

Marktgemeinde Laßnitzhöhe



Zonierung des Baulandes Basis Flächenwidmungsplan 4.0

Gemeinderatsbeschluss vom 30.09.2010 und vom 16.02.2011

VERORDNUNG

über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Laßnitzhöhe am 16.02.2011 beschlossene Zonierung des Baulandes auf Basis des am 30.09.2010 beschlossenen Flächenwidmungsplanes 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF LGBl 89/2008

INHALTSVERZEICHNIS

I. SCHRIFTLICHER TEIL

A. VERORDNUNG

§1 GELTUNGSBEREICH	3
§2 BEBAUUNGSRICHTLINIEN - Zonierung	3
ZONE 1: Richtlinie R1 - Ortskern	3
ZONE 2: Richtlinie R2 - Primärer Siedlungsraum	4
ZONE 3: Richtlinie R3 - Sekundärer Siedlungsraum	4
ZONE 4: Bebauungspläne im Anlassfall	5
ZONE 5: Rechtskräftige Kleingartenverordnungen	5

B. ERLÄUTERUNGEN

6

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 idF LGBl 89/2008 nachfolgende Zonierung vorgenommen:

Bebauungsrichtlinien - Zonierung

- Zone 1: Richtlinie R1 - Ortskern**
- Zone 2: Richtlinie R2 - Primärer Siedlungsraum**
- Zone 3: Richtlinie R3 - Sekundärer Siedlungsraum**
- Zone 4: Bebauungspläne im Anlassfall**
- Zone 5: Rechtskräftige Kleingartenverordnungen**

Die planliche Darstellung (Projektnummer 2008/07/03) vom September 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, als eine Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nachweislich ausgeschlossen wird und gegebenenfalls eine Bewahrung und vorsichtige traditionelle Weiterentwicklung erfolgt. Hierzu ist ein Gutachten eines Ortsbildsachverständigen erforderlich. Die diesbezüglichen Kosten sind vom Baubewerber zu tragen.

§2 Bebauungsrichtlinien-Zonierung

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

ZONE 1: RICHTLINIE R1 - ORTSKERN

- 1.1 Geltungsbereich: die im Flächenwidmungsplan 4.0 als Kerngebiet (KG) ausgewiesenen Grundstücke, entsprechend der Darstellung im Zonierungsplan - Zone 1.
- 1.2 Es dürfen maximal dreigeschossige Objekte mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden.
- 1.3 Eine darüber hinausgehende mehrgeschossige Bebauung bedarf im Einzelfall eines entsprechenden Gutachtens des Ortsbildsachverständigen.

- 1.4 Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen oder auf einem anderen, max. 300 m entfernten, Grundstück vorzusehen bzw. vertraglich gesichert nachzuweisen.
- 1.5 Einfriedungen für Haus- und Garagenzufahrten sind so zu gestalten, dass vor der Zufahrt, außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, ein unabgefriedeter Vorplatz für mindestens einen PKW so errichtet wird, dass ein rückwärts Ausfahren nicht erforderlich ist (z.B. Längsparker) und eine Sichtbehinderung vermieden wird.
- 1.6 Einfriedungen sind unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 Meter nicht überschreiten.
- 1.7 Entlang von Verkehrsflächen sind Zäune, bauliche Anlagen oder Sträucherhecken mindestens 1,50 Meter vom Entwässerungsstreifen der Fahrbahn zurückversetzt auf eigenem Grund zu errichten.

ZONE 2: RICHTLINIE R2 - PRIMÄRER SIEDLUNGSRAUM

- 2.1 Geltungsbereich: gesamter zusammenhängender, zentraler Baulandbereich entlang der L326, entlang der Kapellenstraße in westlicher Richtung und dem Liebmannweg in südlicher Richtung entsprechend der Darstellung im Zonierungsplan – Zone 2.
- 2.2 Es dürfen maximal zweigeschossige Objekte mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden.
- 2.3 Eine darüber hinausgehende mehrgeschossige Bebauung bedarf im Einzelfall eines entsprechenden Gutachtens des Ortsbildsachverständigen.
- 2.4 Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen oder auf einem anderen, max. 300 m entfernten, Grundstück vorzusehen bzw. vertraglich gesichert nachzuweisen.
- 2.5 Einfriedungen für Haus- und Garagenzufahrten sind so zu gestalten, dass vor der Zufahrt, außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, ein unabgefriedeter Vorplatz für mindestens einen PKW so errichtet wird, dass ein rückwärts Ausfahren nicht erforderlich ist (z.B. Längsparker) und eine Sichtbehinderung vermieden wird.
- 2.6 Einfriedungen sind unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 Meter nicht überschreiten.
- 2.7 Entlang von Verkehrsflächen sind Zäune, bauliche Anlagen oder Sträucherhecken mindestens 1,50 Meter vom Entwässerungsstreifen der Fahrbahn zurückversetzt auf eigenem Grund zu errichten.

ZONE 3: RICHTLINIE R3 - SEKUNDÄRER SIEDLUNGSRAUM

- 3.1 Geltungsbereich: alle dezentralen Baulandbereiche entsprechend der Darstellung im Zonierungsplan Zone 3.
- 3.2 Es dürfen ein- und zweigeschossige Objekte errichtet werden.
- 3.3 Es dürfen nur symmetrische Dächer errichtet werden

- 3.4 Dachneigungen zwischen 26 und 50 Grad
- 3.5 Dachdeckungsmaterial: Alles außer Wellplatten und Blech
- 3.6 Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen oder auf einem anderen, max. 300 m entfernten, Grundstück vorzusehen bzw. vertraglich gesichert nachzuweisen.
- 3.7 Einfriedungen für Haus- und Garagenzufahrten sind so zu gestalten, dass vor der Zufahrt, außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, ein unabgefriedeter Vorplatz für mindestens einen PKW so errichtet wird, dass ein rückwärts Ausfahren nicht erforderlich ist (z.B. Längsparker) und eine Sichtbehinderung vermieden wird.
- 3.8 Einfriedungen sind unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 Meter nicht überschreiten.
- 3.9 Entlang von Verkehrsflächen sind Zäune, bauliche Anlagen oder Sträucherhecken mindestens 1,50 Meter vom Entwässerungsstreifen der Fahrbahn zurückversetzt auf eigenem Grund zu errichten.

ZONE 4: GEBIETE MIT BEBAUUNGSPLÄNEN IM ANLASSFALL

- 4.1 Geltungsbereich: Gilt für jene Gebiete, die in der Plandarstellung der Zone 4 zugeordnet sind.
- 4.2 In dieser Zone ist im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde die Erstellung von Bebauungsplänen im Anlassfall erforderlich.

ZONE 5: GEBIETE MIT KLEINGARTENVERORDNUNG

- 5.1 Geltungsbereich: Gilt für jene Gebiete, die in der Plandarstellung der Zone 5 zugeordnet sind.
- 5.2 In dieser Zone besteht eine rechtskräftige vom Gemeinderat beschlossene Kleingartenverordnung, die die Grundlage für die Nutzung darstellt.

Für den Gemeinderat
Bürgermeister Bernhard Liebmann

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 keine Bebauungspläne erforderlich sind, Bebauungsrichtlinien festzulegen.

Bebauungsrichtlinien

Sie können für jene Teile des Baulandes vorgeschrieben werden, für welche ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist (gemäß StROG 1974 idGF - §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 vorgesehen 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 jeweiligen Mängel und Erfordernisse, welche im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan §4 „Aufschließungsgebiete“ angeführt sind. 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.

Einfriedung

Es ist Ziel der Gemeinde, zum Schutz des Straßen -, Orts- und Landschaftsbildes eine nahezu einheitliche Höhenentwicklung der Einfriedungen zu erwirken. In den mit Richtlinien versehenen Zonen ist eine annähernd gleichförmige Bebauung beabsichtigt, sodass auch die Zaunhöhen in diese Gesamtplanung mit einbezogen und geregelt wurden.

Abstellplätze

Entsprechend den Bestimmungen des §71 Ab. 4 des Stmk. BauG ist die Gemeinde berechtigt die Anzahl der Abstellplätze abweichend von Absatz 3 desselben Paragraphen festzulegen. Die diesbezüglichen Festlegungen in der Verordnung 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 Erschließungsstraßen von besonderer Bedeutung.

Plangrundlage

Die im Anhang befindliche planliche Darstellung (Proj. Nr. 2008/07/03) im Maßstab 1:5000 basiert auf dem Katasterplan der Marktgemeinde Laßnitzhöhe. Bei den betroffenen Flächen ist die Ausweisung basierend auf dem Flächenwidmungsplan 4.0, gemäß der Planzeichenverordnung 2007 dargestellt und bezeichnet. Bestehende Bebauungspläne existieren im gesamten Gemeindegebiet keine.