













BEBAUUNGSPLAN "WURZENBERG"

BESCHLUSS 01

LEGENDE

-  öffentlicher Fußweg
-  fließender Verkehr privat und/oder Servitut
-  Notzufahrt, befestigt, privat
-  ruhender Verkehr, privat
-  Planungsareal, privat
-  Baukörper bestand
-  Baukörper projektiert, Symboldarstellung
-  Grundgrenze aktuell
-  ehem. Grundgrenze, gelöscht
-  Planungsgebiet
-  Baugrenzlinie für neue Hauptgebäude
-  Baum bestand



Ausweisung FLWP 3.05: L(EH), EH
 Bebauungsdichte: 0,05 - 0,3
 Bauungsweise: offen

ANHÖRUNG GEM § 40 (6) Z2 STMK ROG idF96/2014

VON 18.06.2015

BIS 03.07.2015

Graz, Stempfergasse 7
 Gesehen, am: 17.08.2015
 Mag. Sommerer e.h.
 DER BÜRGERMEISTER

DER PLANER



Erika Pusnik

DATUM:.....

GZ:.....

DATUM: 09.09.2015

GZ: 940/2015

BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES GEM §41 (6) bzw § 38 (6-8)

AM 20.08.2015

DER PLANER

FÜR DEN GEMEINDERAT
 DER BÜRGERMEISTER



Erika Pusnik

DATUM: 06.09.15

GZ: BBPL WURZ/02/15

DATUM: 09.09.2015

GZ: 940/2015

**MARKTGEMEINDE LEUTSCHACH
 BEBAUUNGSPLAN "WURZENBERG"
 BESCHLUSS**



ARCHITEKTIN DIPL. ING. MARIA SPIELHOFER
 8010 GRAZ, LANGE G. 15, TEL.: 0650 800 34 55

M 1:500

20. 08. 2015

MSP

WurzenbergAufgabe.2d

Gemeindestraße

697/2

697/3

öffentlicher Fußweg

695

694/2

Zone 2

694/3

Pavillon

Zone 1a

Zone 1b

Zone 1c

675/2

Zone 2
5 Hauptgebäude

Verkehrsfläche bestand, Servitut

669

684

883/1

Verkehrsfläche bestand, Servitut
max. 20 PKW

hangparallel

Zone 2
3 Hauptgebäude

hangparallel

Notzufahrt, Fußweg A
Notzufahrt, Fußweg B
Notzufahrt und Fußweg C

Zone 2
694/1

685

Zone 2
4 Hauptgebäude

Zone 2

914 Gemeindestraße

Niederspannungsfreileitung

bestehende Verkehrsfläche öffentliches Gut

672/3

672/2

686

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Leutschach hat gem. § 40 Stmk. ROG 2010 idF 140/2014 in seiner Sitzung am*20.08.2015*..... den Bebauungsplan "Wurzenberg" beschlossen.

VERORDNUNG

§1 GELTUNGSBEREICH:

- 1.) Inhalt des Bebauungsplanes sind folgende Parzellen: Parz. 684, 685, 694/1, 694/2, 695, 883/1 (tw), 711 (tw), .87, 710/3 (tw) , KG Fötschach
- 2.) Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist der planlichen Darstellung zu entnehmen.
- 3.) Die planliche Darstellung M 1:500, verfasst von Arch. DI Maria Spielhofer, ist integrierter Bestandteil dieser Verordnung, ausdrücklich davon ausgenommen sind Höhenschichtenlinien, Absoluthöhen, Straßenneigungen sowie die Symbolsdarstellungen der projektierten Baukörper, diese sind als Symbol bzw. als Erläuterung zu verstehen.
- 4.) Darstellungen, die aus Gründen der Lesbarkeit in geringem Abstand parallel zu Grundgrenzen dargestellt sind, sind als deckungsgleich zu verstehen, ausgenommen jene Darstellungen, die mittels Kote einen bestimmten Abstand aufweisen.
- 5.) Grundgrenzen sind immer als Bestand gem. Katastermappe zu lesen. Falls sich Grundgrenzen durch Naturbestandsaufnahmen bzw. Grenzfeststellungen ändern, so gelten immer die aktuellen Grundgrenzen, auch wenn die Geometrie bzw. planliche Darstellung dann nicht deckungsgleich mit der Darstellung im Bebauungsplan ausfällt.

§2 INKRAFTTRETEN

Diese Verordnung tritt nach Beschluss durch den Gemeinderat mit dem, auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



§3 FLÄCHENWIDMUNG, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSWEISE

1.) Die unter §1 angeführten Flächen sind lt. beschlossener und genehmigter Flächenwidmungsplanänderung 3.05 der Gemeinde Glanz an der Weinstraße als Aufschließungsgebiet - Erholungsgebiet bzw als vollwertiges Bauland Erholungsgebiet ausgewiesen.

Als Aufschließungserfordernis ist für Teilflächen genannt:

- Sicherstellung einer, dem Orts - und Landschaftsbild angemessenen Bebauung, Zuständigkeit Gemeinde

2.) Die Bebauungsdichte wird mit 0,05 - 0,3 festgelegt.

3.) Der Bebauungsgrad der Parzellen 684, 685, 694/1 wird mit max. 0,15 festgelegt, für die restlichen Flächen max. 0,2

4.) Die Bebauungsweise ist offen zu wählen

§4 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN:

1.) Grundsätzlich sind die Begriffsbestimmungen gem. § 4 Stmk. BauG idF 48/2014 anzuwenden.

2.) Als Hauptgebäude sind jene Gebäude zu verstehen, die nicht als Nebengebäude gem. § 4 Z47 Stmk BauG zu sehen sind, wobei der Gebäudebegriff gem. § 4 Z 29 Stmk. BauG zu lesen ist, dh kleinteilige bauliche Anlagen, zB Eingangsüberdachungen, Dachvorsprünge, Kamine können Baugrenzen überragen.

§5 VERKEHRSANLAGEN:

1.) Parkplätze sind ausschließlich auf der als "ruhender Verkehr, privat" gekennzeichneten Fläche zu errichten. Auf den Parzellen 694/2, 685, 684, sind insgesamt mind. 17 Parkplätze auf den als "ruhender Verkehr" gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Sofern mehr als 5 Abstellflächen nebeneinander errichtet werden, sind diese mit Grünstreifen von mind. 80 cm Breite zu trennen und mit geeigneten Mitteln ansprechend zu gestalten (Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen, Pergolen, Rankgerüste ...).

In jedem Grünstreifen zwischen Parkplätzen ist mindestens ein Baum oder hochwachsender Strauch zu setzen.

2.) Es steht dem Bauwerber frei, die als "ruhender Verkehr" dargestellte Fläche für die Parkierung voll auszunutzen, oder aber als "Planungsareal privat" zu nutzen.

3.) Fußwege sind grundsätzlich im gesamten Areal zulässig, auch wenn diese nicht im Planwerk verzeichnet sind

- 4.) Auf jenen, als Notzufahrt gekennzeichneten Flächen kann eine befestigte Zufahrt errichtet werden, es steht dem Bauwerber jedoch frei, auf diese Zufahrten ganz oder teilweise zu verzichten.
- 5.) Notzufahren und Parkplätze müssen im Untergrund ausreichend befestigt sein, ihre Oberfläche muss nicht zwingend asphaltiert werden, es können auch andere Deckschichten (zB Macadam, Kies, Pflasterungen,) gewählt werden.
- 6.) Notzufahrt A und B sind in Abhängigkeit der projektierten Baukörper, jedenfalls jedoch hangparallel zu errichten
- 7.) Auf den Parzelle 711 (tw), .87, und 710/1 können Parkplätze und kleinere Verkehrsanlagen errichtet werden, auch wenn der Plan keine eigene Kennzeichnung dafür vorsieht

§ 6 LAGE DER GEBÄUDE, BAUKÖRPER, OBERFLÄCHEN

- 1.) Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen sowie allfällige Um - und Zubauten derselben ohne gravierende visuelle Auswirkung auf den Hauptbaukörper sind grundsätzlich von den Vorgaben aus § 6 ausgenommen .
- 2.) Die Situierung neuer Hauptgebäude hat innerhalb der, im Plan dargestellten Baugrenzlinien für Hauptbaukörper zu erfolgen. Kleinere, untergeordnete Bauteile ohne Gebäudeeigenschaft (zB Eingangüberdachungen, ...) sowie Nebengebäude dürfen auch außerhalb dieser Baugrenzlinien errichtet werden.
- 3.) Auf den Grundstücke 684, 685, 694/1 dürfen max. 10 Hauptgebäude errichtet werden. Die Ausrichtung dieser, gem. Z 5 proportionierten Hauptgebäude hat gem. der Symboldarstellung im Plan normal zum Hang oder hangparallel zu erfolgen.
- 4.) Der Abstand zwischen Hauptgebäuden auf den Parz. 694/1, 685, 684 hat mindestens 4 m zu betragen
- 5.) Der Grundriss von neuen Hauptgebäuden auf den Parz. 694/1, 685, 684 hat ein Verhältnis von 1:1,5 oder länger aufzuweisen.
- 6.) Hauptgebäude haben einfache orthogonale Kubaturen aufzuweisen .
- 7.) Als Fassadenoberflächen sind glänzende, vollsatt - farbige Verkleidungen unzulässig, sichtbar bleibende Putzflächen sind in einem gedeckten Farbton zu färbeln, Holzfassaden sind in unbehandelter, vorgegrauter oder lasierend farbiger Ausführung zulässig. Bestehende Fassadenoberflächen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

§ 7 GEBÄUDEHÖHEN

- 1.) Für Zone 2 gilt: Die Gebäudehöhe von neuen Hauptgebäuden darf talseits maximal 6,0 m betragen, zu messen am talseits aufgehenden Mauerwerk vom Punkt der Geländeverschneidung des natürlichen Geländes bis zum darüber liegenden Dachsaum. Geringfügige Überschreitungen sind nur durch kleine Gebäudeteile zulässig (Kamine, Abluftleitungen, ..)
- 2.) Für Zone 1a gilt: der bestehende Baukörper darf bei allfälligen Zu - und Umbauten keine Vergrößerung der Gebäudehöhen erfahren.
- 3.) Für Zone 1b gilt: Gebäude jeder Art sind unzulässig.
- 4.) Für Zone 1c gilt: Zu - und Umbauten des bestehende Gebäude sowie Neubauten dürfen die Gesamthöhe des bestehenden Gebäudes nur unwesentlich übersteigen. Hier ist eine eingeschossige Bauweise im Sinne § 13 (4) Stmk. BauG. einzuhalten.
- 5.) Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen bleiben von diesen Bestimmungen unberührt

§8 DACH

- 1.) Die Hauptgebäude auf den Parzellen 684, 685, 694/1 sind mit einem Flachdach zu versehen. Neue Gebäude sowie größerer Zu - und Umbauten auf den restlichen Flächen sind hinsichtlich ihrer Dachform dem Bestand anzupassen
- 2.) Kleinere Bauteile (zB Eingangsüberdachung) sowie Nebengebäude können generell ein Dach nach Wahl aufweisen.
- 3.) Als Dachdeckung für geneigte Dächer ist kleinformatiges, unglasiertes, mattes Deckungsmaterial von mittelgrauer, rötlichgrauer, rötlichbrauner oder ziegelroter Farbe zu verwenden. Untergeordnete Bauteile (Windfänge, ...) sind davon ausgenommen.
Flachdächer sind in hell - bis mittelgrauer Farbe zu decken oder extensiv zu begrünen.

§9 BEPFLANZUNG, SONSTIGES

- 1.) Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten, großflächige Geländeänderungen sowie großflächige sichtbare Steinschichtungen (über 3 m² Ansichtsfläche) und sichtbare Stützmauern (über 3 m² Ansichtsfläche) sind unzulässig.
Unbedingt erforderliche Geländeänderungen sind möglichst in Form von natürlichen Böschungen auszuführen. In sichtbaren Bereichen ist die Verwendung von großformatigem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine, ...) unzulässig.

- 2.) Gartengestalterische - und landschaftsgestalterische Maßnahmen (zB Rasenstufen, Wasserflächen, ...) sind grundsätzlich zulässig.
- 3.) Bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft (zB Straßen, Parkplätze) sind mit möglichst geringer Bodenversiegelung und möglichst wenig Geländeänderung auszuführen.
- 4.) Zäune dürfen max. 1,2 hoch errichtet werden und sind in licht und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 5.) Gebäude und bauliche Anlagen sind derart zu situieren, dass der Baumbestand weitgehend erhalten bleibt. Falls bestehende Bäume gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 6.) Die Bepflanzung von Freiflächen hat in Entsprechung zur Gebietscharakteristik und unter Verwendung von überwiegend heimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Größere Freiflächen zwischen den Gebäuden und baulichen Anlagen sind als traditionelle Mäh - bzw Blumenwiesen anzulegen und entsprechend zu pflegen.

Beschluss des Bebauungsplanes "Wurzenberg" gem §40 (6) 2 Stmk ROG : 20.08.2015

der Planer



Datum: 06.08.15
GZ: BBPL WURZ/06/15

der Bürgermeister

Erwin Puntner

Datum: 09.09.2015
GZ: 942/2015



Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 17.11.2015

Mag. Sommer e.h.

ERLÄUTERUNGEN

Rechtliche Grundlagen

- Stmk. ROG 2010 i.d. F 140/ 2014
- Stmk. Baugesetz 1995, idF 48/2014
- ÖEK einschließlich Änderung 3.02 der Gemeinde Glanz an der Weinstraße, Verfasser Arch DI Maria Spielhofer
- Flächenwidmungsplan einschließlich Änderung 3.05 der Gemeinde Glanz an der Weinstraße , Verfasser: Arch DI Maria Spielhofer, Graz.
- Allfällige Begriffsdefinitionen sind dem Stmk. Baugesetz sowie dem Stmk ROG 2010 zu entnehmen.
- Wiederverlautbarungs - Verordnung vom 01. 01. 2015

ÖEK - Räumliches Leitbild

Für das ggst Areal besteht ge, rechtskräftiger Änderung ÖEK 3.02 ein Räumliches Leitbild gem § 22 (7) Stmk ROG wie folgt:

a.) Die Gebäudehöhe darf talseits maximal 6,0 m betragen, zu messen am talseits aufgehenden Mauerwerk vom Punkt der Geländverschneidung des natürlichen Geländes bis zum darüberliegenden Dachsaum. Geringfügige Überschreitungen sind nur durch kleine Gebäudeteile zulässig (Kamine, Abluftleitungen, ..)

Die Höhenentwicklung und Situierung von Gebäuden und größeren baulichen Anlagen ist derartig zu wählen, daß höchstgelegene Geländebereiche (Kuppe und Grat) keine Silhouette durch diese Gebäude und baulichen Anlagen erfahren.

b.) Der Grundriss von Hauptbaukörpern hat ein Verhältnis von md 1:1,5 oder länger aufzuweisen.

Hauptbaukörper haben einfache, orthogonale Kubaturen aufzuweisen.

Hauptbaukörper sind hangparallel oder normal zum Hang zu situieren.

c.) Als Dachdeckung für geneigte Dächer ist kleinformatiges, unglasiertes, mattes Deckungsmaterial von mittelgrauer, rötlichgrauer oder ziegelroter Farbe zu verwenden. Untergeordnete Bauteile (Windfänge, ...) sind davon ausgenommen.

Flachdächer sind in hell - bis mittelgrauer Farbe zu decken oder extensiv zu begrünen.

d.) Als Fassadenoberflächen sind glänzende vollsatt - farbige Verkleidungen unzulässig, sichtbar bleibende Putzflächen sind ein einem gedeckter Farbton zu färbeln, Holzfassaden sind in unbehandelter, vorgegrauter oder lasierend farbiger Ausführung zulässig.

e.) Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten, großflächige Geländeänderungen sowie großflächige sichtbare Steinschichtungen (über 3 m² Ansichtsfläche) und sichtbare Stützmauern (über 3 m² Ansichtsfläche) sind unzulässig.

Unbedingt erforderliche Geländeänderungen sind möglichst in Form von natürlichen Böschungen auszuführen.

In sichtbaren Bereichen ist die Verwendung von großformatigem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine, ...) unzulässig.

f.) bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft (zB Straßen, Parkplätze) sind mit möglichst geringer Bodenversiegelung und möglichst wenig Geländeänderung auszuführen.

Zäune dürfen max 1,2 hoch und in licht und luftdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

g.) Auf der bestehenden Streuobstwiese sind Gebäude und bauliche Anlagen derart zu situieren, daß der Baumbestand weitgehend erhalten bleibt.

h.) Die Bepflanzung von Freiflächen hat in Entsprechung zur Gebietscharakteristik und unter Verwendung von überwiegend heimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.

Größere Freiflächen zwischen den Gebäuden und baulichen Anlagen sind als traditionelle Mäh - bzw Blumenwiesen anzulegen und entsprechend zu pflegen.

i.) Bereits bestehende Gebäude und bauliche Anlagen sind von diesen Bestimmungen unberührt

j.) Für die Gesamtfläche der unbebauten Grundstücke 684, 685, 694/1 wird ein maximaler Bebauungsgrad von 0,15 festgelegt.

Flächenwidmungsplan

Das Planungsgebiet ist lt. beschlossener und genehmigter Flächenwidmungsplanänderung 3.05 der Gemeinde Glanz an der Weinstraße als Aufschließungsgebiet - Erholungsgebiet bzw als vollwertiges Bauland Erholungsgebiet ausgewiesen.

Als Aufschließungserfordernis ist für Teilflächen genannt:

- Sicherstellung einer, dem Orts - und Landschaftsbild angemessenen Bebauung, Zuständigkeit Gemeinde

Die Bebauungsdichte ist gem FLWP 3.05 mit 0,2 - 0,3 festgesetzt.

Der ggst. Bebauungsplan legt die Mindestbebauungsdichte jedoch mit 0,05 fest

Unterschreitung der Bebauungsdichte

Gem § 41 (1) 2. i.) Stmk ROG kann die bauliche Ausnutzung jener im FLWP angegebenen Werte im Bebauungsplan erfolgen.

Im ggst Fall wurde geringe Bebauungsdichte festgelegt, da:

- Teile des Areals aufgrund der ungünstigen Geometrie des Grundstückes nicht bebaubar sind, zB spitzwinkliger Grundstücksteil im Bereich der Einfahrt
- Teile des Areals aufgrund der steilen Hangneigung baulich nicht nutzbar sind, zB Böschungsbereiche zur Gemeindestraße
- Durch das geltende Räumliche Leitbild große Flächen des Areals vor Bebauung grundsätzlich freizuhalten sind (Freihaltung der Kuppe, Vermeidung von Silhouettenbildung)
- Der Schutz des Baumbestandes im Räumlichen Leitbild festgelegt ist und dadurch ebenfalls große Teile des Areals unbebaubar sind.
- Das Areal ein besonders sensibler Landschaftsraum (Kuppenlage) ist, der im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes nur eine geringe Bebauung erfahren soll.

Umfang

Der vorliegende Bebauungsplan gliedert sich in:

- a.) schriftlicher Teil: -Verordnungstext - Wortlaut
-Erläuterungen
- b.) planliche Darstellung: Verordnungsplan im Maßstab 1:500

Bebauungsplan erstellt von

Arch. Dipl. Ing. Maria Spielhofer
Lange gasse 15
8010 Graz

Lage, Umgebung, umgebende Bebauung:

Das an einer Hügel Spitze gelegene Areal ist grundsätzlich durch seinen kleinen Maßstab und seine erheblichen Geländeneigungen definiert.

Eingegrenzt wird es durch die Gemeindestraße, die L-förmig den Wurzenberg nord - und westseitig umschließt. Jeweils beiderseits dieser Straße bestehen steile, unbebaubare Böschungen, talseits der Straße münden diese (straßenbedingten) Böschungen südseitig in steile Weingärten.

Die Hügelkuppe selbst ist bereits bebaut mit dem Winzerhotel, einer Kapelle sowie mit zwei weiteren Wohngebäuden nebst Nebengebäuden.

Südöstlich wird das Areal ebenfalls durch eine Straße definiert, südlich dieser Straße befinden sich zwei Gebäude historischen Ursprungs die derzeit als Ferienwohnungen genutzt / vermietet werden.

Weiter nordöstlich besteht hier Weingarten bis zur neuerlichen Biegung des Gemeindeweges.

Gelände:

Das ggst Areal ist eine Kuppenlage, die durch die Gemeindestraße eingegrenzt wird. Die dargestellten Höhenschichtenlinien sind als Bestandsdarstellung und Erläuterung des Geländes zu lesen.

innere Erschließung:

Das Areal ist hinsichtlich des Bestandes bereits erschlossen, diese bestehende Erschließung (zT Servitut) wird weder rechtlich noch lagemäßig verändert.

Die zusätzlichen Baukörper, bzw. die projektierten Wohneinheiten nutzen die bestehende Zufahrt zum Hotel, die erforderlichen Parkplätze werden zum Großteil entlang der bestehenden Zufahrt als Schrägparkplätze errichtet. Der Bebauungsplan sieht nicht vor, dass weiter als bis zum bestehenden Winzerhotel gefahren wird.

Die, im Plan dargestellten, mit "Notzufahrt, Fußweg" gekennzeichneten Erschließungen sind ausschließlich für den Fußgängerverkehr, allenfalls für kleinere Elektrofahrzeuge für den Gepäcktransport ("Golfcaddies) sowie für Notzufahrten (Rettung, aber auch Zufahrt für allfällig erforderliche Reparaturen) vorgesehen.

geplante Nutzung:

Es ist geplant am ggst Areal die derzeitige touristische Nutzung auch baulich fortzuführen. Auf den Parzellen 684, 685, 694/1 sollen max. 10 kleinere, freistehende Gebäude errichtet werden. ,

Ersichtlichmachungen.

Das Gelände befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr 35 "Südsteirisches Weinland" sowie im Naturpark "Südsteirisches Weinland"

Infrastruktur

Das ggst Gebiet ist am Abwasserentsorgungsnetz der Gemeinde Gamlitz angeschlossen, für einen weiteren Ausbau besteht gem. den Aussagen der Gemeinde Gamlitz Kapazität.

Energie und Telekommunikation befinden sich in den Grundstücken der Gemeindestraße

Die Trinkwasserversorgung besteht über den Wasserverband Leibnitzer Feld Süd, die Leitungstrasse besteht im Grundstück der Gemeindestraße

Energieversorgung erfolgt durch STEWEAG / STEG

Die Müllbewirtschaftung erfolgt durch die Gemeinde Leutschach.

allgemeines Gestaltungskonzept

Die Festlegungen zu den bereits bebauten Parzellen 694/2, 695, 711, .87, 710/1 geben v.a. die Inhalte des Räumlichen Leitbildes wieder, wobei auf die Freihaltung der Kuppe sowie auf die Vermeidung einer Silhouettenbildung besonders eingegangen wurde.

Die unbebauten Parzellen 684, 685, 694/1 wurden im Sinne einer sanften touristischen Nutzung und ebenfalls unter Umsetzung des Räumlichen Leitbildes mit nur wenigen Objekten bestückt, um den sensiblen Landschaftsraum nicht zu strapazieren.

In diesem Sinne, aber auch im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes wurde die Mindetsbebauungsdichte herabgesetzt, s.o.

ERLÄUTERUNGEN ZUM WORTLAUT

§1 GELTUNGSBEREICH:

1.) *Inhalt des Bebauungsplanes sind folgende Parzellen: Parz. 684, 685, 694/1, 694/2, 695, 883/1 (tw), 711 (tw), .87, 710/3 (tw) , KG Fötschach*

Definition des Planungsareals im Sinne der Rechtssicherheit

2.) *Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist der planlichen Darstellung zu entnehmen.*

Im Sinne der klaren Lesbarkeit sowie der Rechtssicherheit

3.) *Die planliche Darstellung M 1:500, verfasst von Arch. DI Maria Spielhofer, ist integrierter Bestandteil dieser Verordnung, ausdrücklich davon ausgenommen sind Höhenschichtenlinien , Absoluthöhen, Straßenneigungen sowie die Symbolsdarstellungen der projektierten Baukörper, diese sind als Symbol bzw. als Erläuterung zu verstehen.*

Dient zur Klarstellung, welche Planinhalte als Ersichtlichmachung und welche als Festlegung im Sinne § 41 (1) Z1, 2 zu lesen sind

4.) *Darstellungen, die aus Gründen der Lesbarkeit in geringem Abstand parallel zu Grundgrenzen dargestellt sind, sind als deckungsgleich zu verstehen, ausgenommen jene Darstellungen, die mittels Kote einen bestimmten Abstand aufweisen.*

Dient zur Klarstellung der planlichen Darstellung

5.) *Grundgrenzen sind immer als Bestand gem. Katastermappe zu lesen. Falls sich Grundgrenzen durch Naturbestandsaufnahmen bzw. Grenzfeststellungen ändern, so gelten immer die aktuellen Grundgrenzen, auch wenn die Geometrie bzw. planliche Darstellung dann nicht deckungsgleich mit der Darstellung im Bebauungsplan ausfällt.*

Diese Festlegung soll Rechtssicherheiten für Grundgrenzen bringen, die noch nicht im Grenzkataster sind.

§2 INKRAFTTRETEN

Diese Verordnung tritt nach Beschluss durch den Gemeinderat mit dem, auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Dient der Klarstellung der Rechtskraft

§3 FLÄCHENWIDMUNG, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSWEISE

1.) *Die unter §1 angeführten Flächen sind lt. beschlossener und genehmigter Flächenwidmungsplanänderung 3.05 der Gemeinde Glanz an der Weinstraße als Aufschließungsgebiet - Erholungsgebiet bzw. als vollwertiges Bauland Erholungsgebiet ausgewiesen.*

Als Aufschließungserfordernis ist für Teilflächen genannt:

- *Sicherstellung einer, dem Orts - und Landschaftsbild angemessenen Bebauung, Zuständigkeit Gemeinde*

Wiedergabe der Inhalte aus dem FLWP gem. § 41 (1)

2.) *Die Bebauungsdichte wird mit 0,05 - 0,3 festgelegt.*

Zur Festlegung bzw. Unterschreitung der Bebauungsdichte siehe Seite 8

3.) Der Bebauungsgrad der Parzellen 684, 685, 694/1 wird mit max. 0,15 festgelegt, für die restlichen Flächen max. 0,2

Übernahme der Inhalte des Räumlichen Leitbildes

4.) Die Bebauungsweise ist offen zu wählen

Im Sinne einer Angleichung an den Bestand, aber auch im Sinne des Orts - und Landschaftsbildes

§4 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN:

1.) Grundsätzlich sind die Begriffsbestimmungen gem § 4 Stmk BauG idF 48/2014 anzuwenden.

Im Sinne der Rechtssicherheit sowie zur leichteren Handhabung

2.) Als Hauptgebäude sind jene Gebäude zu verstehen, die nicht als Nebengebäude gem § 4 Z47 Stmk BauG zu sehen sind, wobei der Gebäudebegriff gem § 4 Z 29 Stmk BauG zu lesen ist, dh kleinteilige bauliche Anlagen, zB Eingangsüberdachungen, Dachvorsprünge, Kamine können Baugrenzlinien überragen.

Im Sinne der Rechtssicherheit sowie zur leichteren Handhabung

§5 VERKEHRSANLAGEN:

1.) Parkplätze sind ausschließlich auf der als "ruhender Verkehr, privat" gekennzeichneten Fläche zu errichten. Auf den Parzellen 694/2, 685, 684, sind insgesamt md 17 Parkplätze auf den als "ruhender Verkehr" gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Sofern mehr als 5 Abstellflächen nebeneinander errichtet werden, sind diese mit Grünstreifen von mind. 80 cm Breite zu trennen und mit geeigneten Mitteln ansprechend zu gestalten (Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen, Pergolen, Rankgerüste..).

In jedem Grünstreifen zwischen Parkplätzen ist mindestens ein Baum oder hochwachsender Strauch zu setzen.

Dient der Sicherstellung der ausreichenden Parkierung am eigenen Grundstück, sowie im Sinne des Orts - und Landschaftsraumes im besonders sensiblen Landschaftsraum.

2.) Es steht dem Bauwerber frei, die als "ruhender Verkehr" dargestellte Fläche für die Parkierung voll auszunutzen, oder aber als "Planungsareal privat" zu nutzen.

Hiermit soll klargestellt werden, dass der Bauwerber jene als "ruhender Verkehr" gekennzeichneten Flächen nicht zur Gänze ausnutzen muss sondern - jedenfalls inter Berücksichtigung der Mindestparkplatzzahl - auch Teile davon auch ungenutzt belassen kann. Mit diese Festlegung wird dem Bauwerber ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt, ohne dass dies den öffentlichen Interessen entgegenläuft würde.

3.) Fußwege sind grundsätzlich im gesamten Areal zulässig, auch wenn diese nicht im Planwerk verzeichnet sind

Im Sinne der Klarstellung sowie im Sinne der größeren Planungsfreiheit des Bauwerbers, jedoch ohne dass diese Festlegung den öffentlichen Interessen entgegenläuft.

4.) Auf jenen, als Notzufahrt gekennzeichneten Fläche kann eine befestigte Zufahrt errichtet werden, es steht dem Bauwerber jedoch frei, auf diese Zufahrten ganz oder teilweise zu verzichten.

Im Sinne der Klarstellung sowie im Sinne der größeren Planungsfreiheit des Bauwerbers, jedoch ohne dass diese Festlegung den öffentlichen Interessen entgegenläuft.

5.) Notzufahren und Parkplätze müssen im Untergrund ausreichend befestigt sein, ihre Oberfläche muss nicht zwingend asphaltiert werden, es können auch andere Deckschichten (zB Macadam, Kies, Pflasterungen, ...) gewählt werden.

Im Sinne der Sicherstellung der ausreichenden und technisch einwandfreien Parkierung, unter Wahrung des öffentlichen Interesses (Zufahrt für Notfahrzeuge). Die Wahl freie der Oberflächen steht im Sinne eines größeren Gestaltungsspielraumes für den Bauwerber ohne dass dies den öffentlichen Interessen entgegenläuft würde.

6.) Notzufahrt A und B sind in Abhängigkeit der projektierten Baukörper, jedenfalls jedoch hangparallel zu errichten

Im Sinne der Klarstellung sowie im Sinne der größeren Planungsfreiheit des Bauwerbers, jedoch ohne dass diese Festlegung den öffentlichen Interessen entgegenläuft.

7.) Auf den Parzelle 711 (tw), .87, und 710/1 können Parkplätze und kleinere Verkehrsanlagen errichtet werden, auch wenn der Plan keine eigene Kennzeichnung dafür vorsieht

Diese Festlegung räumt den ohnehin schon bebauten Flächen eine sinnvolle Planungsfreiheit bez. der Errichtung von Parkplätzen ein, ohne dass dies den öffentlichen Interessen entgegenläuft würde.

§ 6 LAGE DER GEBÄUDE, BAUKÖRPER, OBERFLÄCHEN

1.) Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen sowie allfällige Um - und Zubauten derselben ohne gravierende visuelle Auswirkung auf den Hauptbaukörper sind grundsätzlich von den Vorgaben aus § 6 ausgenommen .

Im Sinne der Klarstellung, des Räumlichen Leitbildes, sowie im Sinne der größeren Planungsfreiheit des Bauwerbers, jedoch ohne dass diese Festlegung den öffentlichen Interessen entgegenläuft.

2.) Die Situierung neuer Hauptgebäude hat innerhalb der, im Plan dargestellten Baugrenzlinien für Hauptbaukörper zu erfolgen. Kleinere, untergeordnete Bauteile ohne Gebäudeeigenschaft (zB Eingangsüberdachungen, ...) sowie Nebengebäude dürfen auch außerhalb dieser Baugrenzlinien errichtet werden.

Im Sinne der Klarstellung bzw Rechtssicherheit.

3.) Auf den Grundstücke 684, 685, 694/1 dürfen max. 10 Hauptgebäude errichtet werden. Die Ausrichtung dieser, gem. Z 5 proportionierten Hauptgebäude hat gem. der Symboldarstellung im Plan normal zum Hang oder hangparallel zu erfolgen.

Im Sinne der Sicherstellung einer lockeren Bebauung in sensiblen Landschaftsraum, bzw. im Sinne des Orts und Landschaftsbildes

4.) Der Abstand zwischen Hauptgebäuden auf den Parz 694/1, 685, 684 hat mindestens 4 m zu betragen

Im Sinne des Brandschutzes

5.) Der Grundriss von neuen Hauptgebäuden auf den Parz 694/1, 685, 684 hat ein Verhältnis von 1:1,5 oder länger aufzuweisen.

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

6.) Hauptgebäude haben einfache orthogonale Kubaturen aufzuweisen .

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

7.) Als Fassadenoberflächen sind glänzende, vollsatt - farbige Verkleidungen unzulässig, sichtbar bleibende Putzflächen sind in einem gedeckten Farbton zu färbeln, Holzfassaden sind in unbehandelter, vorgegrauter oder lasierend farbiger Ausführung zulässig. Bestehende Fassadenoberflächen sind von diesen Bestimmungen ausgenommen.

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

§ 7 GEBÄUDEHÖHEN

1.) Für Zone 2 gilt: Die Gebäudehöhe von neuen Hauptgebäuden darf talseits maximal 6,0 m betragen, zu messen am talseits aufgehenden Mauerwerk vom Punkt der Geländeverschnidung des natürlichen Geländes bis zum darüber liegenden Dachsaum. Geringfügige Überschreitungen sind nur durch kleine Gebäudeteile zulässig (Kamine, Abluftleitungen, ..)

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

2.) Für Zone 1a gilt: der bestehende Baukörper darf bei allfälligen Zu - und Umbauten keine Vergrößerung der Gebäudehöhen erfahren.

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

3.) Für Zone 1b gilt: Gebäude jeder Art sind unzulässig.

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

4.) Für Zone 1c gilt: Zu - und Umbauten des bestehenden Gebäudes sowie Neubauten dürfen die Gesamthöhe des bestehenden Gebäudes nur unwesentlich übersteigen. Hier ist eine eingeschossige Bauweise im Sinne § 13 (4) Stmk. BauG. einzuhalten.

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

5.) Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen bleiben von diesen Bestimmungen unberührt

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

§8 DACH

1.) Die Hauptgebäude auf den Parzellen 684, 685, 694/1 sind mit einem Flachdach zu versehen.

Neue Gebäude sowie größerer Zu - und Umbauten auf den restlichen Flächen sind hinsichtlich ihrer Dachform dem Bestand anzupassen

Im Sinne eines geordneten Gesamterscheinungsbildes bzw im Sinne des Orts und Landschaftsbildes

2.) Kleinere Bauteile (zB Eingangsüberdachung) sowie Nebengebäude können generell ein Dach nach Wahl aufweisen.

Im Sinne der größeren Planungsfreiheit des Bauwerbers, jedoch ohne dass diese Festlegung den öffentlichen Interessen entgegenläuft.

3.) Als Dachdeckung für geneigte Dächer ist kleinformatiges, unglasiertes, mattes Deckungsmaterial von mittelgrauer, rötlichgrauer, rötlichbrauner oder ziegelroter Farbe zu verwenden. Untergeordnete Bauteile (Windfänge, ...) sind davon ausgenommen.

Flachdächer sind in hell - bis mittelgrauer Farbe zu decken oder extensiv zu begrünen.

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

§9 BEPFLANZUNG, SONSTIGES

1.) *Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten, großflächige Geländeänderungen sowie großflächige sichtbare Steinschichtungen (über 3 m² Ansichtsfläche) und sichtbare Stützmauern (über 3 m² Ansichtsfläche) sind unzulässig.*

Unbedingt erforderliche Geländeänderungen sind möglichst in Form von natürlichen Böschungen auszuführen. In sichtbaren Bereichen ist die Verwendung von großformatigem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine, ...) unzulässig.

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

2.) *Gartengestalterische - und landschaftsgestalterische Maßnahmen (zB Rasenstufen, Wasserflächen, ...) sind grundsätzlich zulässig.*

Im Sinne der Klarstellung sowie der größeren Planungsfreiheit des Bauwerbers, jedoch ohne dass diese Festlegung den öffentlichen Interessen entgegenläuft.

3.) *Bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft (zB Straßen, Parkplätze) sind mit möglichst geringer Bodenversiegelung und möglichst wenig Geländeänderung auszuführen.*

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

4.) *Zäune dürfen max. 1,2 hoch errichtet werden und sind in licht und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.*

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

5.) *Gebäude und bauliche Anlagen sind derart zu situieren, dass der Baumbestand weitgehend erhalten bleibt. Falls bestehende Bäume gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.*

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes

6.) *Die Bepflanzung von Freiflächen hat in Entsprechung zur Gebietscharakteristik und unter Verwendung von überwiegend heimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen.*

Größere Freiflächen zwischen den Gebäuden und baulichen Anlagen sind als traditionelle Mäh - bzw Blumenwiesen anzulegen und entsprechend zu pflegen.

Im Sinne der Umsetzung des Räumlichen Leitbildes