



## Gemeinde Haselsdorf – Tobelbad

Bezirk Graz-Umgebung

8144 Tobelbad, Tel. 03136/61905, Fax 03136/61139

email: [gde@haselsdorf-tobelbad.gv.at](mailto:gde@haselsdorf-tobelbad.gv.at)

homepage: [www.haselsdorf-tobelbad.gv.at](http://www.haselsdorf-tobelbad.gv.at)

---

# Bebauungsrichtlinie

## Gemeinde Haselsdorf-Tobelbad

Der Gemeinderat der Gemeinde Haselsdorf-Tobelbad hat in seiner Sitzung vom 23.11.2005 gemäß § 27(1) und (2) Stmk. Raumordnungsgesetz 1974, i.d.F. LGBl. Nr. 112/2002 beschlossen:

### VERORDNUNG

Gemäß § 27(1) und (2) Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 112/2002, mit der eine Bauungsrichtlinie für die Baulandbereiche der Gemeinde Haselsdorf-Tobelbad erstellt wird.

### PRÄAMBEL

Nachstehende Verordnung bezieht sich auf Baulandausweisungen der Gemeinde Haselsdorf-Tobelbad, welche aus Sicht des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes das künftige Baugeschehen im Sinne eines Kulturellen Baugeschehens steuernd beeinflussen soll. Es soll in Form eines Rahmenwerkes zur intensiven Auseinandersetzung aller Beteiligten beitragen und sich mit der kulturellen Komplexität des besonders sensiblen landschafts- und Kulturraumes der Gemeinde auseinandersetzen.

Wesentliche Zielsetzung dieser Verordnung ist die Herstellung eines Bezuges zur Landschaft, deren Bedeutung als Kultur- und Lebensraum und der möglichst sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. darüber hinaus soll diese Verordnung für die künftige bauliche Entwicklung auch außerhalb des Baulandes (so genannte Einflusszonen) unter Berücksichtigung der im Bestand gegebenen Qualitäten des Kulturraumes als Leitlinie zur Verfügung zu stehen.

Als so genannte Einflusszonen sind jene sensiblen Zonen des Planungsgebietes definiert, die als für das Orts- und Landschaftsbild bedeutende Bauland- und/oder Freihaltebereiche als „Freihaltebereich“, „Grünbecken“, „Sichtzonen“, „exponierte Hangzonen“, „Intensivnutzungen für Landwirtschaft“, udglm. von besondere Bedeutung sind. Für diese Zonen wird nicht durch näher definierte Beschränkungen im Vorhinein eine Bebauung in einer bestimmten Weise oder überhaupt verhindert, sondern erfolgt in diesen Gebieten die Auflage, dass in diesen näher definierten Zonen nur die qualifizierte Lösung der Bauaufgaben in Erfüllung der vorgegebenen Rahmenbedingungen von Seiten der Gemeinde bzw. des Bausachverständigen im Anlassfall zu einer Bewilligung führen kann. Im Besonderen hat die Verordnung die Zielsetzungen der jeweils geltenden Raumordnungsgrundsätze (§ 3 (12) ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 97/2002) zu beachten, wonach auf eine dem Wohl der Bevölkerung dienende Ordnung der Landschaft durch deren Gestaltung, Erhaltung und Pflege sowie auf den Schutz vor Beeinträchtigungen Bedacht zu nehmen ist.

Die Verordnung wird auf Basis einer Bestandsanalyse sowie des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde unter Berücksichtigung der Gesetzeslage festgelegt. Im Zuge der sich kontinuierlich weiterentwickelnden Gesetzeslage einerseits und der sich ständig ändernden gesellschaftspolitischen Zielsetzungen andererseits sind jedoch in periodischen Abständen Anpassungen der Bauungsrichtlinien vorzunehmen.

**§ 1**  
**GELTUNGSBEREICH/BEGRIFFSBESTIMMUNGEN**

Der Geltungsbereich für die Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Haselsdorf-Tobelbad:

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die im Wortlaut zum jeweils rechtsgültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungsgebiete und Baulandausweisungen.
- (2) Je neu zu schaffender Wohneinheit ist gemäß § 71 Abs. 4 des Stmk. Baugesetzes zumindest die Errichtung von 2 KFZ-Abstellplätzen vorzusehen. Empfohlen werden jedoch 3 KFZ-Abstellflächen je Wohneinheit (bzw. können diese im Bedarfsfall festgelegt werden).
- (3) Erschließungsstraßen sind öffentliche Verkehrsflächen und Privatstraßen zur Erschließung von mehr als einem Bauplatz.
- (4) Für bestehende landwirtschaftliche Betriebe und Gastronomiebetriebe im Bauland - Dorfgebiet gelten die, das Allgemeine Wohngebiet betreffenden nachfolgenden Bestimmungen dieser Verordnung nicht.

**§ 2**  
**FLÄCHENWIDMUNGEN**

Die geltenden Festlegungen des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes sind der Planbeilage zu entnehmen. Die jeweils geltenden Baugebietskategorien und Bebauungsdichterahmen sind den Nutzungsausweisungen zu entnehmen. In den Aufschließungsgebieten innerhalb des Geltungsbereiches ist im Anlassfall die maximal zulässige Bebauungsdichte im Rahmen der Erstellung der Bebauungspläne zu prüfen.

**§ 3**  
**GRÖSSE BEI TEILUNG UND ZUSAMMENLEGUNG VON GRUNDSTÜCKEN,  
VORSCHREIBUNG VON GUTACHTEN**

- (1) Die innerhalb des Geltungsbereiches festgelegten Baugebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (DO) sind entsprechend dem gegebenen Gebietscharakter einer aufgelockerten Bebauung ausschließlich den Ein- oder Zweifamilienwohnhausbauten vorbehalten. In den Dorfgebieten sind landwirtschaftliche Betriebe und Gastronomiebetriebe gem. § 23(5) lit.(f) ROG. 1974 i.d.F. LGBl.Nr. 112/2002 zulässig.
- (2) Die Größe von neu zu schaffenden Einzelgrundstücken darf 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Abweichungen von +/- 10% der Baulandgröße sind nur dann zulässig, wenn eine Teilung oder Zusammenlegung von Grundstücken dies erfordert.

#### **§ 4**

### **LAGE DER GEBÄUDE, HAUPTFIRSTRICHTUNGEN**

- (1) Die Lage der Hauptfirstrichtung der Gebäude wird in den Bebauungsplänen generell festgelegt. Liegen keine Bebauungspläne vor, ist eine nähere Festlegung der genauen Lage und Firstrichtung im Einzelfall fachlich gesondert durch den Bausachverständigen vorzunehmen bzw. den örtlichen Raumplaner zu begutachten. Dies kann im Rahmen der vorgesehen Bauberatungen erfolgen.
- (2) Für Aufschließungsgebiete über 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden Bebauungspläne zwingend vorgeschrieben.
- (3) Die Ausrichtung der Hauptkörper ist in Hanglagen den topographischen Verhältnissen anzupassen (First quer zur Falllinie). Ausnahmen sind im Einzelfall fachlich gesondert durch den Bausachverständigen bzw. den örtlichen Raumplaner zu begutachten.

#### **§ 5**

### **BEBAUUNGSWEISE**

- (1) Eine ausgewogene Verteilung der Baumassen auf den Bauplätzen in Bezug auf die Bauplatzgrenzen, ist einzuhalten. Als Bauweise wird die offene bzw. gekuppelte Bauweise mit max. 2. Wohneinheiten je Bauplatz festgelegt. Als Obergrenze wird die Kuppelung von maximal 2 Objekten festgelegt. Die Hauptgebäude sind nur an einer Seite des Grundstückes zu kuppeln.

#### **§ 6**

### **GEBÄUDEHÖHE**

- (1) Die maximal zulässige Gesamthöhe (Definition gemäß Stmk. Baugesetz) eines Gebäudes beträgt bergseitig 8,0 m, talseitig 11,0 m, sowie in ebenen Lagen eine Gesamthöhe von max. 8,0 m, gemessen von der jeweiligen Geländeverschneidung mit dem natürlichen Gelände.
- (2) Teile der Hauptgebäude, wie Stiegenaufgänge, Erker, Türme, ect., können die vorgegebene maximale Gesamthöhe eines Gebäudes gemäß § 6(1) überschreiten, wenn dies das Orts-, Straßen und Landschaftsbild zulässt. Die Beurteilung obliegt im Einzelfall dem Bausachverständigen.

## **§ 7 DACHGESTALTUNG, FASSADEN**

- (1) Dachaufbauten (Dachgauben, Seitengiebel, Dachterrassen) sind in Form, Material und Dimensionierung dem Dachkörper anzugleichen und in den Umgebungscharakter zu integrieren. Dazu werden dem Baucharakter entsprechend Schlepp- und Giebelgauben empfohlen.
- (2) Seitengiebel (Wiederkehr) sind grundsätzlich zulässig. Diese sollen der Baumasse des Hauptkörpers untergeordnet bzw. angeglichen werden. Der First des Seitengiebels ist grundsätzlich tiefer anzusetzen (mindestens 50 cm).
- (3) Alternativenanlagen (z.B. Sonnenkollektoren) sind bei Integration in die Dachkonstruktion zulässig.
- (4) Die Dachneigung von Giebeldächern hat mind. 40 Grad jedoch max. 50 Grad zu betragen.
- (5) Die Ausbildung von versetzten Pultdächern ist möglich, wenn es das Orts- und Landschaftsbild zulässt. Eine Begutachtung durch den Bausachverständigen ist notwendig.
- (6) Flachdächer sind unzulässig.
- (7) Farbgestaltung der Fassaden und Dächer unterliegen der Begutachtung durch den Bausachverständigen.

## **§ 8 GESTALTUNG, PROPORTIONEN, MATERIALWAHL, LANDSCHAFTS-ORTSBILD**

- (1) Das Seitenverhältnis von Länge zu Breite des Hauptkörpers für ein Giebelhaus darf ein Maß von Länge/Breite = 1,30/1,00 nicht unterschreiten (empfohlen wird ein Maß von L/B = 1,50/1,00).
- (2) Krüppelwalmausbildungen (max.1/3 der Dachhöhe) sind möglich.

## **§ 9 STRASSENBREITE**

- (1) Die Straßenbreite künftiger Erschließungsstraßen für mehr als einem Bauplatz hat ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung mind. 6,00 m befestigt (davon mind. 4,00 m staubfrei) zu betragen.

**§ 10**  
**FREIFLÄCHEN, EINFRIEDUNGEN, ZUFAHRTEN**

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten (davon maximal 25 cm Sockelmauerwerk). Einfriedungsmauern sind nicht zulässig. Sichtschutz gegen öffentliche Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

**§ 13**  
**INKRAFTTRETEN**

Diese Verordnung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:



Angeschlagen: 05.12.2005

Abgenommen: 20.12.2005