

GEMEINDE WEITENDORF

TEILBEBAUUNGSPLAN "BRANDSTÄTTERGRÜNDE - OST, TEIL II"

VERORDNUNG

gemäß § 27 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.F. LGBl.Nr. 112/2002 wird der Teilbebauungsplan "Brandstättergründe-Ost, Teil II", öffentlich aufgelegt in der Zeit von 08.11.2002 bis 20.12.2002 am 12.02.2003 beschlossen.

§ 1

GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die Grdst. Nr. 2476/1, 2474 (Teilfl.), 2473/1 (Teilfl.) und 2472 (Teilfl.), alle KG 66430 Weitendorf (lt. Kataster- und Naturdarstellung von DI Legat ZT GmbH, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 8430, Altenmarkterstraße 4; GZ: 16.113 vom 10.05.2002), in einem Gesamtflächenausmaß von 13.310 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) und ist in der zeichnerischen Darstellung gesondert ausgewiesen.
- (2) Die zeichnerische Darstellung (in der Beilage), verfasst von DI Maximilian Pumpernig, Ing. Konsulent für Raumplanung und Raumordnung, GZ: 195BN02 mit Datum vom 10.04.2003, basierend auf den digitalen Planunterlagen (Digitale Katastermappe (DKM Stand: 16.09.1998), Kataster und Naturdarstellung von DI A. Legat vom 10.05.2002, GZ: 16.113) im M 1:1.000 bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.



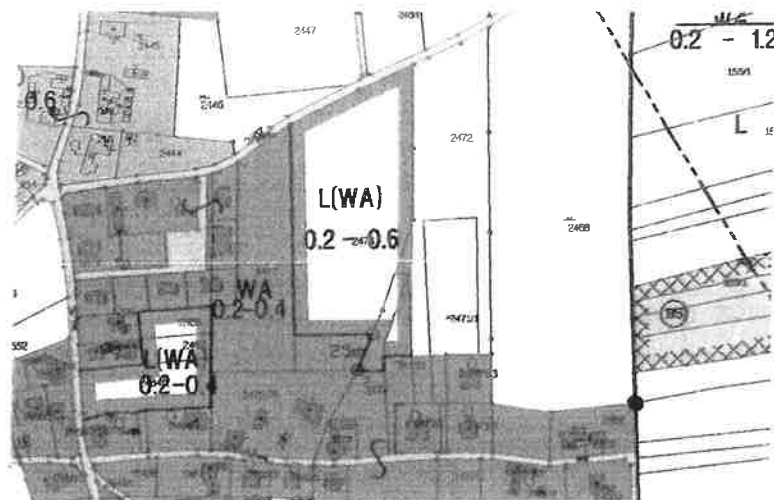
§ 2

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzung hat als baugebietstypischer Verwendungszweck gemäß endbeschlossenen Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 der Gemeinde Weitendorf innerhalb des Planungsgebietes zu erfolgen.
- (2) Baugrenzlinien sind Linien, die durch ein Hauptgebäude in keinem Falle überschritten werden dürfen. Überschreitungen gemäß § 12 des Stmk. BauG 1995 sind für Bauteile untergeordneten Ausmaßes zulässig (zB Dachvorsprünge, Balkone, Erker, etc.).

§ 3 FLÄCHENWIDMUNG

- (1) Die unter § 1 angeführten Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 der Gemeinde Weitendorf als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (L(WA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 festgelegt.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 der Gemeinde Weitendorf, M 1:5.000

§ 4 VERKEHRERSCHLISSUNG

- (1) Das gegenständliche Planungsgebiet wird von Norden her über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche, Grundstück Nr. 2467, KG 66430 Weitendorf und in weiterer Folge über eine ringförmige Erschließungsstraße erschlossen. Im östlichen Teilbereich wird ein Geh- und Radweg (=Zufahrt für Einsatzfahrzeuge) in einer Breite von 3,5 m festgelegt.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

- (1) Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß Wasserleitungsordnung der Gemeinde Weitendorf vom 15.12.1998.
- (2) Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß Kanalabgabeordnung der Gemeinde Weitendorf vom 08.07.1997.



- (3) Die Telefonversorgung ist innerhalb des Geltungsbereiches verkabelt und koordiniert mit den übrigen Versorgungsträgern auszuführen.
- (4) Die Müllbewirtschaftung erfolgt durch die Gemeinde Weitendorf.
- (5) Die Stromversorgung erfolgt über die STEG.

§ 6

LAGE DER GEBÄUDE

- (1) Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen.
- (2) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Objekte unter Einhaltung der vorgegebenen Hauptfirstrichtung frei situiert werden.

§ 7

BEBAUUNGSWEISE, BEBAUUNGSDICHTE, GESCHOSSANZAHL

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegten Bebauungsweisen sind einzuhalten.
- (2) Die in der Plandarstellung festgelegte Geschossanzahl ist einzuhalten. Die maximale Geschossanzahl wird mit einem Vollgeschoss und ausbaufähigen Dachgeschoss festgelegt.
- (3) Die gemäß Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 festgelegte Bebauungsdichte von 0,6 ist einzuhalten.



§ 8

DACHGESTALTUNG / FIRSTRICHTUNG / FARBGEBUNG

- (1) Die Hauptfirstrichtungen sind gemäß Darstellung im Bebauungsplan einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind in begründbaren Fällen zulässig.
- (2) Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und/oder Krüppelwalmdächer zulässig.

- (3) Die Errichtung von untergeordneten Seitengiebeln ist zulässig.
- (4) Die Dachneigung von Satteldächern und Krüppelwalmdächern hat zwischen 30° - 45° zu betragen.
- (5) Farbgebung und Materialwahl der Dachdeckung ist auf den Umgebungsraum abzustimmen.
- (6) Die Verwendung von Solarkollektoren ist bei entsprechender Integration in die Dachfläche zulässig.

§ 9 PROPORTIONEN

- (1) Zulässig sind rechteckige Hauptbaukörper. Eine Differenzierung und Gliederung der Baukörper ist zulässig.

§ 10 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN/FREIFLÄCHEN

- (1) Die Grundstücksgrößen pro Bauplatz sind durch Naturmaß festzulegen. Die vorläufige rechnerische Flächenermittlung (ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) ergibt Grundstücksgrößen von ca. 790 m^2 bis ca. 920 m^2 .
- (2) Die Errichtung bzw. Pflanzung von lebenden Zäunen (Hecken) entlang der Grundgrenze soll in einem Abstand von mind. $1,0 \text{ m}$ erfolgen. Unterschreitungen der Abstandsregelung sind nur mit Zustimmung des Grundstücksnachbarn zulässig. Die Höhe der Hecke soll $2,0 \text{ m}$ nicht überschreiten.
- (3) Bei der Errichtung von Einfriedungen soll eine Gesamthöhe (Drahtgeflecht oder Holzlattingerüst inkl. Sockelausbildung) von $1,30 \text{ m}$ nicht überschritten werden.



§ 11 LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

- (1) Aufgrund des nachweislich gegebenen Vorliegens der Überschreitung von Immissionsrichtwerten im östlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes gemäß der für die Örtliche und Überörtliche Raumplanung maßgebenden schalltechnischen Grundlagen (ÖNORMEN B 8115, S 5021, ÖAL-Richtlinie Nr. 36) sind diesbezüglich Lärmschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Lärmkataster der Gemeinde Weitendorf vom September 2002 vorzusehen.

Immissionsrichtwerte für den energieäquivalenten Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ im Freien vor dem Fenster des vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes:

- a) Regelfall: Planungsrichtwert für die Kategorie 3 gem. S 5021:
Wohn- und Schlafräumfenster $L_{A,eq} = 55/45$ dB Tag/Nacht.
- b) Begründete Ausnahmefälle:
Fenster von Wohnräumen, die einem Außenlärmpegel $L_{A,eq}$ von mehr als 60 dB tags oder 50 dB nachts ausgesetzt sind, müssen einen erhöhten Schallschutz nach ÖNORM B 8115, Teil 2 aufweisen.

Vor Fenstern von Schlafräumen darf ein Nachtgrenzwert $L_{A,eq}$ von 50 dB nicht überschritten werden, außer es handelt sich um Wohnungen mit mehr als 2 Schlafräumen. In solchen Fällen ist die Überschreitung des Grenzwertes für einen Schlafraum zulässig.

- (2) Als schallschutztechnische Bedingungen zur Lärmfreistellung im Zuge der geplanten Bebauung werden sinngemäß festgelegt:

Im Bereich der Grundstücke: die Errichtung von gekuppelten baulichen Anlagen im Osten und Norden des Planungsgebietes für die Schaffung einer Ruhezone in den Nachtstunden durch geeignete bauliche Maßnahmen (zB Grundrisslösungen, Baukörperstellungen) als Abschirmung zur ÖBB-Südbahn. Im Falle einer Nichterrichtung einer baulichen Anlage hat die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen (zB Lärmschutzwand) unter Berücksichtigung des erforderlichen Schalldämmmaßes in Abstimmung mit dem Lärmkataster der Gemeinde Weitendorf im Zuge der Bauausführung zu erfolgen. Die jeweiligen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des geplanten Südbahnausbauens und der damit verbundenen Lärmreduzierung vorzunehmen bzw. zu setzen.



§ 12
INKRAFTTRETEN



Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister
(Josef Kaiser)