

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
 Fachabteilungsgruppe Landesaudirektion
 Fachabteilung I b
 Graz, Stemplergasse 7

Geprüft am: 8.5.2000 *Hanus*

VERORDNUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „GARTENWEG“

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.

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 betrifft die Grundstücke 872/1 und 872/2 der KG Wildon mit einem Flächenausmaß von ca. 12.800 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

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

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

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

II. BEBAUUNG

§ 5 Bauplätze

Im Planungsgebiet sind insgesamt bis zu 14 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser 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.

§ 7 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.

§ 8 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.).

§ 9 Abstände

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

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 und 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 Baufluchtlinie bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten.
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, sofern der Hauptbaukörper der festgelegten Längserstreckung entspricht.
- (3) Das Verhältnis von Länge zu Breite der Hauptbaukörper (Wohnhäuser) soll (ohne Einrechnung von Quergiebel) 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 Geschosanzahl wird mit 1 + D Geschossen festgelegt. Die Ermittlung der Geschosanzahl 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, das 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 Deckungsmaterial 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. Im Fall einer nach der zeichnerischen Darstellung festgelegten Anbauverpflichtung ist die Wand an der Grundstücksgrenze als Brandwand (brandbeständig) auszuführen.

§ 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

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



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 Bescheid 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.

V. FREIFLÄCHEN UND SONSTIGE ANLAGEN

§ 17 Gemeinschaftseinrichtungen

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

§ 18 Grüngestaltung / Freiflächen

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

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 straßenseitig 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 Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, 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.

§ 21 Abfallbeseitigung, Altstoffsammelstellen

Die Sammelstelle für die geordnete und den Richtlinien der Marktgemeinde Wildon entsprechende 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 Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Dr. Ernst Lukas)



Wildon, 16.12.1999

KUNDMACHUNG

gemäß § 31 Abs. 1 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974, LGBl.Nr. 127 i.d.g.F. LGBl.Nr. 59/1995 i.V.m. § 92 Stmk. Gemeindeordnung 1967, LGBl.Nr. 115 i.d.g.F. LGBl.Nr. 75/1995.

In der 52. Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Wildon vom 14.12.1999 wurde die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 3.06 beschlossen.

Die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 3.06 wurde von der Steiermärkischen Landesregierung mit Bescheid vom 05.05.2000, GZ.: 03-10.10 W 25-2000/40, genehmigt.

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

Innerhalb der Kundmachungsfrist kann in die Verordnung (Wortlaut und planliche Darstellung) im Gemeindeamt während der Amtsstunden öffentliche Einsicht genommen werden.

Amtsstunden:

Montag	von 8.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr
Dienstag	von 8.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr
Mittwoch	von 8.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	von 8.00 – 12.00 Uhr und von 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	von 8.00 – 12.00 Uhr

Dieser Kundmachung sind Wortlaut und planliche Darstellung an der Amtstafel beizufügen.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die ggst. Verordnung auch nach der Kundmachungsfrist und dem Eintritt der Rechtskraft im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten wird.

Der Bürgermeister:


(Dr. Ernst Lukas)



angeschlagen am: 11.05.2000

abgenommen am: 26.05.2000