

## MARKTGEMEINDE WILDON

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

GZ 004-1/10.05.2011, 10. GRS BBP HGW 031-2

Bebauungsplan Gartenweg

1. Änderung Hermann-Gmeiner-Weg

# Öffentliche Kundmachung

gemäß § 38 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. Nr. 49/2010, in Verbindung mit § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115/1967, idF 81/2010.

In der 10. Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Wildon vom 10. Mai 2011 wurde die Verordnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gartenweg, nunmehr Hermann-Gmeiner-Weg, beschlossen.

Die Verordnung mit Anhang über die Bebauungsplanänderung liegt zur öffentlichen Einsicht im Marktgemeindeamt Wildon während der Amtsstunden auf.

Dieser Kundmachung sind Wortlaut und Plan beigefügt.

Die Rechtswirksamkeit der Verordnung beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 1. Juni 2011.

Bgm. Ing. Gerhard Sommer

#### Aushang an der Amtstafel Wildon

Angeschlagen am:	12.05.2011	
Aushang bis:	31.05.2011	
Abgenommen am:		

## Marktgemeinde Wildon

## BEBAUUNGSPLAN GARTENWEG

1. ÄNDERUNG

Gemäß § 40 Abs. 6 Z. 1 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. LGBI NR. 49/2010



Verfasser:



DIPL. - ING. GERHARD VITTINGHOFF

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR. 4/I, TEL.: 0316-819442, FAX.: 819492

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Verordnung zur ersten	Änderung des	Bebauungsplanes	"Gartenweg
-----------------------	--------------	-----------------	------------

§ 2	Planunterlage, Planverfasser	1
	tand des Planwerkes	
Erläuter	ıngsbericht	6

Anhang 1: Gegenüberstellung der Änderungen

Anhang 2: Fotodokumentation

## Marktgemeinde Wildon Teilbebauungsplan "Gartenweg" 1. Änderung

GZ: 004-1

Wildon, am ...12...05, .2011

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Wildon hat in seiner Sitzung am 10.05. 2011 folgende

#### **VERORDNUNG**

beschlossen:

Aufgrund des § 40 Abs. 6 Z.1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG - 2010) werden einzelne Bestimmungen des Teilbebauungsplanes "Gartenweg" abgeändert.

#### § 1 Planunterlagen / Geltungsbereich

Die in der Anlage angeschlossene zeichnerische Darstellung, verfasst von DI Gerhard Vittinghoff vom 19.04.2011 mit der GZ: 17/11 mit der Darstellung des "Ist-Standes" basierend auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Gartenweg" verfasst von Architekt o. Univ.-Prof. DI Dr. techn. Hierzegger vom 09.12.1999 mit der GZ RO 610 – 47/BB 02/1 und des "Soll-Standes" bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes "Gartenweg" ist in der angeschlossenen zeichnerischen Darstellung gesondert dargestellt.

## § 2. 1. Änderung des Wortlautes zum Teilbebauungsplan "Gartenweg"

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Gartenweg" bestehend aus dem Wortlaut sowie dem Planwerk zum Bebauungsplan ändert sich wie folgt:

#### Änderungspunkt A

In der planlichen Darstellung sowie Wortlaut zum Bebauungsplan wird der Titel des rechtswirksamen Bebauungsplanes "Gartenweg" auf "Hermann Gmeinerweg" abgeändert.

#### Änderungspunkt B

Das Planwerk zum Bebauungsplan wird abgeändert, und anstatt der im Bereich der Bauplätze 10 bis 14 festgelegten Baufluchtlinie wird eine Baugrenzlinie festgelegt. Somit beträgt der Bereich entlang der Zufahrtsstraße, Grundstück Nr. 872/2 sowie der Bauplätze 1 bis 10 der von Bebauungen freizuhalten ist, 5,0 m.

Marktgemeinde Wildon

Diese Änderung bedarf auch einer Ergänzung des Wortlautes zum Bebauungsplan. Die Bestimmung wie festgelegt unter §10 Abs.1 die eine Überschreitung der Baufluchtlinie bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässt, wird gelöscht.

#### Änderungspunkt C

Die im Planwerk zum Bebauungsplan im Bereich der Bauplätze 10 bis 14 festgelegte Baugrenzlinie wird gelöscht.

#### Änderungspunkt D

Der bebaubare Bereich für Hauptgebäude (BGL-H) wie festgelegt durch die Baugrenzlinie im Planwerk zum Bebauungsplan (Bauplätze 1 bis 9) wird um zwei Meter in Richtung Zufahrtstraße Grundstück Nr. 872/2 erweitert.

#### Änderungspunkt E

In der Plandarstellung zum Bebauungsplan werden für die Bauplätze 1 bis 14 Bereiche, die für die Errichtung von Nebengebäuden vorgesehen sind, näher festgelegt.

Unter § 13 des Wortlautes zum Bebauungsplan wird folgendes näher festgelegt: Die Errichtung von Garagen und sonstiger Nebengebäude ist innerhalb der im Planwerk festgelegten Bereiche für Hauptgebäude und Nebengebäude (BGL-H und BGL-N) zulässig.

#### Änderungspunkt F

Die Festlegung im Planwerk zum Bebauungsplan, die eine gekuppelte Bebauung auf den Bauplätzen 2 und 3 vorsieht, wird gelöscht.

In diesem Zusammenhang wird die Bestimmung des Wortlautes zum Bebauungsplan, §6 wonach eine geschlossene/gekuppelte Bebauung innerhalb des Planungsgebietes auf den Bauplätzen 2 und 3 vorgesehen ist, ebenfalls gelöscht.

#### Änderungspunkt G

Die in der Plandarstellung festgelegte Anbauverpflichtung im Bereich der Bauplätze 1 bis 14 wird aufgehoben.

In diesem Zusammenhang wird die Bestimmung des Wortlautes zum Bebauungsplan, §9 die einen Anbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Bereich der Bauplätze 2 und 3 vorsieht aufgehoben.

#### Änderungspunkt H

Der §17 des Wortlautes zum Bebauungsplan lautet wie folgt:

Der im Planwerk festgelegte Spielplatz, Grundstück Nr. 872/19 ist als gemeinschaftlich genutzte Grünfläche zu gestalten.

## § 3 Rechtswirksamkeit

Die Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.



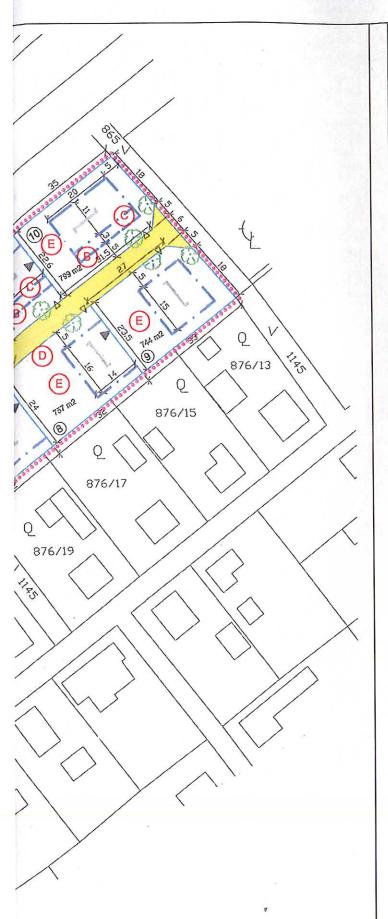
Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister Ing Sommer

Diese Urkunde – 1. Änderung des Teilbebauungsplan "Gartenweg" - wurde am 19.04.2011 unter der GZ:17/11 ausgefertigt.

Planverfasser:





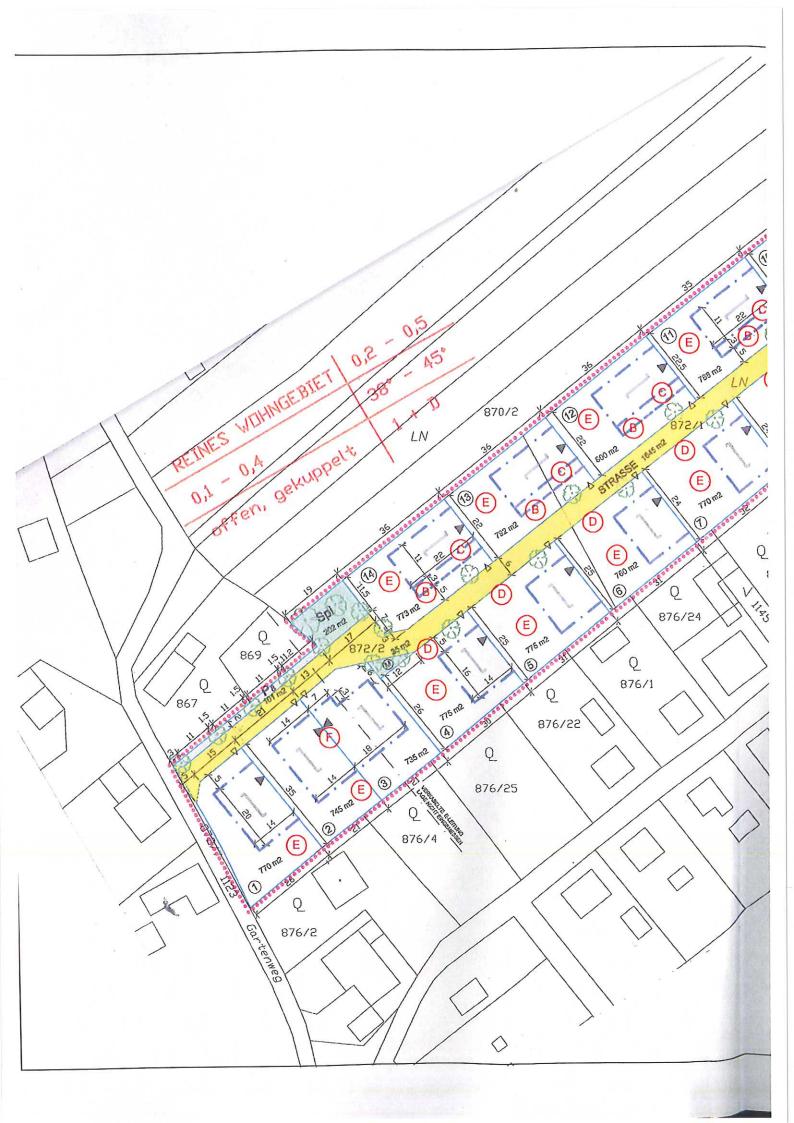
## MARKTGEMEINDE WILDON Bebauungsplan Hermann Gmeinerweg 1. ÄNDERUNG - IST STAND

GELTUNGSBI	
000000	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
INHALT DES	FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 4.0
WR	Reines Wohngebiet
0.1-0.4	Mindest- und Höchstwert der Bebauungsdichte
INHALT DES	BEBAUUNGSPLANES
	BGL-H (Baugrenzlinie)Hauptgebäude
	Baufluchtlinie
	Grundstückseinteilung
Spl	Kinderspielplatz
	Firstrichtung
	Straße
<b>A</b>	Anbauverpflichtung
1	Nummer des Bauplatzes
A	Änderungspunkte
DARSTELLUI	NG DES BESTANDES
	Gebäudegrundriss
	Kataster
MASZSTAB:	1:1000 N

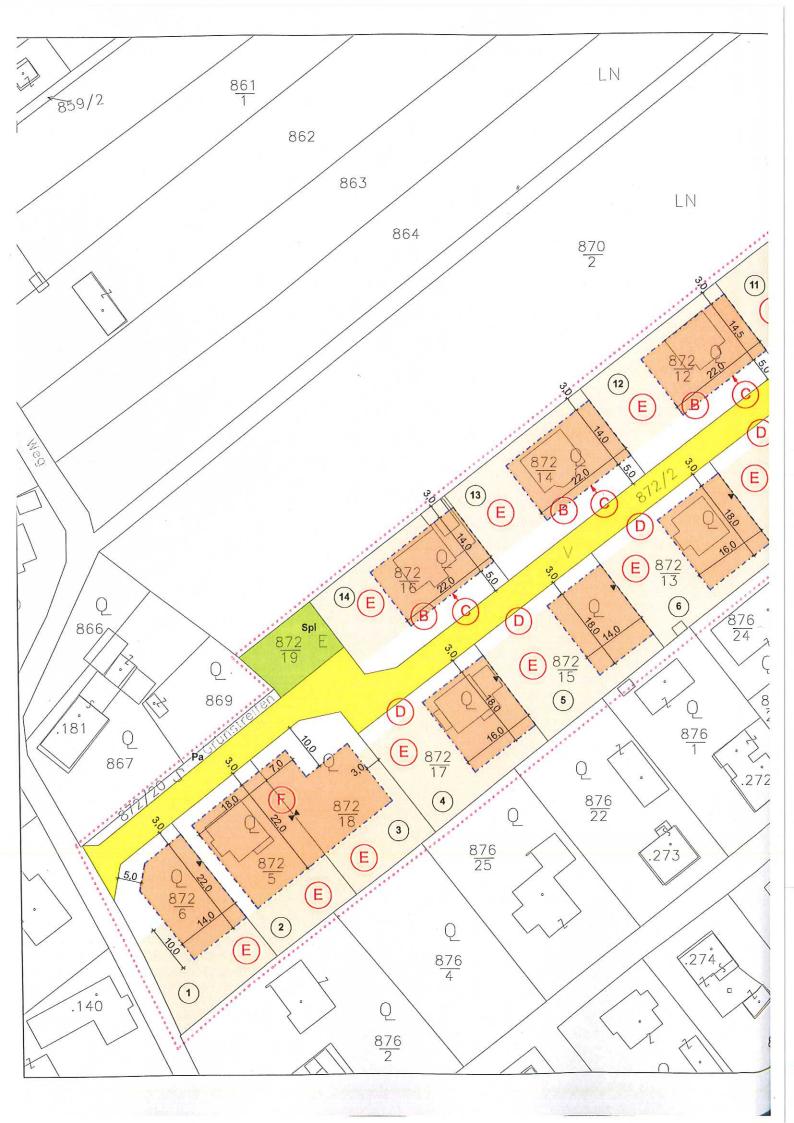
#### PLANVERFASSER Bebauungsplan

Architekt o. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn.Heiner Hierzegger GZ: RO 610-47/BB 02/1













#### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### 1. Umfang der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes "Gartenweg"

Die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes "Gartenweg" besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Wortlaut zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gartenweg
- Zeichnerische Darstellung mit der Darstellung des "Ist-Standes" basierend auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan "Gartenweg" verfasst von Architekt o. Univ.-Prof. DI Dr. techn. Hierzegger vom 09.12.1999 mit der GZ RO 610 – 47/BB 02/1 und des "Soll-Standes"
- Erläuterungsbericht
- Gegenüberstellung der Änderungen Anhang 1
- Photodokumentation Anhang 2

#### 2. Planungsgrundlagen

#### Rechtliche Grundlagen/Verfahrensbestimmungen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. LGBl. Nr. 49/2010
- Bebauungsplan "Gartenweg" bestehend aus der zeichnerischen Darstellung des Ist-/Soll-Standes und dem Wortlaut zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan "Gartenweg" ist seit dem 16.12.1999 rechtswirksam.

Aufgrund des § 40 (6) Stmk. ROG 2010 LGBl. Nr. 49/2010 i.d.g.F. (Verfahrensbestimmungen zur Änderung eines Bebauungsplanes) wurden die Anrainer sowie die Grundstückseigentümer sowie die zuständigen Behörden innerhalb der Frist von 16.02.2011 bis 13.04.2011 angehört.

Zur Gewährleistung der Planungskontinuität und der besseren Übersicht wurde das Planwerk zum Bebauungsplan "Gartenweg", verfasst von Architekt o. Univ.-Prof. DI Dr. techn. Hierzegger, als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenweg" herangezogen.

Das Grundstück Nr. 872/1 wurde mittlerweile schon grundbücherlich in 14 Bauplätze aufgeteilt und dieser Katasterstand mit Jänner 2011 bildet die Grundlage für die Darstellung des Soll - Standes der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

#### 3. Rechtliche Grundlagen

Der rechtswirksame Bebauungsplan "Gartenweg" sieht die Errichtung von insgesamt 14 Bauplätzen vor und diese Objekte wurden teilweise schon gebaut. Die einzelnen Bauplätze sollen mit Einfamilienwohnhäusern bebaut werden und weisen ein Flächenausmaß von rund 735 m² bis 800 m² auf. Für die Hauptgebäude ist fallweise eine offene Bebauungsweise geplant, und diese orientieren sich an der Zufahrtstraße, Grundstück Nr. 872/2. Ferner sieht der

Bebauungsplan vor, dass die Garagen sowie die überdachten Abstellflächen für PKWs an die Grundstücksgrenze gekoppelt werden sollen. Die Anbindung an das öffentliche Gut (Gartenweg) erfolgt über die Erschließungsstraße, Grundstück Nr. 872/2 und diese wurde bereits errichtet.

Der Bebauungsplan sieht auch die Errichtung eines Kinderspielplatzes im Bereich des Grundstückes Nr. 872/19 vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gartenweg befindet sich innerhalb einer 100 jährigen Hochwasseranschlagslinie der Mur und bei weiteren Bauverfahren ist dieses Vorhaben mit der Baubezirksleitung abzustimmen. Grundsätzlich sind nach dem Sachprogramm für eine hochwassersichere Bebauung diese Bereiche von eine weiteren Bebauung freizuhalten. Nach Angaben des Referates I Schutzwasserbau der Fachabteilung 19B liegen im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Wildon Hochwasserschutzprojekte für die Mur vor und nach Umsetzung dieser Maßnahmen wäre eine weitere Bebauung des gegenständlichen Areales möglich.

### 4. Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund der zunehmenden Motorisierung der Bevölkerung und der stetigen Abnahme in der Bedienungsqualität der öffentlichen Verkehrsmittel sind die meisten Familien auf den Individualverkehr angewiesen. Die meisten Familien wie auch in dieser Wohnsiedlung verfügen über zwei PKWs. In diesem Zusammenhang hat sich der Bedarf für die Errichtung von Nebengebäuden, insbesondere PKW Abstellflächen (Carports) sowie Garagen erhöht und diese Tatsache wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan Gartenweg nicht entsprechend berücksichtigt. Diese Tatsache wird noch zusätzlich durch den Bedarf an Gebäuden für die Verwahrung von Gartenbedarf verstärkt. Diese Änderung der allgemeinen Wohnstruktur die grundlegend auf die Motorisierung der Bevölkerung zurückzuführen ist, begründet großteils die Änderung der Verordnung.

Zu den einzelnen Änderungspunkten die nach Themen zusammengefasst wurden, werden folgende zusätzliche Erklärungen abgegeben:

#### Zu dem Änderungspunkt A

Die Änderung des Titels des Bebauungsplanes auf "Hermann Gmeinerweg" dient zur besseren Orientierung.

#### Zu den Änderungspunkten B und C

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde für die Bauplätze 10 bis 14 eine Baufluchtlinie festgelegt und die Intention des Bebauungsplanes ist es, dass die Haupt- sowie Nebengebäude in einer Flucht zu errichten sind. Diese Einschränkung wurde jedoch nicht für die restlichen Bauplätze vorgesehen.

Der Bereich der unmittelbar an den Wirkungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, weist einen lockeren Siedlungsbestand auf und die Hauptgebäude sind vornehmlich freistehende Einfamilienwohnhäuser. Wahlweise sind die Nebengebäude in gekuppelte Bauweise errichtet. Aus dem Umgebungsbestand lässt sich die Verpflichtung der Einhaltung einer Bauflucht nicht ableiten.

### Zu dem Änderungspunkt D

Zielsetzung des Änderungspunktes ist es eine bessere Nutzung der Bauplätze zu ermöglichen. Das Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan sieht bei der Gestaltung der Freiräume eine südwestliche Ausrichtung der Bauplätze vor. Durch die Verringerung des Freihaltebereiches zur Straße im Bereich der Bauplätze 1 bis 9 wäre es möglich diesen Freibereich besser auszunutzen.

#### Änderungspunkt E

Dieser Unterpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Errichtung von Nebengebäuden in den dafür vorgesehenen Bereichen. Der Begriff "Nebengebäude" ist im geltenden Baugesetz klar geregelt und nach der Begriffsbestimmung §4 des Baugesetzes sind Nebengebäude "eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40,0 m².

#### Zu den Änderungspunkten F und G

Die Bebaubarkeit des Bauplatzes 3 ist aufgrund der verkabelten E- Leitung sehr eingeschränkt und die Vorgabe wonach eine gekuppelte Bebauung im Bereich der Bauplätze 2 und 3 vorgesehen ist, erschwert zusätzlich eine wirtschaftliche Nutzung der Bauplätze. In diesem Zusammenhang wird von dieser Verpflichtung abstand genommen und diese Festlegung wird in einen Gestaltungsvorschlag umgewandelt. Diese Verpflichtung des Anbauens der Nebengebäude lässt sich auch nicht vom Bestand ableiten.

#### Änderungspunkt H

Diese Änderung dient zur Klarstellung und legt fest, dass die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen auf dem Grundstück Nr. 872/19 vorgesehen ist.



## Anhang 1 – Gegenüberstellung der Änderungen

MARKTGEMEINDE WILDON

VERORDNUNG BEBAUUNGSPLAN, Gardenweg\*

BB VO 02 - Dez 1999

And the Steinfeld Courter Land on high only Faniskiskungspunge Lashada a rei son Fortstalle og til Grav og at plangering 7

VERORDNUNG Storm of All Storms

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GARTENWEG"

"Hermann Gmeinerweg"

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.(LGBL 1/1995) und den §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 I.d.g.F.

RECHTSGRUNDLAGEN, FESTLEGUNGEN, EINSCHRÄNKUNGEN 1.

Rechtsgrundlage § 1

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 Bebauungswelsen und dem Maß der baulichen Nutzung;

2. die Verkehrsanlagen;

3. die öffentlichen Flächen und Anlagen;

4. dle Freiflächen.

sowie nach § 28(4) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F.:

Zusätzliche Ängaben zur Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßenoder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestallung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckung, Anstrich, Baustoff u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind.

Welters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach § 8(2) Stmk. BauG 1995:

Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen- Ortsund Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhyglene, sowle

2. nach § 11(2) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.:

Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Sti und Landschaftsbildes.

Ausmaß des Planungsgebietes § 2

Das Planungsgebiet betrifft die Grundstücke 872/1 und 872/2 der KG Wildorf mit Binem Flächenausmaß von ca. 12.800 m².

Zeichnerische Darstellung § 3

Die zeichnerische Darstellung vom 9.12.1999, GZ.: RO 610 - 47 / BB 02 / 1, 2, im Maßstab 1:500, verfaßt von Architekt o. Univ.-Prof. Dipl.- Ing. Dr. techn. Heiner Hierzegger, Ist Teil dieser Verordnung.

Sie umfaßt folgende Pläne:

- Rechtsplan

RO 610 - 47 / BB 02 / 1 in Verbindung mit dem

Gestaltungskonzept

RO 610 - 47 / BB 02 / 2

Festlegungen des Flächenwidmungsplanes 84

Das Planungsgebiet ist Im 3. Flächenwidmungsplan (Änderung 3.06) der Marktgemeinde Wildon als Aufschließungsgeblet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5 festgelegt. Es sind Nulzungen nach § 23 Abs.5a des Stmk. ROG. I.d.g.F. zulässig.

#### BEBAUUNG 11.

#### 55 Bauplätze

Im Planungsgebiet sind insgesamt bis zu 14 Bauplätze für Ein- und Zwelfamilienhäuser zulässig, die ein Flächenausmaß Je Bauplatz von 800 m² nicht überschreiten dürfen.

#### \$6 Bebauungsweise

Offene Bebauung zu den benachbarten, außerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstücken.

Gekuppelte Bebauung innerhalb des Planungsgebietes auf den Grundstücken Nr. 2 und 3.

Zu § 6 – Änderungspunkt F des Wortlautes zur 1. Änderung Die oben angeführte Festlegung, die eine gekuppelte Bebauung auf den Bauplätzen 2 und 3 vorsieht wird gelöscht.

#### 87. Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird im Bebauungsplan mit 0,2 - 0,5 festgelegt. Die Berechnung der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F.

#### 68 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit 0,1 - 0,4 festgelegt. Der Bebauungsgrad ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche (§ 4 Z 16 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.).

#### Abstände 59

- -Für die Bereiche mit geschlossener/gekuppelter Bebauung (Grundst. 2 + 3) ist der Anbau an-
- die Grundstücksgrenze (Bauplatzgrenze) verpflichtend. Damit ist der Ausschluß der Wahl-möglichkeit nach § 13(3) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. verbunden. Zu den benachbarten Bau-
- plätzen sind die Abstände nach § 13 Stmk. BauG 1995 einzuhalten, soweit die zeichnerische
- Darstellung nicht für Nebengebäude anderes bestimmt.

Zu § 9 – Änderungspunkt G des Wortlautes zur 1. Änderung Die oben angeführte Festlegung die eine verpflichtende gekuppelte Bebauung auf den Bauplätzen 2 und 3 vorsieht wird aufgehoben.

Die Lage der das Planungsgebiet im Bereich des Bauplatzes 3 querenden, verkabelten E-Leitung ist festzustellen und deren Abstände sind gemäß den Vorschriften des EVU einzuhalten.

#### III. GEBÄUDE

## § 10 Lage, Stellung und Proportion der Gebäude

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

Seitengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m dürfen die Bauflüchtlinie bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten.

Zu § 10 – Änderungspunkt B des Wortlautes zur 1. Änderung Im Planwerk zum Bebauungsplan werden die festgelegten Baufluchtlinien gelöscht und somit entfällt die oben angeführte Bestimmung

Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. wird verwiesen.

- (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) Das Verhältnis von Länge zu Breite der Hauptbaukörper (Wohnhäuser) soll (ohne Einrechnung von Querglebel) etwa 2: 1 betragen und darf nicht weniger als 1,6: 1 betragen. Dies bedeutet, daß bei einer Gebäudebreite von 8,0 m die Gebäudelänge mindestens 12.80 m zu betragen hat und 16,0 m betragen soll.

#### § 11 Höhe der Gebäude

(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 mit 1 + D Geschoßen festgelegt. Die Ermittlung der Geschoßanzahl erfolgt nach § 13(4,5,6) Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.

(2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe, das ist der jeweilige Abstand zwischen natürlichem Gelände und Dachsaum, beträgt (an den Traufenseiten) mind. 3,5 und max. 6,0 m. Die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes, daß ist der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 10,0 m.

### § 12 Dachformen und Dächer

Es sind Dachneigungen von 38° bis 45° zulässig. Als Dachformen werden festgelegt: Satteldächer in Verbindung mit Pultdächern. Als Dekkungsmaterial wird kleinformatiges Material in roter bis rotbrauner Farbe festgelegt.

#### § 13 Garagen und Nebengebäude

Garagen können nach der zeichnerischen Darstellung in die Hauptgebäude eingebaut werden oder als Nebengebäude (auch in Form von offenen Garagen) errichtet werden. Die zulässige Traufhöhe für Nebengebäude beträgt mind, 2,30 m und max. 3,0 m.

Die oben angeführte Bestimmung bleibt unverändert – zusätzlich dazu wird folgendes näher festgelegt:

Die Errichtung von Garagen und sonstiger Nebengebäude ist innerhalb der im Planwerk festgelegten Bereiche für Hauptgebäude und Nebengebäude (BGL-H und BGL-N) zulässig.

Im Fall einer nach der zeichnerischen Darstellung festgelegten Anbauverpflichtung ist die Wand an der Grundstücksgrenze als Brandwand (brandbeständig) auszuführen.

Zu § 13 – Änderungspunkt F des Wortlautes zur 1. Änderung

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Anbauverpflichtung wird gelöscht und somit ist dieser Unterpunkt der Verordnung lediglich ein Hinweis.

#### § 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen und in heller Farbgebung zu färbeln. Holzoberflächen an Fassaden und außenliegenden Bautellen sind in heller Farbgebung (Naturton) herzustellen. Der Anteil an Holzoberflächen in der Fassade darf 60 % nicht überschreiten (1888) Latitude.

#### IV. VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNG

#### § 15 Öffentliche Verkehrsflächen / Straßenfluchtlinien

Die Begrenzung der öffentlichen 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 an die Marktgemeinde Wildon in das öffentliche Gut abzutreten. Die Abtretung hat die Gemeinde durch Bescheld vorzuschreiben und die dafür entstehenden Kosten nach § 14(2) zu tragen.
Die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen beträgt mindestens 5,0 m.

#### § 16 Ruhender Verkehr

In der zeichnerischen Darstellung sind die Einfahrten zu den Parkplätzen und Garagen auf den Bauplätzen festgelegt. Für jede Wohnung ist nach § 71 (3) Stmk, BauG 1995 i.d.g.F. mindestens ein Abstellplatz zu errichten.

An der Südseite der Grundstücke 867 und 869 sind begrünte Pkw-Abstellflächen (Längsparken) in einer Mindestbreite von 2,0 m zu errichten.

#### FREIFLÄCHEN UND SONSTIGE ANLAGEN V.

#### § 17 Gemeinschaftseinrichtungen

Innerhalb der Bauplätze sind nicht bebaubare Flächen als gemeinschaftlich genutzte Grünflächen zu gestalten (Spielplatz im Mindestausmaß von 150 m²).

Zu §17 – Änderungspunkt H des Wortlautes zur 1. Änderung Diese Festlegung wird näher präzisiert und lautet wie folgt: Der im Planwerk festgelegte Spielplatz, Grundstück Nr. 872/19 ist als gemeinschaftlich genutzte Grünfläche zu gestalten.

#### § 18 Grüngestaltung / Freiflächen

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ist in der zelchnerlschen Darstellung festge-

Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in

Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

PKW - Abstellflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen (je 2 PKW eine Baumpflanzung). Als Gestaltungselement für das Straßen- und Ortsbild ist entlang der Erschließungsstraße eine Baumreihe vorgesehen. Pro Bauplatz sind daher in Übereinstimmung mit der zeichnerischen Darstellung an der bezeichneten Stelle straßenseltig maximal zwei Laubbäume (Baumarten: z.B. Spitz- oder Kugelahorn, Edel- oder Roßkastanie, Sommer- oder Winterlinde, Stieleiche,....) zu pflanzen.

#### § 19 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.

#### § 20 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungselnrichtungen (Energleleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist nach Angabe und Vorschreibung der Marktgemeinde Wildon anzuschließen. Auf die im Bereich des Planungsgebietes bestehende E-Leitung ist Rücksicht zu nehmen. Der Leitungsträger ist zur Bauverhandlung zu laden.

#### Abfallbeseitigung, Altstoffsammelstellen

Die Sammelstelle für die geordnete und den Richtlinien der Marktgemeinde Wildon:el chende Abfallbeseitigung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

#### VI. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT

#### § 22 Inkraftsetzung

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in

Für den Gemeinderat: Der Bürgermeister:

(Dr. Ernst Lukas)

Wildon, 16.12.1999



Anhang 2: Fotodokumentation



Allgemeine Bauweise, Ausrichtung der Wohngebäude nach Südwesten



Blickrichtung Nordosten



Blickrichtung Südwesten



Blick nach Nordosten entlang des "Gartenweges"