

# **Bebauungsplan W-30-21 „Unterer Grund“ Erneute, beschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung**

## **Beschreibung der Planänderungen gegenüber der letzten öffentlichen Auslegung vom 10.01. – 10.02.2022**

Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie in der Begründung sind farblich hervorgehoben.

### **Auf dem Planblatt wurden folgende Änderungen vorgenommen:**

- a) Verschiebung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche in Richtung Wohnbaufläche um ca. 0,40 m nach Osten (insgesamt ca. 21 m<sup>2</sup> mehr öffentliche Verkehrsfläche und entsprechend weniger Wohnbaufläche);
- b) Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Wolkersdorfer Hauptstraße in Richtung Norden und Süden entsprechend der geplanten Maßnahmen auf der B2;
- c) Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Anpassungsbereich für spätere Bushaltestelle einschließlich Gehweganpassung und Straßenbegleitgrün“;
- d) Der Geltungsbereich erweitert sich entsprechend der notwendigen Straßenbaumaßnahmen;
- e) Ergänzung der bisherigen textlichen Festsetzung zur Eingrünung des Ortsrandes durch ein entsprechendes Planzeichen;
- f) Minimale Änderung der Baugrenzen, Vermaßung der Baugrenzen;
- g) Entfall eines oberirdischen Stellplatzes innerhalb des Wohngebiets im Bereich der Eichen entlang der Straße Unterer Grund;
- h) Die festgesetzte Fläche für den Spielplatz entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde auf ca. 300 m<sup>2</sup> vergrößert;
- i) Die Festsetzungen zur zulässigen Geschossigkeit wurden differenziert. Es ist im Prinzip eine Dreigeschossigkeit zulässig, jedoch der Riegel an der Bundesstraße soll zwingend dreigeschossig sein, die hinterliegenden Baukörper mindestens zweigeschossig, maximal dreigeschossig.

### **Änderungen der textlichen Festsetzungen**

- j) Es wurde die mögliche Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen differenziert (textliche Festsetzung Nr.2). Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe durch Dachaufbauten, wie Photovoltaik u.ä. wurde von 2,00 m auf 1,50 reduziert und auf die Oberkante Dach einschließlich Attika bezogen;
- k) Ergänzung der Festsetzung Nr.4, dass Nebenanlagen im Wohngebiet an der östlichen Plangebietsgrenze nicht zulässig sind, Davon ausgenommen ist der Spielplatz;

- l) In der Festsetzung 6.1 zur Begrünung von Flachdächern wurde der festgesetzte zu begrünende Anteil von 50% auf 80% erhöht;
- m) Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr.6.8 bzgl. der Eingrünung des Ortsrandes;
- n) Unter landesrechtlichen Festsetzungen wurden Festsetzungen zu Gartenmauern und Sichtschutzelementen im Terrassenbereich getroffen;
- o) Detailliertere Festsetzung zu Einfriedungen (Heckenpflanzungen, offene Einfriedungen mit maximal 1,20 m Höhe);
- p) Konkretisierung der nachrichtlichen Übernahme Nr.1 bzgl. der Anbauverbotszone an der Bundesstraße, dass dort jegliche baulichen Anlagen unzulässig sind;
- q) Ergänzung des Hinweises Nr.3, dass bei allen Bauarbeiten im Bereich der Bestandsbäume eine ökologische Baubegleitung notwendig ist;