

# **VERORDNUNG**

## **RÄUMLICHES LEITBILD - VERORDNUNG**

Gemäß § 24 StROG 2010 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gössendorf in seiner Sitzung vom 18.06.2014 die Auflage des Räumlichen Leitbilds als Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.00, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ 0160 beschlossen. Der Endbeschluss wurde in den Gemeinderatssitzungen vom 03.06.2015 und 09.12.2015 (Nachtragsbeschluss) gefasst.

## **Wortlaut**

### **§ 1 Geltungsbereich und Rechtswirkung**

- (1) Der Geltungsbereich umfasst sämtliche Funktionsbereiche des Örtlichen Entwicklungskonzepts 5.00 ausgenommen jenen Gebieten, in welchen Bebauungspläne rechtswirksam oder erforderlich sind.
- (2) Baubewilligungen und Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 dürfen diesem Räumlichen Leitbild nicht widersprechen.
- (3) Zusätzlich zu den Bestimmungen dieses Räumlichen Leitbildes kann die Baubehörde im Bauverfahren zu Gestaltungsfragen ein Gutachten gemäß § 43 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 (Straßen-, Orts- und Landschaftsbild) einholen.

## § 2 Festlegungen

### (1) Grundsätze für alle Funktionsbereiche:

#### a.) Freiraum

- Für die Bepflanzung der Freiflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze (Bäume und/oder Hecken (lebende Zäune) zu verwenden.
- Hecken (lebende Zäune) müssen von der Gemeindestraßengrenze mindestens 1 m entfernt sein.
- Hecken (lebende Zäune) dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- Hecken (lebende Zäune) und Bäume sind derart zu pflanzen, dass diese am eigenen Grundstück zu pflegen sind und nicht auf benachbarte Grundstücke reichen.
- Bei Kraftfahrzeugabstellflächen (Parkplätzen) mit mindestens 5 KFZ-Stellplätzen ist je 5 KFZ- Stellplätzen mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.
- Versiegelte Flächen sind auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren; der Versiegelungsgrad ist einzuhalten und im Bauverfahren rechnerisch und nachvollziehbar nachzuweisen.
- Bei befestigten Flächen sind sickerfähige Flächen zu bevorzugen.
- Die Entsorgung der Oberflächenwässer hat nach Maßgabe der jeweils geltenden wasserwirtschaftlichen Normen und grundsätzlich auf eigenem Grund zu erfolgen. Bei allen Bauvorhaben ist die Vorlage eines Oberflächenentwässerungskonzepts im Bauverfahren erforderlich.
- Geländeaufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,75m und in einem Abstand von mind. 1,5 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig; zusätzlich sind innerhalb von Baugebieten im 30-jährigen Hochwasser (HQ30) die wasserrechtlichen Auflagen zu berücksichtigen.
- Geländeaufschüttungen im HQ 100 sind mit der Bundeswasserbauverwaltung abzustimmen.
- Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird festgelegt: Kompostplätze sind derart anzuordnen und zu pflegen, dass Nachbarn nicht beeinträchtigt werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen für die Nutztierhaltung ist nur in den Funktionsbereichen Landwirtschaft und Industrie zulässig. In allen anderen Funktionsbereichen ist die Tierhaltung nur für Haustiere in geringer und einem üblichen Haushalt entsprechenden Anzahl zulässig und darf keine Belästigung der Nachbarn verursachen. Die Errichtung von Biotopen ab 100 m<sup>3</sup> Rauminhalt ist baurechtlich bewilligungspflichtig und im Einreichplan darzustellen.

- Überörtliche Interessen gemäß Bekanntgabe des Amtes der Stmk. Landesregierung – Abteilung 16 mittels Schreiben vom 29.08.2014, GZ.: ABT16 VT-TD.01-420/2014-1
- Für die Entsorgung von Oberflächenwässern dürfen die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen nicht in Anspruch genommen werden und dürfen insgesamt keine Verschlechterung für diese Anlagen entstehen.
- Bepflanzungen entlang des Landesstraßennetzes dürfen nur nach konkreter Freigabe durch die Abteilung 16, insbesondere hinsichtlich dem Abstand zur Straße und Baumart erfolgen.

b.) Bebauung, bauliche Anlagen

- Maximale Höhe der Einfriedungen: Richtwert = 1,50m;
- Maximale Sockelhöhe = 0,5m; zusätzlich sind innerhalb von Baugebieten im 30-jährigen Hochwasser (HQ30) die wasserrechtlichen Auflagen zu berücksichtigen.
- Gebäudestellung: Parallel oder quer zur Straße, geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten ist der Baubehörde im Rahmen der Einreichplanung ein Farbkonzept vorzulegen.

c.) Erschließung, Straßenraum

- Abstand der Einfriedungen zum öffentlichem Gut: mind. 1m
- Mindestbreite von Straßengrundstücken: 6 m, Ausnahme nur, wenn aus katastertechnischen Gründen nicht anders möglich oder eine Einbahnregelung besteht.
- Sackstraßen müssen eine ausreichende Umkehrmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge aufweisen.
- Auf jedem Bauplatz ist ein leicht zugänglicher, von der Straße nicht einsehbarer Stellplatz für Müllbehälter zu errichten.

## **(2) Funktion Zentrum (rot)**

Zusätzlich zu den Grundsätzen gemäß § 2 Abs. 1 wird festgelegt:

### a.) Freiraum

- Versiegelungsgrad: max. 0,8 (vgl. Tabelle in den Erläuterungen)

### b.) Bebauung, bauliche Anlagen

- Bauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen
- Bebauungsgrad: max. 0,6
- Geschößzahl: max. 4 Geschöße (entspricht einer Gebäudehöhe von max. 13,5m)
- Dachform für Hauptgebäude: Satteldächer 30 - 45 Grad mit kleinformatigen Dachdeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine oder Faserzement-Kleintafeln, udgl.) gedeckt; Flachdächer, Pultdächer bis 5 Grad
- Gebäude- Farbgebung: gedeckte Farbgebung (keine grellen Farben), überwiegend verputzt
- Bei geplanten Wohnnutzungen in lärmbelasteten Gebieten sind zumindest passive Lärmschutzmaßnahmen anzuwenden. Siehe dazu die Erläuterungen zu Sanierungsgebieten Lärm im Flächenwidmungsplan 5.00

### c.) Erschließung, Straßenraum

- Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raums durch Bepflanzung des Straßenraums und der Parkplätze und Plätze
- Vernetzung des fußläufigen Wegesystems (kurze Wege, Vermeidung des KFZ-Aufkommens)

### **(3) Funktion Wohnen (orange)**

Zusätzlich zu den Grundsätzen gemäß § 2 Abs. 1 wird festgelegt:

#### a.) Freiraum

- Natürliche Gestaltung des privaten Freiraums durch Bepflanzung mit heimischen Laubäumen, Hecken mit einer maximalen Höhe von 2m
- Versiegelungsgrad: maximal 0,4 (vgl. Tabelle in den Erläuterungen)

#### b.) Bebauung, bauliche Anlagen

- Bebauungsweise: offen, gekuppelt
- Bebauungsgrad: max. 0,3
- Geschößzahl: EG + ausgebautes DG, (entspricht zuzüglich Sockelgeschoß einer Gebäudehöhe von ca. 5m) oder EG + 1.OG+nicht ausgebautes DG (entspricht zuzüglich Sockelgeschoß einer Gebäudehöhe von ca. 8m)
- Dachform für Hauptgebäude: (weitgehend) symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-45 Grad oder (weitgehend) symmetrische (Schopf-) Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad, jeweils mit Hauptfirst längs zur Gebäudehaupttrichtung und mit kleinformatigen Dachdeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine oder Faserzement-Kleintafeln, udgl.) gedeckt;
- Gebäude- Farbgebung: gedeckte Farbgebung (keine grellen Farben)
- Bei Hauptgebäuden sind Holzverkleidungen nur untergeordnet (z.B. im Giebelbereich) zulässig.
- Im Funktionsbereich Wohnen ist die Errichtung von baulichen Anlagen für die Nutztierhaltung unzulässig. Die Haltung von Haustieren ist nur in geringer und einer dem üblichen Haushalt entsprechenden Anzahl zulässig und darf keine Belästigung der Nachbarn verursachen.

#### **(4) Funktion Landwirtschaft (braun)**

Zusätzlich zu den Grundsätzen gemäß § 2 Abs. 1 wird festgelegt:

##### a.) Freiraum

- Natürliche Gestaltung des privaten Freiraums durch Bepflanzung mit heimischen Bäumen, Hecken mit einer maximalen Höhe von 2m, Hausgärten, Obstgärten
- Versiegelungsgrad: max. 0,5 (vgl. Tabelle in den Erläuterungen)

##### b.) Bebauung, bauliche Anlagen

- Bebauungsweise: offen, gekuppelt
- Bebauungsgrad: max. 0,3
- Geschößzahl: EG + ausgebautes DG, (entspricht zuzüglich Sockelgeschoß einer Gebäudehöhe von ca. 5m) oder EG + 1.OG+nicht ausgebautes DG (entspricht zuzüglich Sockelgeschoß einer Gebäudehöhe von ca. 8m)
- Dachform für Hauptgebäude: (weitgehend) symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-45 Grad oder (weitgehend) symmetrische (Schopf-) Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad, jeweils mit Hauptfirst längs zur Gebäudehaupttrichtung und mit kleinformatigen Dachdeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine oder Faserzement-Kleintafeln, udgl.) gedeckt.
- Dachformen für Stall-, Wirtschafts- und Nebengebäude: Zusätzlich zu den zulässigen Dachdeckungen für Hauptgebäude sind Plattendeckungen (z.B. Wellplatten) oder Planendeckungen zulässig.
- Wohngebäude mit längsgestrecktem Grundriss im Verhältnis L:B=1,4 zu 1 oder länger
- Gebäude- Farbgebung: gedeckte Farbgebung (keine grellen Farben)
- Bei Hauptgebäuden sind Holzverkleidungen nur untergeordnet (z.B. im Giebelbereich) zulässig.

## **(5) Funktion Industrie und Gewerbe (violett)**

Zusätzlich zu den Grundsätzen gemäß § 2 Abs. 1 wird festgelegt:

### a.) Freiraum

- Natürliche Gestaltung des Freiraums durch Bepflanzung mit heimischen Laubäumen, Hecken mit einer maximalen Höhe von 2m
- Versiegelungsgrad: 0,8 (vgl. Tabelle in den Erläuterungen)
- Vorlage eines Oberflächenentwässerungskonzepts im Bauverfahren

### b.) Bebauung, bauliche Anlagen

- Bauungsweise: offen, gekuppelt
- Bebauungsgrad: max. 0,6
- Geschößzahl: maximal 3G (entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10,5m)
- Dachform für Hallen, Nebengebäude udgl.: Satteldächer bis 25 Grad, Flachdächer, Pultdächer bis 5 Grad; keine Welldeckung
- Dachform für Bürogebäude: Satteldächer von 25 bis 45 Grad mit mit kleinformatischen Dachdeckungen (z.B. Tondachziegel, Betondachsteine oder Faserzement-Kleintafeln, udgl.)
- Gebäude- Farbgebung: gedeckte Farbgebung (keine grellen Farben)

## **(6) Kläranlage Gössendorf, Murauen - linkes Murufer**

### a.) Freiraum

- Ein mindestens drei Meter breiter Streifen im östlichen und nördlichen Randbereich der Eignungszone ist von jeglicher Intensivnutzung (Bebauung, Versiegelung udgl.) freizuhalten und mit standortangepassten heimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen.
- Die Bepflanzung hat die natur- und landschaftsräumliche Eingliederung der Eignungszone in den Gesamtraum sicher zu stellen, wobei sich Art, Ausmaß und Höhe der Bepflanzung am konkreten Projekt innerhalb der Eignungszone zu orientieren haben.
- Zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist im Einreichplan ein fachkundig erstellter Bepflanzungsplan zu erstellen, wobei aufgrund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Bewilligung das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde herzustellen ist.
- Einfriedungen sind – sofern erforderlich – an der Innenseite der Freihaltezone zu errichten.

## **(7) Sonstige Eignungszonen (grün)**

- Zusätzlich zu den Grundsätzen gemäß § 2 Abs. 1 werden keine besonderen Bestimmungen festgelegt.

### **§ 3 Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Das Räumliche Leitbild tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig treten die Bebauungsrichtlinien zum Flächenwidmungsplan 4.00 außer Kraft.