

Verordnung der Marktgemeinde Bezau

Bebauungsplan der Marktgemeinde Bezau für das Siedlungsgebiet Unterdorf

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 23.04.2001 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 in der Fassung LGBl. Nr. 48/1998, der nachstehende Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet Unterdorf verordnet:

1. Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan gilt für das Siedlungsgebiet Unterdorf aus dem Besitz der Erbgemeinschaft Meusburger.

2. Art der Bebauung:

- 2.1 Offene Bebauung (allseits freistehend);
- 2.2 Halboffene Bebauung (einseitig an der Nachbargrenze aneinander gebaut);

3. Situierung:

- 3.1 Die Situierung der Gebäude hat die Lage und die Form der Grundstücke zu berücksichtigen und trotz dichter Bebauung Ausblick und Freiräume zu sichern.
- 3.2 Das Kanal- und Straßenprojekt legt die Höhenlage der Erschließungswege fest. Die Höhenlage der anstoßenden Baugrundstücke hat der Straßenoberfläche natürlich zu folgen und an der tiefsten Stelle mind. 20 cm, im Übrigen max. 30 cm über dieser zu liegen. Weitere Aufschüttungen sind nicht gestattet.

4. Baukörper:

- 4.1. Einzelhäuser sind als einfache, längsgestreckte Baukörper auszubilden. In besonderer Lage kann ein quadratischer Grundriss mit Zeltdach eine passende Lösung darstellen.
- 4.2. Verdichtete Bauweise durch Doppelhäuser spart Platz und sichert Freiräume.
- 4.3. Reihenhäuser sind in beschränktem Ausmaß möglich, die max. Länge eines solchen Baukörpers ist mit 22 m begrenzt.
- 4.4. Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgelegt:
 - max. Höhe zwei Geschoße, das sind max. 6,20 m ab Terrain traufseitig;
 - min. Höhe 1,5 Geschoße, das sind mind. 4,80 m ab Terrain traufseitig;
- 4.5. Erker, Rundbogen bei Fenstern oder Türen, sowie schwer ausladende Balkone sind nicht zulässig.

- 4.6. Energiesparende Bauweise nach ökologisch wichtigen Kriterien wird vorausgesetzt. Vor der Planung ist zwingend eine Energiesparberatung durchzuführen. Es wird eine behutsame und überlegte Planung der erwünschten Sonnenkollektoren gefordert.
- 4.7. Die Wohnhäuser sollen nach den Richtlinien des Energiesparhauses erstellt werden.

5. Dächer:

- 5.1. Bei den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer (Satteldach oder Zeltdach) mit einer Dachneigung von mindestens 28 ° und höchstens 35 ° zulässig. Es sind keine Walmdächer, Pultdächer und auch keine Flachdächer auf dem Hauptbaukörper erlaubt.
- 5.2. Die Dacheindeckung hat in Erdfarben zu erfolgen. Es ist weder helles ziegelrot, noch hellgrau oder eine gleißende Ausführung erlaubt.
- 5.3. Die Ausführung der Vordächer soll nicht übertrieben werden und soll zwischen 40 cm und 70 cm traufseitig, bzw. bis max. 100 cm giebelseitig betragen.

6. Aussenfassaden:

- 6.1. Die Aussenfassaden sind überwiegend in Holz auszuführen. Eine Mischbauweise Holz/Verputz ist ebenfalls möglich. Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind Naturtöne erwünscht.
- 6.2. Für farbige Gestaltungen ist mit der Eingabe ein Farbkonzept vorzulegen.

7. Außengestaltung, Einfriedungen:

- 7.1. Einfriedungsmauern sollen grundsätzlich vermieden werden. In besonderen Fällen muss die Errichtung einer Mauer bei der Baubehörde angezeigt werden.
- 7.2. Straßenseitig sind keine Hecken erlaubt, die zu Sichtbehinderungen (z.B. an Innenseiten der Kurven) führen können.
- 7.3. Es ist eine naturnahe Bepflanzung mit heimischer Flora erwünscht, insbesondere Obst- und Laubbäume.
- 7.4. Satelittenanlagen sind nicht erwünscht. Es wird empfohlen, der Antennengemeinschaft beizutreten.

8. Ausnahmen:

- 8.1. Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach § 35 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes hat der Gemeindevorstand einen Sachverständigen für Fragen der Baugestaltung zu hören.

Bezau, am 23.04.2001

Die Bürgermeisterin

Anna FRANZ