchgängigen fußläufigen Verbindung zum Mühlbergweg.

Bebauungsvorgaben:

Baumassenzahl max. 3,0, Höhenentwicklung drei Geschoße.

Entwicklungsbereich 1 V**Widmungsvoraussetzung:**

Bedarf für kommunale Infrastruktur.

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Funktionsgrenze mit Interpretationsspielraum im Westen verläuft zwischen der Liegenschaft Schöndorfer/Auer Karl und Beginn des Mühlbergweges.

Bebauungsvorgaben:

Diese orientieren sich an den Festlegungen zum Zentrumsbereich Z 1.

Entwicklungsbereich 5 W**Widmungsvoraussetzungen:**

Klärung einer ausreichenden Verkehrserschließung.

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Die Grenze mit Interpretationsspielraum im Norden ermöglicht eine insgesamt vierreihige Bebauung.

Infrastruktur:

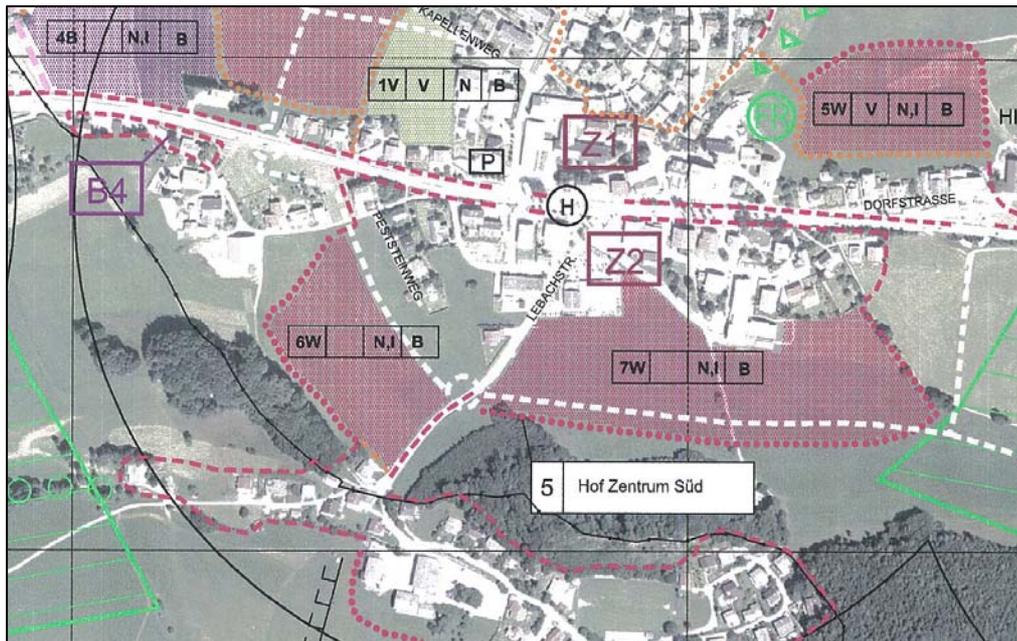
Absicherung einer Ringerschließung.

Bebauungsvorgaben:

Grundflächenzahl bis 0,35, Höhe zwei Vollgeschoße plus Dachgeschoß.

Sammelstraße Typ 3.1, Breite 6,5m.

Bereich **5** Zentrum Süd



Z 2 – Bereich südlich der Wolfgangsee Landesstraße

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Stärkung der Zentrumsfunktion (Nachverdichtung).

B 4 – Bereich Strohbichl

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Entwicklungsbereich 6W

Widmungsvoraussetzung:

Keine

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Die Siedlungsgrenze mit Interpretationsspielraum wird definiert durch die Erfordernisse des Waldabstandes bzw. bestehender Landwirtschaften.
Klärung der Oberflächenentwässerung.

Infrastruktur:

Wahrung der Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Bebauungsvorgaben:

Grundflächenzahl über 0,35, Höhe drei Vollgeschoße plus Dachgeschoß.

Erschließungsstraße Typ 2.1 samt Radweg, Mindestbreite 8,5m.

Berücksichtigung des Themas Hochwasserabfluss im Bebauungsplan.

Entwicklungsbereich 7W**Widmungsvoraussetzungen:**

Keine

Rahmenbedingungen für Widmungen:

Naturraum / Umwelt:

Die Grenze mit Interpretationsspielraum im Süden orientiert sich am Übergang zum steileren Gelände, im Osten am Höhenweg.

Infrastruktur:

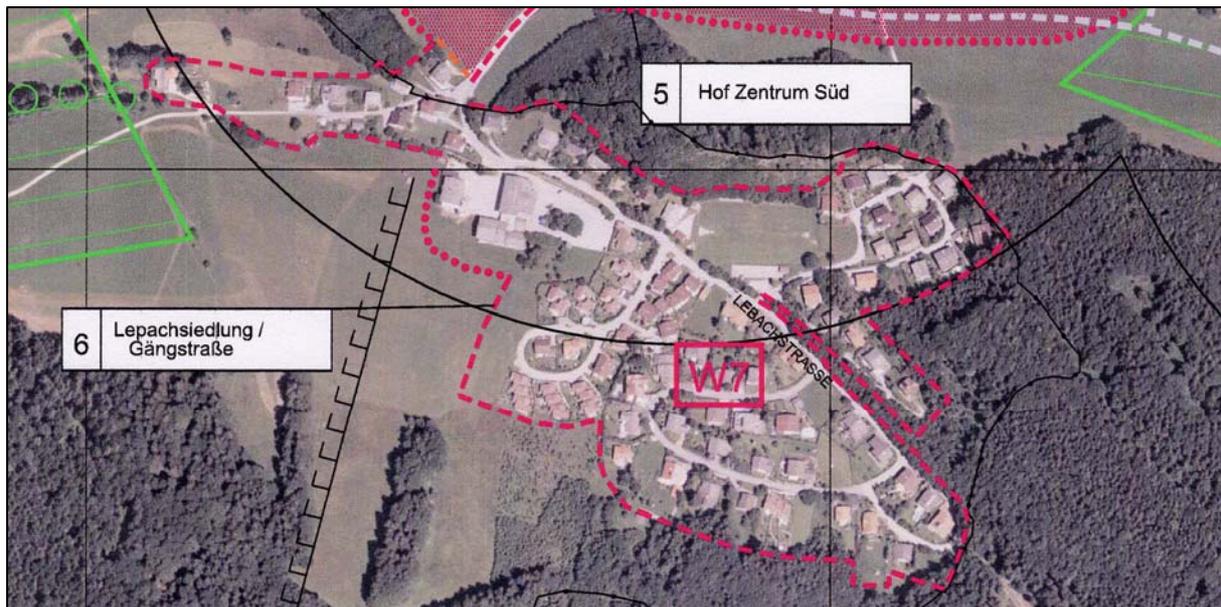
Wahrung der Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Bebauungsvorgaben:

Im Anschluss an Z 2 Grundflächenzahl über 0,35, Höhen drei Vollgeschoße plus Dachgeschoß. Im südlichen Randbereich Grundflächenzahl bis 0,25, Höhe zwei Vollgeschoße.

Straßenerschließung Typ 2.1, Mindestbreite 7,5m.

Bereich **6** Lepachsiedlung / Gängstraße:



W 7 – Bereich Lebachstraße/Nußbaumer

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

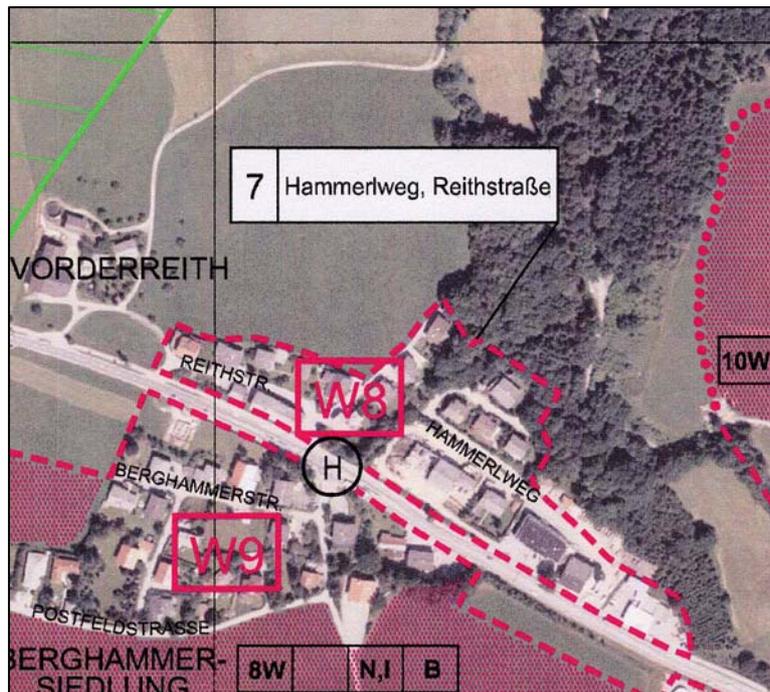
Naturraum / Umwelt:

Im Bereich südlich Gasthaus Nußbaumer verläuft die Siedlungsgrenze eine Parzellentiefe westlich der hier vorhandenen Ringstraße. (Sicherung der Einrichtungen des Schiliftes).

Bebauungsvorgaben:

Im Bereich des Sportplatzes sind auch dichtere Bauformen möglich.

Bereich **7** Hammerweg, Reithstraße

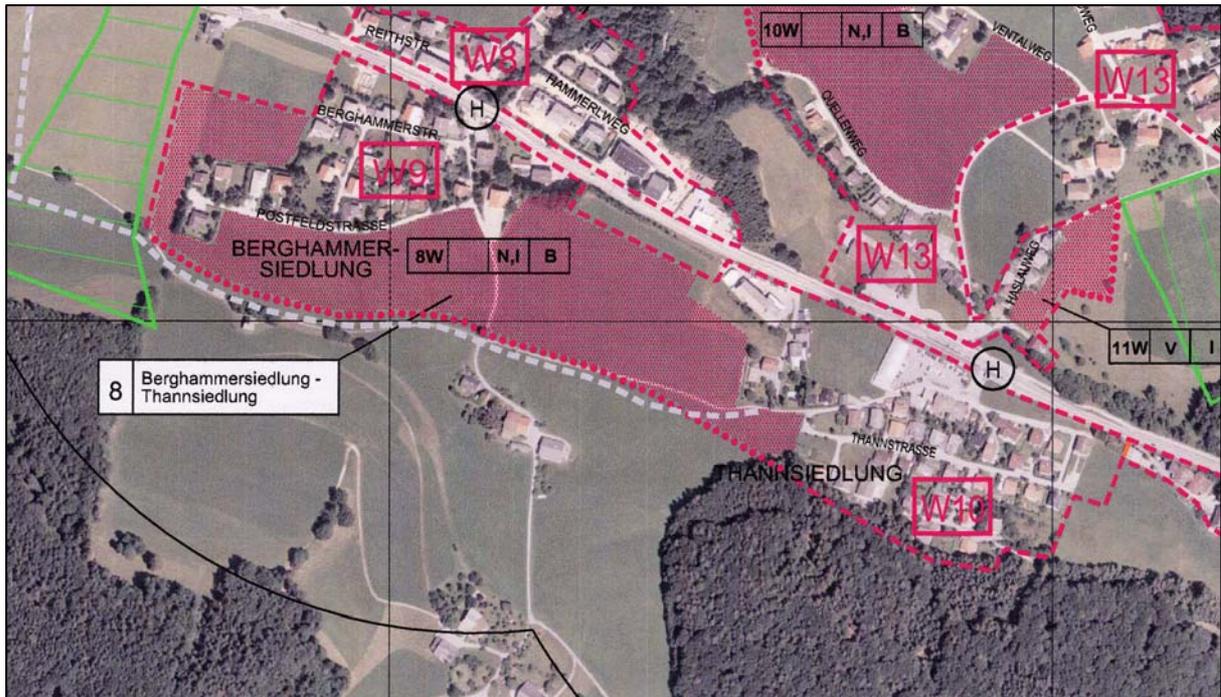


W 8 – Bereich Hammerweg/Reithstraße

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Bereich **8** Berghammersiedlung – Thannsiedlung:



W 9 – Bereiche Berghammerstraße/Postfeldstraße

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

W 10 – Bereich Thannstraße

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Randbereich zur Wolfgangseestraße betriebliche Nutzung.

Entwicklungsbereich 8 W

Widmungsvoraussetzungen:

Keine

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Berücksichtigung eines Immissionsschutzes.

Die Siedlungsgrenze mit Interpretationsspielraum im Süden folgt dem Höhenweg.

Infrastruktur:

Wahrung der Durchfahrtsmöglichkeit zum Bereich 7W. Prüfung einer Ringerschließung zwischen Berghammerstraße und Postfeldstraße.

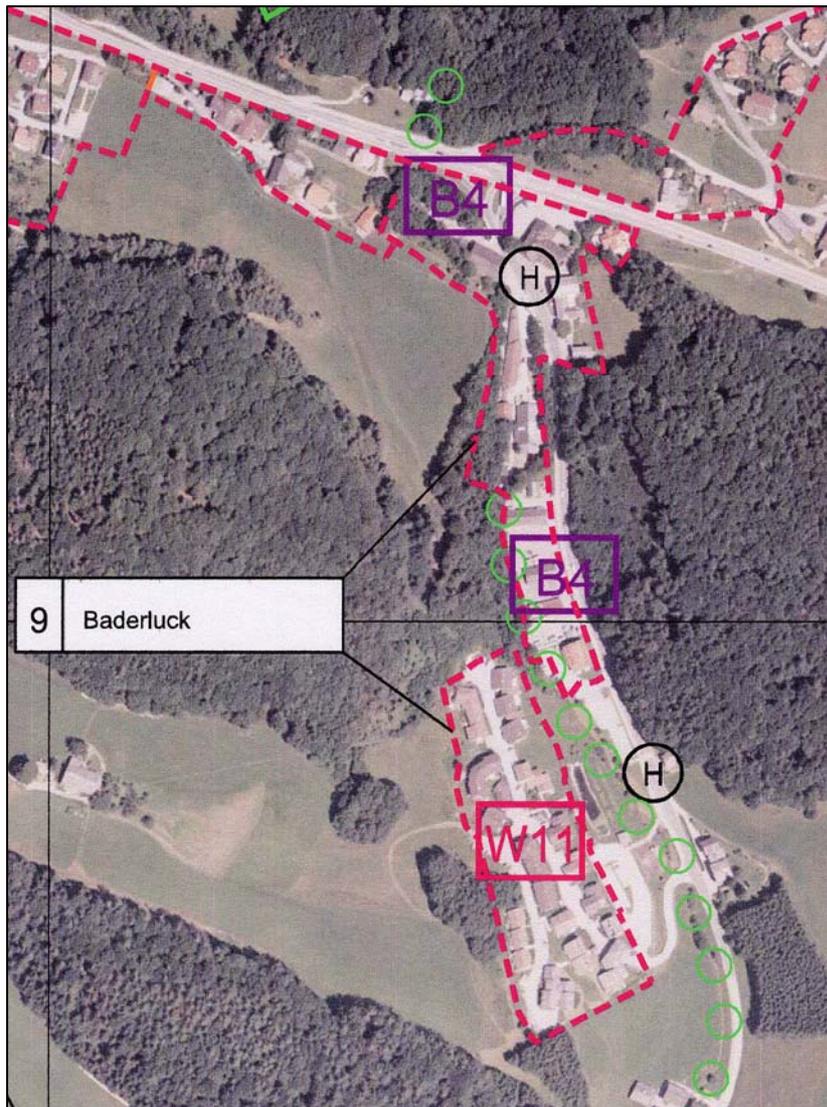
Bebauungsvorgaben:

Im Anschluss an W 9 und W 10 Grundflächenzahl bis 0,25, Höhe zwei Vollgeschoße. Im Restbereich Grundflächenzahl bis 0,35, Höhen zwei Vollgeschoße plus Dachgeschoß.

Sammelstraße Typ 2.1, Mindestbreite 7,5m.

Der Höhenweg kann bei Beibehaltung seiner Naherholungsfunktion verlegt werden.

Bereich **9** Baderluck:



B 4 – Bereich Aubichlweg/Baderluck:

Festlegungen:

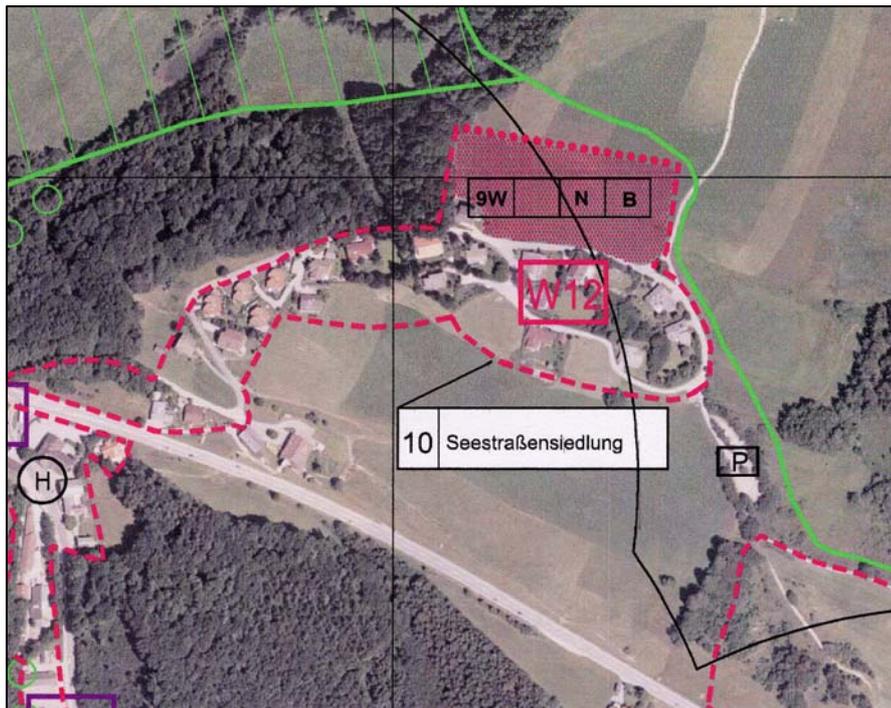
Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

W 11 – Bereich Baderlucksiedlung:

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Ergänzungen für soziale Infrastruktur sind möglich.

Bereich **10** Seestraßensiedlung:



W 12 – Bereich Seestraße

Festlegung:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Randbereich zur Bundesstraße wirtschaftliche Nutzung.

Entwicklungsbereich **9 W**

Widmungsvoraussetzung:

Keine

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Grenze mit Interpretationsspielraum im Norden ermöglicht insgesamt eine dreireihige Bebauung. Im Westen Berücksichtigung des Waldrandes, im Osten ökologische Vorrangfläche.

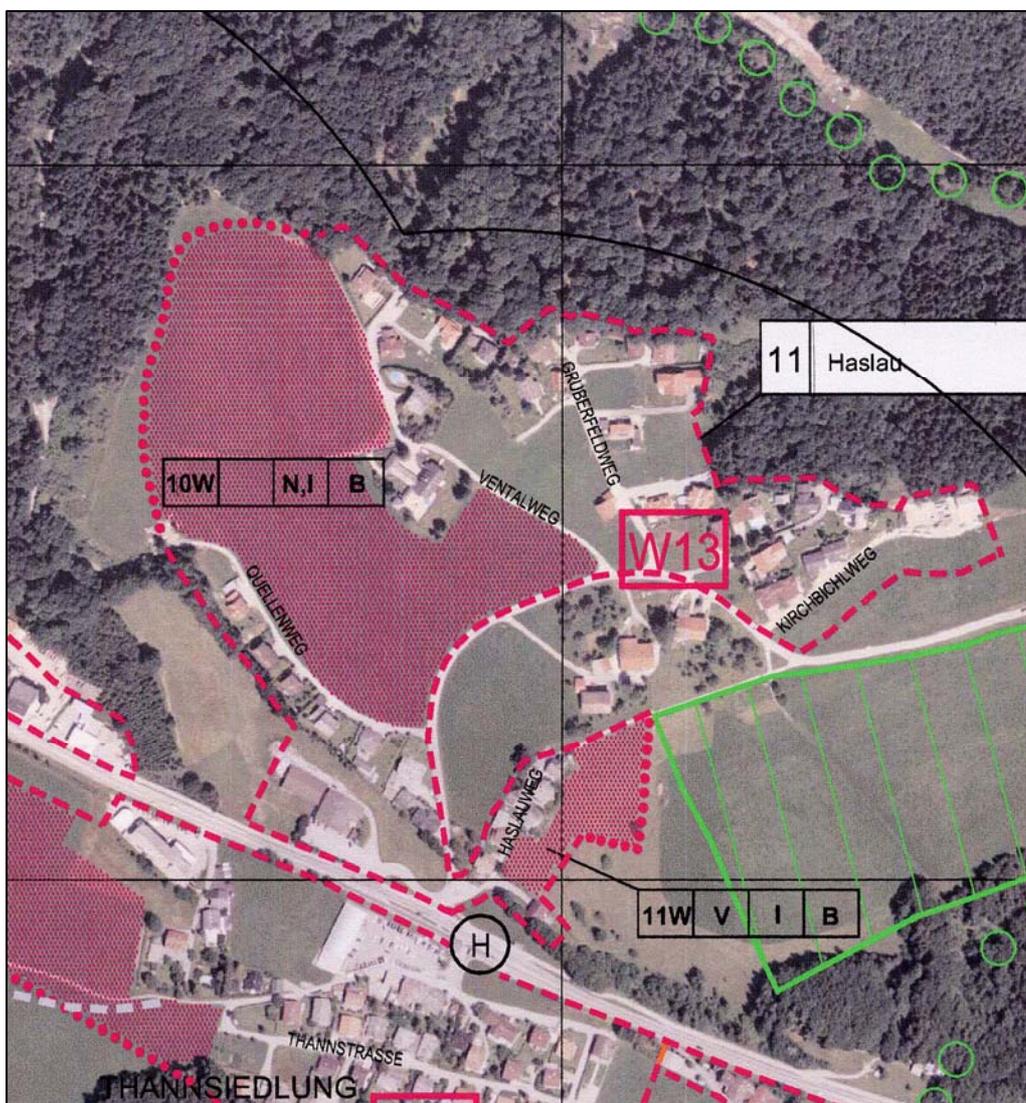
Bebauungsvorgaben:

Grundflächenzahl bis 0,25, Höhen zwei Vollgeschoße.

Siedlungsrandgestaltung.

Sammelstraße Typ 3.1, Breite 6,5m.

Bereich **11** Haslau:



W 13 - Bereich Ventalweg, Oberfeldweg, Kirchbichlweg bzw. Quellenweg und Haslauweg

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Verbesserung der Verkehrserschließung.

Entwicklungsbereich 10 W

Widmungsvoraussetzungen:

Keine

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Altlastenverdachtsfläche bzw. Wasserschutzgebiet im Westen.

Grenze mit Interpretationsspielraum im Norden und Westen orientiert sich am Erfordernis des Waldrandes bzw. der Altlastenverdachtsfläche.

Infrastruktur:

Sicherung einer adäquaten Anbindung an die Wartenfelsstraße einschließlich deren Verbreiterung für einen Gehweg.

Bebauungsvorgaben:

Am West- und Nordrand GRZ über 0,35, Höhen drei Vollgeschoße. Entlang Quellenweg und Wartenfelsstraße Grundflächenzahl bis 0,25, Höhe zwei Vollgeschoße. Restbereich Grundflächenzahl zwischen 0,25 und 0,35, Höhe zwei Vollgeschoße.

Straßenerschließung gemäß Typ 2.1, Mindestbreite 7,5m.

Entwicklungsbereich 11W**Widmungsvoraussetzungen:**

Keine

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Infrastruktur:

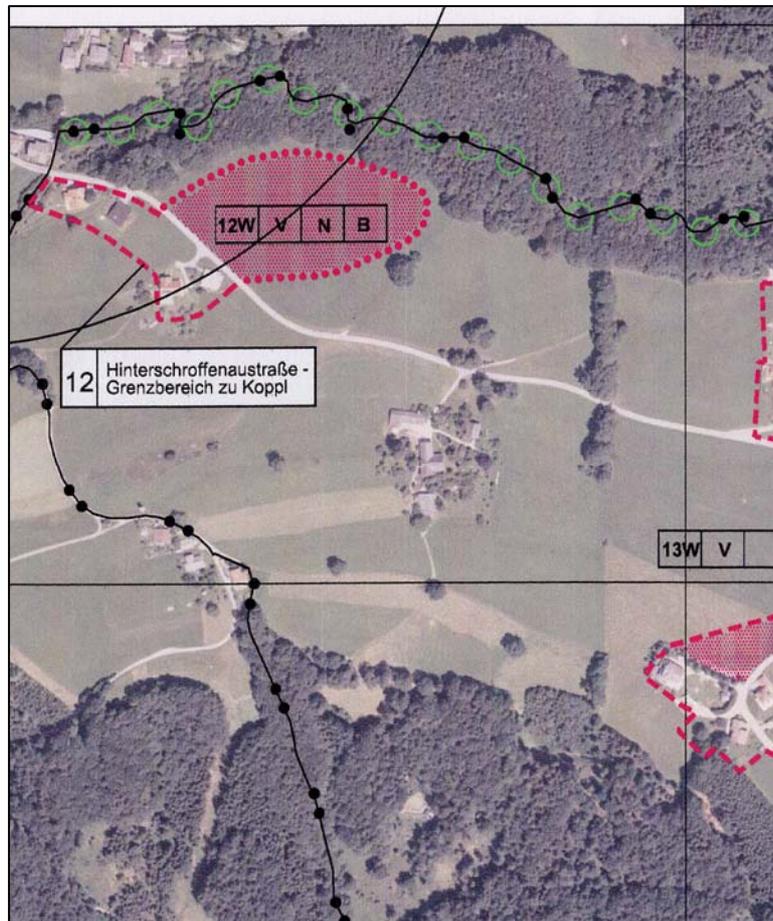
Verbesserung der Verkehrserschließung zur Wartenfelsstraße.

Bebauungsvorgaben:

Grundflächenzahl bis 0,25, Höhenentwicklung zwei Vollgeschoße. Hangangepasste Bebauung.

3. 3. 2 Festlegungen für die Außenbereiche

Bereich **12** Hinterschroffenaustraße – Grenzbereich zu Koppl



Entwicklungsbereich **12W**

Widmungsvoraussetzung:

Baulandsicherung, Sicherstellung der Wasserversorgung.

Rahmenbedingungen für Umwidmungen:

Naturraum / Umwelt:

Die variable Siedlungsgrenze mit Interpretationsspielraum verläuft entlang dem in diesem Bereich vorhandenen Übergang in das steilere Gelände. Berücksichtigung des Biotops.

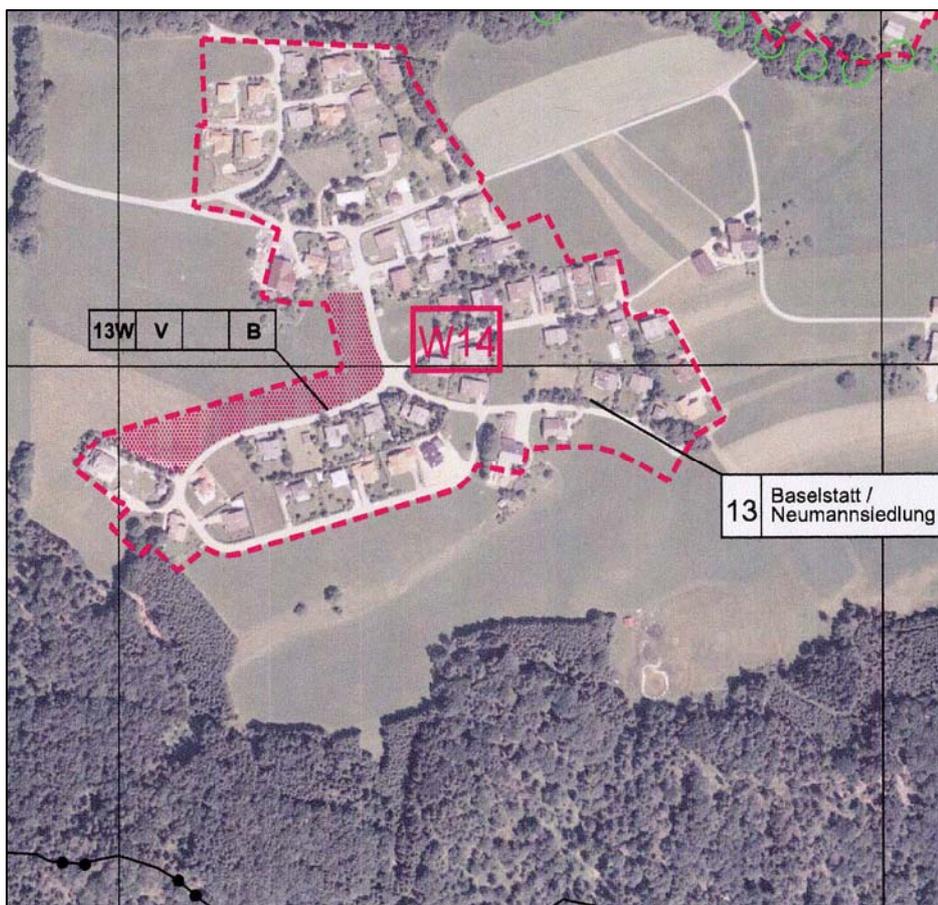
Infrastruktur:

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Bebauungsvorgaben:

Grundflächenzahl bis 0,25, Höhe zwei Vollgeschoße. Sensibler Siedlungsrand. Straßenerschließung gemäß Typ 3.1, Mindestbreite 6,5m.

Bereich **13** Baselstatt / Neumannsiedlung



W 14 – Bereich am Winterbichl, Baselstattweg, Neumannstraße, Rettenbachweg

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Widmungsvoraussetzung für Baulandausweisung im Bereich Gp. 70/1, KG Gitzen:
Löschung Wasserschutzgebiet.

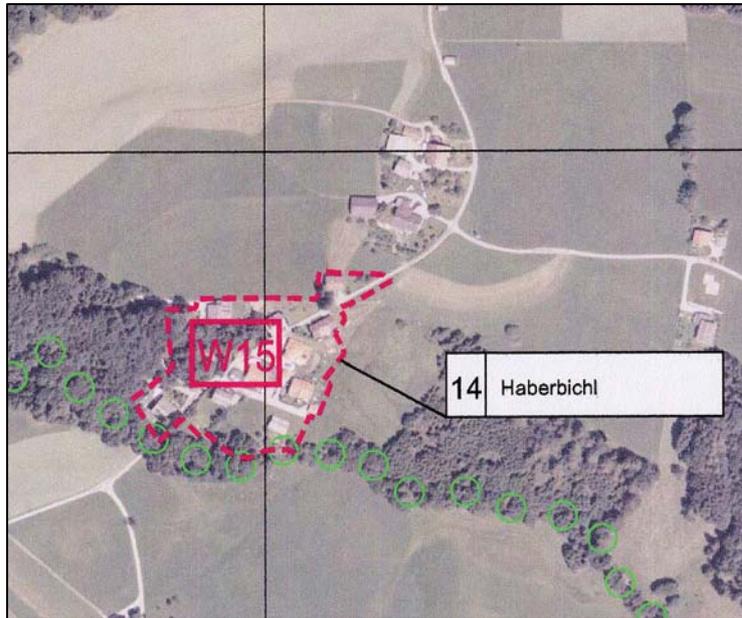
Entwicklungsbereich 13W

Widmungsvoraussetzung:

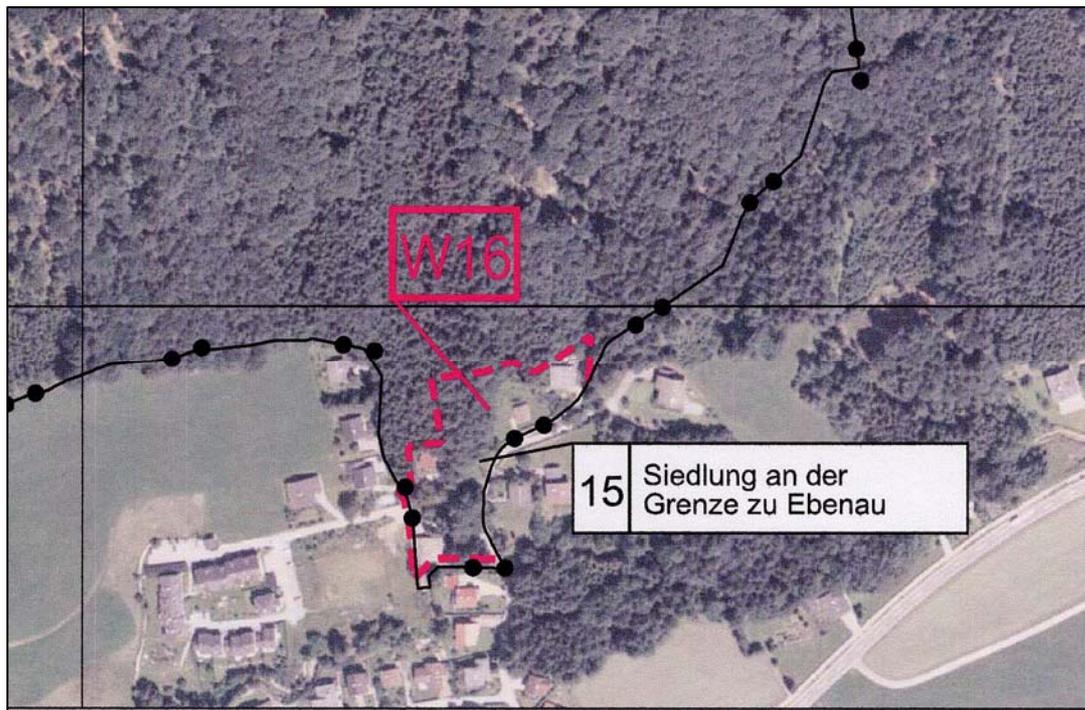
Baulandsicherung, Sicherstellung der Wasserversorgung.

Bebauungsvorgaben:

GRZ bis 0,25, Höhe zwei Vollgeschoße.

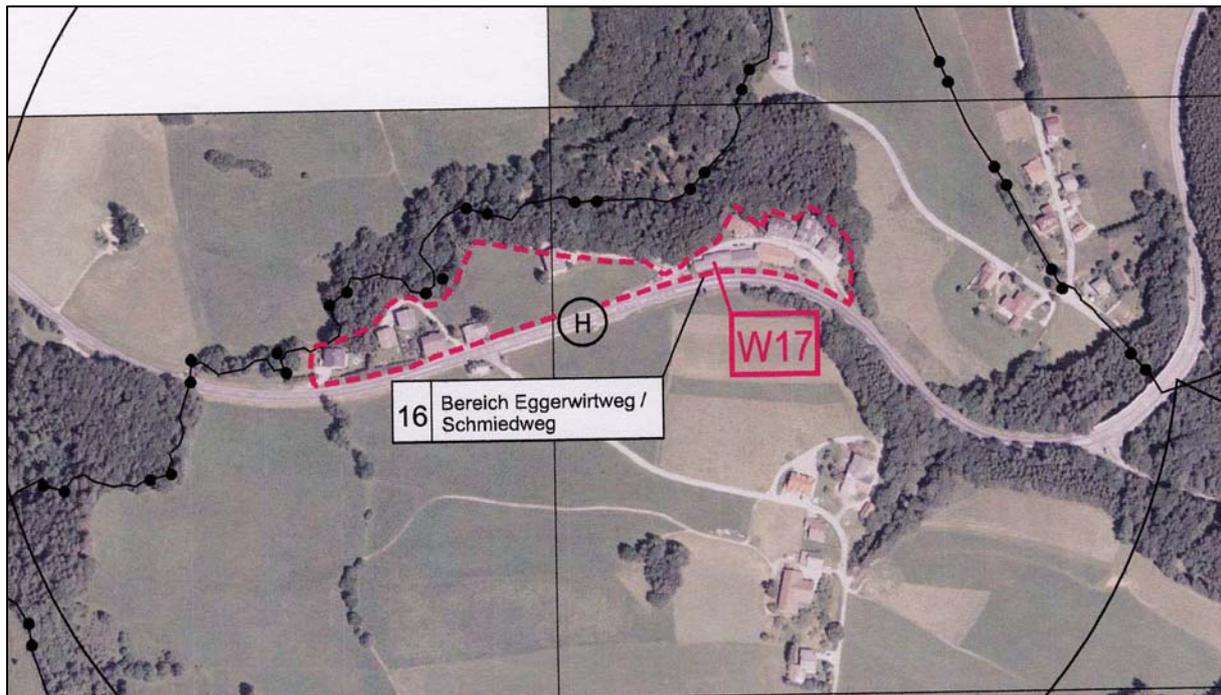
Bereich 14 Haberbichl**W 15 - Haberbichl:****Festlegungen:**

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Bereich 15 Siedlung an der Grenze zu Ebenau**W 16 – Bereich Am Wieselberg****Festlegungen:**

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Bereich 16 Eggerwirtweg / Schmiedweg



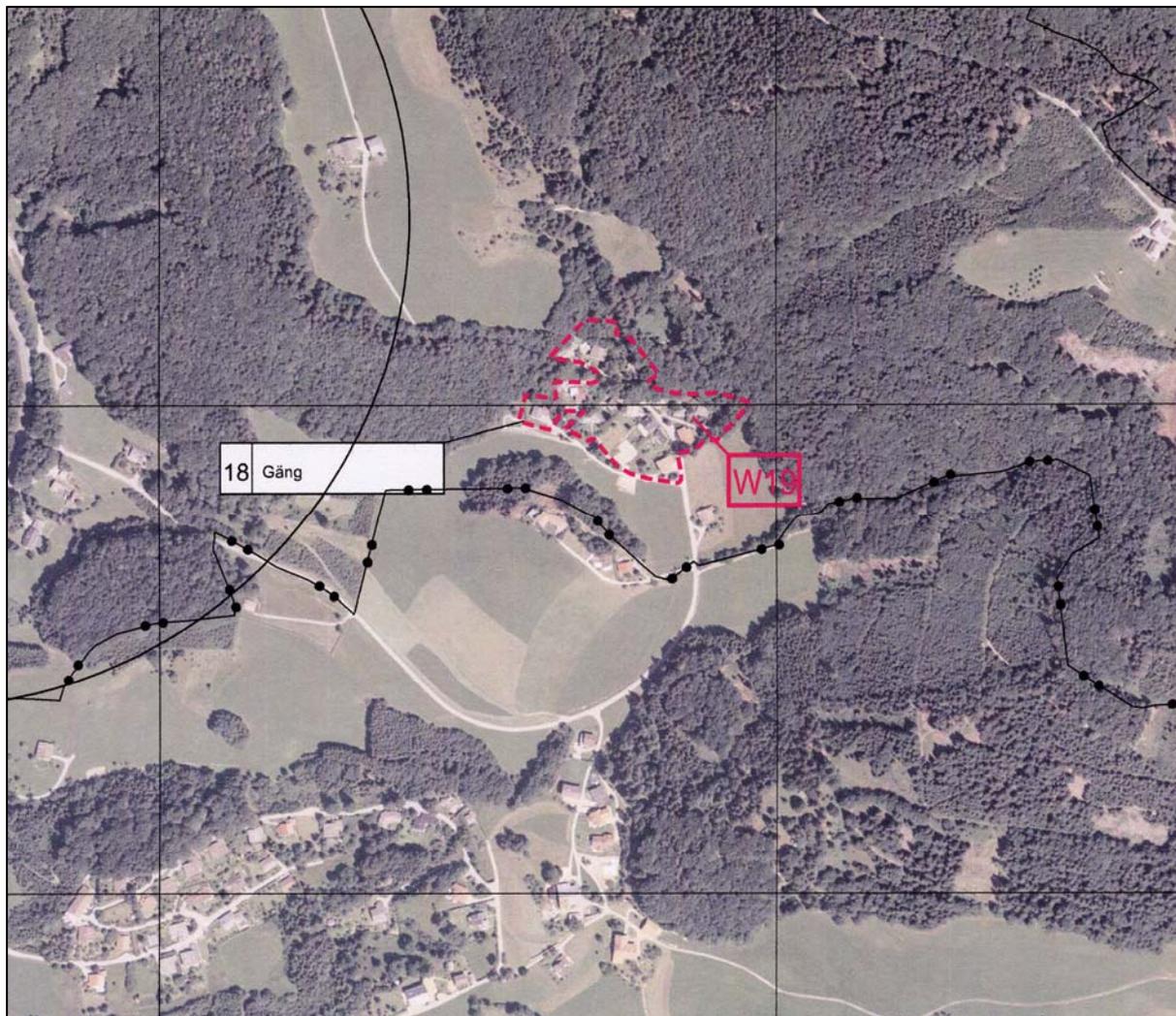
W 17 – Bereich Eggerwirtweg

Festlegungen:

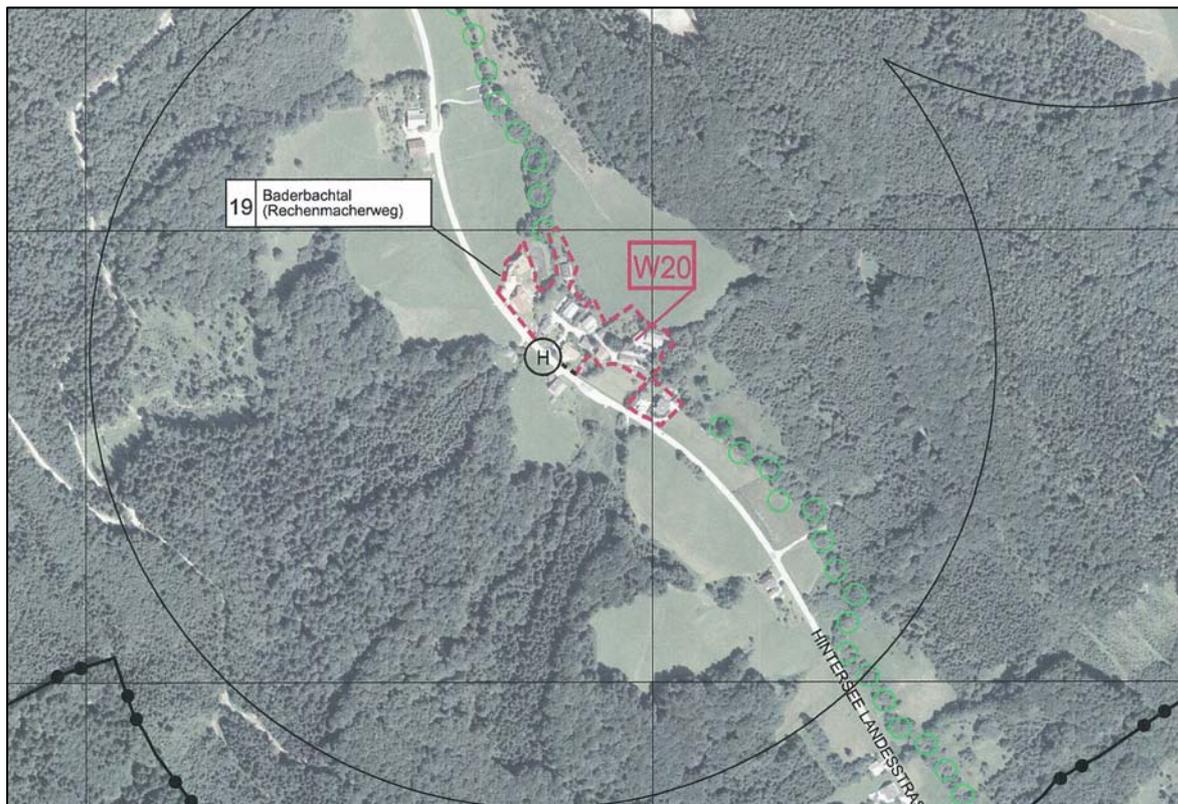
Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Auffüllung mit strukturkonformer Nutzung.

Bereich 17 Schosser**W 18 – Bereich Hinterschlagstraße/Mitterschlagweg****Festlegungen:**

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

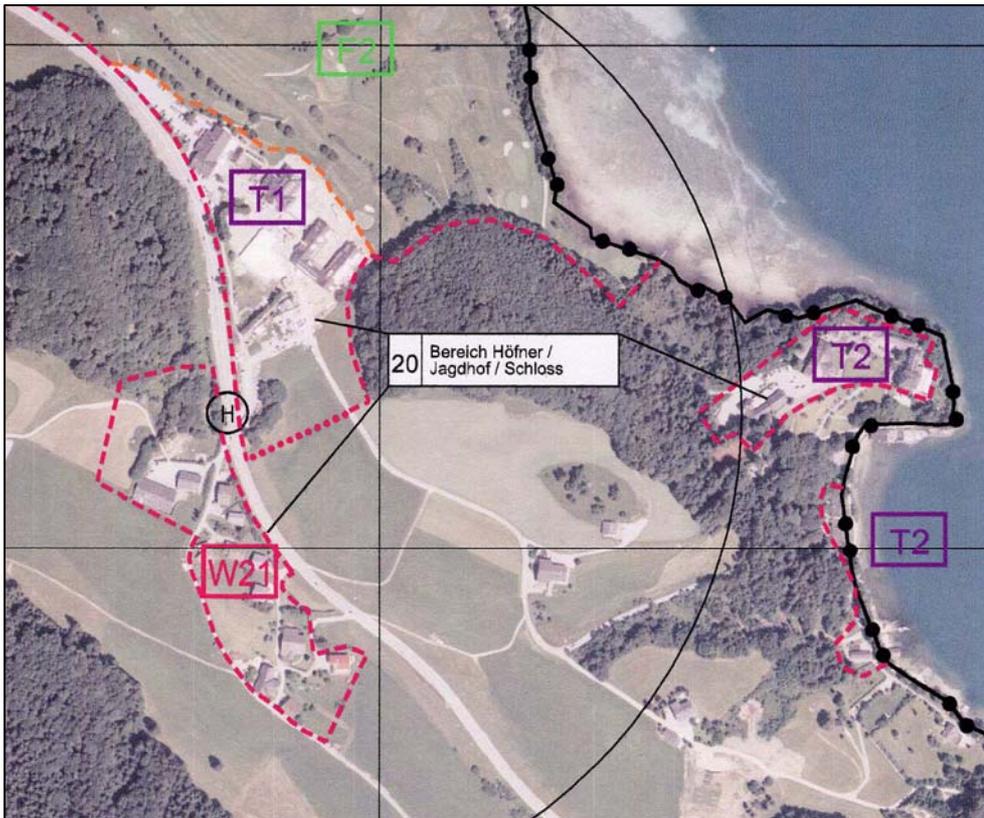
Bereich 18 Gäng**W 19 – Bereich Gängstraße****Festlegungen:**

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Geologische Begutachtung.

Bereich 19 Baderbachtal**W 20 – Bereich Rechenmacherweg****Festlegungen:**

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Bereich **20** Höfner / Jagdhof / Schloss



T 1 – Bereich Jagdhof

Festlegungen:

Fortentwicklung des bestehenden Betriebes innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

T 2 – Bereich Schloss Fuschl

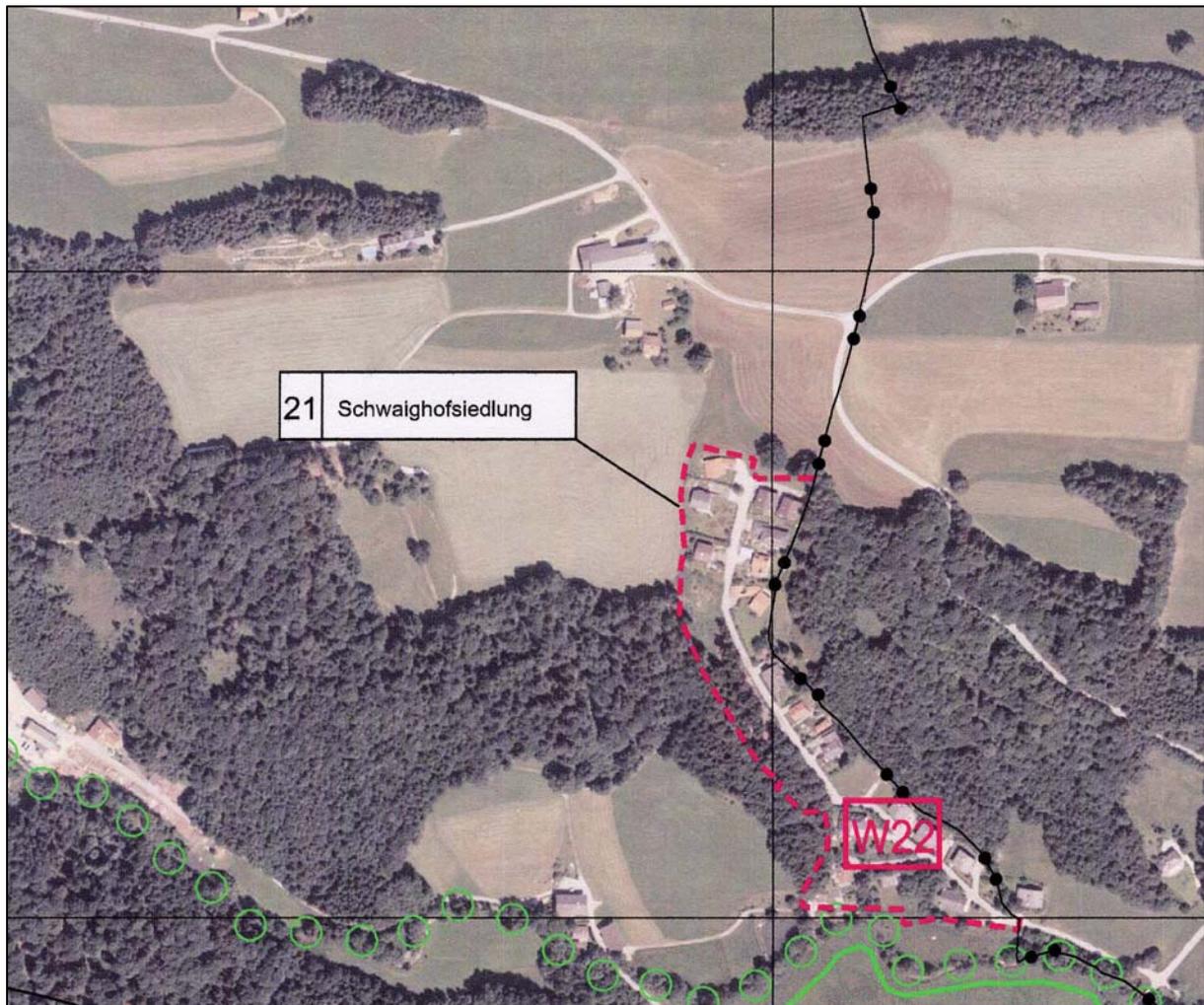
Festlegungen:

Fortentwicklung des bestehenden Betriebes innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

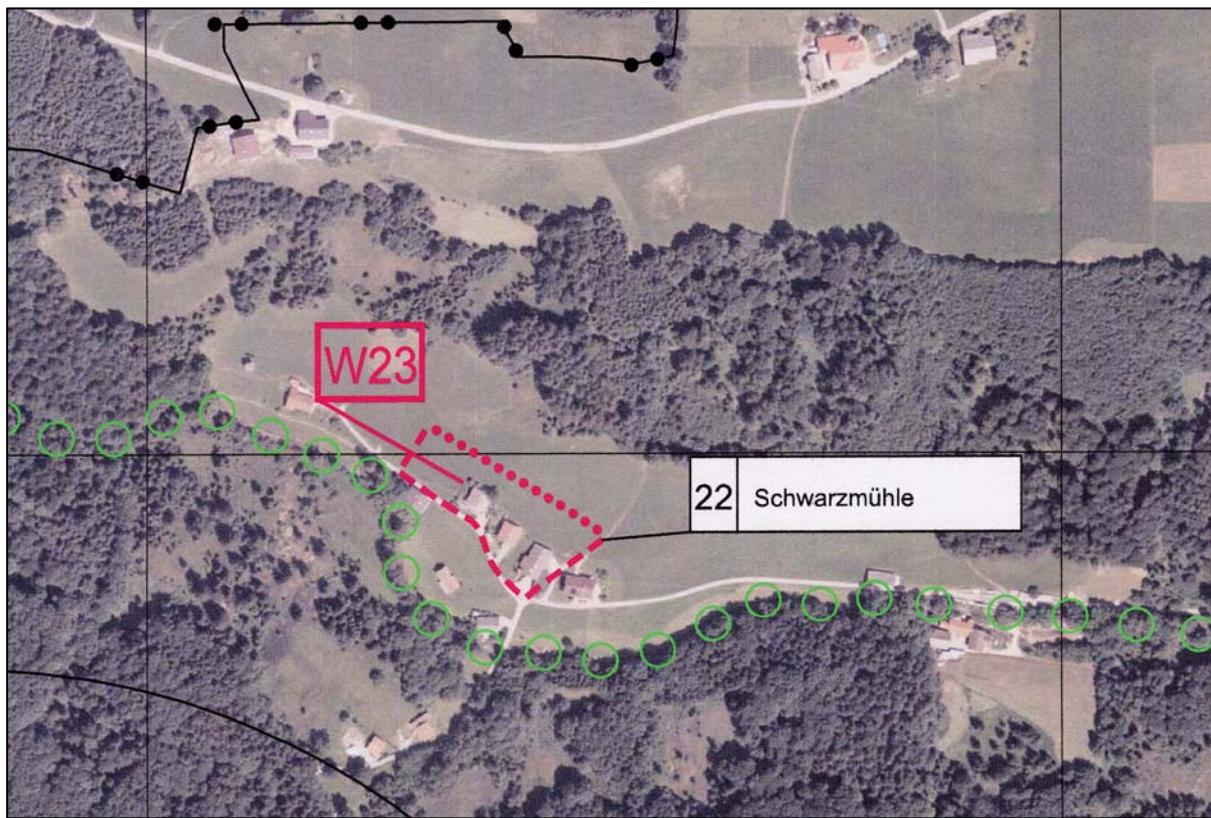
W 21 – Bereich Hinterberg

Festlegungen:

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.
Beachtung des Themas Geologie!

Bereich 21 Schwaighofsiedlung**W 22** – Bereich Am Ederbach**Festlegungen:**

Entwicklung innerhalb der Siedlungsgrenzen laut Plandarstellung.

Bereich 22 Schwarzmühle**W 23** - Bereich Schwarzmühlstraße**Festlegungen:**

Bestandsausweisung.

Erweiterung gemäß festgelegter Siedlungsgrenzen nur mit Baulandsicherung.