



Gemeinde **GROSSWILFERSDORF**

ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

„TEICHE GROSSWILFERSDORF“

gem. § 40 Stmk. ROG 2010 idgF LGBI 68/2025

16.12.2025

RICHTERARCHITEKTUR
RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld
Grieskai 44/2, 8020 Graz
Am See 31, 7563 Königsdorf im Bgld
T/ +43 (0) 3382 - 53344 0
E/raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

Gemeinde Großwilfersdorf
BPL „Teiche Großwilfersdorf“

WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Verordnungswortlaut

BEBAUUNGSPLAN

BPL „Teiche Großwilfersdorf“

Entwurf - 16.12.2025

gem. § 40 Stmk. ROG 2010 idgF LGBI 68/2025

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF. LGBI 68/2025

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsareal umfasst die Grundstücke 5194/2, 5194/4, 5200 und 5207 (tw), alle KG 62216 Großwilfersdorf.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, datiert mit 16.12.2025, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.

§ 4 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet die Flächenwidmungsplanänderung VF 1.00 der Gemeinde Großwilfersdorf, in welcher das Planungsgebiet teilweise als Baugebiet der Kategorien „Zweitwohnsitzgebiet (ZW)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 und „Erholungsgebiet (EH)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 ausgewiesen ist.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurden für das gegenständliche Gebiet „G22 - Teiche“ folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

1. Äußere Anbindung (Nachweis ausreichend dimensionierte, rechtlich gesicherte, leistungsfähige Zufahrt udgl.) in Abstimmung mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung.
2. Infrastrukturelle Erschließung (Kanal (K), Wasser (W), Strom (S)) iVm der inneren Verkehrserschließung.
3. Lärm (Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021/B 8115).

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse ist über den Bebauungsplan zu gewährleisten.

§ 5 Bebauungsweise / Art der Bebauung

1. Bauzone I: Für die Grundstücke 6-30 wird die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF LGBI 68/2025) mit Einfamilienhäusern die als Zweitwohnsitze bestimmt sind festgelegt.
2. Bauzone II: Für die Grundstücke 1-5 und 31-39 wird die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF LGBI 68/2025) mit Ferienhäusern für die touristische Beherbergung festgelegt.
3. Bauzone III: Für die Grundstücke 40-51 wird die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF LGBI 68/2025) mit Einfamilienhäusern die als Zweitwohnsitze bestimmt sind festgelegt.
4. Bauzone IV: Für das Grundstück 52 wird die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF LGBI 68/2025) mit Einrichtungen und Gebäuden, die dem Tourismus dienen festgelegt.
5. Der Bebauungsgrad wird festgelegt mit maximal: 0,50

§ 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzlinien

1. Im Bebauungsplan werden Baugrenzlinien (Anm.: gemäß den Bestimmungen des § 4, Pkt. 10 des Steiermärkischen Baugesetzes) festgelegt. Wo keine Festlegung von Baugrenzlinien erfolgt, gelten ausschließlich die Abstandsbestimmungen des § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes 2010 idgF.
2. Die Errichtung von Nebengebäuden (gemäß § 4, Pkt. 10 Stmk. BauG) ist auch in den Abstandsflächen zwischen Baugrenzlinien und Grundgrenzen zu bebaubaren Grundstücken in den „Bereich Nebengebäude“ zulässig.
3. Die Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft zwischen Baugrenzlinien und Verkehrsflächen nicht zulässig.

§ 7 Geschossanzahl/Höhenlage der Gebäude

1. Grundstücke 1-51:
 - 1.1. Erdgeschoss (EG)
 - 1.2. Erdgeschoss (EG) + ausgebautes Dachgeschoss (DG)
 - 1.3. Erdgeschoss (EG) + Obergeschoss (OG) mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,80m

Grundstück 52:

1.1. Erdgeschoss (EG)

2. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FBOK) der Gebäude wird unter Berücksichtigung des von der BH-Hartberg-Fürstenfeld erlassenen Bescheids vom 04.11.2016, GZ: BHHF73718/2015-2 festgelegt. In den Bereichen die nicht durch den Bescheid geregelt werden, wird die Fußbodenoberkante (FBOK) unter Berücksichtigung des bestehenden Geländeniveaus und der Oberflächenwassersituation, festgelegt.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 15 cm und maximal 65 cm über der Hochwasser-Freibordhöhe anzusetzen:

Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 1-10 und 31-51: + 269,42 bis + 269,92 m ü.A.

Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 11-19: + 268,45 bis + 268,95 m ü.A.

Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 20-30 und 52: + 267,45 bis + 267,95 m ü.A.

3. Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 darf über der angeschütteten HochwasserFreibordhöhe (gemäß Hochwasserschutzprojekt) als Referenzhöhe höchstens betragen:

3.1. Gebäude mit EG: 8,50m

3.2. Gebäude mit EG + DG: 10,00m

3.3. Gebäude mit EG + OG: 10,00m

§ 8 Versiegelungsgrad

Die Versiegelung des jeweiligen Baugrundstückes (bzw. Bauplatzes) durch die Bebauung mit Gebäuden und die Befestigung von Freiflächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Versiegelungsgrad wird festgelegt mit maximal: 50 %

§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

1. GEBÄUDE Grundstücke 1-51

Baukörper: Einfache, rechtecksförmige Baukörper

- Dachformen:** Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45°
- Hauptfirstrichtung:** Festlegung in Plandarstellung
Grundstücke 1-30:
Normal auf die östlich verlaufenden Grundgrenze
Grundstücke 31-42:
Normal auf die nördlich verlaufenden Grundgrenze
Grundstücke 43-51:
Normal auf die westlich verlaufenden Grundgrenze
- Dachdeckungen:** - kleinformatische Dachdeckungen oder Blechbahndendeckung jeweils in dunklegrauer Farbe. Blech- Sandwichpaneele und Deckungsmaterialien mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
- Dachauf- und Einbauten:** Die Belichtung der Räume im Dachgeschoss bzw. im Obergeschoss ist durch Fensterelemente über die Giebelseiten zu erfolgen.
Zur zusätzlichen Belichtung ist der Einbau von Dachflächenfenstern zulässig.
- Fassaden:** - Putzfassaden
- großformatige Plattenfassaden (z.B.: mineralische zementgebundene Platten, Holzverbundplatten), ausgeschlossen sind glänzende metallene Oberflächen und Cortenstahlfassaden
- Holzfassaden: Ausführung wahlweise naturbelassen oder in einem Vorpatinierungsanstrich in graubraunen Farbton.
- Farbgebung:** Die Farbgebung der Fassaden ist auf einen Hauptfarbton zu reduzieren.
Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist nur in graubraunen Farbtönen zulässig. Grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig.

2. GEBÄUDE Grundstück 52

- Baukörper:** Einfache, rechtecksförmige Baukörper
- Dachformen:** Flachdach/Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 45°

Dachdeckungen:**Flachdächer:**

- intensiv Gründächer
- Dachabdichtungen in den Farben Anthrazit oder Grün

Satteldächer:

- kleinformatische Dachdeckungen oder Blechbahndeckung jeweils in dunklegrauer Farbe. Blech -Sandwichpaneele und Deckungsmaterialien mit glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

Fassaden:

- Putzfassaden
- großformatige Plattenfassaden (z.B.: mineralische zementgebundene Platten, Holzverbundplatten), ausgeschlossen sind glänzende metallene Oberflächen und Cortenstahlfassaden
- Holzfassaden: Ausführung wahlweise naturbelassen oder in einem Vorpatinierungsanstrich in graubraunen Farbton.

Farbgebung:

Die Farbgebung der Fassaden ist auf einen Hauptfarbton zu reduzieren.

Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist nur in graubraunen Farbtönen zulässig. Grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig.

3. NEBENGEBÄUDE / ÜBERDACHUNGSKONSTRUKTIONEN**Baukörper:**

Einfache, rechtecksförmige Baukörper mit flachgeneigten Pultdächern oder einem Flachdach.

Farbgebung:

Die Farbgebung der Fassaden ist auf einen Hauptfarbton zu reduzieren.

Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist nur in graubraunen Farbtönen zulässig. Grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig.

4. SOLARKOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

1. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als sogenannte „Auf-Dach-Kollektoren“ parallel zur Dachneigung, d.h. in derselben Dachneigung ohne Aufständigung

auszubilden.

2. Werden Solarkollektoren bzw. PV-Anlagen auf Flachdächern montiert, ist eine Neigung der Module aus der Horizontalen zulässig. Solarkollektoren bzw. PV-Anlagen auf Flachdächern sind nur bei Ausführung einer Flachdach-Attika zulässig und dürfen die Module die Höhe der Attika nicht überragen.

§ 10 Geländeänderungen

1. Geländeanhebung Hochwasserfreistellung

Die Geländeanhebung der bebaubaren Bereiche ist gemäß den Vorgaben des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft Hartberg-Fürstenfeld vom 04.11.2016, GZ: BHHF73718/2015-2 auf eine Höhe von +269,27m ü.A. bzw. +267,30m ü.A. vom Liegenschaftseigentümer herzustellen.

2. Geländeänderungen

Geländeänderungen, welche Böschungen und/oder Hangsicherungen erfordern, sind großflächig nicht zulässig, sondern auf jene Bereiche zu beschränken, wo dies aus technischen Gründen erforderlich ist, wie z.B. zur Herstellung von Terrassen, Zufahrten und Wege.

Böschungen sind als begrünte Rasenfläche mit zusätzlicher Bepflanzung (Bodendecker, Sträucher, etc.) auszuführen.

§ 11 Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen ist aufgrund der offenen Charakteristik der Gesamtanlage nicht zulässig.

§ 12 Regenwässer/Oberflächenwässer

1. Generelle Festlegung

Die Ableitung von nicht verunreinigten Regenwässern und Oberflächenwässern kann in den Teich erfolgen.

2. Maßgebliche Richtlinien und „Stand der Technik“

Die Planung und Ausführung von geeigneten Anlagen zur Oberflächenentwässerung hat gemäß den nachstehenden Publikationen zu erfolgen:

- 2.1 „Leitfaden für Oberflächenentwässerungen 2.1“, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2017
- 2.2 ÖWAV-Regelblatt 45, Wien 2015
- 2.3 ÖWAV-Regelblatt 11, Wien 2009
- 2.4 ÖNORM B 2506-1,
- 2.5 ÖNORM B 2506-2

3. Bemessungsereignis

- 3.1 Anlagen zur Entsorgung der Oberflächenwässer sind mindestens auf 20-Jährlichkeit zu dimensionieren.
- 3.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

4. Verbringung von Regenwässern von Dachflächen

Für Abwässer von Dachflächen, sowie nicht befahrbaren befestigten Freiflächen (Flächentyp F1) ist die Direkteinleitung in den Teich zulässig.

5. Verbringung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen

Für Abwässer von (PKW-)befahrbaren Freiflächen (Flächentyp F2) sind vor Einleitung in den Teich geeignete Reinigungsanlagen bzw. Reinigungsmöglichkeiten (Humuspassage, etc.) vorzuschalten.

§ 13 Versorgungsleitungen und Kanalisation

1. Schmutzwässer

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Großwilfersdorf.

2. Versorgungsleitungen

Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf geplanten Verkehrsflächen vorzunehmen.

§ 14 Aufschließungsstraßen und –wege/Sonstige Infrastruktur

1. **Aufschließungsstraße:**

Die Aufschließungsstraße ist als befestigte Straße durch den Grundeigentümer herzustellen. Die Herstellung einer staubfreien Oberfläche ist spätestens nach vollständiger Bebauung auszuführen.

2. **Flächen für den ruhenden Verkehr:**

Die Stellplätze für KFZ und sonstige Fahrzeuge sind für die geplanten Baulichkeiten und Nutzungen auf dem jeweiligen Grundstück zu situieren.

§ 15 Bepflanzungsmaßnahmen

1. **Bepflanzungsgebot - „Zone 4 (Grundstück 52)“**

Der Bereich der Kfz-Stellflächen im Südwesten des Plungsareals ist durch Grüninseln gemäß Plandarstellung zu gliedern und diese Grüninseln mit einer Baumbepflanzung auszustatten.

Im Zuge der Herstellung ist eine Bepflanzung mit einheimischen, regional typischen Laubbäumen (Linde, ahornblättrige Platane, etc.) anzulegen.

- Hochstamm mit hohen Kronensatz
- Herstellung einer Aufastungshöhe von 5,00 - 8,00 m im ausgewachsenen Zustand

2. **Bepflanzungsgebot - „Allgemeinflächen (Grundstücke A - E)“**

Die im Bebauungsplan dargestellten Allgemeinflächen bilden das „grüne Herz“ der gesamten Siedlung. Die Erlebbarkeit und Qualität dieser Grünräume hängt daher wesentlich von der konsequenten Umsetzung folgender Gestaltungselemente ab:

Die planlich dargestellte Bepflanzung mit einheimischen, regional typischen Laubbäumen (Linde, ahornblättrige Platane, etc.)

Ausführung der Baumbepflanzung

- Hochstamm mit besonders hohen Kronensatz
- Herstellung einer Aufastungshöhe von 6,00 - 8,00 m im ausgewachsenen Zustand

3. **Erhaltungs- und Nachpflanzungsverpflichtung**

Zur Sicherstellung einer dauerhaften Durchgrünung des Areals sind Bäume und Hecken dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

4. **Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen**

Um das Potential der Schädigung des heimischen Ökosystems zu minimieren, ist die Pflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen untersagt. Dazu zählen insbesondere: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

§ 16 Hochwasserfreistellung

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ist das - durch die Gemeinde Großwilfersdorf - geplante Hochwasserschutzprojekt vor Erteilung von Baubewilligungen umzusetzen und damit die Hochwasserfreistellung sicherzustellen.

§ 17 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.

.....
Für den Gemeinderat:
Bürgermeister Franz Zehner

.....
Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Großwilfersdorf, am

Erläuterungsbericht

ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich im Gemeindegebiet von Großwilfersdorf zwischen der Landesstraße B319 und der Landesstraße L454, südöstlich des Ortskerns. Dieses Gebiet soll einer Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern dienen, die als Zweitwohnsitze sowie als Ferienhäuser für die touristische Beherbergung vorgesehen sind. Das Gebiet ist Teil einer zusammenhängenden Teichlandschaft, die sich über einen großen Teil des südöstlichen Gemeindegebietes erstreckt. Der Teich im Zentrum des Areals entstand durch die Anlage einer Schottergrube.

Rechtsgültiger Bebauungsplan: Für das gegenständliche Planungsareal besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Dieser soll durch den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan „Teiche Großwilfersdorf“ ersetzt werden, da sich die Planungsvoraussetzungen geändert haben. Durch eine Flächenwidmungsplanänderung (VF_1.00) wurde das bislang bestehende Gebiet „Teiche (G23)“, das teilweise als Sondernutzung im Freiland (Bodenentnahmefläche) mit einer zeitlich aufeinanderfolgenden Nutzung als Bauland – Aufschließungsgebiet für ein Ferienwohngebiet – sowie als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke gewidmet war, in ein vollwertiges Aufschließungsgebiet „Zweitwohnsitzgebiet (ZW)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2–0,8 sowie ein Aufschließungsgebiet „Erholungsgebiet (EH)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2–0,8 umgewidmet. Die Flächen sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Großwilfersdorf als Aufschließungsgebiete (G17–G23) ausgewiesen.

Aufgrund der oben angeführten Änderungen ist eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich, da sich die grundlegenden Rahmenbedingungen in Bezug auf die Nutzungsart geändert haben.

Verfahrenstechnisch wird die Gemeinde Großwilfersdorf daher nach Auflage des gegenständlichen Bebauungsplanes den Endbeschluss des Bebauungsplanes fassen und gleichzeitig den Beschluss über die Aufhebung der derzeit rechtsgültigen Verordnung.

BESTANDSANALYSE

Der Erstellung des Bebauungsplanes ging eine eingehende Analyse des Gesamttraumes voraus. Diese zeigte, dass die Nachnutzung der ehemaligen Schottergrube insbesondere im Hinblick auf eine touristische Nutzung sowie als Naherholungsbereich für den Ort positive Impulse erwarten lässt. Ein besonderes Augenmerk ist bei der Planung jedoch auf eine qualitätsvolle Bebauungsstruktur und die bestmögliche Einbindung in den bestehenden Naturraum zu legen.

Wesentlich ist zudem die Tatsache, dass die Sichtexposition des Planungsareals aus dem umliegenden Raum nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Aus östlicher Richtung wird die Sicht aufgrund des bestehenden Lärmschutzes entlang der L454 weitgehend abgeschirmt. Im Norden und Westen wird die Fernsicht auf das Areal durch die Vegetation der angrenzenden Teichlandschaft stark gemindert. Die Fernwirkung aus östlicher Richtung, konkret von der Fürstenfelder Straße (B319), wird durch dort vorhandene Lärmschutzmaßnahmen zur Gänze unterbunden.

Der südliche Bereich des Areals ist im Flächenwidmungsplan als „Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke“ ausgewiesen. Dieser Naturraum wirkt zugleich als visuelle Abschirmung und trägt zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes bei.

PLANUNGSINTENTION

Es ist die Intention, die geplante Bebauung harmonisch in den naturräumlichen Kontext einzufügen. Dies bedeutet, dass sämtliche Baukörper in offener Bauweise errichtet werden müssen, um die Sichtbeziehungen zur Wasserfläche und zur umliegenden Begrünung zu gewährleisten. Die Dimensionierung der einzelnen Bauplätze verhindert eine großmaßstäbliche Bebauung und somit eine übermäßige Beeinträchtigung der Teichlandschaft.



Beispielbild: „Wohnen am Wasser“ / Königsdorf im Burgenland

Die kleinteilige Dimensionierung der möglichen Bebauung fördert einerseits den sanften Tourismus im Zusammenhang mit den als Erholungsgebiet gewidmeten Flächen, andererseits sorgt sie dafür, dass die Zweitwohnsitze in ihrer räumlichen Ausdehnung kompakt und maßvoll bleiben.

Im Rahmen der Planung wird zudem auf die Bereitstellung öffentlich nutzbarer Grünflächen besonderer Wert gelegt. Insgesamt sind fünf Allgemeinflächen mit einer Gesamtgröße von rund 4.800 m² vorgesehen. Diese Flächen dienen nicht nur der öffentlichen Zugänglichkeit, sondern unterbrechen auch die Bebauung entlang des Teichufers und ermöglichen eine stärkere landschaftliche Durchdringung des Areals durch den Naturraum.

Die im Bebauungsplan als Zone 4 zusammengefassten Flächen sind als Naherholungsgebiet für die Bewohner vorgesehen. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich ein Baufeld festgelegt, in dem die erforderliche bauliche Infrastruktur (z. B. WC-Anlagen, Duschen, Kiosk usw.) errichtet werden kann. Im östlichen Bereich, angrenzend an die Aufschließungsstraße, werden Kfz-Abstellflächen für Besucher bereitgestellt.

Im Zuge der Bestandsanalyse wurde festgestellt, dass eine Unterbrechung der Uferzone durch Einfriedungen den Charakter des Areals negativ beeinträchtigen würde. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgelegt, dass Einfriedungen in diesen Bereichen unzulässig sind.

Aufgrund der stark eingeschränkten Sichtexposition des Areals wird besonderes Augenmerk auf die interne gestalterische Wirkung gelegt. Farbgebung, Materialität, Geschoßigkeit und Dachform wurden mit Bedacht auf einen sensiblen Umgang mit dem Naturraum ausgewählt und entsprechend festgelegt.

VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt über eine von der Landesstraße L454 ausgehende Aufschließungsstraße, welche an der Westseite entlang der Lärmschutzaufschüttung und im Norden entlang der Grenze des Planungareals geführt wird. Im Nordwesten mündet die Straße in die öffentliche Verkehrsfläche (Gst.-Nr. 5195), über welche in weiterer Folge auch das Ostufer erschlossen wird.

Sicherstellung verkehrstechnischer Maßnahmen zur Anbindung bzw. Anpassung des Planungsgebietes an das Straßennetz in Abstimmung des Straßenverwalters. Erforderlichenfalls ist auf Aufforderung des Landesstraßenverwalters ein Leistungsfähigkeitsnachweis vorzulegen sowie eine Zustimmung für alle Bauten innerhalb des 15m-Bauverbotsbereiches neben der Landesstraße einzuholen.

SCHALLSCHUTZ

Als weiteres Aufschließungserfordernis wurde im Flächenwidmungsplan die Schallfreistellung verordnet. Diese wird durch den sich im Westen gelegenen Erdwall gewährleistet. Die Oberkante des Walls liegt im Mittel 2m über dem Straßenniveau der angrenzenden Landesstraße L454 und schirmt somit das gesamte Westufer vom entstehenden Verkehrslärm ab. Die Südostseite des Areals wird an den Ausläufern der Hochwasserbebauung weitgehend freigehalten, um die Schallexposition zur Landesstraße zu vermeiden. Im Norden und Westen wird das Gebiet von einer Teichlandschaft umgeben, die selbst keine Schallbelastung darstellt.

HÖHENLAGE VON GEBÄUDEN / GEBÄUDEHÖHEN

Die Fußbodenoberkante (FBOK) des Erdgeschosses des Hauptgebäudes bzw. in Analogie dazu die Höhenalge sonstiger Baulichkeiten wurde auf einem Niveau der notwendigen Hochwasserfreistellung angelegt.

Daraus ergeben sich die folgenden Fußbodenoberkantenhöhen (FBOK):

Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 1-10 und 31-51:	+ 269,42 bis + 269,92 m ü.A.
Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 11-19:	+ 268,45 bis + 268,95 m ü.A.
Fußbodenoberkante EG für die Grundstücke 20-30 und 52:	+ 267,45 bis + 267,95 m ü.A.

Eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer Kniestockhöhe von 1,80m bzw. eine maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude von 10,00 m (gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 idgF) wird festgelegt. Dies entspricht strukturell der regionalüblichen Bebauung des Gemeindegebietes von Großwilfersdorf.

FORMALE AUSBILDUNG DER GEBÄUDE

Die Vorgaben hinsichtlich der formalen Erscheinung der Gebäude wurden derart festgelegt, dass einerseits eine möglichst große Homogenität der Gesamtstruktur erreicht wird und dennoch andererseits durch die Differenzierung der Haustypen und Ausstattungen (Carport, Sonnensegel, Außensauna etc.) eine Uniformität der einzelnen Objekte vermieden wird.

Die Materialien und Farben wurden auf ein Minimum beschränkt und derart gewählt, dass die bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet ist (dunkelgraue Fassadenplatten, Lärchenfassade natur, dunkelgraue Dachdeckung etc.) Nebengebäude und andere additiv an den Hauptbaukörper angeordnete Baulichkeiten können auch mit flachgeneigten Pultdächern und

Flachdächern ausgebildet werden, um sich so quasi dem Hauptgebäude formal unterzuordnen.

REGENWASSERVERBRINGUNG

Niederschlagswässer von befestigten Freiflächen sollen nicht auf Nachbargrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Außerdem soll hinsichtlich der Ableitung der Regen- und Oberflächenwässer folgende Differenzierung vorgenommen werden:

Dachwässer sollen generell in den Teich eingeleitet werden. Allenfalls geplante Brauchwasseranlagen sind möglich.

Die Oberflächenwässer von befestigten Freiflächen sind idealer Weise über ein geeignet verrieselungsfähiges Pflaster abzuleiten, oder sollen unmittelbar an den befestigten Flächen über geeignete Verrieselungseinrichtungen in das Erdreich bzw. gefiltert in den Teich abgeleitet werden. Diese Verrieselungsanlagen sollen flächig angeordnet und derart ausgebildet werden, dass eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen ist. Sickerschächte und ähnliche (in die Tiefe reichenden) Anlagen sind nicht vorgesehen.

EINFRIEDUNGEN

Generell besteht der Wunsch, den Straßenraum, einschließlich der Vorgartenzone nicht einzufrieden und daher optisch durchlässig zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Zone (z.B. lebende Zäune in Form von Hecken oder Strauchbepflanzungen mit standortgerechten Hölzern) wird jedoch nicht ausgeschlossen. Der Abstand zur straßenseitigen Grundgrenze soll – in Abhängigkeit von der Pflanzenart – derart gewählt werden, dass die Pflanzen im ausgewachsenen Zustand einen Seitenabstand zur Grundgrenze von mindestens 0,50 m aufweisen. Die Höhe soll dauerhaft auf maximal 1,25 m reduziert werden. Hecken- und Strauchbepflanzungen im Bereich von Nachbargrundgrenzen sind derart anzulegen, dass die Bepflanzungen auch in der Endwuchsgröße die Nachbargrundgrenzen nicht überragen.

Anhang

GRAFISCHE DARSTELLUNG

- Bebauungsplan