



Kundmachung

gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.02.2011

Verordnung

der Gemeindevertretung Mäder über die Erlassung eines generellen Bebauungsplanes gemäß der §§ 28 und 29 RPG, LGBl.Nr. 39/1996 idgF. in Verbindung mit § 32 Gemeindegesetz, LGBl. Nr. 40/1985 idgF.

Maximale Bebauungsdichte (BNZ) und Höchstgeschosszahl (HGZ)

Für das Gemeindegebiet werden gemäß Lageplan nachstehende maximalen Bebauungsdichten und Geschossezahlen in Zonen festgelegt, wobei als Maß der Bebauungsdichte die Baunutzungszahl (BNZ) gem. § 4, für die HGZ die Ermittlung der Geschossezahl gem. § 6 Abs. 3 und 4 Baubemessungsverordnung LGBl. Nr. 29/2010 gilt.

$$\text{BNZ} = \frac{\text{Gesamtgeschossfläche} \times 100}{\text{Nettogrundfläche}}$$

Die Gesamtgeschossfläche ist iSd § 2 lit j) Baubemessungsverordnung die Summe aller Geschossflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden. Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschossfläche nicht einzurechnen; bei den Geschossen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschossflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen.

Die Nettogrundfläche ist iSd § 2 lit h) Baubemessungsverordnung der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt. Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, Wald sowie Privatstraßen, die auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen, zählen nicht als Nettogrundfläche.

Folgende Zonen werden festgelegt:

Zone:	Definition:	Max. BNZ:	HGZ:
Zone I	Lockerer Wohngebiet	55	3
Zone II	Dichtes Wohn- oder Mischgebiet	70	3
Zone III	Kerngebiet	90	4

In Zone 1 und Zone 3 darf die Geschossfläche des Dachgeschosses max. 60% des darunter liegenden Geschosses einnehmen und muss dreiseitig, mindestens um den Neigungswinkel von 45 Grad ab Fertigboden des Dachgeschosses zurückgesetzt werden.

Giebeldächer (Sattel-, Walmdächer, etc.) sind von der Regelung der dreiseitigen Zurücksetzung ausgenommen, jedoch darf die Geschossfläche max. 60% des darunter liegenden Geschosses betragen.

Maximale Gebäudegröße

Einzelbaukörper, deren oberirdische Objektlänge 25 m übersteigt, sind nicht zulässig. Ein gemeinsamer Erschließungsbereich (Stiegenhaus, Liftanlage) ist als Verbindung von mehreren Baukörpern jedoch zulässig, wenn eine architektonisch klare optische Trennung erfolgt.

Stellplätze

Für Gebäude mit Wohnnutzung sind pro Wohnung ein Abstell- und ein Einstellplatz, für Einfamilienhäuser drei Stellplätze vorzusehen. Ausgenommen sind Heime der Altersversorgung.

Sind nach den Vorgaben dieser Verordnung mindestens 12 Stellplätze für ein Bauvorhaben notwendig, so sind die Einstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen (§ 34 RPG).

Abstellplätze für Mehrfamilienhäuser sind oberirdisch anzuordnen und dürfen nicht in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Sie müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben und dürfen weder durch Teilung noch Bildung eines Sonderrechtes der Besucherbenutzung entzogen werden.

Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalls, nach der besonderen Art der Nutzung, oder nach dem Charakter des geschäftlichen Betriebs ein Mehrbedarf zu erwarten ist.

Der Vorplatz (Stauraum) vor Stellplätzen bei Wohnanlagen mit mehr als zwei Wohnungen ist nicht als Abstellplatz iSd § 2 Abs. 1, lit. a) BauG zulässig.

Gestaltung und Ausstattung von Stellplätzen

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Abhängigkeit von beabsichtigter Nutzung und gestalterischen Erfordernissen zu befestigen und zu kennzeichnen.

Es ist für die Stellplatzflächen eine entsprechende Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Abstellplätze für 6 oder mehr Fahrzeuge sind durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 3 Stellplätzen ein mind. 2 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.

Unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu Nachbarn sind maximal 3 Abstellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind durch Bepflanzungsstreifen mit einer Breite von mindestens 1 m zum Nachbargrundstück abzugrenzen. Ausgenommen sind Stellplätze an öffentlichen Straßen oder Zufahrtswegen.

Zwischen Einstellplätzen in Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum (Vorplatz) von mind. 5,50 m einzuhalten. Sichtdreiecke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu beachten. Der

Stauraum darf auf die Breite der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen (z.B. Tor) abgegrenzt werden.

Abstellplätze parallel zu öffentlichen Straßen sind so anzuordnen, dass ein mindestens 50 cm breiter nicht befahrbarer Pufferstreifen zum Fahrbahn- oder Gehsteigrand eingehalten wird.

Abstellplätze, deren Anordnung zur öffentlichen Straße 90 Grad beträgt, sind mit einer Mindestbreite von 2,50 m auszuführen.

Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 19 lit e) BauG) müssen bis zu einer Höhe von 60 cm mindestens 30 cm von der Grundgrenze, ab einer Höhe von 60 cm mindestens 50 cm von der Grundgrenze zurückgesetzt werden.

Einfriedungen, die geeignet sind, die Benützung der Straße zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bau- und Straßengesetzes.

Geltungsbereich

Der Gesamtbebauungsplan gilt für das gesamte im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Baukern- (§14 Abs. 2 RPG), Bauwohn- (§14 Abs. 3 RPG) und Baumischgebiet (§14 Abs. 4 RPG), insbesondere auch hinsichtlich der max. Gebäudegröße, der Stellplatzregelungen und der Regelung über Einfriedungen, auch wenn für das Gebiet keine BNZ oder HGZ verordnet ist.

Der Bürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rainer Siegele', written in a cursive style.

Ing. Rainer Siegele