



# MARKTGEMEINDE BIRKFELD

## AUFLAGEUNTERLAGE

FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG 1.02  
GEM. § 38 STMK. ROG 2010  
ZONIERUNGSÄNDERUNG  
Flächenwidmungsplan: 1.0  
Rechtsbezug: ÖEK 1.01

Marktgemeinde Birkfeld  
Bezirk Weiz  
Hauptplatz 13  
8190 Birkfeld  
Tel.: 03174/ 45 07 – 320

Stand: 15.04.2020



---

# WORTLAUT

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Birkfeld am ..... beschlossene Änderung 1.02 des Flächenwidmungsplanes 1.0 samt zeichnerischer Darstellung gemäß § 38 St. ROG 2010 i.d.g.F.

## § 1 PLANVERFASSER, PLANUNTERLAGE

Die zeichnerische Darstellung (in der Beilage), verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Silvia Kerschbaumer-Depisch, 8141 Premstätten, Hauptstraße 208, basierend auf der Planunterlage M 1:5000, vom 28.06.2018, verfasst von Arch. DI Silvia Kerschbaumer-Depisch, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

Plangrundlage: Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplanzonierungsplan 1.0 i.d.g.F.

## § 2 BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSÄNDERUNG

Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien sowie Aufhebung der Bebauungsplanzonierung – „Erstellung eines Bebauungsplanes“ für die im Flächenwidmungsplan 1.0 festgelegten Flächen.

Die den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Bau- und Freilandes wird künftig durch die Verordnung des räumlichen Leitbildes im örtlichen Entwicklungskonzept 1.01 sichergestellt.

### Aufhebung der Bebauungspläne:

Bereich	Bebauungsplan	rechtskräftig seit:	Zonierungsplan
Birkfeld	Käfergründe – 1. Änderung	09.04.2009 2017	B1.2-02r
Birkfeld	Sportplatzsiedlung	1989	B2.1-01a
Birkfeld	Arzbergergründe	1998, 2004, 26.03.2011	B3.1-03r
Birkfeld	Einkaufszentrum	1989	B4.2-01a
Birkfeld	Lueger	2017	B5.1-01r

Bereich	Bebauungsplan	rechtskräftig seit:	Zonierungsplan
Koglhof	Feldhofer – 403/3 tw., 432 tw., 453/2 tw.	2006	B6.2-01r
Waisenegg	Perhofer – 278 tw.	1999	B8.2-01a
Waisenegg	Steinbrenner – 144/1, .61/3	1984, 2002	B7.2-02a

### Aufhebung der Bebauungsrichtlinien:

Bereich	Bebauungsrichtlinie	rechtskräftig seit:	Zonierungsplan
Gschaid	Königshofer – 1058/2		R1-01r
Koglhof	Augsten-Leitn		R2-01r
Waisenegg	Hofbauer/ Wasserbauer – 175/3, 175/7, 175/8, 175/9, 175/11, 175/12		R3-01r
Altgemeinde Koglhof	Für größte Teile des ehem. Gemeindegebietes		

### Aufhebung der Bebauungsplanzonierung für folgende Flächen:

Bereich	Grundstück-Nummer / KG	Zonierungsplan
<b>KG Birkfeld</b>		
(WA) (15) 0,2 – 0,8	1/1, 383/8, 383/5, 383/3	B8
(WA) (12) 0,2 – 0,8	384/1, 384/8, 384/18, 384/19	B4
(WA) (11) 0,2 – 0,8	381/3, 376/1	B5
(WA) (19) 0,2 – 0,8	433/1, 432/2, 404	B1
(WA) (16) 0,2 – 0,8	392/1, 392/11, 392/13	B3
(WA) (22) 0,2 – 0,6	436/2	B11
(WA) (23) 0,2 – 0,8	440/4	B12
(WA) (25) 0,2 – 0,8	441/3, 471	B13
(KG) (14) 0,5 – 0,8	376/1	B7

Bereich	Grundstück-Nummer / KG	Zonierungsplan
(KG) (13) 0,5 – 0,8	376/8, 376/7	B6
(KG) (17) 0,2 – 1,0	65, .160, 629/1	B9
(KG) (21) 0,5 – 1,0	427/2, 522/1, 428, 521/2	B10
(WA) (35) 0,2 – 0,8	405/1, 405/2	B2
<b>KG Gschaid</b>		
(WA) (10) 0,2 – 0,5	1055/2, 1055/6, 1055/7, 1055/5	B14
<b>KG Haslau</b>		
(WA) (6) 0,2 – 0,4	314/1, 316	B15
<b>KG Aschau</b>		
(WA) (31) 0,2 – 0,6	58/1, 59	B17
<b>KG Waisenegg</b>		
Photovoltaikanlage	Photovoltaikanlage, Blendwirkung, Verkehrssicherheit, Abstimmung mit BBL, Gesamthöhe und visuelle Ab- schirmung.	B18

### § 3 ABGRENZUNG DER BEBAUUNGSPLANZONIERUNGSÄNDE- RUNG

Von der Zonierungsänderung sind alle bestehenden Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien im gesamten Gemeindegebiet der MG Birkfeld betroffen. Für noch zu erstellende Bebauungspläne im gesamten Gemeindegebiet der MG Birkfeld entfällt das Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplan.

### § 4 SONSTIGES

Das räumliche Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.0 verankert in der 1. Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK Änderung 1.01) wird für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Birkfeld erstellt. Betroffen sind sowohl Bauland-, als auch Freilandbereiche.

---

## **§ 5 RECHTSWIRKSAMKEIT DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES**

Nach Genehmigung der Änderung durch die Stmk. Landesregierung beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Birkfeld, am .....

.....  
*Der Planverfasser:*

.....  
*Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:*

---

## Termine des Verfahrens:

- Beschluss über die Auflage am .....
- Auflage (mind. 8 Wochen)  
der Änderung 1.02 von .....  
bis .....
- Anhörung (wenn notwendig) von .....  
bis .....
- Endbeschluss der Änderung 1.02 am .....
- Genehmigung durch die Landesregierung am .....
- Kundmachung der Änderung 1.02  
(Rechtsklausel nach § 92 Gemeindeordnung) von .....  
bis .....
- Rechtswirksamkeit der Änderung 1.02 (15. Tag) ab .....

---

# Planungsgrundlagen

## 1. Gesetzliche Grundlagen

- Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i. d. g. F. LGBl. 6/2020.
- Planzeichenverordnung 2016 i.d.g.F. 80/2016
- Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. (Landesgesetzblatt Nr. 58/2011).

Die Änderung erfolgt gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz ROG 2010 § 38

## 2. Überörtliche Raumordnung

- Landesentwicklungsprogramm 2009 LGBl. 75/2009
- Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Oststeiermark LGBl. 86/2016

## 3. Sonstige

Wortlaut und Erläuterungen zum ÖEK 1.0 von Arch. DI Silvia Kerschbaumer-Depisch.

# PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

Grundsätzlich gelten für das gesamte Gemeindegebiet die allgemeinen Ziele und Maßnahmen entsprechend §5 des räumlichen Leitbildes sowie die unter §6 angeführten speziellen Vorgaben zu den jeweiligen Gebietstypen.

## Bebauungsplan: Käfergründe – 1. Änderung (B1.2-02r)

rechtskräftig seit: 2017

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Birkfeld Peripherie Wohnumland West</b>
Bebauungsweise	Offen, gekuppelt	Offen, gekuppelt
Geschossanzahl	Max. 2 oberirdische Geschosse – EG, OG KG muss talseitig mind. 50 cm unter natürlichem Gelände liegen	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig. Gebäudehöhen für Industrie- und Gewerbebauten max. 15m
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, KWD, FD	SD, WD, SWD (=KWD), PD, versetztes PD. FD nur für Nebengebäude und Carports.
Dachneigung	Keine Angaben	SD, SWD, versetztes PD 20-47° WD max. 20° PD
Deckungsmaterial	Flachdächer können auch begrünt werden, kein glaciertes Deckungsmaterial	unglasiert und kleinformig, für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig
Dachvorsprünge	max. 0,80 m	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	rostrot, rostbraun, baun, braun-grau	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>		
Fassade	Keine Vorgaben	Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild. Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Birkfeld Peripherie Wohnumland West</b>
		Sichtbare Holzteile sind nicht zu lackieren, eine natürliche Verwitterung soll zugelassen werden. Eine Alternative stellt das Lasieren dar.
Farbgebung	Gebrochene Farben, die in der Natur vorkommen, grelle Farbtöne sind nicht zulässig	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.
Höhenentwicklung	Keine Vorgaben bzw. 2 oberirdische Geschoße lt. BauG	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	Heimische Pflanzen	Standortgerechte Bepflanzungen
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Sind mit einem Material zu befestigen, dessen Fugenanteil $\geq 5$ % der Gesamtfläche übersteigt.	Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden.
Geländeveränderungen	Keine Vorgaben	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschlichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Weiters gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 des räumlichen Leitbildes.

## Bebauungsplan: Sportplatzsiedlung (B2.1-01r)

rechtskräftig seit: 1989

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Birkfeld Peripherie Wohnumland West</b>
Bebauungsweise	Offen, Reihenhäuser, Einfamilienwohnhäuser, Geschosßbau	Offen, gekuppelt
Geschossanzahl	KG, EG und ausgebaut DG	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig. Gebäudehöhen für UIndustrie- und Gewerbebauten max. 15m
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, kein KWD!, Vordächer und Autoabstellplätze im BV	SD, WD, SWD (=KWD), PD, versetztes PD. FD nur für Nebengebäude und Carports.
Dachneigung	SD 42-47°	SD, SWD, versetztes PD 20-47° WD max. 20° PD
Deckungsmaterial	Betondachsteine rotbraun	unglasiert und kleinformatig, für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig
Dachvorsprünge	Keine Vorgaben	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Keine Vorgaben	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>		
Fassade	Helle, freundliche Farben	Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild. Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Sichtbare Holzteile sind nicht zu lackieren, eine natürliche Verwitterung soll zugelassen werden. Eine Alternative stellt das Lasieren dar.

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Birkfeld Peripherie Wohnumland West</b>
Farbgebung	Keine Vorgaben	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.
Höhenentwicklung	Im Plan angegeben $\pm 0,0$	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	An den Bestand angepasst	Standortgerechte Bepflanzungen
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Keine Vorgaben	Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeänderungen	Keine Vorgaben	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeänderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Da dieser Bereich zur Gänze bebaut ist gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 im räumlichen Leitbild.

**Bebauungsplan:  Arzbergergründe (B3.1-03r)****rechtskräftig seit: 1998, 2004, 26.03.2011**

<b>Themenbereiche</b>	<b>Rechtskräftige Festlegungen</b>	<b>Festlegungen räumliches Leitbild</b>
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Birkfeld Peripherie Wohnumland West</b>
Bebauungsweise	Offen, Nebengebäude dürfen außerhalb der BGL errichtet werden	Offen, gekuppelt
Geschossanzahl	KG, EG, OG	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, WD nur für Gaupen- und Anbauten, Versetztes PD mit einer max. Lichtbauhöhe von 1,3 m	SD, WD, SWD (=KWD), PD, versetztes PD. FD nur für Nebengebäude und Carports.
Dachneigung	ab 37°	SD, SWD, versetztes PD 20-47° WD max. 20° PD
Deckungsmaterial	Blecheindeckungen unzulässig (ausgenommen Gaupen- und Vordächer), Tondachziegel, kleinformatige Betonplatten	unglasiert und kleinformatig, für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig
Dachvorsprünge	max. 0,80 m	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	naturrot, rotbraun, rotgrau	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>	Rechteck oder L-förmig, quadratische Grundrisse sind nicht zulässig, Länge:Breite 1:2 , 2:3	Keine Angaben
Fassade	Verputzt, beim Hauptkörper für Dachausbauten ist Holzbauweise zulässig	Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild. Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Sichtbare Holzteile sind nicht zu lackieren, eine natürliche Verwitterung soll zugelassen werden. Eine Alternative stellt das Lasieren dar.

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Birkfeld Peripherie Wohnumland West</b>
Farbgebung	Helle, freundliche Farben	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.
Höhenentwicklung	Keine Angaben bzw. lt. Baugesetz EG/OG	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>	Bodenmechanisches Gutachten für jeden Bauplatz!	Bauverfahren
Hecken (Bepflanzung)	Heimische Pflanzen, mind. 1 großwüchsiger Baum	Standortgerechte Bepflanzungen
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Nicht asphaltiert, sondern Schotter, Rasengittersteine, Natursteine, etc.	Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeveränderungen	Anschüttungen die das natürliche Gelände um > 1 m überschreiten sind unzulässig	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschlichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.
Zaun	Holzzaun, Maschendrahtzaun max. 1,20 m	Ausführung von neuen Einfriedungen vor allem zum Straßenraum hin sind transparent, licht- und luftdurchlässig zu gestalten und eine maximale Höhe von 1,5 m ist einzuhalten. Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1,0 m von der Gemeindestraßenfluchtlinie (Außenkante Bankett / Gehsteig) auszurichten (fertige Hecke). Generell ist eine standortgerechte Bepflanzung umzusetzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Weiters gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 des räumlichen Leitbildes.

## Bebauungsplan: Einkaufszentrum (B4.2-01r)

rechtskräftig seit: 1989

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Birkfeld Peripherie Wohnumland West</b>
Bebauungsweise	Offen, verkettet	Offen, gekuppelt
Geschossanzahl	EG, OG mit ausgebautem DG	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschößzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig. Gebäudehöhen für UIndustrie- und Gewerbebauten max. 15m
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, KWD	SD, WD, SWD (=KWD), PD, versetztes PD. FD nur für Nebengebäude und Carports.
Dachneigung	Über 30°, FD, etc. sind unzulässig	SD, SWD, versetztes PD 20-47° WD max. 20° PD
Deckungsmaterial	Bramac, Doppeldeckungen, Welleternit oder Blech und Rhombusdeckung ist unzulässig	unglasiert und kleinformatig, für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig
Dachvorsprünge	Keine Vorgaben	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	rot, rotbraun, rotgrau	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>		
Fassade	Säulen unzulässig, Putz, Holz, Naturstein, Kunststoff, Eternit, etc. unzulässig	Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild. Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Sichtbare Holzteile sind nicht zu lackieren, eine natürliche Verwitterung soll zugelassen werden. Eine Alternative stellt das Lasieren dar.
Farbgebung	Weiß, helle Farbtöne	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Birkfeld Peripherie Wohnumland West</b>
Höhenentwicklung	Die hangseitige Traufhöhe darf 7 m nicht überschreiten	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	Keine Vorgaben	Standortgerechte Bepflanzungen
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Trompeten mind. 2,5 m, Tore sind soweit zurückzusetzen, dass noch 1 PKW davor abgestellt werden kann.	Bei zusammenhängenden Bauplätzen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Gesamtareal zu erstellen und umzusetzen.  Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeveränderungen	Talseitige, steile Böschungen, Aufschüttungen, Stützmauern, die höher als 80 cm sind, sind unzulässig.	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt.  Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken.  Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Weiters gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 des räumlichen Leitbildes.

## Bebauungsplan: Lueger (B7.2-02r)

Der Bebauungsplan befindet sich in der Sichtzone lt. Ortsbildschutzkonzept - alle Bauvorhaben innerhalb der Sichtzone sind durch den Ortsbildsachverständigen zu prüfen.

**rechtskräftig seit: 2017**

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete und Sichtzone lt. Ortsbildschutzkonzept</b>
Bebauungsweise	Offen	offen, gekuppelt
Geschossanzahl	KG, EG, ausgebautes DG	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, KWD, WD (FD, PD nur für Garagen und Vordächern)	SD, SWD WD, wenn im Beurteilungsradius vorhanden (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) Nebengebäude, Carports, untergeordnete Zubauten und Garagen: SD, SWD, FD, PD
Dachneigung	25° - 45°	SD, SWD > 30° PD 10-15° WD
Deckungsmaterial	Keine Vorgaben	unglasiert und kleinformig für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig Flachdächer vorzugsweise begrünt
Dachvorsprünge	Keine Vorgaben	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Rotbraun, dunkelgrau	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>		
Fassade	Keine Vorgaben	verputzt, helle nicht gesättigte bzw. natürliche Farben, Holzverschalung

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete und Sichtzone lt. Ortsbildschutzkonzept</b>
Farbgebung	Keine grellen Farben, Holz	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.
Höhenentwicklung	Bergseitige Gesamthöhe max. 8 m über natürlichem Gelände, EG Fußbodenoberkante max. 15 cm über fertigem Geländepunkt.	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	heimische Pflanzen	Standortgerechte Bepflanzung
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Keine Vorgaben	Bei zusammenhängenden Bauplätzen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Gesamtareal zu erstellen und umzusetzen. Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeveränderungen	Wenn unbedingt notwendig, sichtbare Steinschichtungen sind unzulässig	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

**Bebauungsrichtlinie: Hofbauer/Wasserbauer  
 – 175/3, 175/7, 175/8, 175/9, 175/11, 175/12  
 (R3-01r)**

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
Bebauungsweise	Offen, verkettet Rechteckige, L-, bzw. T-förmige Grundrisse	offen, gekuppelt
Geschossanzahl	EG, DG	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, KWD	SD, SWD WD, wenn im Beurteilungsradius vorhanden (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) Nebengebäude, Carports, untergeordnete Zubauten und Garagen: SD, SWD, FD, PD
Dachneigung	45° - 49°	SD, SWD > 30° PD WD max. 20°
Deckungsmaterial	z. B. Bramac, Doppeldeckungen	unglasiert und kleinformatig für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig Flachdächer vorzugsweise begrünt
Dachvorsprünge	Keine Angaben	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Rot/braun, rot/grau	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>		
Fassade	Putzfassade Giebel: Holzschalung zulässig Verkleidung der Fassade nur mit Holz zulässig.	verputzt, helle nicht gesättigte bzw. natürliche Farben, Holzverschalung

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
Farbgebung	Weiß, bzw. helle freundliche Farben	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.
Höhenentwicklung	Hangseitige Traufenhöhe: max 3,0 m	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	Ortsübliche Sträucher – max. Höhe: 1,20 m; Thujen und andere, nicht ortsübliche Bäume und Sträucher sind nicht zulässig. Holzzäune (Holzlattenräume) - max. Höhe: 1,20 m Entlang der Landesstraße - heimische Bäume und Sträucher	Standortgerechte Bepflanzung Ausführung von neuen Einfriedungen vor allem zum Straßenraum hin sind transparent, licht- und luftdurchlässig zu gestalten und eine maximale Höhe von 1,5 m ist einzuhalten. Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1,0 m von der Gemeindestraßenfluchtlinie (Außenkante Bankett / Gehsteig) auszurichten (fertige Hecke). Generell ist eine standortgerechte Bepflanzung umzusetzen.
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Erschließungsstraße: Breite mind. 5,50 m Einfahrten: als Trompete mit einer Breite von mind. 2,5 m	Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeveränderungen	Natürliches Gelände ist weitgehend zu erhalten. Talseitige, steile Böschungen, Aufschüttungen, Stützmauern – max. 80 cm	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschlichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Da dieser Bereich zur Gänze bebaut ist gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 im räumlichen Leitbild.

**Bebauungsplan: Feldhofer – 403/3 tw., 432 tw., 453/2 tw. (B6.2-01r)**  
**rechtskräftig seit: 2006**

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
Bebauungsweise	Offen	Offen gekuppelt
Geschossanzahl	Max. 2 freistehende Geschosse, KG darf max. zur Hälfte aus dem Erdreich ragen	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.
<b>Dach</b>		
Dachform	SD (BP 1-5), versetztes Satteldach (Lichtbandhöhe max. 1,5 m), PD gegen den Hang (BP 7 - 10), variable Dachform (BP 6)	SD, SWD WD, wenn im Beurteilungsradius vorhanden (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) Nebengebäude, Carports, untergeordnete Zubauten und Garagen: SD, SWD, FD, PD
Dachneigung	> 20° (außer bei Pultdächern) bei Hauptgebäude	SD, SWD > 30° PD ° WD max. 20°
Deckungsmaterial	Dachbegrünungen sind zulässig	unglasiert und kleinformig für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig Flachdächer vorzugsweise begrünt
Dachvorsprünge	Keine Vorgaben	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Rotbraun, rotgrau	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>	Rechteck, L-oder T-förmig	
Fassade	Putz, Holz, „Säulen“ sind unzulässig	verputzt, helle nicht gesättigte bzw. natürliche Farben, Holzverschalung
Farbgebung	Grelle Farben unzulässig	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
Höhenentwicklung	Firsthöhe max. 10 m über natürlichem Gelände. Bei SD Firsthöhe max. 12 m. Erdgeschoßfußboden max. 30 cm über neu geschaffenen hangseitigen Gelände.	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	Hausbaum	Standortgerechte Bepflanzung
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Dürfen nicht vollflächig asphaltiert werden.	Bei zusammenhängenden Bauplätzen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Gesamtareal zu erstellen und umzusetzen. Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeveränderungen	Sind zu erhalten, Bodenmechanisches Gutachten von jedem BP im BV.	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Weiters gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 des räumlichen Leitbildes.

## Bebauungsplan: Steinbrenner – 144/1, .61/3 (B7.2-02r)

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
Bebauungsweise	Offen, gekuppelt	offen, gekuppelt
Geschossanzahl	KG, EG OG talseitig; EG, OG bergseitig	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosshöhe definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, KWD, versetztes PD (max. Vorsatzhöhe 1,5 m)	SD, SWD WD, wenn im Beurteilungsradius vorhanden (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) Nebengebäude, Carports, untergeordnete Zubauten und Garagen: SD, SWD, FD, PD
Dachneigung	40° - 45°	SD, SWD > 30° PD WD max. 20°
Deckungsmaterial	Betondachsteine, Ziegel, Eternit, Dachbahnen	unglasiert und kleinformatig für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig Flachdächer vorzugsweise begrünt
Dachvorsprünge	Max. 1,0 m	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Rostrot, rostbraun	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>		
Fassade	Putz	verputzt, helle nicht gesättigte bzw. natürliche Farben, Holzverschalung
Farbgebung	Nicht gesättigte Farbtöne, gebrochenes Weiß	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
Höhenentwicklung	Gebäudehöhe talseitig 4,5 m, bergseitig 3,0 m, Kniestock max. 0,8 m	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	autochthone Pflanzen	Standortgerechte Bepflanzung
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Material mit mind. 5 % Lochanteil	Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeveränderungen	Dürfen 0,75 cm nicht überschreiten	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschlichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.
Zaun	Hecken, Lattenzaun, Bretterzaun max. 1,0 m	Ausführung von neuen Einfriedungen vor allem zum Straßenraum hin sind transparent, licht- und luftdurchlässig zu gestalten und eine maximale Höhe von 1,5 m ist einzuhalten. Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1,0 m von der Gemeindestraßenfluchtlinie (Außenkante Bankett / Gehsteig) auszurichten (fertige Hecke). Generell ist eine standortgerechte Bepflanzung umzusetzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Da dieser Bereich zur Gänze bebaut ist gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 im räumlichen Leitbild.

**Bebauungsrichtlinie: Königshofer – 1058/2  
(R1-01r) Buckenberg West**

**rechtskräftig seit: 28.04.2006**

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
Bebauungsweise	Offen, gekoppelt (mit Zustimmung es Nachbarn) Ausschließlich rechteckige, L-, bzw. T-förmige Grundrisse	offen, gekoppelt
Geschossanzahl	1,5 geschossig, mit talseitig über Niveau errichteten UG	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.
<b>Dach</b>		
Dachform	Hauptgebäude u. Zubauten: SD, abgesetztes SD, KWD Nebengebäude, inkl. Garagen: FD, PD	SD, SWD WD, wenn im Beurteilungsradius vorhanden (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) Nebengebäude, Carports, untergeordnete Zubauten und Garagen: SD, SWD, FD, PD
Dachneigung	Hauptgebäude: > 38° Nebengebäude: jede Dachneigung	SD, SWD > 30° PD WD max. 20°
Deckungsmaterial	Keine Vorgaben	unglasiert und kleinformig für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig Flachdächer vorzugsweise begrünt
Dachvorsprünge	Keine Vorgaben	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Rotbraun, grotgrau, grau	ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
<b>Gebäudegestaltung</b>		
Fassade	Mit Holz, natur oder braun gebeizt, zu verkleiden, horizontal zu gliedern Säulen in Höhe von mehr als einem Geschoss sind unzulässig Nicht durch großflächige ungliederte Fensterflächen aufzulösen	verputzt, helle nicht gesättigte bzw. natürliche Farben, Holzverschalung
Farbgebung	Erdgebundene Farben	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten.
Höhenentwicklung	Hauptgebäude mit Steildach: max. 11,5 m Nebenfist mit Steildach: max. 11 m Nebengebäude inkl. Garagen: max. 4,5 m (FD u. PD) bzw. max. 6 m (Steildächer) Max. 1,5 frei stehende Geschosse	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	Zäune – max. 1,20 Höhe Hecken – max. 2,0 m Höhe Ausnahme: Sichtschutz bei Terrassen	Standortgerechte Bepflanzung Ausführung von neuen Einfriedungen vor allem zum Straßenraum hin sind transparent, licht- und luftdurchlässig zu gestalten und eine maximale Höhe von 1,5 m ist einzuhalten. Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1,0 m von der Gemeindestraßenfluchtlinie (Außenkante Bankett / Gehsteig) auszurichten (fertige Hecke). Generell ist eine standortgerechte Bepflanzung umzusetzen.
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Hauszufahrten – max. Steigung von 10%, beim Anschluss an die Wohnstraße auf einer Länge von mind. 5 m max. 2%; Anbindung an die Wohnstraße mit einer Trompete.  Fahrzeuge und Kraftfahrzeuge von Bewohnern und Besuchern sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücke abzustellen.	Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp Wohngebiete</b>
Geländeveränderungen	Niveauveränderungen und/oder Stützmauern $\geq 1,5$ m sind unzulässig.	<p>Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt.</p> <p>Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken.</p> <p>Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurschlichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.</p>

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Da dieser Bereich beinahe zur Gänze bebaut ist gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 im räumlichen Leitbild.

**Bebauungsplan: Pernhofer – 278 tw. (B8.2-01r)****rechtskräftig seit: 1999**

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp traditionelle Dorfgebiete</b>
Bebauungsweise	Offen	Offen, gekuppelt.
Geschossanzahl	KG, EG, OG talseitig, EG OG bergseitig	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, KWD	Als Dachform und –farbe des Hauptdaches ist jene zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung besteht (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes). Bei Satteldächern ist auf schmale Giebelbreiten zu achten. Pultdächer sind mit dem Hang und nicht gegen den Hang zu neigen. Flachdächer erfordern eine sorgfältige Abstimmung mit dem gebauten und landschaftlichen Umfeld. PD sind nur bei landwirtschaftlichen Gebäuden, Nebengebäuden und Carports zulässig.
Dachneigung	≥ 42°	SD, SWD 20-47° WD max. 20° PD
Deckungsmaterial	Betonsteine, Ziegel	keine Deckstoffe mit glänzenden Oberflächen
Dachvorsprünge	Max. 1 m	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Rostrot, rostbraun	Als Dachform und –farbe des Hauptdaches ist jene zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung besteht (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes).
<b>Gebäudegestaltung</b>		Baukörper und Funktionen sind den Geländeverhältnissen entsprechend anzuordnen und zu gliedern. Die überlegte Anordnung einzelner Baukörper steigert die Nutzungsqualität des Außenraums (Ensemblewirkung).

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp traditionelle Dorfgebiete</b>
		Es sind einfache und klare Formen zur Gestaltung der Baukörper zu verwenden. Bei Zubauten sind die vorhandenen Proportionen zu berücksichtigen.
Fassade	Putz	Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild. Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.
Farbgebung	Nicht gesättigte Farbtöne, gebrochenes Weiß	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten. Sichtbare Holzteile sind nicht zu lackieren, eine natürliche Verwitterung soll zugelassen werden. Eine Alternative stellt das Lasieren dar.
Höhenentwicklung	Gebäudehöhe talseitig max. 6 m, bergseitig 3 m, Kniestock max. 0,8 m.	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	autochthone Pflanzen	Standortgerechte Bepflanzung
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Keine Vorgaben	Bei zusammenhängenden Bauplätzen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Gesamtareal zu erstellen und umzusetzen. Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeänderungen	Für jeden BP ist ein Bodenmechanisches Gutachten zu erstellen	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeänderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.
Zaun	Hecken, Lattenzaun, Bretterzaun, Maschendraht max. 1,30 m	Ausführung von neuen Einfriedungen vor allem zum Straßenraum hin sind transparent, licht- und luftdurchlässig zu gestalten und eine maximale Höhe von 1,5 m ist einzuhalten. Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1,0 m von der Gemeindestraßenfluchtlinie (Außenkante Bankett / Gehsteig) auszurichten (fertige Hecke). Generell ist eine standortgerechte Bepflanzung umzusetzen.

---

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Da dieser Bereich beinahe zur Gänze bebaut ist gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 im räumlichen Leitbild.

**Bebauungsrichtlinie: Augsten-Leitn – 1058/2  
(R2-01r)**

**rechtskräftig seit:**

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp traditionelle Dorfgebiete</b>
Bebauungsweise	Offen, halboffen, gekoppelt Rechteckige, L-, bzw. T-förmige Grundrisse	Offen, gekuppelt.
Geschossanzahl	KG, EG, DG	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig.
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, Schopfwalme	Als Dachform und –farbe des Hauptdaches ist jene zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung besteht (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes). Bei Satteldächern ist auf schmale Giebelbreiten zu achten. Pultdächer sind mit dem Hang und nicht gegen den Hang zu neigen. Flachdächer erfordern eine sorgfältige Abstimmung mit dem gebauten und landschaftlichen Umfeld. PD sind nur bei landwirtschaftlichen Gebäuden, Nebengebäuden und Carports zulässig.
Dachneigung	43° - 47°	SD, SWD 20-47° WD max. 20° PD
Deckungsmaterial	Ziegelartiges kleinformatiges Material	keine Deckstoffe mit glänzenden Oberflächen
Dachvorsprünge	Taufenseitig: max. 100 cm Giebelseitig: max. 1,40 m	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Rot, rotbraun	Als Dachform und –farbe des Hauptdaches ist jene zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung besteht (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes).

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstyp traditionelle Dorfgebiete</b>
<b>Gebäudegestaltung</b>		Baukörper und Funktionen sind den Geländeverhältnissen entsprechend anzuordnen und zu gliedern. Die überlegte Anordnung einzelner Baukörper steigert die Nutzungsqualität des Außenraums (Ensemblewirkung). Es sind einfache und klare Formen zur Gestaltung der Baukörper zu verwenden. Bei Zubauten sind die vorhandenen Proportionen zu berücksichtigen.
Fassade	Putzfassade, Holzverschalung (waagrechte sind nicht erwünscht)	Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild. Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.
Farbgebung	Helle gedeckte Farben	Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten. Sichtbare Holzteile sind nicht zu lackieren, eine natürliche Verwitterung soll zugelassen werden. Eine Alternative stellt das Lasieren dar.
Höhenentwicklung	Talseitige Traufenhöhe max. 6,0 m Bergseitige Traufenhöhe max. 3,0 m	Siehe Geschosszahl
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken (Bepflanzung)	Heimische Pflanzen Einfache Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendarhtzäune, max. 1,20 m hoch	Standortgerechte Bepflanzung Ausführung von neuen Einfriedungen vor allem zum Straßenraum hin sind transparent, licht- und luftdurchlässig zu gestalten und eine maximale Höhe von 1,5 m ist einzuhalten. Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1,0 m von der Gemeindestraßenfluchtlinie (Außenkante Bankett / Gehsteig) auszurichten (fertige Hecke). Generell ist eine standortgerechte Bepflanzung umzusetzen.
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Sind straßenseitig zu befestigen. Bei Randbefestigung sind Pflasterstreifen auszuführen, keine Randleisten. Je Bauplatz Abstellflächen f. mind. 2 PKW Pflasterungen: Es sind möglichst in Sand verlegte Stoffe zu verwenden:	Bei zusammenhängenden Bauplätzen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Gesamtareal zu erstellen und umzusetzen. Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
Maßnahmen der baulichen Nutzung		Gebietstyp traditionelle Dorfgebiete
	Naturstein, Ziegel, Betonwerkstein und Holz. Soweit als möglich, sollen bekieste Flächen ausgeführt werden. Bei Verwendung von Asphalt, ist dieser durch Pflasterstreifen zu gliedern und mit hellen Zuschlagstoffen herzustellen.	
Geländeveränderungen	Keine Angaben	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Da dieser Bereich beinahe zur Gänze bebaut ist gelten für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 im räumlichen Leitbild.

## Bebauungsrichtlinie: Koglhof Altgemeinde Koglhof

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstypen traditionelle Dorfgebiete, Wohngebiete,</b>
Bebauungsweise	Offen, halboffen, gekoppelt Rechteckige, L-, T- oder U-förmige Grundrisse	Offen, gekuppelt.
Geschossanzahl	KG, EG, DG Für landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Betriebsgebäude gilt die Regelung nicht.	Im Gemeindegebiet befindet sich überwiegend max. 3-geschoßige Bebauung, diese Geschosßzahl definiert das Maximum (Ausnahme soziale Infrastruktur u. dgl.). Für Bestandsgebäude, wo ein ausbaufähiges Dachgeschoß vorhanden ist, soll der Ausbau ermöglicht werden. Bei den Bauvorhaben ist Bezug auf bestehende First- und Traufhöhen in der Umgebung (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) zu nehmen; begründete Abweichungen sind in Übereinstimmung mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zulässig. Gebäudehöhen für UIndustrie- und Gewerbebauten max. 15m
<b>Dach</b>		
Dachform	SD, SW	Traditionelle Dorfgebiete: Als Dachform des Hauptdaches ist jene zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung besteht (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes). Bei Satteldächern ist auf schmale Giebelbreiten zu achten. Pultdächer sind mit dem Hang und nicht gegen den Hang zu neigen. Flachdächer erfordern eine sorgfältige Abstimmung mit dem gebauten und landschaftlichen Umfeld. PD sind nur bei landwirtschaftlichen Gebäuden, Nebengebäuden und Carports zulässig.  Wohngebiete: SD, SWD WD, wenn im Beurteilungsradius vorhanden (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes) Nebengebäude, Carports, untergeordnete Zubauten und Garagen: SD, SWD, FD, PD
Dachneigung	43° - 47°	Traditionelle Dorfgebiete: SD, SWD 20-47° WD max. 20° PD  Wohngebiete: SD, SWD > 30° PD WD max. 20°

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstypen traditionelle Dorfgebiete, Wohngebiete,</b>
Deckungsmaterial	Ziegelartiges kleinformatiges Material	Traditionelle Dorfgebiete: keine Deckstoffe mit glänzenden Oberflächen  Wohngebiete: unglasiert und kleinformatig für Nebengebäude und Carports sind großformatige Deckungsmaterialien zulässig Flachdächer vorzugsweise begrünt
Dachvorsprünge	Taufenseitig: max. 100 cm Giebelseitig: max. 1,4 m	(jew. bis Außenkante Dach – ohne Dachrinne): traufenseitig max. 0,80 m, giebelseitig max. 1,0 m Bei Zubauten sind die Dachvorsprünge des Bestandes weiterzuführen.
Dachfarbe	Angeglichen an die im gegenständlichen Baugebiet vorherrschenden Materialfarben	Traditionelle Dorfgebiete: Als Dachfarbe des Hauptdaches ist jene zu wählen, welche überwiegend bei Hauptdächern in der Umgebung besteht (Beurteilungsradius 70 m, gemessen ab der Mitte des zu beurteilenden Gebäudes). Wohngebiete: ist an den Bestand anzupassen; rot, rotbraun, grau, braun
<b>Gebäudegestaltung</b>		
Fassade	Putzfassade, einfache Holzverschalungen (waagrechte sind nicht erwünscht)	Traditionelle Dorfgebiete: Einordnen von Struktur, Gestaltung, Materialien und Farbgebung in das bestehende Ortsbild. Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Wohngebiete: verputzt, helle nicht gesättigte bzw. natürliche Farben, Holzverschalung
Farbgebung	Helle gedeckte Farben	Traditionelle Dorfgebiete: Unruhige, grelle, reflektierende Farben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Farben an ein und demselben Objekt sind zu vermeiden (ausgenommen kleinflächige Umrahmungen, Sockel und Simse). Objekte sind hinsichtlich der äußeren Erscheinung möglichst homogen zu gestalten. Sichtbare Holzteile sind nicht zu lackieren, eine natürliche Verwitterung soll zugelassen werden. Eine Alternative stellt das Lasieren dar.  Wohngebiete: Verkleidungen aus polierten oder glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig. Sichtbare Holzteile sind nicht zu lackieren, eine natürliche Verwitterung soll zugelassen werden. Eine Alternative stellt das Lasieren dar.
Höhenentwicklung	Talseitig: max. 6,0 m Bergseitig: max, 3,0 m	Siehe Geschosszahl

Themenbereiche	Rechtskräftige Festlegungen	Festlegungen räumliches Leitbild
<b>Maßnahmen der baulichen Nutzung</b>		<b>Gebietstypen traditionelle Dorfgebiete, Wohngebiete,</b>
<b>Freiflächen – Grünraumgestaltung</b>		
Hecken	Heimische Pflanzen Einfache Holzzäune oder hinterpflanzte Maschendarhtzäune, max. 1,20 m hoch	Standortgerechte Bepflanzung Ausführung von neuen Einfriedungen vor allem zum Straßenraum hin sind transparent, licht- und luftdurchlässig zu gestalten und eine maximale Höhe von 1,5 m ist einzuhalten. Lebende Zäune sind als naturnahe und standortgerechte Bepflanzung auszuführen, dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind im Abstand von mind. 1,0 m von der Gemeindestraßenfluchtlinie (Außenkante Bankett / Gehsteig) auszurichten (fertige Hecke). Generell ist eine standortgerechte Bepflanzung umzusetzen.
Zufahrten, Abstellplätze und Garagenvorplätze	Sind straßenmäßig zu befestigen Je Bauplatz Abstellflächen f. mind. 2 PKW Pflasterungen: es sind möglichst in Sand verlegte Stoffe zu verwenden: Naturstein, Ziegel, Betonwerkstein und Holz. Soweit als möglich, sollen bekieste Flächen ausgeführt werden. Bei Verwendung von Asphalt, ist dieser durch Pflasterstreifen zu gliedern und mit hellen Zuschlagstoffen herzustellen.	Bei zusammenhängenden Bauplätzen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Gesamtareal zu erstellen und umzusetzen. Die Entwässerung sämtlicher versiegelter Freiflächen wie Zufahrten, Abstellflächen und dgl. hat durch oberflächige Verrieselung zu erfolgen. Sollte dies nicht ausreichen, so kann nach entsprechender Vorreinigung in unterirdische Sickeranlagen eingeleitet werden. Davon ausgenommen sind öffentliche Verkehrsflächen.
Geländeveränderungen	keine Angaben	Neue Objekte sind an die topographische Situation anzupassen und nicht umgekehrt. Geländeveränderungen und –anhebungen sind auf das geringstmögliche Ausmaß zu beschränken. Um Geländesprünge durch ein Stützbauwerk zu sichern, ist vorzugsweise bewehrte Erde (Verbundkörper aus Boden und Bewehrung) zu verwenden. Beton-, Stein- und ähnliche Mauern sowie Steinwurfschichtungen sind zu vermeiden. Falls sie unvermeidbar sind, sind sie ab einer Höhe von 1,5 m großflächig zu bepflanzen.

Mit den angeführten Festlegungen im räumlichen Leitbild wird eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes in diesem Bereich sichergestellt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt daher jedenfalls zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und Gestaltung. Es wird durch die Vorgaben im räumlichen Leitbild eine Gleichbehandlung aller Flächen im Bauland sichergestellt.

Für Zu- und Umbauten die Vorgaben unter §5 im räumlichen Leitbild.

---

## Aufhebung der Bebauungsplanzonierung für folgende Flächen:

Die Flächen B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B10, B11, B12, B13, für die lt. Bebauungsplanzonierung ein Bebauungsplan zu erstellen gewesen wäre, befinden sich im Gebietstyp **Birkfeld Peripherie Wohnumland West**. Die Festlegungen im räumlichen Leitbild für diesen Gebietstyp sowie die allgemeinen Festlegungen sind im Zuge der weiteren Planungen einzuhalten.

Die Fläche B9, für die lt. Bebauungsplanzonierung ein Bebauungsplan zu erstellen gewesen wäre, befindet sich in der **Sichtzone des Ortsbildkonzeptes**. Die Festlegungen des Ortsbildkonzeptes für die Sichtzone sind im Zuge der weiteren Planungen einzuhalten.

Die Flächen B14 und B15, für die lt. Bebauungsplanzonierung ein Bebauungsplan zu erstellen gewesen wäre, befinden sich im Gebietstyp **Wohngebiete**. Die Festlegungen im räumlichen Leitbild für diesen Gebietstyp sowie die allgemeinen Festlegungen sind im Zuge der weiteren Planungen einzuhalten.

Die Fläche B18 in Waisenegg, für die lt. Bebauungsplanzonierung ein Bebauungsplan zu erstellen gewesen wäre, betrifft eine Sondernutzung im Freiland für Photovoltaikanlage. Die Festlegungen des räumlichen Leitbildes für **erneuerbare Energien und technische Anlagen** sind im Zuge der weiteren Planungen einzuhalten.

---

# Anhang

- ➔ **Bebauungsplanzonierungsplan - derzeit noch rechtskräftig**
  
- ➔ **Plandarstellung räumliches Leitbild - künftige Festlegungen nach Baugebieten**