

Gemeinde Stattegg



Zonierung

Auf Basis Flächenwidmungsplan 4.0

Gemeinderatsbeschluss vom 17.06.2009

Verordnung

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 17.06.2009 beschlossene Zonierung des Baulandes auf Basis des Flächenwidmungsplanes 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. LGBL. Nr. 47/2007

INHALTSVERZEICHNIS

I. SCHRIFTLICHER TEIL:

A. VERORDNUNG:

- § 1 GELTUNGSBEREICH**
- § 2 BEBAUUNGSRICHTLINIEN**
- § 3 GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN IM ANLASSFALL – Zone 1**
- § 4 GEBIETE MIT RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNEN – Zone 2**

B. ERLÄUTERUNGEN:

II. PLANDARSTELLUNGEN:

VERORDNUNGSPLAN - Zonierungsplan

§ 1. GELTUNGSBEREICH:

Mit vorliegender Verordnung wird für sämtliche Baulandgebiete der Gemeinde im Sinne von §27 Abs.1 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung LGBl. 47/2007 nachfolgende Zonierung vorgenommen:

Generelle Bebauungsrichtlinien

Zone 1 Bebauungsplan im Anlassfall

Zone 2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die planliche Darstellung (Projektnummer 2007/10) vom Oktober 2009 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.

§ 2. BEBAUUNGSRICHTLINIEN:

Die nachstehenden generellen Bebauungsrichtlinien gelten für jene Gebiete, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland der Kategorien Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (DO), Kerngebiet (KG) ausgewiesen sind, als verbindliche Auflage.

Die Baubescheide und Baufreistellungen dürfen diesen Richtlinien nicht widersprechen.

- 2.1 In Anpassung an den Gebietscharakter dürfen Objekte ein- oder zweigeschossig - mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss - ausgeführt werden.
- 2.2 Geschosswohnbau bzw. Mehrparteienhäuser dürfen nur in Tallagen errichtet werden.
- 2.3 Bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke für Wohnzwecke im Dorfgebiet ist unbedingt darauf zu achten, dass die landwirtschaftliche Tätigkeit nicht eingeschränkt wird. Weiters ist auf die Erhaltung des dörflichen Charakters besonders Rücksicht zu nehmen.
- 2.4 Unter Zugrundelegung des § 71 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- 2.5 Vor den Garagen und Grundstückseinfahrten ist um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ein mindestens 5m tiefer unabgefriedeter Vorplatz zur Straße vorzusehen. Für den Fall, dass sich über eine Länge von zumindest 7 m eine zumindest 3 m breite Freifläche längst der Verkehrsfläche befindet, beträgt die Mindesttiefe des Vorplatzes zur Straße hin nur noch 3 m.

- 2.6 Entlang von Verkehrsflächen sind Zäune, Nebengebäude, Garagen, Abstellflächen mit Schutzdächern (Carports) und Pergolas mind. 70 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten.
- 2.7 Die Breite neu zu errichtender Erschließungsstraßen (Straßenraum) hat mindestens 6 m zu betragen.
- 2.8 Entlang der neu zu errichtenden Straßen ist beidseitig ein mindestens 0,5m breiter Sickerstreifen innerhalb des unter Punkt 2.7 angeführten Straßenraumes freizuhalten. Oberflächenwässer auf Straßen und befestigten Vorplätzen dürfen nur unter Ausnützung der oberen humosen Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.
- 2.9 Lebende Zäune sind soweit von der Grundgrenze zurückversetzt zu pflanzen, dass die Pflege vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann.
- 2.10 Unter Zugrundelegung des § 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten.
- 2.11 Die Freiflächen sind naturnah und standortgerecht zu bepflanzen ("Wiese statt Rasen"); heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen.

§ 3. GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN IM ANLASSFALL – ZONE 1:

Für die Bebauung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich; diese wird jedoch erst im Anlassfall vorgenommen.

§ 4. GEBIETE MIT RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNEN BZW. BEBAUUNGSRICHTLINIEN – ZONE 2:

In dieser Zone bestehen rechtskräftige, vom Gemeinderat beschlossene Bebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien, 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 Gemeinde Stattegg. Bei den betroffenen Flächen ist die Ausweisung gemäß Flächenwidmungsplan 4.0 dargestellt bzw. abgegrenzt. Flächen mit einem bestehenden Bebauungsplan sind mit fortlaufender Nummer bezeichnet.