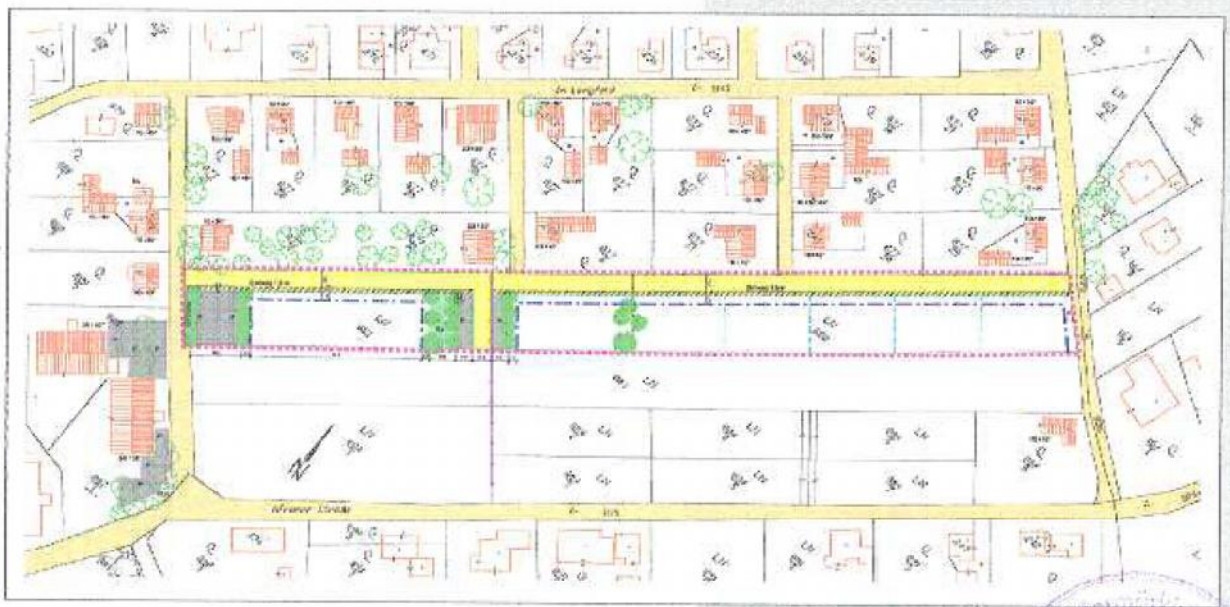
WILDON

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 4.0

BEBAUUNGSPLAN „IM LANGFELD“

Plan Nr. 610-47/ BB 04/1,2 v. 20.10.2005



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Geschäftszahl: 610-47/BB 04/1,2
Geschehen am: 07.06.06

ARCHITEKT
UNIVERSITÄTSPROFESSOR DIPL.ING. DR.TECHN.
HEINER HIERZEGGER
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II
TEL: 0316/82 71 77, FAX 0316/81 10 47

ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – RAUMORDNUNG

BEARBEITER: ING. WOLFGANG DROFENIGG
GRAZ, 14.11.2005

MARKTGEMEINDE WILDON
Politischer Bezirk Leibnitz, Steiermark
Hauptplatz 55, A-8410 Wildon

Kundmachung

Gemäß § 31 Abs. 1 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974, idF LGBl.-Nr. 127 idgF 13/2005, iVm § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115 idgF LGBl. Nr. 62/2001.

In der 8. Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Wildon vom 14.02.2006 wurde der **Bebauungsplan „Im Langfeld"** („Im Sonnfeld"), GZ 004-1-2005, beschlossen.

Aufgrund der Vorlage der o.a. Verordnung beim Amt der Stmk. Landesregierung vom 14.03.2006 und wegen nunmehrigen Ablaufes der 6-Monatsfrist wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Im Langfeld" ex lege wegen Fristablauf als genehmigt gilt.

Die Verordnung über den Bebauungsplan der Marktgemeinde Wildon (Wortlaut und planliche Darstellung) treten nunmehr mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

In den Verordnungstext und die planliche Darstellung Bebauungsplan „Im Langfeld" („Im Sonnfeld") kann im Gemeindeamt während der Amtsstunden Einsicht genommen werden.

Wildon, 20.07.2007

MARKTGEMEINDE WILDON · Pol. Bezirk LEIBNITZ ·

Marktgemeinde Wildon
Die Bürgermeisterin

Ingrid Weber

Anschlag am 20.07.2007
Anschlag bis: 06.08.2007

MARKTGEMEINDE WILDON

BEBAUUNGSPLAN "IM LANGFELD"

VERORDNUNG

Vom Gemeinderat beschlossen am 13.12.2005 (Auflage)

GZ: 004-1-2005

Auflage vom 15.12.2005 bis 27.01.2006

Kundmachung am 15.12.2005

Aushang vom 15.12.2005 bis 27.01.2006

Für den Gemeinderat
Frau Bürgermeister

ARCHITEKT UNIV.PROF. DIPL.ING. DR.TECHN. HEINER HIERZEGGER
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/I TEL. 0316 / 82 71 77 FAX 0316 / 81 16 47

VERORDNUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM LANGFELD"

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F. in Verbindung mit den §§ 27 und 28 des Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. und den §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.

I. RECHTSGRUNDLAGEN, FESTLEGUNGEN, EINSCHRÄNKUNGEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. und des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.
Sie betreffen nach § 28 (2) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F.:
1. die Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung;
2. die Verkehrsanlagen;
3. die öffentlichen Flächen und Anlagen;
4. die Freiflächen.

sowie nach § 28(4) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F.:
Zusätzliche Angaben zur Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckung, Anstrich, Baustoff u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind.
Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung
1. nach § 8(2) Stmk. BauG 1995:
Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen- Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11(2) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.:
Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen- Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Ausmaß des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 881 und 882, der KG Wildon mit einem Flächenausmaß von rund 8.500m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung vom 20.10.2005, GZ.: RO 610 - 47 / BB 04 / 1, im Maßstab 1:500, verfaßt von Architekt o. Univ.-Prof. Dipl.- Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger, ist Teil dieser Verordnung. Der Verordnung sind Erläuterungen mit einem Gestaltungskonzept, Plan Nr. RO 610 - 47 / BB 04 / 2, angeschlossen.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Das Planungsgebiet (Teil von 881) ist im 4. Flächenwidmungsplan als Teil des Aufschließungsgebietes für Allgemeines Wohngebiet (Vorbehaltsfläche für den förderbaren Wohnbau) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ,sowie in Verbindung mit der 1.Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes vom 4.11.2005 (Teil v. 881 und Grdst 882) als Aufschließungs-

gebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0.2 – 0,6 festgelegt. Aufschließungserfordernisse sind die Sicherstellung der inneren Erschließung sowie die Erstellung eines Bebauungsplanes.
Die Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet" bestimmt die Nutzungen gemäß Stmk. ROG I.d.g.F., § 23 Abs. 5b, sowie „Reines Wohngebiet" die Nutzungen gemäß Stmk. ROG I.d.g.F., § 23 Abs. 5a.

II. BEBAUUNG

§ 5 Bauplätze

Im Planungsgebiet sind mindestens 7 Bauplätze gemäß der zeichnerischen Darstellung einzurichten.

§ 6 Bebauungsweise

Die Bauplätze sind innerhalb des Planungsgebietes in offener oder gekuppelter Weise (Stmk. Baugesetz § 4 (17b)), zu den benachbarten Grundstücken (außerhalb des Planungsgebietes) in offener Weise zu bebauen.
Der Anbau von Nebengebäude an die Grundstücksgrenze ist zulässig, wobei Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.) nach Möglichkeit mit dem Hauptgebäude zu verbinden sind (Mauern, Pergolen, etc.), um so eine bauliche Einheit zu bilden.

§ 7 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem Bebauungsplan von 0,2 - 0,6 auf 0,2 –0,8 gemäß § 3 Abs.1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. angehoben.
Die Bebauungsdichte im Bereich des Reinen Wohngebietes wird mit 0,2 – 0,6 festgelegt.
Die Berechnung der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F.

§ 8 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit 0,2 –0,4 und im Bereich des Reinen Wohngebietes wird mit 0,1 – 0,28 festgelegt.
Der Bebauungsgrad ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche (§ 4 Z 16 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.).

§ 9 Abstände

Innerhalb der Bauplätze können die Abstände von Gebäuden (nach dem Stmk.BauG 1995 § 13) unterschritten werden.
Zwischen Bauplätzen und zu den Nachbarsgrundstücken sind die Abstände von Gebäuden einzuhalten (§ 13 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.). Es besteht die Wahlmöglichkeit des Anbaues an die Grundgrenze nach § 13 (3) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.

III. GEBÄUDE

§ 10 Lage, Stellung und Proportion der Gebäude

(1) Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzlinien im Sinne des § 4 Z 7 und 9 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. festgelegt.

(2) Die Stellung der Gebäude ist durch die Festlegung der Längserstreckung (Firstlinie) des Hauptgebäudes bestimmt.
L- und T - Förmige Grundrisse (Quergiebel) sind zulässig, soferne der Hauptbaukörper der festgelegten Längserstreckung entspricht.

(3) Auf den Bauplätzen innerhalb des Reinen Wohngebietes (Grdst. 882 und Teil v. 881) besteht für die Längserstreckung der Hauptbaukörper die Wahlmöglichkeit der Ausrichtung.

§ 11 Höhe der Gebäude, Geländeveränderungen

(1) Die Höhe der Gebäude wird durch die Mindest- und Höchstzahl der Geschoße, durch die Festlegung der Gebäudehöhe und der Gesamthöhe der Gebäude im Sinne des § 4 Z 30 und 31 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. bestimmt.
Die Geschoßanzahl wird im Bereich des Allg. Wohngebietes mit 3 + D, max.4 und im Bereich des Reinen Wohngebietes mit maximal 2+D festgelegt. Die Ermittlung der Geschoßanzahl erfolgt nach § 13 (4,5,6) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.
(2) Die zulässige Gebäudehöhe, das ist der jeweilige Abstand zwischen natürlichem Gelände und Dachsaum, beträgt (an den Traufenseiten) im Bereich Allg.Wohngebiet max. 12,50 m und im Bereich des Reinen Wohngebietes max. 8,50m. Die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes, das ist der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt max. 15 m (Allg.Wohng.) sowie 13,50 m (Reines Wohngeb.).
(3) Beidseitig an einer Grundstücksgrenze angebaute Nebengebäude oder Garagen sind in der Höhenentwicklung aufeinander abzustimmen.

Geländeveränderungen sind möglichst gering zu halten. Steinschlichtungen von mehr als 1.0 m Höhe sind unzulässig, sie müssen begrünt werden.

§ 12 Dachformen und Dächer

Für die Hauptbaukörper sind Dachneigungen von 5° bis 45° zulässig. Als Dachformen werden für die Hauptbaukörper Satteldächer in Kombinationen mit flachgeneigteren Dächern festgelegt.
Als Deckungsmaterial für stärker geneigte Dächer wird kleinformatiges Material in roter bis rotbrauner Farbe festgelegt.

§ 13 Garagen und Nebengebäude

Garagen können nach der zeichnerischen Darstellung in Hauptgebäude eingebaut werden oder als Nebengebäude auch in Form von offenen Garagen, bzw. Carports errichtet werden.

IV. VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNG

§ 14 Verkehrserschließung

Die Erschließung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über das im Südwesten liegende öffentliche Gut Grdst. Nr.1145. Entlang diesem ist ein Streifen in einer durchschnittlichen Breite von 2,10 m (Straßenverbreiterung) an die Marktgemeinde Wildon im Rahmen der Baubewilligung unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut abzutreten.
Die Begrenzung der Verkehrsflächen ist durch die Darstellung der Straßenfluchtlinien angegeben. Alle Flächen, welche innerhalb der Straßenfluchtlinien liegen und nicht bereits öffentliches Gut sind, sind nach § 14(1) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. im Rahmen der Baubewilligung unentgeltlich und lastenfrei auf Verlangen an die Marktgemeinde Wildon in das öffentliche

Gut abzutreten. Die Abtretung hat die Gemeinde durch Bescheid vorzuschreiben und die dafür entstehenden Kosten nach § 14(2) zu tragen.
Die Breite der Erschließungsstraße bezogen auf das Grundstück beträgt 6,0 m. Im südlichen Anschluß ist auf die gesamte Länge ein 1,5m breiter Gehweg nach Angabe der Gemeinde zu errichten.

§ 15 Ruhender Verkehr

Auf Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind nachweislich 2 Stellplätze auf eigenem Grund, sowie auf den Bauplätzen für den Geschossbau bzw. verdichteten Flachbau sind auf den im Rechtsplan gekennzeichneten Abstellflächen (P) Stellflächen nach Angabe der Gemeinde einzurichten (nach § 71 (4) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.).

V. FREIFLÄCHEN UND SONSTIGE ANLAGEN

§ 16 Grüngestaltung / Freiflächen

Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig (Baumarten: z.B. Spitz- oder Kugelahorn, Edel- oder Roßkastanie, Sommer- oder Winterlinde, Stieleiche,...).
Auf dem Grundstück 881 ist gemäß zeichnerischer Darstellung nach Maßgabe der Gemeinde sowie in Berücksichtigung des Stmk BauG 1995 i.d.g.F. § 10 ein Kinderspielplatz anzulegen und zu begrünen.
Im Anschluß an die benachbarte PKW-Abstellfläche ist nach den Erfordernissen der Gemeinde eine Altsoffsammelstelle einzurichten.

§ 17 Einfriedungen und lebende Zäune

Einfriedungen aus sichtdurchlässigen Zäunen dürfen straßenseitig / zwischen den einzelnen Grundstücken eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Hecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Es sind standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

§ 18 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetze, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

§ 19 Abfallbeseitigung, Altstoffsammelstellen

Die zentrale Altstoffsammelstelle ist gemäß zeichnerischer Darstellung nach den Vorgaben der Marktgemeinde Wildon zu errichten.

VI. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13B
Graz, Kempfgasse
Gesehen am: 07.06.06

§ 20 Inkraftsetzung

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Seine Rechtskraft ist jedoch an jene der Flächenwidmungsplanänderung 4.01 (Erweiterung des Aufschließungsgebietes - Reines Wohngebiet) gebunden.

ERLÄUTERUNGEN

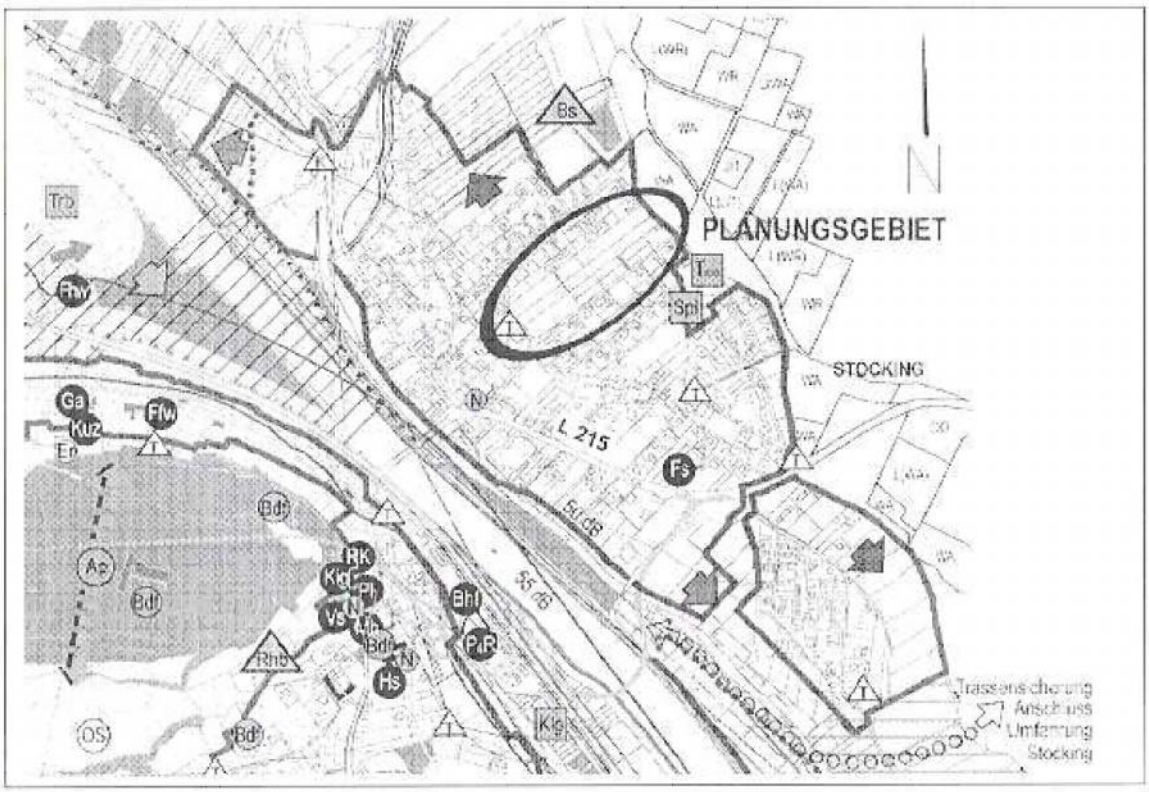
ZUM BEBAUUNGSPLAN „IM LANGFELD"

zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Stmk. Raumordnungsgesetz regelt im §27 das Verfahren zur Bebauungsplanung, im §28 den Inhalt der Bebauungsplanung. §8 des Stmk. Baugesetzes enthält Bestimmungen und Verordnungsermächtigungen zu Freiflächen und Bepflanzungen, §11 zu Einfriedungen und lebenden Zäunen. Mit dem Bebauungsplan soll eine grundsätzliche Konzeption für die bauliche Struktur, die Gestaltung und die Erschließung vorgegeben werden.

zu § 2 Planungsgebiet

Der Ortsteil Neuwildon zwischen Mur und der Gemeinde Stocking stellt nördlich der St.Georgener Straße einen durch intensive Wohnnutzung geprägten Siedlungsraum dar.
Das Planungsgebiet selbst ist Teil der letzten großen Reserve im Zentrum Neuwildons. Hier ist eine etappenweise Inanspruchnahme als Wohnbauland vorgesehen. So wurde im Anschluß an die bestehende Geschossbebauung im Südwesten eine Vorbehaltsfläche für den förderbaren Wohnbau im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegt. Ziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes war es, die bestehende verdichtete Wohnnutzung hier in zentraler Lage weiterzuführen und die Bebauung - der umgebenden Struktur angepaßt - in Richtung Stocking in aufgelöster Form (Doppelhäuser, Einzelhäuser) zu ergänzen. Da nur eines der drei Grundstücke innerhalb der Vorbehaltsfläche samt anschließenden Grundstück in nordöstlicher Richtung derzeit verfügbar ist, war im Zuge der Bebauungsplanung besonderes Augenmerk auf die Nutzung und Bebaubarkeit der Restfläche, auch jene der derzeit im Freiland liegende Grundstücke zu richten. Durch intensiven Zusammenschluß mit dem Projektanten wurde eine den Zielen der Gemeinde entsprechende Bebauung ausgearbeitet und die Rahmenbedingungen hierfür im Bebauungsplan, der die Erweiterungsfläche, die durch eine Flächenwidmungsplanänderung umgewidmet werden soll, umgesetzt.



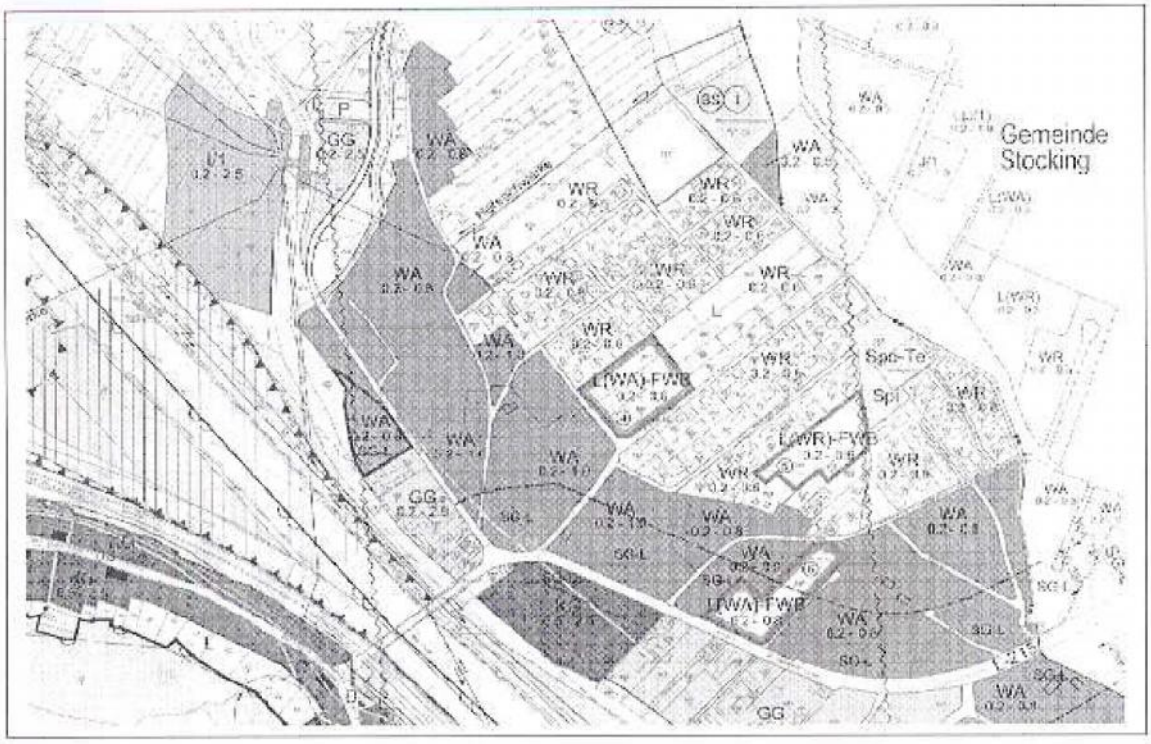
Auszug aus dem Siedlungsleitbild

zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Dem Bebauungsplan liegt der digitale Datensatz des aktuellen Kataster – Basis des Flächenwidmungsplanes 4.0 mit Stand Juli 2003 - ergänzt durch eigene Aufnahmen, zugrunde.

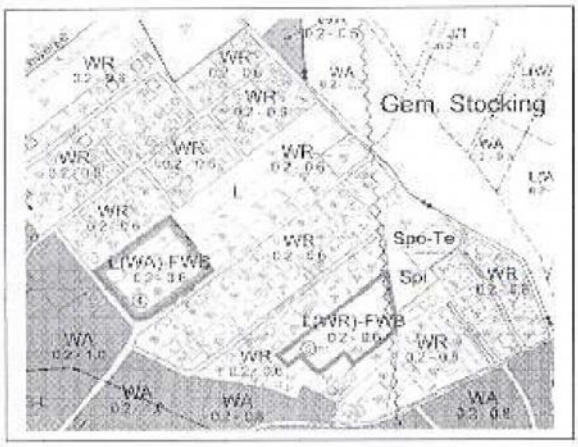
zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan wie auch das Örtliche Entwicklungskonzept sind vorgeschaltete Stufen der örtlichen Raumordnung. Sie geben in der Bebauungsplanung einzuhaltende Bestimmungen vor. Der Bebauungsplan dient auch dazu, die im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernisse zu erfüllen.

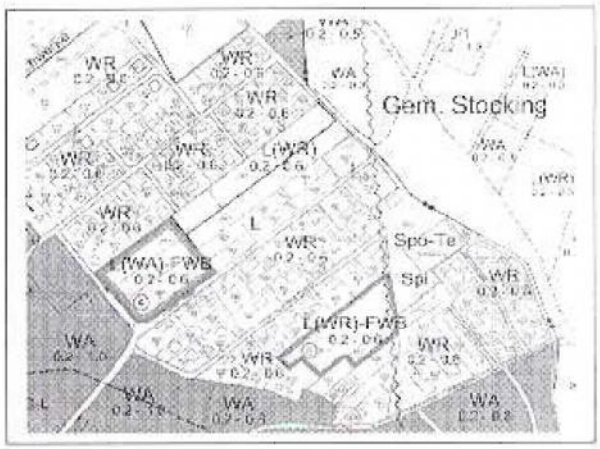


Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0

Im 4. Flächenwidmungsplan sind die nordwestlich an die bestehende Bebauung angrenzenden Grundstücke als Teil eines Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Vorbehaltsfläche für förderbaren Wohnbau) sowie als Freiland mit landwirtschaftlicher Nutzung festgelegt.
Aufgrund der gesteigerten Nachfrage in diesem Bereich, möchte die Gemeinde eine rasche Umsetzung zum vollwertigen Bauland.
Um hier eine sinnvolle Ortsplanung umzusetzen ist es unumgänglich die Flächen der Änderung im Ausmaß von rund 5400 m² – es handelt sich um mindestens 6 Bauplätze – in die Bebauungsplanung miteinzubeziehen.
Aus Zeitersparnis wurde das Verfahren zur 1.Flächenwidmungsplanänderung 4.0 zeitgleich mit der Auflage des Bebauungsplanes eingeleitet.
Somit erlangt der Bebauungsplan seine Rechtskraft erst mit Rechtskraft der vorliegenden Großen Änderung 4.01.
Hier wurde bewußt in Ergänzung der umliegenden reinen Wohnnutzung die Baulandkategorie „Reines Wohngebiet" gewählt.



Flächenwidmungsplan 4.0



Änderung 4.01

zu § 5 Bauplätze

Im Planungsgebiet sind mindestens 7 Bauplätze gemäß zeichnerischer Darstellung einzurichten. Durch Errichtung von Geschoßbauten bzw. Doppelhäusern bedingt sind auch kleinteiligere Grundstücke und somit eine höhere Anzahl der Bauplätze zulässig. Ein Limit der Grundsstücksgröße besteht nicht.

zu § 6 Bebauungsweise

Eine gekuppelte Bauweise ist zur Umsetzung des verdichteten Wohnbaues notwendig und innerhalb eines Bauplatzes möglich. Zu den benachbarten Grundstücke (die an das Planungsgebiet anliegenden Grundstücke) ist die offene Bebauungsweise einzuhalten. Die Möglichkeit des Anbaues an die Grundgrenze innerhalb des Planungsgebietes bietet eine abwechslungsreiche Gestaltungsmöglichkeit sowie eine Optimierung des Grundstückes und der Freiflächen.

zu § 7 Bebauungsdichte

Die Dichte wurde gegenüber dem Flächenwidmungsplan im Bereich des Allg. Wohngebietes von 0,6 auf 0,8 erhöht (gem. § 3 Abs.1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F.). Begründet einerseits durch die Umsetzung der Geschossbebauung und andrerseits durch die von der Gemeinde geforderte Errichtung einer durchgehend 6,0 m breiten Erschließungsstraße und zusätzlich eines 1,5m breiten Gehweges.

zu § 8 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wurde entsprechend der Bebauungsdichte im Allg. Wohngebiet mit 0,2 – 0,4 sowie im Reinen Wohngebiet mit 0,1 – 0,28 festgelegt. Damit soll im Reinen Wohngebiet auch eine Bebauung durch Doppelhäuser gewährleistet werden.

zu § 9 Abstände

Für Gebäude innerhalb der Bauplätze wurde von der im Baugesetz eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, geringere als die ansonsten gültigen Mindestabstände zuzulassen. Damit soll von vornherein ein größerer Spielraum für die Bauplanung geschaffen werden. Durch die Möglichkeit geringerer Abstände zwischen Haupt- und Nebengebäude soll eine optimierte Nutzung kleinteiliger Bauplätze ermöglicht werden.

zu § 10 Lage, Stellung und Proportionen der Gebäude

Der Spielraum für die Bebauung ist aufgrund der extrem schmalen und sehr langgezogenen Konfiguration des Grundstückes begrenzt.
Die Lage der Gebäude wurde mit Rücksicht auf die eingeschränkte Bebauungsmöglichkeiten auf

den einzelnen Bauplätzen (Besonnung, Freibereiche, Zufahrt) nur durch eine straßenbegleitende Baugrenzlinie fixiert. Damit ist eine gewisse Raumbildung in Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung zu erreichen. Eine exaktere Festlegung, z.Bsp. durch Baufluchtlinien, ist aufgrund der geringen Bauplatztiefe nicht notwendig.

zu § 11 Höhe der Gebäude, Geländeveränderungen

Ebenfalls aus Gründen der Integrierung der Bebauung in die bereits bestehende Geschossbebauung sowie der Landschaft und um - damit zusammenhängend - ungefähr gleich hohe Gebäude zu erreichen, wurde die Bebauung in der Höhe etappenweise beschränkt. Die festgelegte 3+D, maximal 4-geschoßige Bebauung ist vom Baubestand (Geschossbau) in der Umgebung abgeleitet und folgt den Zielen der Verdichtung in diesem Bereich. Um eine Überleitung zum locker bebauten Einfamilienhausgebiet wurde die Geschossanzahl für das Reine Wohngebiet mit 2+D festgelegt. Extreme Geländeveränderungen betreffend der Höhenentwicklung sind aus Gründen des Grundwasserspiegels sowie der Oberflächenentwässerung nicht möglich.

zu § 12 Dachformen und Dächer

Der Bestand im Nahfeld des Planungsgebietes weist eine große Bandbreite der Dachneigungen von unter 30° bis über 50° auf. Dem wurde auch im Bebauungsplan Rechnung getragen, wobei der untere Bereich auf mind. 5° bemessen wurde. Dies soll, speziell im Bereich des Geschossbaues, eine optimale Nutzung bei gleichzeitiger Baumassenreduzierung ermöglichen.

zu § 13 Garagen und Nebengebäude

Betreffend der Situierung von Garagen und Nebengebäude wurden keine Festlegungen getroffen. Diese können freistehend, an die Grundgrenze angebaut sowie im Wohngebäude integriert werden. In jedem Fall sollen diese in Bauvolumen und Proportion als „ Nebengebäude" erscheinen.

zu § 14 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt im Südwesten über die Verkehrsfläche Grdst. 1145 im Bereich der bestehenden Geschoßbauten. Um die Gesamterschließung zu gewährleisten wurde die Erschließungsstraße bis an die nordöstlich liegende öffentliche Gemeindestraße geführt, sowie auf Höhe des Übergangs zum Reinen Wohngebiet bereits eine Stichstraße (Anschluß an die Aframer Straße) in der Planung berücksichtigt. Damit ist die innere Erschließung des restlichen unbebauten Gebietes gewährleistet. Abtretung, Straßenbreite und Gehweg wurden nach Angabe der Gemeinde in den Bebauungsplan übernommen.

zu § 15 Ruhender Verkehr

Aufgrund des Motorisierungsgrades in den Einfamilienhausgebieten der Gemeinde ist damit zu rechnen, daß die Haushalte künftig über mindestens zwei PKW verfügen werden. Aus Gründen der Verkehrsplanung - um den öffentlichen Straßenraum nicht mit dem ruhenden Verkehr zu belasten -, ist es daher notwendig, über die Mindestverpflichtung nach dem Baugesetz hinaus zwei Abstellplätze auf jedem Bauplatz vorzuschreiben. Im Bereich der Geschossbauten sind im Anschluß an die öffentliche Straße Gemeinschaftsparkplätze eingerichtet. Diese Parkierungszone soll später parallel weitergeführt werden, um das Verkehrsaufkommen auf die Einfahrtsbereiche zu konzentrieren und damit eine Verkehrsberuhigung des anschließenden Wohngebietes zu erreichen. Ebenso wurde beidseitig der Stichstrasse Parkierungsmöglichkeiten geplant. Die Anzahl der Abstellflächen richtet sich nach Angabe der Gemeinde und den Erfordernissen aus der Wohnungsanzahl der Geschossbauten.

zu § 16 Grüngestaltung / Freiflächen

Mit den Bestimmungen zur Grüngestaltung soll eine landschaftsgerechte Bepflanzung erreicht werden und die in der Umgebung vorhandene, das Landschaftsbild prägende Durchgrünung der Sied-

lungsbereiche fortgesetzt werden. Im Bereich der Parkplätze und des Spielplatzes ist durch entsprechende Begrünung eine Abrundung des Bestandes zu erwirken und diese von der Gemeinde auch zu fordern. Im restlichen Planungsgebiet ergibt sich durch private Nutzung und Bepflanzung der Gärten eine dem Charakter des Gebietes entsprechende fortführende Begrünung.
An der Südwestseite auf dem Bauplatz für den Geschoßbau wurde ein Baubereich außerhalb der Baugrenzlinie für Abstellflächen festgelegt. An der nordöstlichen Seite ist in Verbindung mit straßenbegleitenden Abstellflächen ein Kinderspielplatz (die Größe durch Wohnungsanzahl und Förderung bestimmt) zu situieren.

zu § 17 Einfriedungen und lebende Zäune

Falls Zäune errichtet werden, sollen diese durch Hecken durchwachsen werden können und müssen daher möglichst durchlässig sein. Die Höhenbeschränkung für Hecken von 1,50 m bietet der Baubehörde die Möglichkeit, gegen zu hohe, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild störende Hecken einzuschreiten. Diese Höhenbeschränkung garantiert aber auch die visuelle Durchlässigkeit und die freie Sicht über Hecken in den Landschaftsraum und sichert so das Landschaftserlebnis. Dieses Erlebnis macht die Rücksicht auf das Landschaftsbild erst bewusst und sinnvoll.

zu § 18 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist technisch vollwertig erschlossen, eine Versorgung durch Fernwärme möglich.

zu § 19 Abfallbeseitigung, Altstoffsammelstellen

Gemäß zeichnerischer Darstellung ist eine Altstoffsammelstelle nach Angabe der Gemeinde (Anzahl und Größe) einzurichten. Diese kann im Bereich der Pkw-Abstellflächen oder im straßenseitigen Bereich des Spielplatzes (Abschirmung zur Straße hin) situiert sein. Beide Standorte bieten aufgrund des größeren Freiraumes im Bereich der Straßenabzweigung eine gute Bedienbarkeit (durch Bewohner und Entsorger).

zu § 20 Inkraftsetzung

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist an die Rechtswirksamkeit der zeitgleich eingeleiteten Flächenwidmungsplanänderung 4.01 gekoppelt.

Eingelangt
09. Juli 2007
Marktgemeinde Wildon

020004

Das Land Steiermark

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Fachabteilung 13 B

→ Bau- und Raumordnung

Raumordnungsrecht

Bearbeiter: Fr. Gonzi
Tel.: (0316) 877- 3932
Fax: (0316) 877-2673
E-Mail: fa13b@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

An die
Marktgemeinde

8410 Wildon

GZ: FA13B-10.10-W25/2007-73 Bezug:

Graz, am 05. Juli 2007

Ggst.: Teilbebauungsplan „Im Langfeld"
f. d. Grst. 881 u. 882,
KG Wildon,
Vorlage zur Verordnungsprüfung
Gem. § 100 der Stmk. Gemeindeordnung 1967.

Zur gegenständlichen Vorlage wird mitgeteilt, dass nach fachlich/rechtlicher Prüfung gegen den Teilbebauungsplan für die o.a. Grundstücke kein Einwand besteht.

Es wird jedoch ersucht, eine Kopie über den Vollzug der Kundmachung zur Feststellung der Rechtskraft anher zu übermitteln.

Ergeht weiters an:

1) DI Sark (55.10-47/7) i. Hause, unter Anschluss einer Ausfertigung zur Archivierung,

2) Arch.DI Dr.techn. Heiner Hierzegger, Franziskanerplatz 10/II, 8010 Graz, z. Kenntnis.

Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Leiter der Fachabteilung:

i. V.

(Gonzi)