

§8 Räumliches Leitbild

1. Geltungsbereich und Rechtswirkung

- 1.1. Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Dobl-Zwaring und gilt für die Baulandkategorien Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet, ausgenommen jene Bereiche, in welchen Bebauungspläne (inklusive der Bebauungsrichtlinie Muttendorf, 1990) rechtswirksam oder erforderlich sind.

2. Mindestbauplatzgröße

- 2.1. Für Gebiete des Baulandes der Kategorien „Reines Wohngebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“ und „Dorfgebiet“ beträgt die Mindestbauplatzgröße bei Neuteilungen 800 m².
- 2.2. Ausnahmen von der Mindestbauplatzgröße
 - a) Grundstücksteilungen, welche für die Schaffung von Verkehrsflächen erforderlich sind (Grundabtretungen u.ä.) und im öffentlichen Interesse begründet sind, unterliegen nicht der Mindestbauplatzgröße.
 - b) Grundstücksteilungen, welchen nachweislich ein besonderes öffentliches Interesse zugrunde liegt, unterliegen nicht der Mindestbauplatzgröße.
 - c) In besonders begründeten Ausnahmefällen kann eine Unterschreitung der Mindestbauplatzgröße zulässig sein, wenn
 - durch Neuteilung zwecks Schaffung von Bauplätzen für eine zweckmäßige Bebauung eine Restfläche unter 800 m² entstehen würde und keine Erweiterungsmöglichkeiten für diese Fläche vorhanden sind
 - oder Teile des Grundstückes durch Beeinträchtigungen (z.B. Hochwasser, Lärm, Geruch, etc) keine Baulandeignung aufweisen, aber ein geeigneter Bauplatz mit einer geringeren als der Mindestfläche geschaffen werden könnte.

3. Generelle Festlegungen

- 3.1. In Anpassung an den Gebietscharakter dürfen Objekte ein- oder zweigeschossig - mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss - ausgeführt werden.
- 3.2. Im Bauland der Kategorie Kerngebiet (KG) dürfen die Objekte maximal dreigeschossig – mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss – ausgeführt werden.
- 3.3. Geschosswohnbau bzw. Mehrparteienhäuser dürfen nur im Ortsteil Dobl und Zwaring errichtet werden.
- 3.4. Bestehende großvolumigen Gebäude dürfen durch Umbaumaßnahmen für Wohnzwecke genutzt werden, wobei auch mehrere Wohneinheiten geschaffen werden können.
- 3.5. Bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke für Wohnzwecke im Nahbereich zu landwirtschaftlichen Betrieben ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftliche Tätigkeit nicht eingeschränkt wird. Weiters ist auf die Erhaltung des dörflichen Charakters besonders Rücksicht zu nehmen.

- 3.6. Bei Wohnobjekten ist eine mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzte Baugrenzlinie gegenüber Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr einzuhalten.
- 3.7. Unter Zugrundelegung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- 3.8. Vor den Garagen und Grundstückseinfahrten ist um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ein mindestens 5 m tiefer unabgefriedeter Vorplatz zur Straße vorzusehen. Für den Fall, dass sich über eine Länge von zumindest 7 m eine zumindest 3 m breite Freifläche längs der Verkehrsfläche befindet, beträgt die Mindesttiefe des Vorplatzes zur Straße hin nur noch 3 m.
- 3.9. Entlang von Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr sind Zäune, Nebengebäude, Garagen und Abstellflächen mit Schutzdächern (Carports) sowie Pergolas bis maximal 40 m² mind. 0,7 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten. Sofern entlang einer Verkehrsfläche bereits überwiegend Zaunanlagen an der Grundgrenze bestehen, gilt diese Bestimmung nicht und dürfen weitere neu zu errichtende Zäune entlang dieser Verkehrsfläche ebenfalls an der Grundgrenze errichtet werden. Bereits bestehende Zäune an der Grundgrenze entlang von Verkehrsflächen können bestehen bleiben und müssen nicht zurückversetzt werden. Entlang von Landesstraßen ist innerhalb des 15 m Bauverbotsbereichs um eine Ausnahmegenehmigung bei Errichtung der vorangeführten Objekte anzusuchen.
- 3.10. Die Breite neu zu errichtender Erschließungsstraßen (Straßenraum) hat mindestens 6,0 m zu betragen, ausgenommen Einzelzufahrten zu einem Grundstück mit mindestens 4,0 m Breite. Als Straßenraum wird der Bereich der Fahrbahn sowie die zugehörigen Seitenräume (Sickerstreifen, Bankett), gegebenenfalls mit katastermäßiger Abgrenzung, definiert.
- 3.11. Entlang der neu zu errichtenden Straßen (innerhalb des Straßenraumes) ist beidseitig ein mindestens 0,7 m breiter Sickerstreifen freizuhalten.
- 3.12. In Baulandbereichen entlang von Straßen, die einen übergeordneten Charakter aufweisen, ist im Rahmen von Bauverfahren im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde ein 2,0 m breiter Streifen für einen Geh / Radweg zur Verfügung zu stellen.
- 3.13. Meteorwässer von Dächern, Vorplätzen und befestigten Wegen dürfen nur auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden. Die Ableitung dieser Wässer auf Straßen, Wege oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.
- 3.14. Lebende Zäune sind so weit von der Grundgrenze zurückversetzt zu pflanzen, dass die Pflege vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann. Die maximal zulässige Höhe für lebende Zäune beträgt 2,0 m.
- 3.15. Die Sichtweiten (Verkehrssicherheit) dürfen durch Hecken nicht beeinträchtigt werden.
- 3.16. Unter Zugrundelegung des § 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten, ausgenommen Schallschutzmaßnahmen, welche im Einzelfall zu prüfen sind.

- 3.17. Die Freiflächen sind naturnah und standortgerecht zu bepflanzen ("Wiese statt Rasen"); heimische Baum- und Straucharten, insbesondere niedrig wachsende Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen. Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken durch Schattenwurf sind zu vermeiden.

4. Zusätzliche Festlegungen

Gilt entlang von Landesstraßen entsprechend der Plandarstellung zum Räumlichen Leitbild, in der Tiefe eines Bauplatzes in Abhängigkeit von der Grundstücksgrenze (30 – 50 m). Weiters erstreckt sich der Geltungsbereich auf jene in der Plandarstellung gekennzeichneten Dorfgebieten (bezeichnet als „Baugebiete mit zusätzlichen Festlegungen“ in der Legende der Plandarstellung).

- 4.1. Zulässig für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer, eventuell mit Krüppelwalm, mit einer Dachneigung von 25 bis 47 °.
- 4.2. Walmdächer dürfen nur in Ausnahmefällen genehmigt werden, wenn diese Dachform in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhanden ist und in keinem Widerspruch zum Gebietscharakter steht.
- 4.3. Das Dachdeckungsmaterial ist in den Farben Rot und Grau zulässig.

Abweichungen von den Festlegungen zu Punkt 3 und 4 des Räumlichen Leitbildes sind in Einzelfällen bei entsprechender Bestandssituation zulässig, wenn dies mit den Erfordernissen des Verkehrs, Immissionsschutzes usw. vereinbar ist und eine Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nachweislich ausgeschlossen wird.

4. Räumliches Leitbild

Das Räumliche Leitbild stellt laut §22 (7) des StROG 2010 idF LGBl. Nr. 117/2017 einen Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dar und dient auch zur Vorbereitung der Bebauungsplanung.

In diesem werden für rechtskräftiges Bauland sowie bestehende Entwicklungspotentiale, auf Basis des Gebietscharakters, die Grundsätze zur Bebauungsweise, zur Verkehrserschließung, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festgelegt. Hierzu wurden basierend auf der Bestandsaufnahme der Gemeinde einheitliche Gebiete definiert und entsprechende Ziele und Maßnahmen festgelegt.

Sowohl die Altgemeinden Dobl als auch Zwaring-Pöls haben im Rahmen der letzten Revision 4.0 Bebauungsrichtlinien erlassen. Diese Richtlinien sind bis dato rechtskräftig und sollen die darin enthaltenen Gestaltungsvorgaben jedenfalls weiterhin anwendbar sein. Diese Gestaltungsrichtlinien, welche in großen Teilen bereits Überschneidungen aufwiesen, wurden zusammengeführt und für das gesamte Gemeindegebiet adaptiert.

Die bisher rechtskräftigen, bestehenden Gestaltungsrichtlinien wurden daher als Basis und Richtlinie für das Räumliche Leitbild herangezogen und weiterentwickelt.

1. Geltungsbereich und Rechtswirkung

1.1 - In der Marktgemeinde Dobl-Zwaring erstreckt sich der Geltungsbereich des Räumlichen Leitbildes auf die Baulandkategorien Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (DO) und Kerngebiet (KG), mit Ausnahme jener Bereiche, für welche Bebauungspläne (inklusive der Bebauungsrichtlinie Muttendorf, 1990) rechtswirksam oder erforderlich sind.

Für Industrie und Gewerbegebiete wurden keine generellen gestalterischen Vorgaben getroffen, da sich die Ausformung der Objekte an den technischen Anforderungen des jeweiligen Betriebes orientiert. Es sind jedenfalls die Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes einzuhalten, auch im Hinblick auf die gestalterische Bedeutung der Objekte.

2. Mindestbauplatzgröße

2.1 - Reine und Allgemeine Wohngebiete, sowie neu bebaute Bereiche in Dorfgebieten sind überwiegend von Einfamilienhausbebauung geprägt. Um eine übermäßig dichte Bebauung in diesen Bereichen zu vermeiden, wurde daher die Mindestbauplatzgröße von 800 m² bei Neuteilungen festgelegt.

2.2 - In bestimmten Fällen ist die Schaffung kleinerer Grundstücke zweckmäßig und erforderlich. Dies betrifft vor allem nachträgliche Grundabtretungen für Straßenraumverbreiterungen, Gehwegschaffungen, Raumbeschaffung für Infrastrukturmaßnahmen und dergleichen mehr.

3. Generelle Festlegungen

3.1 - Ausgehend von der Bestandsbebauung ergibt sich eine gebietstypische Bebauung, welche den Gebietscharakter definiert und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild prägt.

Dementsprechend ist eine Einschränkung der Geschossigkeit in Abhängigkeit der umgebenden Bestandsbebauung zweckmäßig.

3.2 - Entsprechend dem Gebietscharakter in Kerngebieten, welche konzentriert im Ortszentrum von Dobl vorhanden sind, ist eine höhere Geschossigkeit zulässig.

3.3 - Zwecks Verdichtung der Regionalen Siedlungsschwerpunkte Dobl und Zwaring und zur Vermeidung von gebietscharakteruntypischen Neubauten wurde die Zulässigkeit von Geschossbauten auf die vorangeführten Orte beschränkt.

3.4 - Hierbei handelt es sich um rechtmäßig bestehende, ehemals mit anderen als Wohnung rechtskräftigen Nutzungen bewilligte Gebäude, welche nunmehr einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

3.5 - Diese Festlegung dient dem Schutz vor und der Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen von angrenzenden Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft.

3.6 - 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.

3.7 - Entsprechend der Bestimmungen des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF ist die Gemeinde berechtigt, die Anzahl der Abstellplätze abweichend von Absatz 3 desselben Paragraphen festzulegen. Die diesbezügliche Festlegung im Räumlichen Leitbild, dass mindestens 2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit vorzusehen sind, entspricht dem öffentlichen Interesse der Gemeinde, da aufgrund der steigenden Mobilität entsprechende Abstellflächen erforderlich sind.

3.8 - Zur Förderung der Verkehrssicherheit ist im Interesse der Gemeinde das Freihalten der Wege und Straßen von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig sollen gefährliche Ausfahrtssituationen vermieden werden.

3.9 - Diese Festlegung dient der Sicherstellung von ausreichend Sichtweiten und der Möglichkeit von Instandhaltungsarbeiten auf dem eigenen Grundstück, ohne die Notwendigkeit den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen.

3.10 - Die festgelegte Mindestbreite umfasst nicht nur die befestigten Straßenteile, sondern darüber hinaus Versickerungen und eventuell Gehwege bzw. Parkplätze innerhalb des Straßenraums von 6,0 m.

3.11 - Mit dieser Festlegung soll das Ableiten von Straßenwässern auf umliegende Grundstücke, insbesondere in das überregionale Straßennetz vermieden werden.

3.12 - Straßen mit übergeordnetem Charakter sind Haupterschließungsstraßen der Gemeinde in zentralen Lagen, mit dicht erschlossenen angrenzenden Baulandbereichen. In diesen Gebieten soll zur Verbesserung der Infrastruktur und Förderung der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr ein Ausbau von Geh- und Radwegen vorangetrieben werden.

3.13 - Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Oberflächenwässer ist jedenfalls sicherzustellen.

3.14 - Diese Festlegung dient der Möglichkeit von gärtnerischen Tätigkeiten auf dem eigenen Grundstück. Weiters soll hiermit sichergestellt werden, dass der Bewuchs nicht in den Straßenraum hineinragt. Die Maximalhöhe von 2,0 m wurde aus den bisher bestehenden Richtlinien übernommen und ist als ortsüblich anzusehen.

3.15 - Ein- und Ausfahrten sind derart zu gestalten, dass ein gefahrloses Einordnen in den fließenden Verkehr möglich ist.

3.16 - Im Vergleich mit der bestehenden Bebauung sowie der Freiraumgestaltung wird festgestellt, dass die bisherige Gestaltung der Einfriedungen ausschließlich licht- und luftdurchlässig ausgeführt wurde und Mauern als Einfriedungen nicht vorhanden sind. Aufgrund des Interesses der Gemeinde an der Weiterführung des Erscheinungsbildes hinsichtlich der Einfriedungen wurden daher entsprechende Festlegungen getroffen.

3.17 - Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten und im Sinne der Erhaltung heimischer Flora und Fauna wurde die Verwendung von heimischen, niedrigwachsenden Pflanzen festgelegt.

4. Zusätzliche Festlegungen

Dies ist damit begründet, dass die dargestellten Dorfgebiete hauptsächlich ältere, gewachsene Strukturen mit charakteristischen Bautypen aufweisen und die Erhaltung dieses Gebietscharakters sichergestellt werden soll. Auch entlang von Landesstraßen sind diese gebietstypischen Merkmale teilweise anzutreffen und schützenswert. Die Bebauung in den hinter den an die Landesstraße angrenzenden Bauplätzen weist diese Charakteristik jedoch nicht mehr durchgehend auf, sodass für diese Bereiche keine speziellen Regelungen erforderlich sind.

4.1 - Hierbei handelt es sich um die typischerweise innerhalb dieser Gebiete vorherrschende Dachform, welche zur Erhaltung des Ortsbildes weitergeführt werden soll.

4.2 - Sofern bereits Walmdächer im Umgebungsbereich vorhanden sind, ist diese Dachform im Sinne der Gleichbehandlung weiterhin zulässig.

4.3 - Die zulässigen Dachfarben entsprechen dem gebietstypischen Charakter und sollen fortgesetzt werden.

Abweichungen

Abweichungen zu den vorangeführten Festlegungen sind vor allem für nicht von vornherein abschätzbare Forderungen und Maßnahmen (Z. B. Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Infrastruktur, etc.) zulässig, welche im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind und Auswirkungen auf das Räumliche Leitbild haben.