

MARKTGEMEINDE WILDON

Bebauungsplan „Narzissenweg“ [OT Weitendorf]

**Aushang Amtstafel
Marktgemeinde Wildon**Ausgehängt am: 15.02.2018Aushang bis: 02.03.2018

Abgenommen am:

Verordnung

über den gemäß § 40 (6) Z.2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017¹, erstellten Bebauungsplan (Gemeinderatsbeschluss am 14.02.2018) mit der Bezeichnung „Narzissenweg“ samt zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) und Erläuterungsbericht, der im Marktgemeindeforum der Marktgemeinde Wildon innerhalb der Frist von 24.01.2018 bis 08.02.2018 schriftlich angehört (mind. 2 Wochen) wurde.

§ 1 Geltungsbereich / Rechtsgrundlage / Verfasser

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 2490/17, 2490/18, 2490/19, 2490/20, 2490/28 (Teilfläche), 2490/29, 2490/30, 2490/31, und 2490/32, alle KG 66430 Weitendorf, in einem Gesamtflächenausmaß von ca. 7.229 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit gem. geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00, lfd. Nr. 37)² und ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen der §§ 40 und 41 Stmk. ROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich.
- (2) Verfasser der Verordnung samt integrierendem Rechtsplan ist die ANKO ZT GmbH, GZ: 18 BP WI 005 mit Stand der Ausfertigung: 13.02.2018 und erfolgt die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) im Maßstab 1:1.000 (basierend auf der Kataster-Natur-Darstellung, Verfasser: Vermessungsbüro DI Dieter Irgang, GZ: 187-1/17).

§ 2 Flächenwidmung / Ersichtlichmachungen

- (1) Das Grdst. Nr. 2490/1, KG 66430 Weitendorf³, im Gesamtflächenausmaß von rund 7.229 m² ist als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA lfd. Nr. 37) gem. § 30 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010 mit dem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.
- (2) Öffentliche Interessen und Aufschließungserfordernisse für das oben angeführte Aufschließungsgebiet mit der lfd. Nr. 37 sind:
- Z.1 Nachweis der inneren Erschließung (verkehrstechnische und infrastrukturelle)
- Z.2 Nachweis der äußeren Anbindung⁴
- Z.3 Parzellierung; Neuparzellierung der Grundstücke im Anlassfall
- (3) Zur Sicherstellung der Aufschließungserfordernisse wird gem. § 3 (2) Z.5 / lfd. Nr. 37 die Erstellung eines Bebauungsplanes gem. § 40 Stmk. ROG 2010 festgelegt.

1 In der Folge kurz „Stmk. ROG 2010“

2 Festlegung gem. § 3 (2) Z.5 des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan 4.00 der ehemaligen Gemeinde Weitendorf

3 zukünftige Grdst. Nr. 2490/17, 2490/18, 2490/19, 2490/20, 2490/28 (Teilfläche), 2490/29, 2490/30, 2490/31, und 2490/32 gem. Kataster und Naturdarstellung, Verfasser: DI Irgang vom 24.04.2017, GZ: 187-1/17

4 siehe § 3 (2) Z.4 des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan 4.00, Genehmigung durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abt. 13 vom 15.07.2013, GZ. ABT13-10.10-W24/2013-261



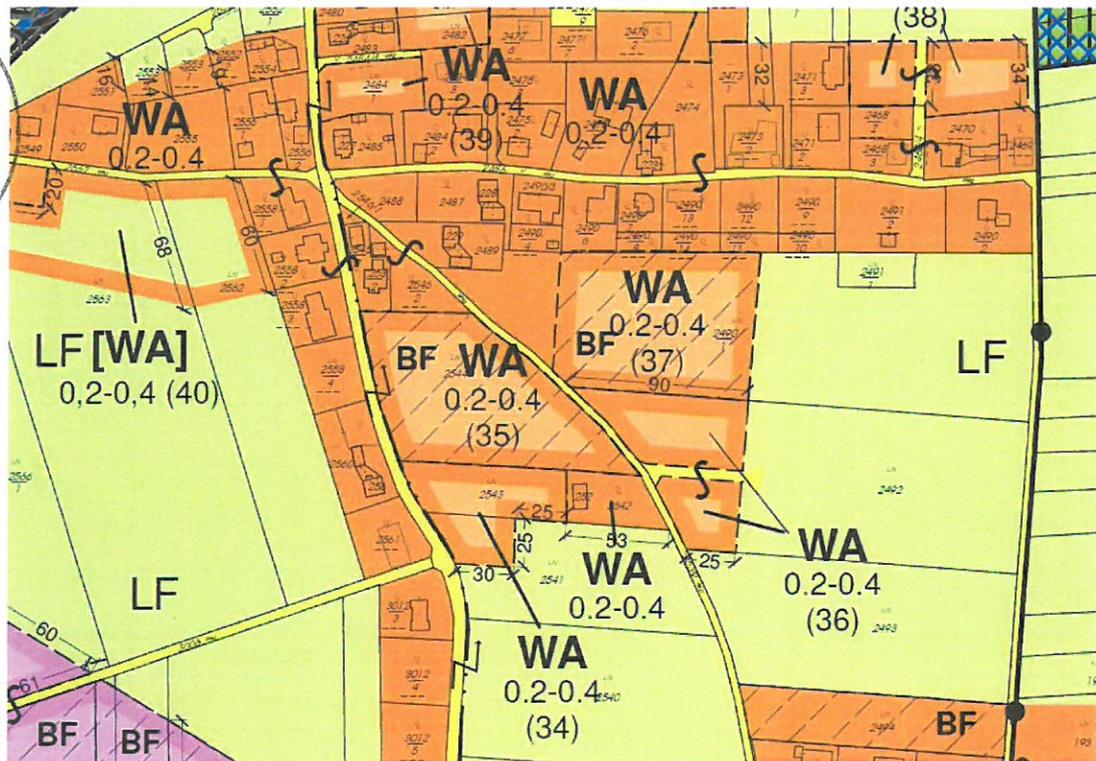


Abbildung 1 – Ausschnitt aus dem geltenden FWP Nr. 4.00, der ehemaligen Gemeinde Weitendorf (unmaßstäblich)

§ 3 Verwendungszweck / Begriffsbestimmung

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß Flächenwidmungsplan iSd Bestimmungen der Baugebietsdefinition des § 30 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010 zu erfolgen⁵. Im Konkreten ist im gegenständlichen Geltungsbereich die Errichtung einer Einfamilienwohnsiedlung geplant.
- (2) Baugrenzlinien⁶ dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche gem. den Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 61/2017⁷, über die Baugrenzlinie hervortreten.
- (3) Nebengebäude sind eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von max. 40 m².

§ 4 Verkehrserschließung / Technische Infrastruktur

- (1) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das Gemeinde - Straßennetz hat aus westlicher Richtung über die bestehende Gemeindestraße (Grdst. Nr. 2490/1, KG 66430 Weitendorf, öffentliche Verkehrsfläche mit EZ: 50.000) zu erfolgen. Im Bereich des Bebauungsplangebietes wird eine Abtretungsfläche

5 Gemäß § 30 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010 sind Allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

6 Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995 LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 61/2017.

7 in der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.

zur Erlangung einer Straßenraumbreite von 6,0 m für das öffentliche Gut (Grdst. Nr. 2490/1, KG 66430 Weitendorf) festgelegt.

- (2) Die Ein- und Ausfahrt zum Bauungsplangebiet ist gem. Rechtsplan unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausfahrtstropfen und Sichtbermen gemäß geltender RVS 03.05.12 und unter Rücksichtnahme der Abtretungsflächen in Errichtung zu bringen.
- (3) Die innere verkehrstechnische Haupteinschließung hat gem. zeichnerischer Darstellung zu erfolgen (mind. 5,0 m Fahrbahn, 6,0 m Straßenraumbreite) und stellt die verkehrstechnische Voraussetzung für die Erschließung der in der zeichnerischen Darstellung näher festgelegten bebaubaren Bereiche (sh auch § 5 des Wortlautes) dar.
- (4) 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.
- (5) Die Errichtung von privaten Müllsammelstellen im künftigen Straßenraum ist nicht zulässig.

§ 5 Lage der Gebäude / Baugrenzen / Bebauungsdichte / Bebauungsgrad

- (1) Die Situierung der oberirdischen Gebäude hat innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung näher festgelegten Baugrenzen (bebaubare Bereiche) zu erfolgen.
- (2) Die festgelegten Baugrenzen können im Sinne des § 12 Stmk. BauG durch oberirdische Gebäudeteile wie Terrassen, Fassadenelemente udgl. geringfügig (maximal 1,50 m gemessen von der kotierten Baugrenze) überragt werden.
- (3) Innerhalb der von Baugrenzen für oberirdische Gebäude umschlossenen Bereiche dürfen oberirdische Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk. BauG 1995 und Vorgaben der OIB Richtlinien 2, 2.2 und 3 frei situiert werden.
- (4) Kellergeschoße⁸ dürfen auch außerhalb der im Rechtsplan näher festgelegten Baugrenzen (bebaubare Bereiche) errichtet werden.
- (5) Der lt. Flächenwidmungsplan festgelegte gebietstypische Bebauungsdichterahmen⁹ von 0,2-0,4 ist für den jeweiligen Bauplatz einzuhalten.
- (6) Der gemäß Nutzungsschablone des Rechtsplanes festgelegte Bebauungsgrad darf 0,3 nicht überschreiten (Bauplatz bezogen).



8 Gemäß § 4 Z. 33 Stmk. BauG 1995 ist ein Keller eine bauliche Anlage, die ganz oder überwiegend unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt.

9 Gemäß § 1 (1) Stmk. Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 38/1993 idF LGBl. Nr. 58/2011, wird die Bebauungsdichte wie folgt definiert: Verhältniszahl die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

§ 6 Bauungsweise / Gesamthöhe / Geschoßanzahl / Farbgebung und Materialwahl

- (1) An den geplanten Grundstücks-/Bauplatzgrenzen dürfen nur die Nebengebäude/Garagen in gekuppelter Bauweise errichtet werden. Für die Wohngebäude gilt die gebietstypische offene Bauungsweise.
- (2) Die max. Gesamthöhe der Gebäude¹⁰ wird gem. zeichnerischer Darstellung mit 9,0 m, bezogen auf die jeweilige Höhenlage des natürlichen Geländes festgelegt.
- (3) Die in der Plandarstellung festgelegte maximale Geschoßanzahl (gem. Nutzungsschablone) darf nicht überschritten werden.
- (4) Alternativenergieanlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen usw.) sowie Satellitenanlagen sind in den Gebäudebestand zu integrieren.
- (5) 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 sind nicht zulässig. Im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens (Baubewilligungs- bzw. Anzeigeverfahren) ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen.

§ 7 Abstellflächen / Garagen / Nebengebäude / Gerätehütte

- (1) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mind. 2,0 Abstellplätze innerhalb des Planungsgebietes in Errichtung zu bringen, wobei die entsprechenden Bestimmungen der geltenden OIB Richtlinie 2.2 einzuhalten sind. Für senkrecht aufgestellte Abstellflächen sind gem. den Bestimmungen der OIB Richtlinie 4, Tabelle 2, Ausgabe: Oktober 2015 mind. 5 m Stellplatztiefe vorzusehen, insgesamt ist ein 6 m breiter Straßenraum für das Ein-/Ausparken von Kfz sicherzustellen und gegebenenfalls die Lage der Stellplätze¹¹ danach auszurichten.
- (2) Auf den sogenannten Kombinationsflächen aus Freiflächen und innerer Erschließung ist die Errichtung von überdachten Stellplatzflächen, Garagen, Nebengebäuden und Gerätehütten zulässig.

§ 8 Geländeänderungen / Freiflächen

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge oder Müllsammelstellen benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) dargestellten Freiflächen (unbebaute Flächen) sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen dürfen innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchgeführt werden. Die Baumbepflanzung hat durch wenig ausladende, mittelstämmige und wenig harzabsondernde Bäume zu erfolgen.

¹⁰ Gemäß § 4 Z. 33 Stmk. BauG wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: „der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.“

¹¹ und auch der Einfriedungen



- (4) Lebende Zäune sind straßenseitig bis zu einem Abstand von mind. 0,50 m von der Grundgrenze zulässig. Die Schaffung und Erhaltung eines Freiraumes von mind. 0,50 m zwischen der Hecke und der Grundgrenze ist sicherzustellen.
- (5) Geländeänderungen¹² sind nur im unbedingt erforderlichen (technischen) Ausmaß (bis zu einer Höhe von 0,50 m) zulässig und über das nachfolgende Bauverfahren abzuhandeln.

§ 9 Oberflächenentwässerung

- (1) Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern geordnet zu sammeln, zu reinigen und vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. abzuleiten. Dachwässer und anfallende Oberflächenwässer der Autoabstellplätze sind gemäß Vorgaben zu retentieren und abzuleiten.¹³
- (2) Befestigte/ versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze udgl. sind möglichst wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainsphaltp etc., wobei Rasengittersteine nach Möglichkeit zu vermeiden sind) zu gestalten.

§ 10 Lärmfreistellung

Für die vorgesehenen Wohnnutzungen sind gem. vorliegender lärmtechnischer Untersuchung¹⁴ keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.¹⁵

§ 11 Anhörung / Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan „Narzissenweg“ wird im Marktgemeindeamt der Marktgemeinde Wildon innerhalb der Anhörungsfrist von 24.01.2018 bis 08.02.2018 gem. § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010 schriftlich angehört. Innerhalb der Amtsstunden und Parteienverkehrszeiten kann in die Verordnung Einsicht genommen werden.

Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 14.02.2018 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtswirksamkeit. Innerhalb der Amtsstunden und während der Parteienverkehrszeiten kann in die Verordnung Einsicht genommen werden



Der Bürgermeister

Helmut Walch

¹² hier ist gemeint: Anschüttungen wie Abgrabungen

¹³ 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.

¹⁴ Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 105LT16 vom 31.03.2016

¹⁵ Es werden dennoch geeignete Grundrisslösungen der Räume (schallabgewandte Situierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume) und/oder der Einbau von Lärmschutzfenstern an den schallzugewandten Bereichen empfohlen.

Verfahrensblatt

Marktgemeinde Wildon

Anhörungsentwurf - Bebauungsplan Narzissenweg [OT Weitendorf]

- 1. Anhörung des Bebauungsplanes „Narzissenweg“ gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017, von 24.01.2018 bis 08.02.2018.

Der Bürgermeister:


Helmut Walch
 Bürgermeister

Datum: 23.01.2018
 GZ: B-2018-1044-00029



- 2. Beschluss des Bebauungsplanes „Narzissenweg“ § 38 (7) Stmk. ROG 2010 durch den Gemeinderat am 14.02.2018.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:


Helmut Walch
 Bürgermeister

Datum: 14.02.2018
 GZ: 00h-1



- 3. Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967, Amt der Stmk. Landesregierung, ABT 13

Datum:
 GZ:

Marktgemeinde
Wildon
Bebauungsplan
„Narzissenweg“ - Beschluss

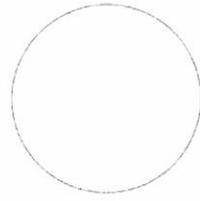
1. Anheftung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Zeit von
24.01.2018 bis 18.02.2018.



2. Beschluss der Anheftung des Bebauungsplanes durch den
Gemeinderat am 14.02.2018.



3. Veränderungsprüfung durch die ABT 13 am
GZ:



Inhalt des Flächenwidmungsplanes

- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen gem. Flwpl. Nr. 5.00 idgF
- Flächenwidmung, Bebauungsdichterrahmen gem. Flwpl. Nr. 5.00 idgF
- Bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
- Gebäudebestand (DKM)
- Verkehrsanlage gem. § 32 (1) Stmk. ROG 2010 idgF

WA	0,2 - 0,4
----	-----------

- Geltungsbereich gem. § 1 Wortlaut
- - - - - Baugrenzlinie für Hauptgebäude gem. § 3 (2) und § 5 (2) Wortlaut
- Bebaubarer Bereich gem. § 5 (3) Wortlaut
- Innere Verkehrserschließung/Verkehrsanlage/Fußweg gem. § 4 (3) Wortlaut
- Freiflächen gem. Stmk. ROG 2010 idgF und gem. § 8 (2) Wortlaut
- Kombinationsflächen gem. § 7 (2) Wortlaut
- Äußere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gem. § 4 (1) Wortlaut
- Mögliche Zu- und Abfahren zu und von Bauplätzen (Vorschlag)
- Kataster- und Naturdarstellung

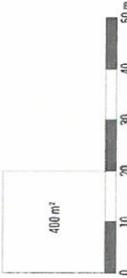
Inhalt des Bebauungsplanes

- Geltungsbereich gem. § 1 Wortlaut
- - - - - Baugrenzlinie für Hauptgebäude gem. § 3 (2) und § 5 (2) Wortlaut
- Bebaubarer Bereich gem. § 5 (3) Wortlaut
- Innere Verkehrserschließung/Verkehrsanlage/Fußweg gem. § 4 (3) Wortlaut
- Freiflächen gem. Stmk. ROG 2010 idgF und gem. § 8 (2) Wortlaut
- Kombinationsflächen gem. § 7 (2) Wortlaut
- Äußere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gem. § 4 (1) Wortlaut
- Mögliche Zu- und Abfahren zu und von Bauplätzen (Vorschlag)
- Kataster- und Naturdarstellung

Nutzungsschablone

Baulandkategorie	Bebauungsweise
Geschoßanzahl max.	Gebäudehöhe max.
Bebauungsdichterrahmen	Bebauungsgrad max.

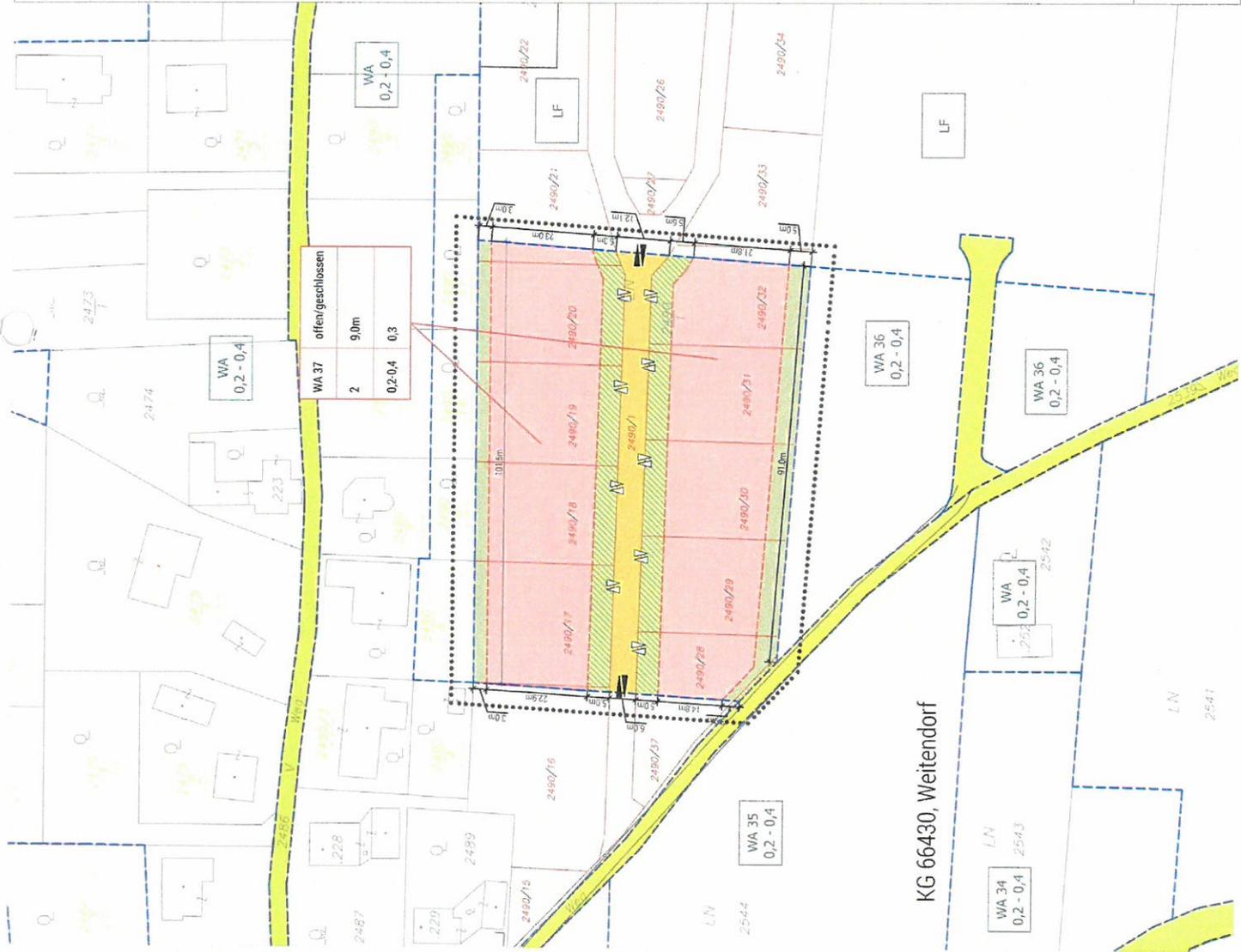
M 1:1000



Plangrundlagen

- BEV/DKM-Auszug, Stand: 29.12.2010
- Kataster- und Naturdarstellung, Verfasser: DI Irngang, Datum: 24.04.2017, GZ: 187-1/17
- Nutzungen aus Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
- Maststab: 1:1.000
- Stand: 13.02.2018
- Bearb.: AA, HE, AG

Planverfasser: Anko ZT GmbH, Mandlhoferstraße 20, 8020 Graz



KG 66430, Weitendorf