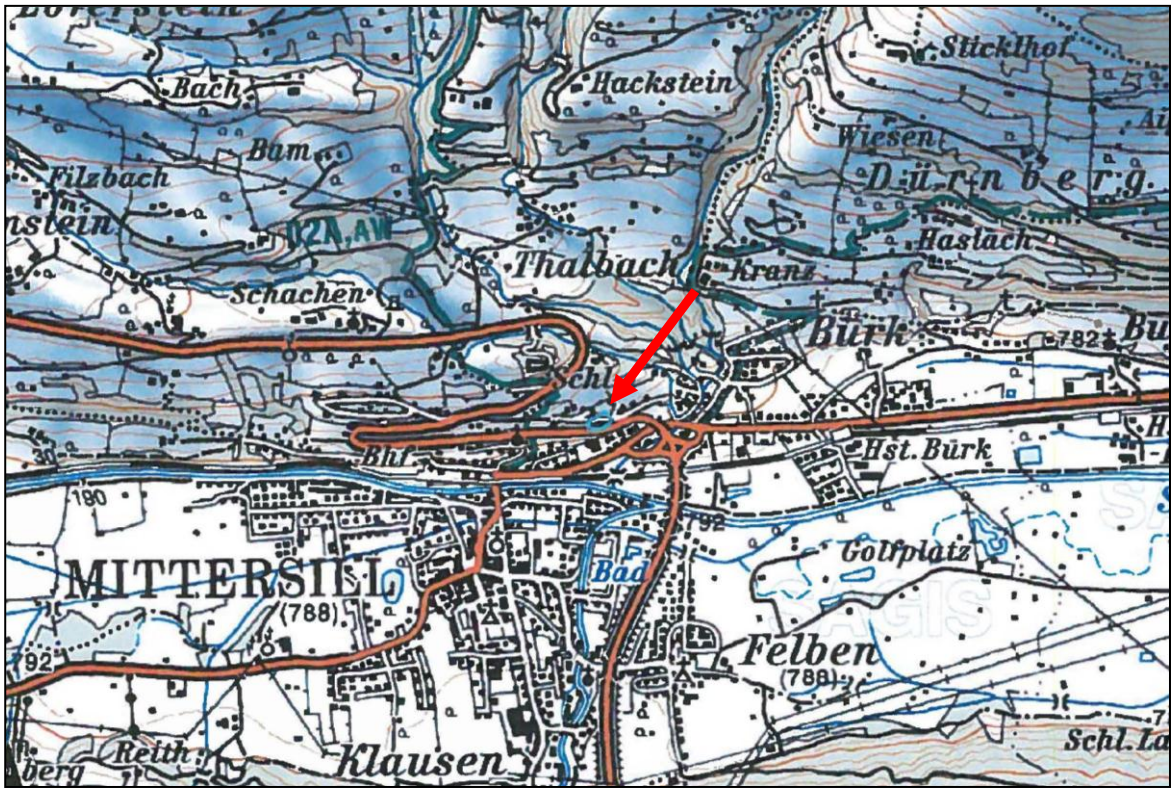
STADGEMEINDE MITTERSILL

Bebauungsplan der Grundstufe

Areal Schloßwiese



VERORDNUNGSTEXT und ERLÄUTERUNGSBERICHT

Dipl.-Ing. Günther Poppinger Ing. Konsulent für Raumplanung

Auftraggeber: Stadtgemeinde Mittersill

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Günther Poppinger
F. Zuckerstätterstraße 42
A-5303 Thalgau

Datum: 15. 10. 2015

Geschäftszahl: 15/1511 Unterschrift:

1. Begründung der Aufstellung

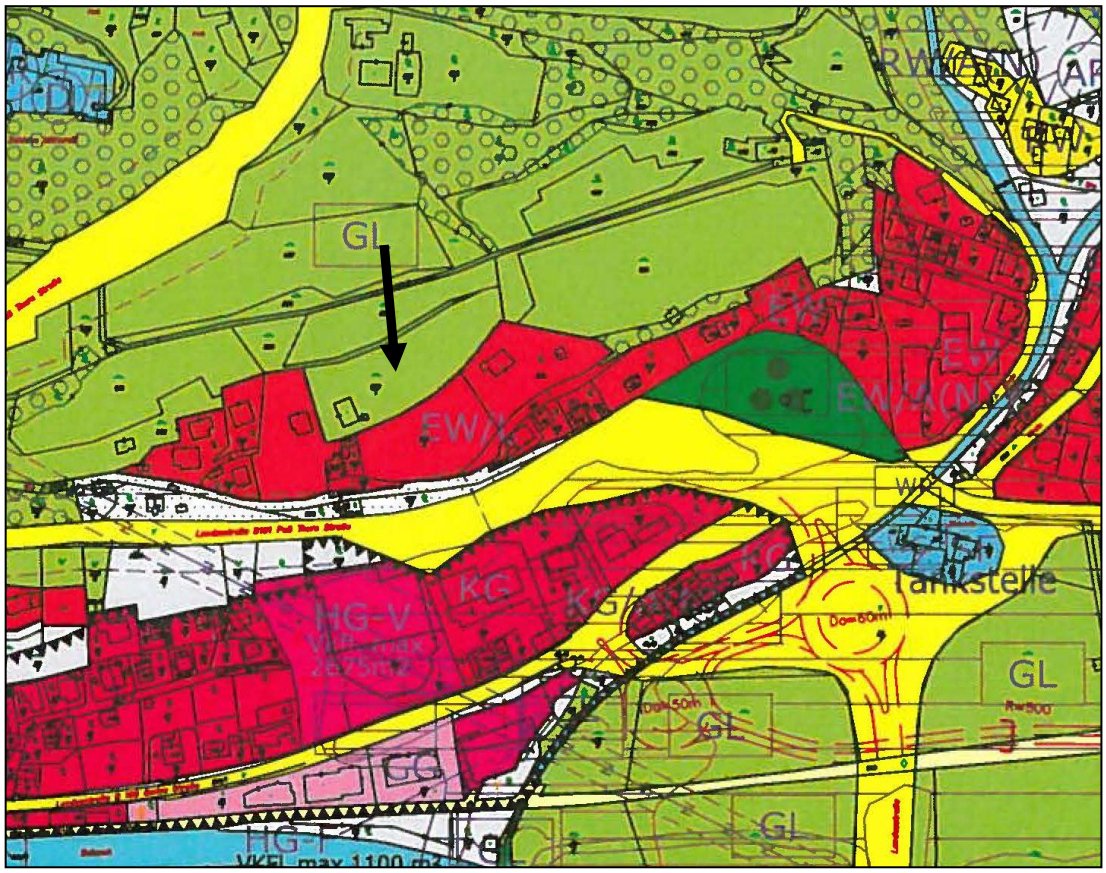
Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine größere als Bauland gewidmete unbebaute Fläche, es gibt erschließungsmäßigen Regelungsbedarf, weiters ist die Fläche von Pass Thurn Landesstraße her lärmbelastet. Aus diesem Grunde sind hier Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

Bedingt durch diese Gegebenheiten ist ein Erfordernis hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe gegeben.

2. Bestandsaufnahme gemäß §51 Abs. 1 des SROG

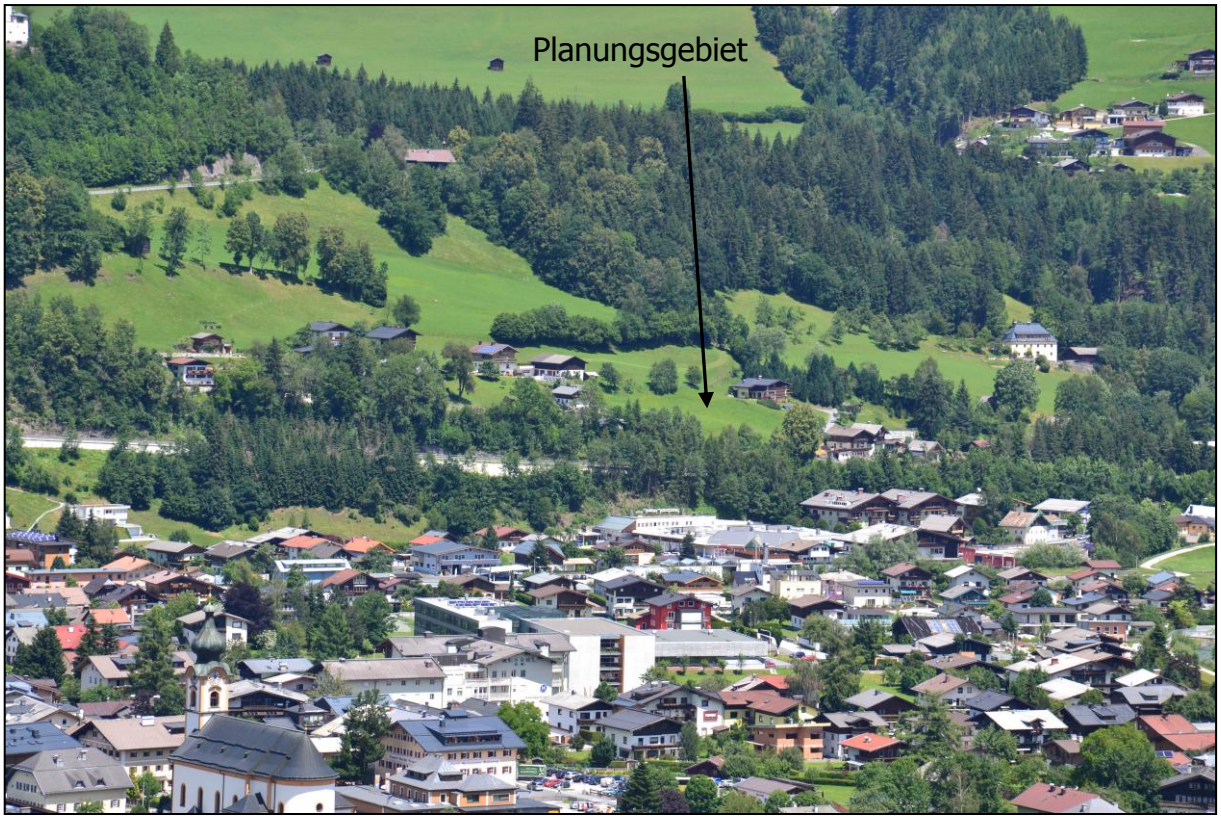
2.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Gemäß gültigem Flächenwidmungsplan (FWPL) ist das Planungsgebiet als Erweitertes Wohngebiet mit der Kennzeichnung als lärmbelastet ausgewiesen. Die Gegebenheiten des FWPLs sind auch dem nachstehenden FWPL-Ausschnitt zu entnehmen.



Beschränkungen der Bebaubarkeit sind in erster Linie durch den Verkehrslärm der Paß Thurn Landesstraße gegeben.
Bedingt durch die dazwischen liegende Gemeindestraße ist das Planungsgebiet nicht mehr vom Bauverbotsbereich gemäß Bundesstraßengesetz betroffen.
Sonstige Kenntlichmachungen enthält der FWPL hier nicht.

Gewisse Restriktionen sind durch die topographischen Gegebenheiten festzustellen, als Grundlage für den Bebauungsplan ist eine Lage/Höhenaufnahme eines Geometers erstellt worden.
Das Planungsgebiet ist topographisch dreigeteilt, im Süden gibt es eine zur Gemeindestraße bzw. zu einer Privatzufahrt stufenförmig abfallendes Gelände, oberhalb dieser Geländekante steigt dann das Planungsgebiet moderater an, um dann im Norden wieder in eine Geländestufe überzugehen. Der Höhenunterschied zwischen Oberkante der unteren Geländestufe und Unterkante der oberen Geländestufe beträgt in der Mitte des Planungsgebietes etwa 8m. Von der unteren Geländestufe sind zur unterhalb entlang führenden Gemeindestraße Höhenunterschiede von etwa 5m gegeben.
Die Lage innerhalb des umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraumes ist auch dem nachstehenden Foto zu entnehmen.



2.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Straßenparzelle 883/1, im Eigentum der Stadtgemeinde Mittersill, gegeben. Diese mündet unweit des Planungsgebietes in die Paß Thurn Landesstraße ein.
Die Zufahrt ist relativ eng, von der Grundstücksbreite ist aber im Bereich der derzeit zum Grundstück führenden landwirtschaftlichen Zufahrt eine Grundstücksbreite von etwa 6m gegeben. Es handelt sich bei diesem Punkt auch um jenen Bereich, wo auf Grund der Geländeverhältnisse die einzige Möglichkeit für eine Zufahrt ins Planungsgebiet besteht.
Auf Grund der verkehrstechnischen Herausforderung wurde die Zufahrt vom Büro Wallner Baumanagement entsprechend geplant.

Die öffentliche Verkehrserschließung ist in diesem Bereich durch eine Bushaltestelle in der Nähe des Kreisverkehrs gegeben.

Fußläufig ist eine Verbindung über den Park beim Seniorenheim in den Ortsteil Burk möglich, von Burk sind die üblichen Verbindungen ins Zentrum nutzbar.

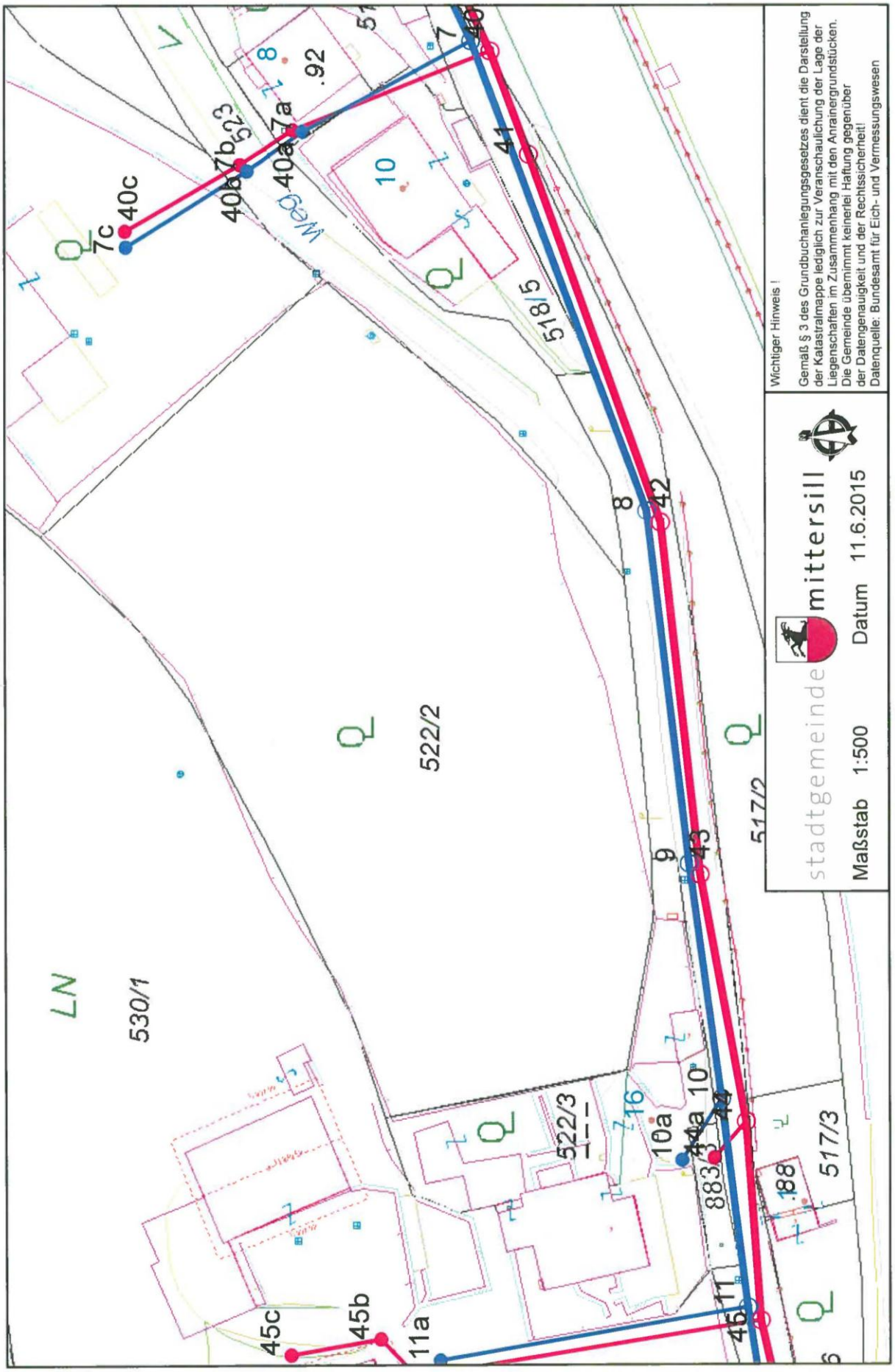
2.3 Sonstige Infrastruktur

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadt Mittersill.
Die Modalitäten der Zuleitung wurden bereits abgeklärt.

Energieversorgung:
Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG.

Abwasserbeseitigung:
Die Fäkalabwässer werden in diesem Bereich durch den öffentlichen Kanal der Stadtgemeinde Mittersill entsorgt.
Ein Schmutz- und Oberflächenkanal verläuft südlich des Planungsgebietes in der alten Paß-Straße.
Der Verlauf ist dem beiliegenden Plan auf der nächsten Seite zu entnehmen.

Oberflächenwasserbeseitigung:
Es wurde bereits abgeklärt, dass die Oberflächenwässer retendiert in den Oberflächenkanal eingeleitet werden können.


LN
530/1
522/2
522/3
517/2
517/3
518/5
883/1
.92
.88
Weg
7c
40c
40b
7b
523
40a
7a
7
41
8
42
9
43
10
44
10a
11
45
11a
45b
45c
stadtgemeinde mittersill
Maßstab 1:500
Datum 11.6.2015
Wichtiger Hinweis !
Gemäß § 3 des Grundbuchanlegungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften im Zusammenhang mit den Anrainergrundstücken.
Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!
Datenquelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

2.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz

Die Schlosswiese ist Bestandteil eines kleineren nördlich der Paß Thurn Straße angesiedelten Bebauungsstandortes, es ist hier der Siedlungsbestand keineswegs geschlossen, sondern eher verstreut gelegen. Er besteht großteils aus Wohnobjekten, die vor allem im westlichen und östlichen Anschluss angesiedelt sind.
Die Gegebenheiten sind auch den nachstehenden Fotos zu entnehmen.

Blick auf den Gebäudebestand am Ostrand des Planungsgebietes aus westlicher Richtung. In der rechten Bildhälfte ist das Objekt auf Parzelle 518/5 erkennbar. Am linken Bildrand oberhalb das Objekt auf Parzelle 525.

Blick auf den Gebäudebestand am Westrand des Planungsgebietes.

Eine Übersicht über die umgebende Grundstücks- bzw. Bebauungsstruktur zeigt auch nachfolgende Tabelle:

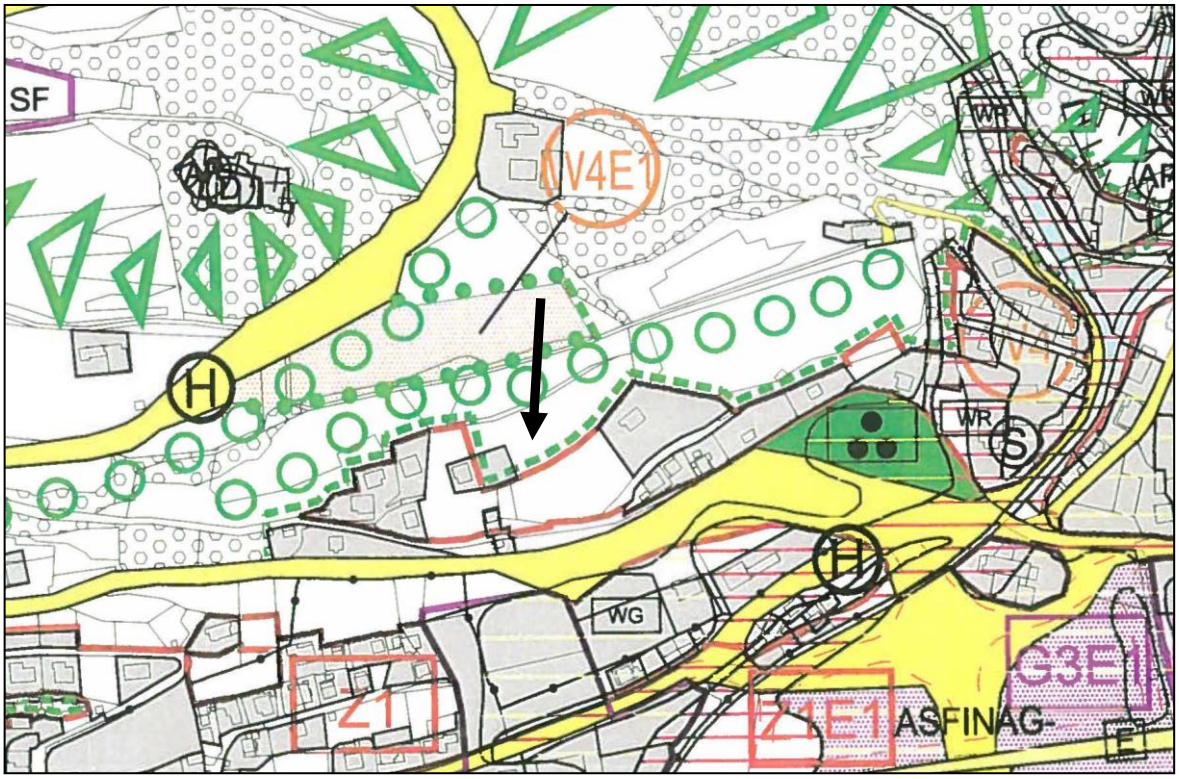
Parzellen Nr.	Fläche	Bebaute Fläche	GRZ	Anmerkungen
530/4	857	280	0,21	
530/3	540	90	0,17	
530/1	6.779	350	0,05	
522/3	693	160	0,23	
525/1	1.845	140	0,07	
518/5	352	130	0,37	
518/4 und .92	341	70	0,20	
518/3 und .98	434	150	0,34	

2.5 Für unbebaute Flächen die allenfalls bestehenden rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Derartige Rechte bestehen im Planungsgebiet noch nicht.

2.6 Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

Wie dem nachfolgenden Planausschnitt aus dem REK zu entnehmen ist, ist der Bereich dem Wohnstandort mit der Nr. W4 zugeordnet.



Dem Schriftteil sind folgende für das Vorhaben relevante Aussagen zu entnehmen:

Nutzung:
Im Osten soziale Infrastruktur, ansonsten Wohnnutzung.

Erschließung:
Problematische Aufschließung im westlichen Teil.

Bauliche Entwicklung:
Im östlichen Teil durch Burkbach bzw. Felbertauernstraße abgesteckt. Beim westlichen Teil Grenze entsprechend der rechtsgültigen Baulandgrenze. Geringfügige Änderungen zur Bestandsentwicklung zulässig.
Grenze des Entwicklungsbereiches entsprechend topographischen Gegebenheiten. Steilere Abfälle von Felbertauernstraße her freihalten. Richtung Süden Grenze im Bereich der Geländekante, Richtung Osten im Bereich des Waldes.

Sonstige Rahmenbedingungen:
Beachtung der Lärmbeeinträchtigungen durch angrenzende regional bedeutsame Straßen. Im äußersten Osten Beachtung der Gefahrenzonen.
Im östlichsten Teil (Bereich soziale Infrastruktur) dichtere Bebauung möglich. Im westlichen Teil niedrige Verdichtung, bei Verbesserung der Verkehrserschließung wären auch gewisse Nachverdichtungen möglich.

3. Festlegungen des Bebauungsplanes

3.1 Verordnungstext

Mindestfestlegungen gemäß §51 Abs. 2, ROG

Straßenfluchtlinien:
Die Straßenfluchtlinie ist gemäß Plandarstellung fixiert.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Die bestehenden Gemeindestraßen sind gemäß Plandarstellung als Verlauf der Gemeindestraßen gekennzeichnet.

Baufluchtlinien:
Die Baufluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen ist mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,25 festgelegt.

Bauhöhen:
Die Bauhöhen sind mittels maximaler First- und Traufhöhen gemäß Plandarstellung festgelegt.

Erfordernis einer Aufbaustufe:
Das zwingende Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe wird nicht festgelegt.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2, ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:
Die interne Erschließung ist als sonstige öffentliche Erschließungsstraße festgelegt.

Bauplatzgrenzen (BF1):
Das gesamte Planungsgebiet bildet einen Bauplatz, die Unterteilung in mehrere Bauplätze ist unzulässig.

Höchstens bebaubare Fläche je Hauptbaukörper (BF2):
Das Höchstmaß der bebauten Fläche eines Hauptbaukörpers beträgt 150m².

Lage von Stellplätzen (BF3):
Ein Teil der zu schaffenden Stellplätze wird lagemäßig gemäß Plandarstellung fixiert. In diesem Bereich darf auch eine Überdachung, die die Straßenfluchtlinie allerdings nicht überragen darf, über die Baufluchtlinie nach vor treten.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (Besondere Festlegung Nr. 4, BF4):
Die festgelegten Schallschutzmaßnahmen beziehen sich auf das schalltechnische Projekt des Büros Zivilingenieure ARGE aus Wals, Geschäftszahl 15217-SP, Revision 0.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen:

1. Baulicher Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Außenbauteile die Anforderungen der ÖNORM B 8115 Teil 2 eingehalten werden müssen. Für alle Fassaden- und Dachbereiche sind nachstehend beschriebene Mindestschallschutz $R'_{res,w}$ zu erfüllen ist.

1.1 Außenbauteile[1] [2]

Der Schallschutz der opaken Außenbauteile und Fenster ist wie folgt auszuführen.

$R'_{res,w} \geq 43$ dB
Das Mindestschalldämmmaß $R_{w,F,erf}$ der Fenster bzw. Terrassentüren (Nur von Aufenthaltsräumen!) liegt bei 38 dB. Bei höheren Fensteranteilen (> 30%) in der Außenwand können auch höhere Werte für das Schalldämmmaß der Fenster erforderlich sein, welche der Tabelle 15 (laut Schallgutachten) entnommen werden können.

Das Bauschalldämmmaß $R'_{w,AW,vorh}$ der opaken Außenbauteile (ohne Fenster und Türen) muss mindestens 48 dB betragen.

Es wird grundsätzlich ein um mind. 3 dB höheres Schalldämmmaß der Außenbauteile, als in der Norm empfohlen.
Für Nebenräume wird dasselbe Schalldämmmaß, wie in Aufenthaltsräumen vorzusehen ist, empfohlen.

1.2 Schallgedämmte Be- und Entlüftung

Für die Schlaf- und Kinderzimmer auf der gegenständlichen Grundparzelle, deren Fenster nachts in Fassadenbereichen über 45 dB(A) liegen, ist eine schallgedämmte Be- und Entlüftung erforderlich (Zuordnung siehe Tabelle 9-10 lt. Schallgutachten).

---

1 Gegen Schallimmissionen von innen in Mehrfamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, usw. können höhere Schallschutzwerte erforderlich sein!

2 Man beachte auch den Anpassungswert C_{tr} in Tabelle 14.

Bei der Verwendung von Schalldämmlüftern im Fenster oder in der Außenwand müssen diese im geschlossenen und dauerbetriebenen Zustand ein Bauschalldämmmaß $R_{w,SDL,erf}$ [3] von mindestens 38 dB aufweisen, wobei je Raum nur ein Schalldämmlüfter erforderlich ist, welcher an der „ruhigeren" Fassadenseite einzubauen ist.
Im Falle des Einbaus einer kontrollierten Wohnraumlüftung, können die Schalldämmlüfter entfallen.

In den Fassadenbereichen, wo der Nachtpegel unter 50 dB(A) liegt, besteht eine weitere Möglichkeit darin, die Belüftung mit kippbaren Kastenfenstern zu gewährleisten, die im gekippten Zustand ein Mindestschalldämmmaß von mindestens 20 dB aufweisen. Mit den Kastenfenstern kann zudem im geschlossenen Zustand eine sehr hohe Schalldämmung erreicht werden.

[3] Der Schalldämmwert des Schalldämmlüfters $R_{w,SDL,erf}$ ist nicht mit der Elementnormschallpegeldifferenz $D_{n,e,w}$. zu verwechseln.

3.2 Planungsfachliche Erläuterungen

Straßenfluchtlinien:
Gesetzliche Vorgaben ROG:
Die Straßenfluchtlinien grenzen die Verkehrsflächen der Gemeinde einschließlich jener Grundflächen, die zur Herstellung der Verkehrsflächen benötigt werden, (Böschungen, Gräben, Stütz- und Futtermauern u. dgl.), von den übrigen Grundflächen ab. Verkehrsflächen sind Grundflächen, die für den öffentlichen Fußgänger- oder Fahrzeugverkehr und für die Errichtung jener Verkehrsanlagen bestimmt sind, die der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unmittelbar dienen. Bei Ihrer Festlegung ist darauf zu achten, dass die Verkehrsflächen eine ihrer Funktion und den darauf vorgesehenen Verkehrsarten gerecht werdende Breite und Linienführung aufweisen.

Erläuterungen:
Die Straßenfluchtlinie wird einerseits an der Grundgrenze zur bestehenden Gemeindestraße gesetzt, es wird dort, wo derzeit der landwirtschaftliche Erschließungsweg abzweigt, auch die interne Erschließungsstraße hineingelegt, die nach kurzem Verlauf in einen kreisförmigen Wendeplatz übergeht. An diesen Wendeplatz schließt unmittelbar zentral angeordnet ein Teil der für die Bauten erforderlichen Einstellplätze an.

Verlauf der Gemeindestraßen:
Es wird die angrenzende Gemeindestraße, die auch die Außenerschließung bildet, als solche festgelegt.

Baufluchtlinien:
Gesetzliche Vorgaben ROG:
Die Baufluchtlinie ist jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf. Die Baufluchtlinie ist unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien gelten.

Erläuterungen:
Kurz nach der Einmündung wird die Baufluchtlinie aufgrund der relativ steilen Hangneigung knapp zur Straßenfluchtlinie gesetzt, um auch die Bebaubarkeit des südwestlichsten Teils des Bauplatzes nicht über Gebühr einzuschränken. Dann wird um den Kreis mit einem Abstand von 5m gefahren, um hier die Stellplätze unterzubringen. Es wird ausdrücklich festgelegt, dass hier die Stellplatzüberdachung über die Baufluchtlinie nach vor ragen kann.

Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

Gesetzliche Vorgabe ROG:

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschossflächenzahl festgelegt werden. Die Festlegungen wirken als Obergrenze für die bauliche Ausnutzbarkeit, wenn im Bebauungsplan wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen nicht ausdrücklich anders bestimmt ist (Mindestnutzung, Nutzungsrahmen). Verschiedene Festlegungen sind zulässig, wenn die Voraussetzungen, unter denen die jeweilige Festlegung gilt, im Bebauungsplan genau bestimmt sind. Unter dieser Voraussetzung können auch Zuschläge zur Festlegung bestimmt werden.

Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes. In den zu projizierenden Baukörper sind nicht einzubeziehen:

- *Innenhöfe*
- *Bauteile und Teile von Bauten, welche die Geländeoberfläche nicht oder nur unwesentlich überragen (Luft-, Keller- und Abwurfschächte und dgl.).*
- *Terrassen, wenn diese nicht mehr als 1,5m über das angrenzende natürliche oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragen.*
- *Vordächer bis 1,5m*
- *Dachvorsprünge bis zu 1,5m*
- *Freie Balkone bis zu 3m*

Wenn Vordächer oder Dachvorsprünge größer als 1,5m und freie Balkone größer als 3m sind, ist das darüber hinausgehende Maß einzubeziehen.

Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Geschossflächenzahl sind so festzulegen, dass bei sparsamer Verwendung von Grund und Boden genügend Raum für eine den Gesundheitserfordernissen entsprechende Bebauung sichergestellt ist. Dabei sind insbesondere auf die Aussagen und Festlegungen des räumlichen Entwicklungskonzeptes, die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und die gegebenen und vorausschaubaren Strukturverhältnisse sowie auf die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und dem Planungsgebiet Bedacht zu nehmen.

In die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sind zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende, eingeschossige Nebenanlagen nicht einzurechnen soweit deren überbaute Grundfläche im Bauplatz insgesamt beträgt:

1. *Für Garagen oder überdachte Kraftfahrzeugabstellplätze höchstens 15m² je verpflichtend zu schaffenden Stellplatz;*
2. *Für Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern höchstens 2m² je Wohnung;*
3. *Für sonstige Nebenanlagen höchstens 20m².*

Die Nichteinrechnung dieser Nebenanlagen findet nur statt, soweit deren überbaute Grundfläche 10% der Fläche des Bauplatzes nicht überschreitet, wenn diese 10%ige Grenze überschritten wird, ist nur das darüber hinausgehende Maß in die bauliche Ausnutzbarkeit einzuberechnen.

Erläuterungen:
Als Dichteparameter wird die Grundflächenzahl festgelegt. Dies deshalb, da hier aufgrund der steilen Hanglage das Thema der Hinzurechnung von Geschossen hintangehalten wird.
In Verbindung mit der Absoluthöhenfestlegung ergibt sich hier eine klare Rahmenvorgaben für die Bebauung.
Der festgelegte Wert von 0,25 ist adäquat für diesen Standort bzw. korrespondiert auch mit den durchschnittlich in der Umgebung vorhandenen Strukturen.

Bauhöhen:
Gesetzliche Vorgaben ROG:
Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.
Die Bauhöhe hat sich bei Festlegungen in m auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder von dem natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Zahl der oberirdischen Geschosse festgelegt werden.
Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoss höher als 3,5m ist, jene 3,5m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoss. Das unterste Geschoss ist unter den Voraussetzungen gemäß §56 Abs. 4 Z. 2 lit. a nicht zu zählen.

Dächer und sonstige höchstens eingeschossige Aufbauten, unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung, dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baus eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45° zur waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den in der Dachform entsprechenden Giebelbereich. Bei der Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschosse ist für die 45° zur waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,6m über der Deckenoberkante des letzten Geschosses liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.

Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:
1. *Im Gesamtbild des Baus untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten und dgl.)*
2. *Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine und dgl.); für diese sind die Mindest- und Höchsthöhen unter grundsätzlicher Bedachtnahme auf Abs. 5 sowie auf den Zweck der einzelnen Bauten im Einzelfall durch die Gemeindevertretung festzulegen.*

Die Bauhöhe ist unter die Bedachtnahme auf die nach anderen Rechtsvorschriften bestehenden Höhenbegrenzungen und die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei ist insbesondere auf gesundheitliche Aspekte sowie gegebenenfalls auch auf die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes einzugehen.

Erläuterungen:
Die Bauhöhen werden mit Bezug auf das Niveau des Umkehrplatzes fixiert.
Im Teilgebieten 1 bedeutet dies eine Traufhöhe von 7m bezogen auf das Niveau des Umkehrplatzes, im Teilgebiet 2 von 14m und im Teilgebiet 3 von 11m.

Damit ist auch eine dem Hang entsprechende Höhenstaffelung gegeben.
Die 14m im Teilgebiet 2 bedeuten nicht, dass sich die Höhenentwicklung abrupt vom Niveau des Umkehrplatzes aus ergibt, dort ist zunächst eine weitere Ebene mit dem Dach der Autoabstellplätze gegeben, von dieser Ebene bedeutet dann die Höhenentwicklung eine Traufhöhe von weiteren 7m.
Die Objekte werden daher hier nicht übermäßig aus dem gewachsenen Gelände heraustreten.

Erfordernis einer Aufbaustufe:
Es sind hier keine Gegebenheiten vorhanden, die das Erfordernis einer Aufbaustufe nach sich ziehen würden.

Sonstige Festlegungen gemäß §53 Abs. 2 ROG

Verlauf sonstiger öffentlicher Erschließungsstraßen:
Es wird die interne Erschließung als sonstige öffentliche Erschließungsstraße festgelegt, da hier nicht mit einer Übernahme ins Gemeindestraßennetz gerechnet werden kann.

Bauplatzgrenzen (BF1):
Um auch entsprechende Abstandsunterschreitungen im Bebauungsplan festlegen zu können, wird fixiert, dass jedenfalls das gesamte Planungsgebiet nur einen Bauplatz bilden darf.

Höchstens bebaubare Fläche je Hauptbaukörper (BF2):
Da hier die Konstellation eines einheitlichen Bauplatzes gegeben ist, soll durch die Vorgabe der Fläche des Hauptbaukörpers verhindert werden, dass durch eine übermäßige Größenordnung eines einzelnen Objektes für die anderen Objekte keine Dichtereserven mehr bestehen.
Ziel ist es, im Planungsgebiet 5 Hauptbaukörper zu situieren.

Lage von Stellplätzen (BF3):
Es ist eine grundsätzliche Planungsfestlegung, zumindest den Teil der Stellplätze, die für die obersten Objekte erforderlich sind, im unmittelbaren Anschluss an den Wendeplatz zu situieren.
Aus diesem Grunde wird hier die Fläche für diese Zwecke festgelegt.

Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes (BF4):
Aufgrund der Tatsache, dass hier eine starke Lärmbelastung vorliegt, wurde die Fläche auch im Flächenwidmungsplan als lärmbelastet gekennzeichnet.
Es wird bereits durch ein schalltechnisches Projekt auf Ebene des Bebauungsplanes dieser Tatsache Rechnung getragen.