

Marktgemeinde Vasoldsberg



Zonierung des Baulandes Basis Flächenwidmungsplan 4.0

Gemeinderatsbeschluss vom 05.03.2009, 29.10.2009, 14.01.2010 und 22.06.2010

Verordnung

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Vasoldsberg am 05.03.2009, 29.10.2009, 14.01.2010 und 22.06.2010 beschlossene Zonierung des Baulandes auf Basis des Flächenwidmungsplanes 4.0
Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. LGBL. Nr. 89/2008

INHALTSVERZEICHNIS

I. SCHRIFTLICHER TEIL:

A. VERORDNUNG:

- § 1 GELTUNGSBEREICH
- § 2 GEBIETE MIT BEBAUUNGSRICHTLINIEN
Zone 1 Gebiete mit Bebauungsrichtlinien
- § 3 GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN IM ANLASSFALL
Zone 2 Bebauungspläne im Anlassfall
- § 4 GEBIETE MIT RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNEN
Zone 3 Rechtskräftige Bebauungspläne

B. ERLÄUTERUNGEN:

II. PLANDARSTELLUNGEN:

VERORDNUNGSPLAN - Zonierungsplan

A. VERORDNUNG

ÜBER

DIE ZONIERUNG DES BAULANDES

§ 1. GELTUNGSBEREICH:

Mit vorliegender Verordnung wird für sämtliche Baulandgebiete der Gemeinde im Sinne von § 27, Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung LGBL 89/2008 nachfolgende Zonierung vorgenommen:

- Zone 1 Gebiete mit Bebauungsrichtlinien**
- Zone 2 Bebauungsplan im Anlassfall**
- Zone 3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Die planliche Darstellung (Projektnummer 2007/74) vom Juni 2010 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.

Im Zuge der Revision wurden die höchstzulässigen Bebauungsdichten den neuesten Entwicklungserfordernissen bzw. den siedlungspolitischen Interessen der Gemeinde angepasst. Soweit ein Widerspruch zwischen den Dichtewerten in bisher verordneten Bebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien und dem Flächenwidmungsplan besteht, gelten ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 4.0 nunmehr jene Dichtewerte, die in diesem Plan eingetragen sind.

Abweichungen von den Festlegungen dieser Verordnung sind insofern zulässig, wenn eine Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nachweislich ausgeschlossen wird und gegebenenfalls eine Bewahrung und vorsichtige traditionelle Weiterentwicklung erfolgt. Hierzu ist ein Ortsbildgutachten des örtlichen Raumplaners erforderlich. Die diesbezüglichen Kosten sind vom Bauwerber zu tragen.

§ 2. GEBIETE MIT BEBAUUNGSRICHTLINIEN:

ZONE 1: GEBIETE MIT BEBAUUNGSRICHTLINIEN:

Gilt für jene Gebiete, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland der Kategorien Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (DO) ausgewiesen sind.

Die nachstehenden Richtlinien gelten als verbindliche Auflage. Die Baubescheide und Baufreistellungen dürfen diesen Richtlinien nicht widersprechen.

- 2.1 Die Bebauung der einzelnen Grundstücke darf nur im Einklang mit dem Charakter des umliegenden Gebietes erfolgen.

- 2.2 Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird je nach Gebietscharakter mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß festgelegt.
- 2.3 Die Traufenhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise 7,50m nicht überschreiten. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Kniestockhöhe maximal 0,80m betragen.
- 2.4 Sämtliche Dächer sind bei Hauptgebäuden als symmetrische Satteldächer (eventuell mit Schopfwalm) Walmdächer und symmetrisch versetzte Pultdächer auszubilden, deren Neigung je nach Charakter des umliegenden Gebietes 25 – 47° betragen darf. Gaupen oder Nebengiebel sind möglichst in derselben Form auszuführen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen, Nebengebäude und Garagen sind auch andere Dachformen zulässig.
- 2.5 Die Dachdeckung ist auf das Ortsbild abzustimmen. Für die Dacheindeckung dürfen nur kleinformartige Dachdeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine oder Faserzement – Kleintafeln und dgl.) verwendet werden. Die Verwendung von Wellplatten ist lediglich in Ausnahmefällen für eingeschossige, untergeordnete und unbewohnte Objekte, sowie bei Zubauten an bestehenden Gebäuden in Anpassung an den Bestand zulässig.
- 2.6 Die Fassaden der Objekte sind grundsätzlich zu verputzen, wobei grelle Farben nicht verwendet werden dürfen. Bei größeren Bauobjekten kann die Baubehörde die Vorlage eines Färbelungsplanes vorschreiben.
- 2.7 Die Baukörper entlang der Hauptstraßen sind möglichst so anzuordnen, dass eine hofseitige Ruhezone für die Bewohner geschaffen wird.
- 2.8 Die Breite der Erschließungsstraßen (ohne Böschungen) muss mindestens 6m betragen. Werden durch diese Zufahrt nur wenige Bauobjekte erschlossen, kann die Baubehörde auch Ausnahmen genehmigen.
- 2.9 Entlang der neu zu errichtenden Straßen ist beidseitig ein mindestens 0,5m breiter Sickerstreifen freizuhalten. Oberflächenwässer auf Straßen und befestigten Vorplätzen dürfen nur unter Ausnützung der oberen humosen Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.
- 2.10 Die Sackstraßen müssen einen ausreichenden Umkehrplatz (für Einsatzfahrzeuge) aufweisen (äußerer Wendekreis mindestens 9m).
- 2.11 Vor den Garagen und Grundstückseinfahrten ist um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ein mindestens 5m tiefer unabgefriedeter Vorplatz zur Straße vorzusehen.
- 2.12 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Pkw-Abstellflächen oder Garagen zu errichten. Die Situierung ist im Einreichplan darzustellen.
- 2.13 Bei Mehrfamilienwohnhäusern sowie verdichtetem Flachbau sind ausreichend Gästeparkplätze vorzusehen.
- 2.14 Die befestigten Flächen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Wo immer es möglich ist, sollen z.B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder Kiesflächen bevorzugt werden.
- 2.15 Aufschüttungen für Terrassen bei ebenen Grundstücken sind bis maximal 0,75 m über das angrenzende Gelände erlaubt, bei Hanglage bis max. 1,50m.
- 2.16 Stützmauern sind nach Möglichkeit zu vermeiden und dürfen das Ortsbild nicht stören.
- 2.17 Einfriedungen sind licht - und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50m nicht übersteigen. Zaunsockel dürfen maximal 50cm hoch sein. Mauern als Einfriedungen sind nur in Sonderfällen (Lärm – und Staubschutz und dergleichen) zulässig.

- 2.18 Lebende Zäune sind soweit von der Grundgrenze zurückversetzt zu pflanzen, dass die Pflege vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann, und dürfen eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten.
- 2.19 Die Freiflächen sind naturnah und standortgerecht zu bepflanzen („Wiese statt Rasen“). Heimische Baum – und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen.
- 2.20 Die Zuleitung von Strom und Telefon hat ab Grundstücksgrenze mittels Erdkabel zu erfolgen. Fernsehantennen sind unter dem Dach (Spitzboden) anzubringen. Sonnenkollektoren sind an die Dachlandschaft anzupassen. Parabolantennen dürfen den First nicht überragen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ist eine Gemeinschaftsanlage zu errichten.
- 2.21 Das bewilligte Objekt und sein Umraum sind dauernd in plan- und beschreibungsgemäßen Zustand und im Sinne der erteilten Auflagen zu erhalten.

§ 3. GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN IM ANLASSFALL:

ZONE 2: BEBAUUNGSPLÄNE IM ANLASSFALL:

Gilt für jene Gebiete, die in der Plandarstellung der Zone 2 zugeordnet sind.

In dieser Zone ist im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde die Erstellung von Bebauungsplänen im Anlassfall erforderlich.

§ 4. GEBIETE MIT RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNEN BZW. BEBAUUNGSRICHTLINIEN:

ZONE 3: RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE BZW. -RICHTLINIEN:

Gilt für jene Gebiete, die in der Plandarstellung der Zone 3 zugeordnet sind.

In dieser Zone bestehen rechtskräftige, vom Gemeinderat beschlossene Bebauungspläne bzw. Richtlinien, die die Grundlage für die Bebauung darstellen.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

B. ERLÄUTERUNGEN

Rechtsgrundlage:

Mit Fertigstellung und Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes besteht nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (§ 27) für jede Gemeinde die Aufgabe, Bebauungspläne zu erstellen bzw. für jene Teile des Baulandes, für die Bebauungspläne nicht erforderlich sind, Bebauungsrichtlinien festzulegen.

Bebauungsrichtlinien :

Sie können für jene Teile des Baulandes vorgeschrieben werden, für welche ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist (siehe STROG 1974 i.d.g.F. - § 27 Abs. 1).

Die Festlegung der Bebauungsrichtlinien orientiert sich an einer durchgeführten Bestandsaufnahme im Gemeindegebiet.

Entsprechend der Bestimmungen des § 71 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes ist die Gemeinde berechtigt die Anzahl der Abstellplätze abweichend von Absatz 3 desselben Paragraphen festzulegen. Die diesbezügliche Festlegung in der Verordnung, dass mindestens 2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit vorzusehen sind, entspricht dem öffentlichen Interesse der Gemeinde, da aufgrund der steigenden Mobilität entsprechende Abstellflächen erforderlich sind.

Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatzfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen, zu vermeiden, ist im Interesse der Gemeinde das Freihalten der Wege und Straßen von besonderer Bedeutung.

Im Vergleich mit der bestehenden Bebauung sowie der Freiraumgestaltung wird festgestellt, dass die Gestaltung der Einfriedungen ausschließlich licht- und luftdurchlässig ausgeführt und Mauern als Einfriedungen nicht vorhanden sind. Aufgrund des Interesses der Gemeinde an der Weiterführung des Erscheinungsbildes hinsichtlich der Einfriedungen wurde die entsprechende Bestimmung festgelegt.

Bebauungsplan :

Grund für die Erstellung von Bebauungsplänen ist das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde an einer geordneten Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der inneren Erschließung. Hiervon sind Gebiete betroffen, welche ein größeres, in sich geschlossenes Areal aufweisen und gänzlich oder überwiegend unbebaut sind. Ferner weist die bestehende Bebauung im Nahbereich des Gebietes kein einheitliches Erscheinungsbild auf.

Die Bebauungspläne werden jeweils im Anlassfall erstellt. Die Bebauung darf erst nach Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Plangrundlage :

Die im Anhang befindliche planliche Darstellung ohne Maßstab basiert auf dem Katasterplan der Marktgemeinde Vasoldsberg. Bei den betroffenen Flächen ist die Ausweisung gemäß Flächenwidmungsplan 4.0 dargestellt bzw. abgegrenzt. Flächen mit bestehendem Bebauungsplan bzw. mit bestehenden speziellen Richtlinien sind mit dem Namen bzw. der Bezeichnung der Planung beschriftet.