

## **TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **A) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – BEREICH „BIRKENSEE“**

#### **ANORDNUNG UND HÖHE DER BAUWERKE**

1. Auf einem Bauplatz dürfen zusätzlich zu Hauptgebäuden höchstens zwei Nebengebäude im Sinne von § 4 der NÖ-BO 2014 errichtet werden.
2. In der Bebauungsweise „k“ darf ein Gebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn ein Bauwuch von mindestens 6m zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.
3. Im gesamten Bereich darf der höchste Punkt eines Gebäudes eine Gebäudehöhe acht Meter nicht überschreiten.

#### **4. KFZ-Stellplätze**

Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

### **B) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – BEREICH „MEINL-GRÜNDE“**

#### **1. Bauland - Wohngebiet (BW) und Bauland - Kerngebiet (BK):**

##### 1. Satellitenantennen:

Es dürfen nur zentrale Satellitenantennenanlagen errichtet werden.

##### 2. KFZ-Stellplätze

Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

##### 3. Straßenseitige Einfriedungen

Die straßenseitige Einfriedung entlang der „Himberger Straße“ ist im Bereich der Reihenhausanlage einheitlich zu gestalten.

### **C) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – BEREICH „BABENBERGERSEEN“**

#### **1. Allgemeines**

1.1 Die Textlichen Bauvorschriften bilden einen wesentlichen Bestandteil des Teilbebauungsplanes „Babenbergerseen“. Der Geltungsbereich deckt sich mit den im Plan ausgewiesenen Grenzen mit der Bezeichnung „Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO)“.

#### **2. Bauplatznutzung**

2.1 Auf jedem Bodelos darf ein Ein- oder Zweifamilienhaus gemäß §1 NÖ-BT errichtet werden, wobei diese nicht als Container ausgeführt werden dürfen. Die zulässige Bauhöhe „H-1“ der

Hauptgebäude, gemessen vom höchsten Punkt des unmittelbar vor dem Badelos liegenden Abschnittes der anschließenden Privatstraße bis zum Dachfirst, darf maximal 7,00 m betragen, wobei

- bei der Ausführung eines Steildaches (ab einer Dachneigung über 20°) der höchste Punkt des Daches (First) nicht mehr als 7m über dem Straßenniveau (der anschließenden Privatstraße) betragen darf.
- bei der Ausführung eines Flachdaches (bis zu einer Dachneigung von 20°) der höchste Punkt der Attika bzw. die max. Gebäudehöhe nicht mehr als 6,5m über dem Straßenniveau (der anschließenden Privatstraße) betragen darf.

Die Ausbildung von Dachterrassen im 1.Obergeschoss des Hauptgebäudes ist zulässig.

Garagendächer und die obersten Flachdächer von Hauptgebäuden dürfen nur für Servicezwecke begehbar sein und nicht als Terrasse benützt werden.

2.2 Die Errichtung von einem 3m hohen Wintergarten (max. 30m<sup>2</sup>) im Erdgeschoß in Stahl/Glas-, Alu/Glas-, Holz/Glas- und Kunststoff/Glasbauweise ist see- oder straßenseitig gestattet.

### 2.3 Sonderregelung für die zulässige Bebauungsdichte

In Bereichen, für die der Bebauungsplan die Bebauungsdichte „MBF-1“ (Maximal bebaubare Fläche) vorsieht, ist die maximal bebaubare Fläche wie folgt zu ermitteln:

- Badelose mit einer Fläche bis 500m<sup>2</sup>: 100m<sup>2</sup> Hauptgebäude + 30m<sup>2</sup> Wintergarten + 20m<sup>2</sup> Garage + 10m<sup>2</sup> Nebengebäude + 18m<sup>2</sup> Carport
- Badelose ab einer Fläche über 500m<sup>2</sup>: 120m<sup>2</sup> Hauptgebäude + 30m<sup>2</sup> Wintergarten + 20m<sup>2</sup> Garage + 10m<sup>2</sup> Nebengebäude + 18m<sup>2</sup> Carport

Wird die Garage in das Hauptgebäude integriert, darf dieses um 20m<sup>2</sup> erweitert werden.

### 2.4 Anordnung der Gebäude auf den Badelosen

Hauptgebäude inkl. Wintergarten müssen freistehend oder, entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Pflicht zum Anbauen, unmittelbar an einer Badelosgrenze errichtet werden. Der Abstand der Hauptgebäude inkl. Wintergarten zur anderen Badelosgrenze muss die halbe Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3m betragen.

Bei freistehender Errichtung des Hauptgebäudes inkl. Wintergarten muss ein Abstand von einer halben Gebäudehöhe, zumindest jedoch ein Mindestabstand von 3m zu beiden Badelosgrenzen eingehalten werden.

## **3. Nebengebäude, Kleingaragen und KFZ-Stellplätze**

3.1 Kleingaragen dürfen eine maximale Höhe von 3m und eine max. Fläche von 20m<sup>2</sup> aufweisen.

3.2 Kleingaragen müssen im Seitenabstand zwischen Hauptgebäude und Badelosgrenze errichtet und dürfen direkt an der vorderen Badelosgrenze angebaut werden, sie dürfen jedoch mit der rückwärtigen Außenwand die seeseitige Fassadenflucht des Hauptgebäudes (exklusive Wintergarten) in Richtung See nicht überragen.

3.3 Flachdächer von Nebengebäuden dürfen nicht überbaut, als Terrasse genützt und nicht mit Geländern versehen werden.

3.4 Um den Zugang zum See für die Feuerwehr zu gewährleisten, ist für den Fall, dass zwischen der Kleingarage (frei stehendes Nebengebäude) und dem Hauptgebäude ein Durchgang verbleibt, der eine Breite von weniger als 1,5 m aufweist, in der seeseitigen Außenwand der Garage eine Tür mit 1 m Durchgangslichte einzubauen.

3.5 Pro neu errichteter Wohneinheit sind zwei Stellplätze für Personenkraftwagen auf dem jeweiligen Badelos zu errichten.

3.6 Nebengebäude dürfen eine überbaute Fläche von 10m<sup>2</sup> und eine Gebäudehöhe von 3m nicht überschreiten. Sie dürfen im Seitenabstand zwischen Hauptgebäude und Badelosgrenze bzw. zwischen vorderer und hinterer Baufluchtlinie errichtet werden.

#### **4. Einfriedung im Bauland**

Einfriedungen zwischen den Badelosen dürfen durch Hecken oder einen Maschendrahtzaun von maximal 1m Höhe über Niveau, jedoch ohne Betonsockel, der durch eine Hecke beiderseits zu begrünen ist, errichtet werden. Im Bereich des Rekultivierungstreifens sind Sicht- und Windschutzelemente jeglicher Art verboten.

Ausgenommen davon ist der Bereich zwischen vorderer und hinterer Baufluchtlinie. Hier darf ein Sicht- und Windschutz, beginnend bei der vorderen Baufluchtlinie und von hier maximal 13m lang, mit einer maximalen Höhe von 2m errichtet werden. Sollte hierzu die Errichtung von baulichen Anlagen erforderlich sein, ist im Zuge des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens eine Naturaufnahme des Badeloses von einem hierzu Befugten beizulegen.

Die Badelose sind gegen die vorbeiführende Privatstraße mit maximal 1 m hohen Zäunen (Sockel 20 cm, Zaun 80 cm) abzugrenzen.

#### **5. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Sämtliche häuslichen Abwässer sind in den Kanal einzuleiten, solche Abwässer dürfen auf keinen Fall zur Versickerung gebracht werden. Das Dachwasser ist auf dem eigenem Grund abzuleiten und zur Versickerung zu bringen. Die Häuser sind an eine zentrale private Wasserversorgung anzuschließen.

#### **6. Freifläche - Garten- und Bermengestaltung**

Die Gestaltung der "Freifläche (F1)" im Uferbereich (Steinbermenbereich) ist gemäß dem Plan Nr.1/3-8305 vom 31.5.1983 des Herrn Dipl. Ing. Leopold Schmidt (lt. Beilage 1) herzustellen. Die Konstruktionshöhe darf maximal 15 cm betragen. Mauern und Ähnliches zwischen den Badelosen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die Berme. Die Ausgestaltung der Berme kann nach einer der drei Varianten laut beiliegender Skizze (Beilage 2) erfolgen, wobei der Steinwurf der Berme trotz Überbauung in keiner Weise verändert werden darf.

Die Errichtung eines Steges mit einer Breite von 1,5m und einer Länge von maximal 5m bzw. im Ausmaß von 7,5m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe der Stegplattform von 50cm wird gestattet.

#### **7. Wasserrechtliche Rahmenbedingungen**

Die für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Babenbergerseen“ liegenden Grundwasserseen bestehenden „Wasserrechtlichen Bewilligungen“ und alle darauf aufbauenden Änderungsbescheide und Ergänzungen müssen im Zuge von Bauvorhaben berücksichtigt werden.

### **D) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN - BEREICH „DÜRREE“**

#### **1. Anordnung und Höhe der Bauwerke**

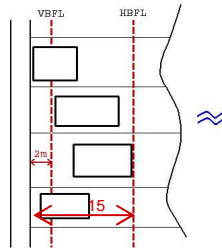
1.1 Im gesamten „Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO)“ gilt eine höchstzulässige Gebäudehöhe von maximal 6,5m. Die festgelegte „Höchstzulässige Gebäudehöhe“ darf mit keinem Punkt des Gebäudes (auch nicht mit eventuellen Dachkonstruktionen) überschritten werden.

1.2 Die bebaute Fläche (Hauptgebäude inklusive Wintergärten) darf maximal 30% der Badelosfläche betragen. Bei Badeseesee-Badelosen dürfen Wintergärten nur seeseitig errichtet werden.

Bei Badelosgrößen bis zu 300m<sup>2</sup> darf diese max. Bebauungsdichte für die Errichtung eines seeseitigen Wintergartens bis zu maximal 90m<sup>2</sup> bebauter Fläche überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe der Wintergärten beträgt in diesen Fällen nur 4m.

1.3 Der mit dem Hauptgebäude bebaubare Bereich der an den See angrenzenden Badelose ist durch die seitlichen Abstände gemäß (5), durch den vorderen Bauwuch gemäß (4) und die hintere Baufluchtlinie begrenzt, die in einem Abstand von 15m von der Verkehrsfläche festgelegt ist.

1.4 Der vordere Bauwuch beträgt 2m.



Baufluchtlinien

#### 1.5 Anordnung der Gebäude auf den Badelosen:

Folgende seitliche Abstände sind einzuhalten:

- Bei freistehenden Gebäuden inkl. Wintergarten ein seitlicher Abstand zur Badelosgrenze von mindestens 1,00 m.
- Bei Gebäuden inkl. Wintergarten, die an einer Badelosgrenze zusammengebaut sind, mindestens 2,00 m zur freien Seite.

1.6 Es darf maximal ein Nebengebäude mit einer überbauten Fläche von max.10m<sup>2</sup> errichtet werden. Dieses darf nur in einem Abstand von mindestens 10m vom Seeuferbereich errichtet werden.

1.7 Oberkanten von Uferbefestigungen dürfen die Höhe der Verkehrsfläche nicht überragen.

## **2. Bestimmungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen**

2.1 Einfriedungen zwischen den Badelosen dürfen durch Grünpflanzen und/oder durchsichtige Gitterzäune gebildet werden. Die straßenseitigen Einfriedungen sind durch maximal 1,25 m hohe, durchsichtige Zäune einzufrieden und mit Toren abzuschließen.

2.2 Die Aufstellung von Reklametafeln sowie die Anbringung von Reklamen ist generell verboten.

## **3. Seezugänge**

3.1 Stiegen und Stege dürfen nicht mehr als 2,0 breit und 5,0 m lang sein.

3.2 Je Badelos darf nur 1 Steg errichtet werden.

## **4. Stellplätze**

Pro neu errichteter Wohneinheit sind zumindest zwei Stellplätze für Personenkraftwagen nachzuweisen.

**E) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – BEREICH „TRUMAUERSTRASSE/AM KANAL“**

1. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) bzw. 69(2)Z.10 der NÖ-Bauordnung 2014:

+ Bei der Neuerrichtung von Wohnbauten sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten

+ Bei der Neuerrichtung von Handelsbetrieben ist pro 25m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz zu errichten

2. Für den Bereich der Parzelle 181/1 ist die Ableitung von Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen in einen Kanal oder Vorfluter untersagt.

3. Bezugsniveau:

Für den Bereich der Parzelle 181/1 wird als Bezugsniveau 186,55m über Adria festgelegt. Zu den angrenzenden Grundstücken und den „öffentlichen Verkehrsflächen (Vö)“ ist ein fließender Übergang (Böschungsverhältnis min.1:2) zu gestalten

**F) TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – BEREICH „GROSSER UND KLEINER GEMEINDESEE“****1. ALLGEMEINES**

Die Textlichen Bebauungsvorschriften bilden einen wesentlichen Bestandteil des angeschlossenen Bebauungsplanes „Großer und Kleiner Gemeindesee“, M 1:1.000. Der Geltungsbereich deckt sich mit den in diesem Plan ausgewiesenen Grenzen mit der Bezeichnung „Bauland-Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen (BO)“.

**2. BADELOSGRÖSSE**

Die Größe der Badelose hat mindestens 150m<sup>2</sup> zu betragen.

**3. RUHENDER VERKEHR:**

Pro Badelos ist pro neu errichteter Wohneinheit zumindest ein PKW-Stellplatz zu errichten. Wird dieser als Carport (gemäß OIB Richtlinie 2.2 Punkt 2.1) ausgeführt, muss der Stellplatz im Seitenabstand zwischen Hauptgebäude und Badelosgrenze errichtet, und darf an der vorderen Badelosgrenze angebaut werden.

**4. ANORDNUNG DER GEBÄUDE AUF BADELOSEN**

Es sind folgende seitliche Abstände zu den Badelosgrenzen einzuhalten:

+ Bei freistehenden Gebäuden inkl. Wintergarten ein seitlicher Abstand zu Badelosgrenze von mindestens 1,00m.

+ Bei Gebäuden inkl. Wintergarten, die an einer Badelosgrenze zusammengebaut sind, mindestens 2,00m zur freien Seite.

Die Außenmauern sind unabhängig von der Bauweise mindestens brandbeständig (F 90) herzustellen.

**5. BAUPLATZNUTZUNG**

Auf jedem Badelos darf außer dem Hauptgebäude noch ein Nebengebäude errichtet werden (ausgenommen davon sind jene unter Punkt 8.1) beschriebenen Bauwerke). Dieses darf eine überbaute Fläche von 10m<sup>2</sup> nicht überschreiten und nur im seitlichen Abstand zwischen Hauptgebäude und Badelosgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 3m errichtet werden.

Straßenseitig wird ein Nebengebäude nur genehmigt, wenn der Mindestabstand der Vorgartentiefe von 2m eingehalten wird. Vordächer dürfen eine max. Tiefe von 1,2m nicht überschreiten. Weiters darf ein Carport mit einer überbauten Fläche von max. 18m<sup>2</sup> errichtet werden. Dieses darf an die vordere Badelosgrenze angebaut werden.

Die überbebaute Fläche des Hauptgebäudes muss mindestens 30m<sup>2</sup> und darf nicht mehr als 30 % der Badelosfläche, maximal jedoch 120m<sup>2</sup> überbaute Fläche betragen.

Zusätzlich darf pro Badelos ein Nebengebäude mit einer überbauten Fläche von 10m<sup>2</sup> und ein Carport mit einer überbauten Fläche von 18m<sup>2</sup> errichtet werden.

Die Errichtung von Wintergärten ist bis zu einer Größe von 20m<sup>2</sup> zusätzlich zum Hauptgebäude gestattet.

## **6. BEBAUUNGSHÖHE „H2“**

Die Bebauungshöhe „H2“ der Bauwerke, gemessen vom gewachsenen Niveau der an das Badelos angrenzenden Aufschließungsstraße darf bis zum Dachfirst maximal 5,50m und bis zur Dachtraufe maximal 4m betragen. Das Dach darf nicht als Terrasse und dergleichen ausgebildet werden.

## **7. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen zwischen den Badelosen dürfen nur durch Hecken oder einen Maschendrahtzaun ohne Sockel in einer max. Höhe von 1,5m gebildet werden. Die Zugänge zu den Badelosen dürfen durch maximal 1,5m hohe Zäune mit Sockel und Tore abgegrenzt werden, welche nicht auf die Aufschließungsstraße aufschlagen dürfen.

## **8. SONSTIGE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

8.1) Abstellräume (für Gartengeräte, Wasserpumpen, usw.) dürfen ausschließlich im Uferbereich und im Ausmaß von max. 6m<sup>2</sup> und nicht über Terrain (Höhe der umgebenden Verkehrsfläche) errichtet werden. Überbauungen der Wasseranslagslinie sind grundsätzlich unzulässig, ausgenommen sind je Badelos ein Steg und eine Badeplattform, jeweils mit zugehöriger Stiege mit einem Ausmaß von

Stiege: 2m Breite

Steg: 2m breit und 4m lang

Badeplattform: bis zur gesamten Badelosbreite x 2,0m

8.2) Uferbefestigungen und Uferterrassen dürfen nicht über Terrain (Höhe der umgebenden Verkehrsfläche) errichtet werden. Dafür technisch erforderliche Stützbauwerke dürfen nur in einem mindesterforderlichen Ausmaß, d.h. max. bis zum gewachsenen Boden, errichtet werden.

8.3) Die Aufstellung von Reklametafeln sowie das Anbringen von Reklamen auf Dächern, an den Hauswänden, usw., ist nicht gestattet.

8.4) Die Haupteinfriedungen der Gemeindeseen können aus Drahtgitter ohne Sockel, maximal 2m Höhe hergestellt werden. Drahtgitter sind mit lebenden Hecken zu hinterpflanzen.

## **G) TEXTLICHE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN – „SEEDÖRFL“**

### **1. Anordnung der Bauwerke**

1.1) Auf einem Bauplatz dürfen zusätzlich zu Hauptgebäuden höchstens zwei Nebengebäude im Sinne von §4 der NÖ-BO 2014 NÖ LGBl. Nr 1/2015 errichtet werden. Die überbaute Fläche der Nebengebäude darf insgesamt 10% der Bauplatzgröße nicht übersteigen.

1.2) Die Errichtung von Nebengebäuden im hinteren Bauwich ist nicht gestattet.

1.3) Bei der Nutzung der gekuppelten Bebauungsweise k muss ein Bauwuch von mindestens 6m zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

## **2. Bauplatzgröße**

2.1) Das Mindestmaß eines Bauplatzes muss 450m<sup>2</sup> betragen.

## **3. Ortsbildgestaltung**

3.1) Um diesem Planungsziel zu entsprechen sind die Strukturen neuer Gebäude auf folgende maximale Ausmaße zu begrenzen:

Maximale Länge eines Gebäudes: 15m

Maximale Breite eines Gebäudes: 10m

Maximale Bebauungshöhe: Bauklasse I, maximale Firsthöhe 8m

3.2) Haustechnische Anlagen, wie z.B. Rauchfänge, Antennen udgl. sind von dieser Bestimmung ausgenommen

## **4. Gestaltung von Badestegen im Widmungsbereich Wasser**

4.1) Badestege sind auf das funktional erforderliche Ausmaß zu begrenzen und dürfen eine Länge von 5m und eine Breite von 1,5m nicht überschreiten.

## **5. KFZ-Stellplätze**

Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden auf Bauplätzen, sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätzen für Personenkraftwagen zu errichten.

## **H) TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN für die Bereiche „KIRCHFELD“, „FELDGASSE“ und „BREGARTEN“**

### **1. Mindestgröße von Bauplätzen**

1.1) Das Flächenausmaß von im Zuge einer Parzellierung neu geschaffenen Bauplätzen darf im Bereich „Kirchfeld“ und „Feldgasse“ 500m<sup>2</sup> und im Bereich „Bregarten“ 600m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### **2. Abstellanlagen, Nebengebäude, Vorbauten und Kleinanlagen**

2.1) Mindestanzahl von Stellplätzen im Sinne der §§ 63(2) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. 30(2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu

Wohngebäuden auf Bauplätzen, sind pro neu errichteter Wohneinheit zwei Stellplätzen für Personenkraftwagen zu errichten.

### **3. Bezugsniveau**

„Kirchfeld“, „Bregarten“ und „Feldgasse“:

Die in der Plandarstellung eingetragenen Höhenpunkte stellen das geplante endgültige Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße an den Straßenfluchtlinien dar und bilden gleichzeitig die Grundlage für die Ermittlung des Bezugsniveaus der angrenzenden Baulandflächen.

Dieses gilt, wenn nicht anders angegeben für die gesamte Bauplatzfläche bis zur hinteren Grundstücksgrenze.

„Kirchfeld“:

Das Niveau der Baulandflächen zwischen "Kirchfeldgasse" und der westlich parallel dazu verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den Niveaus der beiden Verkehrsflächen zu ermitteln.

„Bregarten“:

Das Niveau der Baulandflächen im Bereich "Bregarten" ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den Niveaus der Verkehrsflächen "Ober Bregarten" und "Johann Wurth - Gasse" bzw. zwischen dem Niveau der Verkehrsfläche "Ober Bregarten" und dem Geländeniveau an der Widmungsgrenze zur Triesting zu ermitteln.

„Übergänge zu angrenzenden Bereichen“:

Durch die Herstellung des Bezugsniveaus entstehende Höhendifferenzen zu nicht der Erschließung dienenden Verkehrsflächen ("Öffentliche Verkehrsfläche - Multifunktionsweg (Vö-2)"), angrenzenden Bauplätzen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Grünlandwidmungen können unmittelbar an der Grundgrenze durch Böschungen mit einer Neigung von 1:1 auf Eigengrund ausgeglichen werden, wobei erforderlichenfalls eine Versickerungsmulde vorzusehen ist.

**4. Gestaltung von "Freiflächen" gemäß § 30 (2) Z.7 des ROG 2014 idgF.**

**F2:** Die im Bebauungsplan mit der Festlegung "F2" vorgesehenen Flächen sind als öffentlich zugängliche Grün- und Spielflächen zu gestalten. Gestattet sind bauliche Maßnahmen für die Ausgestaltung der Bereiche.