

Marktgemeinde Wildon



1044039937

B-2019-1044-00059

Wildon, am 18.06.2019

Bebauungsplan Lavendelweg – Beschluss

Kundmachung

gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF. iVm § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF.

Der Bebauungsplan Lavendelweg [OT Weitendorf], verfasst von der ANKO ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 18 BP WI 026, wurde nach erfolgter Einwendungsbehandlung durch den Gemeinderat am 15.05.2019 beschlossen und tritt mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

In die Verordnung kann im Gemeindeamt während der Parteienverkehrsstunden öffentlich Einsicht genommen werden.

Parteienverkehrsstunden:

Montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, donnerstags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr.

Der Bürgermeister
Helmut Walch

Angeschlagen an der Amtstafel am 18.06.2019, Aushang bis 03.07.2019

	Unterzeichner	Marktgemeinde Wildon
	Datum/Zeit-UTC	2019-06-18T16:40:34+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-light-02
	Serien-Nr.	1480290
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

Marktgemeinde Wildon

Bebauungsplan Lavendelweg [OT Weitendorf]

Verordnung

gemäß § 40 (6) Z.2 des Stmk. ROG 2010, wonach der Bebauungsplan Lavendelweg [OT Weitendorf] einschließlich der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) im Gemeindeamt der Marktgemeinde Wildon innerhalb der Frist von 05.04.2019 bis 29.04.2019 angehört wurde.

§ 1 Geltungsbereich und Verfasser

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die Grdst. Nr. 2492/6 (Teilfl.) und 2492/1 (Teilfl.)¹, beide KG 66430 Weitendorf, im Gesamtlächenausmaß von ca. 10.985 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) gesondert ausgewiesen.
- (2) Verfasser des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die ANKO ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 18 BP WI 026, Stand der Ausfertigung: 08.05.2019. Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) des Bebauungsplan-Entwurfes, verfasst von der ANKO ZT GmbH, GZ: 18 BP WI 026, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.

§ 2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

- (1) Die verkehrstechnische äußere Anbindung hat aus westlicher Richtung über die öffentliche Verkehrsfläche, Grdst. Nr. 2539, KG 66430 Weitendorf, *Ackerweg*, und aus östlicher Richtung über die öffentliche Verkehrsfläche, Grdst. Nr. 2486, KG 66430 Weitendorf, *Forstweg*, zu erfolgen.
- (2) Die innere verkehrstechnische Erschließung hat über Teilflächen der Grdst. Nr. 2492/6 und 2492/1, KG 66430 Weitendorf *Lavendelweg*, zu erfolgen.
- (3) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom, Gas u.ä.) hat in Koordination mit der inneren Verkehrserschließung zu erfolgen. Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.
- (4) Die innere Verkehrserschließungsstraße hat eine Lichtraumbreite von 6,0 m aufzuweisen.
- (5) Die Ein- und Ausfahrt zum Bebauungsplangebiet ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausfahrtstrompeten und Sichtbermen gemäß geltender RVS 03.05.12 und unter Rücksichtnahme der Abtretungsflächen in Errichtung zu bringen.
- (6) Westlich der öffentlichen Verkehrsfläche, Grdst. Nr. 2486, KG 66430 Weitendorf, *Forstweg*, wird gemäß zeichnerischen Darstellung (Planwerk) eine Abtretungsfläche im Ausmaß von 1,0 m Breite festgelegt.
- (7) Die Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Steiermärkischen Gemeindegewässerleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971 idGF, § 9 „Wasserleitungsordnung“ durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.

1 Teilung Vermessungsbüro Huber + Partner ZT-GmbH (ehem. DI Irgang), Teilungsbewilligungsbescheid vom 03.12.2018, GZ: B-2018-1044-00512 (vgl. Beilage 3.2).

- (8) Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1988 idgF, gemäß § 4 „Anschlusszwang“ durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

§ 3 Baugrenzlinien und Lage der Gebäude

- (1) Die Situierung der oberirdischen Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung (Rechtsplan) festgelegten Baugrenzlinien (bebaubare Bereiche) vorzunehmen.
- (2) Innerhalb der bebaubaren Bereiche können Objekte frei situiert werden.

§ 4 Bauungsweise und Bebauungsgrad

- (1) Für Hauptgebäude wird die offene Bauungsweise festgelegt. Eine Kuppelung von Nebengebäuden / Garagen ist zulässig.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,4 festgelegt.
- (3) In einem Hauptgebäude dürfen maximal zwei Wohneinheiten untergebracht werden.

§ 5 Gesamthöhe der Gebäude und Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit 9,5 m festgelegt. Die Geländeoberkante befindet sich gemäß Digitalem Atlas Steiermark auf +302,5 müA (vgl. Rechtsplan).
- (2) Die Geschoßanzahl wird mit maximal zwei abstandsrelevanten Geschoßen² festgelegt.

§ 6 Alternativenergieanlagen, Farbgebung und Dachgestaltung

- (1) Alternativenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen usw.) sind in einem maximalen Abstand von 0,5 m parallel zur Dachfläche zu errichten.
- (2) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen, wobei auch Holzfassaden zulässig sind. Grelle und optisch hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente (leuchtende Primärfarben) sind nicht zulässig.
- (3) Als mögliche Dachform wird für Hauptgebäude das Satteldach bzw. das Krüppelwalmdach festgelegt.

§ 7 Abstellflächen und Kombinationsflächen

- (1) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mindestens zwei Abstellplätze innerhalb des Planungsgebietes in Errichtung zu bringen.
- (2) Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen in räumlicher Überlagerung von Verkehrsflächen und Freiflächen ist die Errichtung von (überdachten) Stellplätzen, Kellerersatzboxen, Zufahrten und Manipulationsflächen sowie die Errichtung von technischen Infrastruktureinrichtungen (zB. Müllsammelstellen, Verteilerschränke, etc.) und Einfriedungen zulässig.

- (8) Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1988 idgF, gemäß § 4 „Anschlusszwang“ durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

§ 3 Baugrenzlinien und Lage der Gebäude

- (1) Die Situierung der oberirdischen Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung (Rechtsplan) festgelegten Baugrenzlinien (bebaubare Bereiche) vorzunehmen.
- (2) Innerhalb der bebaubaren Bereiche können Objekte frei situiert werden.

§ 4 Bauungsweise und Bauungsgrad

- (1) Für Hauptgebäude wird die offene Bauungsweise festgelegt. Eine Kuppelung von Nebengebäuden / Garagen ist zulässig.
- (2) Der Bauungsgrad wird mit maximal 0,4 festgelegt.
- (3) In einem Hauptgebäude dürfen maximal zwei Wohneinheiten untergebracht werden.

§ 5 Gesamthöhe der Gebäude und Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit 9,5 m festgelegt. Die Geländeoberkante befindet sich gemäß Digitalem Atlas Steiermark auf +302,5 müA (vgl. Rechtsplan).
- (2) Die Geschoßanzahl wird mit maximal zwei abstandsrelevanten Geschoßen² festgelegt.

§ 6 Alternativenergieanlagen, Farbgebung und Dachgestaltung

- (1) Alternativenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen usw.) sind in einem maximalen Abstand von 0,5 m parallel zur Dachfläche zu errichten.
- (2) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen, wobei auch Holzfassaden zulässig sind. Grelle und optisch hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente (leuchtende Primärfarben) sind nicht zulässig.
- (3) Als mögliche Dachform wird für Hauptgebäude das Satteldach bzw. das Krüppelwalmdach festgelegt.

§ 7 Abstellflächen und Kombinationsflächen

- (1) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mindestens zwei Abstellplätze innerhalb des Planungsgebietes in Erreichung zu bringen.
- (2) Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen in räumlicher Überlagerung von Verkehrsflächen und Freiflächen ist die Errichtung von (überdachten) Stellplätzen, Kellerersatzboxen, Zufahrten und Manipulationsflächen sowie die Errichtung von technischen Infrastruktureinrichtungen (zB. Müllsammelstellen, Verteilerschränke, etc.) und Einfriedungen zulässig.

- (3) Werden keine der o.a. baulichen Anlagen bzw. Infrastruktureinrichtungen innerhalb der festgelegten Kombinationsflächen errichtet, so sind diese dauerhaft zu begrünen / gärtnerisch zu gestalten.

§ 8 Freiflächen und Geländeänderungen

- (1) Die Einfriedungen von einzelnen Grundstücken sind in überwiegend licht- und luftdurchlässiger Form (zB. Maschendrahtzaun) auszuführen und wird die maximale Höhe mit 1,5 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes, festgelegt.
- (2) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen (vornehmlich Laubgehölze unter weitestgehendem Verzicht auf Nadelgehölze, wie Thujen, o.ä.).
- (3) Für lebende Zäune wird ein Abstand (gemessen vom jeweiligen Stamm des Gewächses) zur Grundgrenze von mindestens 0,50 m festgelegt. Die maximale Höhe wird mit 1,5 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes, festgelegt.
- (4) Geländeänderungen sind nur im unbedingt erforderlichen technischen Ausmaß ($\pm 0,50$ m) zulässig.

§ 9 Oberflächenentwässerung

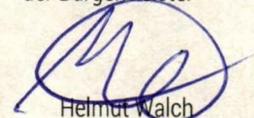
- (1) Die Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und zur Versickerung zu bringen³. Diesbezüglich ist ein hydrogeologisches Gutachten zur Baugrunderkundung, Bodenklassifizierung und zur auf das jeweilige Bauvorhaben abgestellten Bemessung der Versickerungsanlagen durch den Konsenswerber vorzubringen.
- (2) Befestigte / versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche technische Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze udgl. sind möglichst wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainsphaltp etc.) zu gestalten.

§ 10 Rechtswirksamkeit

- (1) Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.
- (2) Die Verordnung setzt die innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches liegenden Festlegungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinweitendorf-Süd“ außer Kraft⁴.



Für den Gemeinderat
der Bürgermeister


Helmut Walch

³ Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen in Analogie zu den Inhalten der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 bzw. des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.

⁴ Nähere Erläuterungen und eine diesbezüglich grafische Darstellung (Abb 5) finden sich im Erläuterungsbericht unter Punkt 1.2.

**Bebauungsplan
Lavendelweg [OT Weitendorf]
Beschluss**

Inhalt des Flächenwidmungsplanes

-  Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen gemäß rechtskräftiger FWP Änderung FV Nr. 0.12
-  Flächenwidmung, Bebauungsdichterrahmen gemäß rechtskräftiger FWP Änderung FV Nr. 0.12
-  Verkehrsfläche gemäß rechtskräftiger FWP-Änderung VF Nr. 0.12
-  Katastralgemeindengrenze

Inhalt des Bebauungsplanes

-  Geltungsbereich gemäß § 1 Wortlaut
-  Baugrenzlinie für oberirdische Gebäude gemäß § 3 Wortlaut
-  Bebaubarer Bereich gemäß § 3 Wortlaut
-  Abtretung an öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 2 Wortlaut
-  Freiflächen gemäß § 8 Wortlaut
-  Kombinationsflächen gemäß § 7 Wortlaut
-  Äußere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gemäß § 2 Wortlaut
-  Mögliche Zu- und Abfahrten zu und von Bauplätzen (Vorschlag)
-  Katastralgemeindenummer und -name
-  Höhenfestpunkt
-  Vorschlag Grundstücksgrenzen neu gemäß VIVA Haus GmbH

Inhalt des Bebauungsplanes "Kleinweitendorf-Süd"

-  Bebaubarer Bereiche BP "Kleinweitendorf - Süd"
-  Baugrenzlinien BP "Kleinweitendorf - Süd"
-  Kombinationsflächen BP "Kleinweitendorf - Süd"
-  Freiflächen BP "Kleinweitendorf - Süd"

Kataster und Gebäudebestand

-  Grundstücksgrenze (DKM)
-  Gebäudebestand (DKM)
-  Gebäudebestand gemäß Orthofoto (Auszug BEV)

Nutzungsschablone, Orientierung und Maßstabsleiste



Plangrundlagen

- BEV DKM-Auszug, Stand: 19.03.2019.
- BP "Kleinweitendorf - Süd" idF 2. Änd., Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 138BÄ14, Stand der Ausfertigung: 23.06.2014, Rechtswirksamkeit mit 18.07.2014.
- Vorschlag Grundstücksgrenzen neu gemäß Planung VIVA Haus GmbH, per E-Mail übermittelt am 15.01.2019, Dateiname: "07 66430_Weitendorf_2492-1_0.EG 1_500.dwg".

Maßstab: M 1:1.000
Stand: 08.05.2019

GZ: 18 BP WI 026
Bearb.: AA/HE/AG/AD

P:\Gemeinden\Wildon\Dateien\Brixrad\18 BP WI 026 Lavendelweg

Planverfasser
ANKO ZT GmbH
Mariahilferstraße 20
8020 Graz



**1. Anhörung des Bebauungsplanes in der Zeit von
05.04.2019 bis 29.04.2019.**



Der Bürgermeister
Datum: 02.04.2019
GZ: B-2019-1 044-00059



ANKO ZT GmbH
Datum: 29.03.2019
GZ: 18 BP WI 026

**2. Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat
am 15.05.2019.**

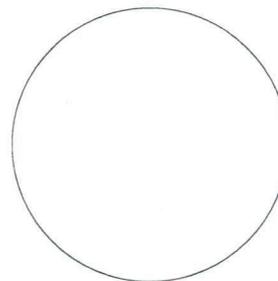


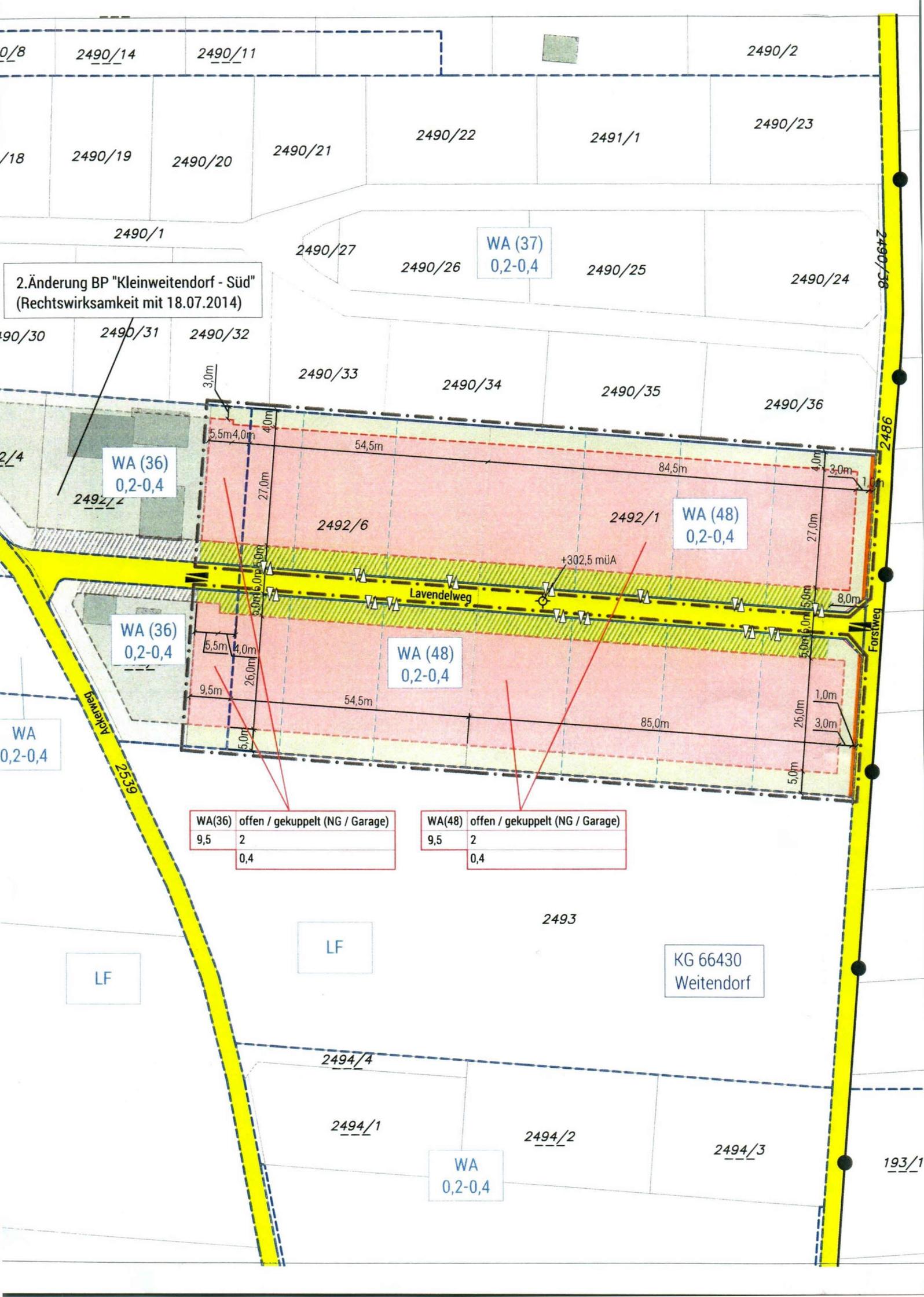
Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Datum:
GZ: 18.06.2019



ANKO ZT GmbH
Datum: 08.05.2019
GZ: 18 BP WI 026

**3. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am _____
GZ: _____**





2.Änderung BP "Kleinweitendorf - Süd"
(Rechtswirksamkeit mit 18.07.2014)

WA (36)
0,2-0,4

WA (36)
0,2-0,4

WA (37)
0,2-0,4

WA (48)
0,2-0,4

WA (48)
0,2-0,4

WA(36)	offen / gekuppelt (NG / Garage)
9,5	2
0,4	

WA(48)	offen / gekuppelt (NG / Garage)
9,5	2
0,4	

LF

LF

KG 66430
Weitendorf

WA
0,2-0,4

193/1