

10. Inhalte des Räumlichen Leitbildes

Die einzelnen Festlegungen, wie dargelegt im Wortlaut zum Räumlichen Leitbild, werden wie folgt begründet:

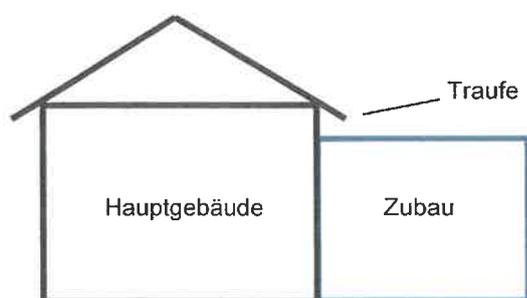
Allgemeine Festlegungen

Zu § 3 (1) Allgemeine Festlegungen

Mit den allgemeinen Festlegungen zum Räumlichen Leitbild werden Vorgaben zu Bebauungen gemacht, die für alle Siedlungsbereiche im Wirkungsbereich des Räumlichen Leitbildes umzusetzen sind. Es handelt sich hierbei um Bestimmungen, die eine allgemeine Gültigkeit besitzen und daher für die einzelnen Siedlungsbereiche bzw. Siedlungsteilbereiche nicht gesondert festgelegt werden.

Zu § 3 (2) Gebäudeproportionen / Zubauten

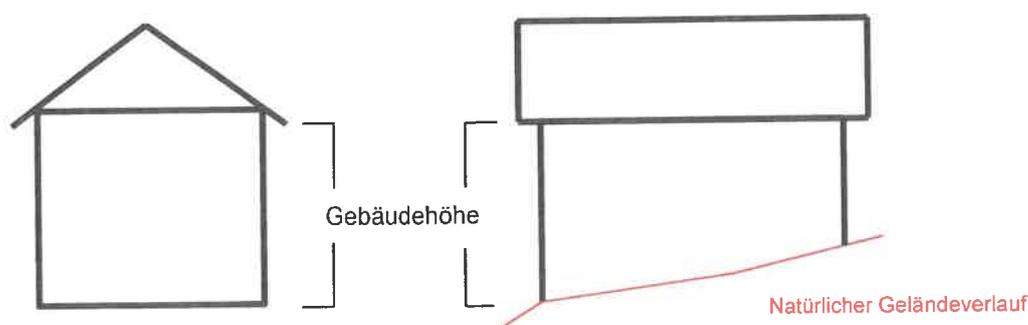
Ein wichtiger Punkt ist, dass die so charakteristischen „T“- und „L“-Bauten nicht zwangsweise die in den spezifischen Festlegungen definierten Gebäudeproportionen einzuhalten haben. Diese Gebäude stellen ein wichtiges Charakteristikum im historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde dar und können die maximalen Kubaturen oftmals nicht einhalten. Diese Ausnahmebestimmung erfolgt damit klar im Sinne der Fortführung einer hochwertigen Baukultur in der Gemeinde. Durch die zahlreichen Hangbereiche sollen Gebäude möglichst hangparallel errichtet werden, um ein Vordringen in den Landschaftsraum bestmöglich einzudämmen. Sofern es das Orts- und Landschaftsbild zulässt, können auch hier Ausnahmen gemacht werden. Dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. In diesem Sinne sind auch Zubauten an das Hauptgebäude traufenseitig unter die Traufe zu setzen.



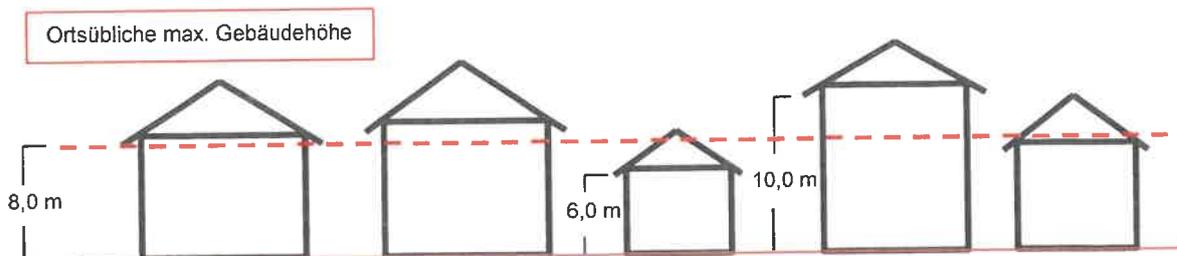
Skizze zu Zubauten (traufenseitig)

Zu § 3 (3) Höhenentwicklung der Gebäude

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung wird sowohl eine maximale Gebäudehöhe (traufenseitige Höhe talseitig) als auch ein Erscheinungsbild von maximal zwei Geschossen festgelegt. Diese Festlegungen tragen der Vielzahl von Siedlungsbereichen in mehr oder weniger ausgeprägten Hanglagen Rechnung und es wird damit dafür gesorgt, dass Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild durch hohe Gebäude nicht stattfinden. Zur Sicherstellung einer weiterhin zweckmäßigen Nutzung von Grundflächen sind kommunale wie auch gewerbliche Gebäude von dieser Bestimmung ausgenommen.



Skizze zur Gebäudehöhe



Skizze zur Ortsüblichkeit der Höhenentwicklung

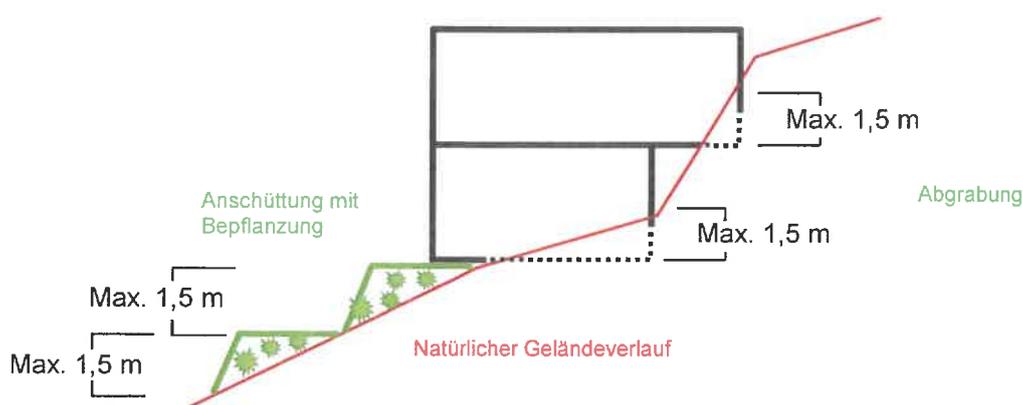
Zu § 3 (4) Geländeänderungen

Großflächige Geländeänderungen durch Anschüttungen und Schichtungen können zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Um solchen Eingriffen vorzubeugen, sollen notwendige Geländeanpassungen vorwiegend durch eine hangseitige Abgrabung und nicht durch eine talseitige Anschüttung erfolgen. Dadurch wird die Fernwirkung der Komplexe (von der Talseite gesehen) deutlich verringert. Es gilt eine allgemeine Einschränkung von Geländeanpassungen in der Höhe von 1,5 m. In übermäßig geneigten Hangbereichen, wo zur Bebauung darüber hinaus gehende Geländeänderungen unbedingt notwendig sind, haben diese in der Form von Terrassen zu erfolgen. Darüber hinaus sind Anschüttungen zu begrünen. Notwendige Stützmauern werden in ihrer Höhe gleichsam mit 1,5 m begrenzt und sind verpflichtend zu begrünen. Durch diese Begrünungsverpflichtungen wird zu einer möglichst verträglichen Einbindung in den

Landschaftsraum beigetragen. Insbesondere wird auch die Errichtung von Stützbauwerken in Form von Löffelsteinen und dgl. ausgeschlossen.



Skizze zu Geländeänderungen



Skizze zu maximalen Geländeänderungen

Zu § 3 (5) Einfriedungen und Freiräume

Einfriedungen sind in Höhe und Gestaltung begrenzt und dienen dem Erhalt eines aufgelockerten, freundlich anmutenden Siedlungscharakters und Ortsbildes. Zentraler Aspekt hinsichtlich Einfriedungen sind eine licht- und luftdurchlässige Gestaltung. Durch diese Festlegung wird etwa das Pflanzen von Thujenhecken als Grenzbepflanzung ausgeschlossen, da Thujen in absehbarer Zeit hohe, das Orts- und Landschaftsbild störende, eintönige Hecken erwarten lassen. Erwünscht ist im Gegensatz dazu eine abwechslungsreiche Bepflanzung mit heimischen Gehölzen, die einem aufgelockerten Orts- und Landschaftsbild zuträglich ist. Unterbrechungen bei gemauertem Sockelwerk von Einfriedungen sichern die Durchlässigkeit für Kleintiere. Zur Eindämmung der Auswirkungen des Klimawandels (Hitzetage) wird bei größeren Kfz-Abstellflächen das Pflanzen von Bäumen vorgeschrieben. Damit soll ein Beitrag zur Regulierung des Lokalklimas (Beschattung) geleistet und großflächige Parkplatzflächen freundlicher gestaltet werden. Darüber hinaus werden Werbemaßnahmen in ihrer Höhe begrenzt, um eine zu dominante Wirkung im Landschaftsraum etwas hintanzuhalten.

Zu § 3 (6) Dachgestaltung

Die Vorgabe zur Dachgestaltung als Satteldach bzw. satteldachähnliche Konstruktion soll eine möglichst harmonische Einbettung in die Landschaft und in die bestehende Bebauungsstruktur ermöglichen. Als satteldachähnlich gelten die Dachformen Walmdach, versetztes Pultdach, asymmetrische Satteldächer usw. Die Dachlandschaft ist einer der zentralen Aspekte hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes und daher kommt diesem Punkt eine enorme Bedeutung zu und wird strikt gehandhabt. Abgerundet wird diese Bestimmung durch Vorgaben zur Farbgebung, Dachneigung und den Umgang mit Photovoltaikanlagen. Zur Deckung ist ein kleinformatiges Material zu verwenden.

Ausgenommen von der Festlegung der Satteldächer ist alleinig der Siedlungsbereich Neusitz, in welchem durch die Vielzahl unterschiedlicher Dächer eine weitere Einschränkung nicht mehr zielführend ist. Ebenso sind zur Sicherstellung einer weiterhin zweckmäßigen Nutzung von Grundflächen kommunale wie auch gewerbliche Gebäude von dieser Bestimmung ausgenommen. Für Flachdächer (auch bei untergeordneten Bauteilen) wird zur bestmöglichen Einbettung in den Landschaftsraum verpflichtend eine Begrünung festgelegt. Es wird hier der Gewerbeentwicklung in Abwägung der Ziele der Gemeindeentwicklung der Vorrang vor strikten Bebauungsvorgaben gegeben.

Zu § 3 (7) Fassaden

Mit dem Ausschluss von allzu auffälligen Fassadengestaltungen wird eine weitere Maßnahme gesetzt, die für eine verträgliche Siedlungsentwicklung unter Beibehaltung des gebotenen Orts- und Landschaftsbildes sorgt. Nebengebäude werden in dieser Regelung ebenso wie Hauptgebäude berücksichtigt. Es wird explizit angemerkt, dass Glasfassaden z.B. für einen Wintergarten von dieser Bestimmung ausgeschlossen sind. Diese stellen allgemein einen sehr untergeordneten Teil des Gebäudes dar und daher ist diese Vorgabe hier nicht anzuwenden.

Zu § 3 (8) Infrastruktur / Innere Erschließung

Vor allem in ländlichen Gemeinden stellt der PKW ein vielfach unverzichtbares und stark genutztes Verkehrsmittel dar. Durch die Schaffung von ausreichend Platz für das Abstellen von Kraftfahrzeugen vor dem Hintergrund einer zunehmenden Motorisierung wird den Zielsetzungen der Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen und einer geordneten Verkehrssituation Rechnung getragen. Ebenfalls wird auf Ebene des Räumlichen Leitbildes dafür vorgesorgt, dass Erschließungsstraßen eine Mindestbreite von 5,0 m aufweisen. Dies beinhaltet sowohl die Fahrbahn als auch das Bankett. Damit steht eine ausreichende Kapazität für den fließenden Verkehr zur Verfügung. Hauszugänge und PKW-Abstellflächen sind zur Hintanhaltung einer fortschreitenden Versiegelung offenporig zu gestalten. Diese Festlegung erfolgt auch im Sinne einer besseren Oberflächenentwässerung.

Spezifische Festlegungen

Die Spezifischen Festlegungen basieren auf der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie den Merkmalen, die sich im Zuge der vorgenommenen Einteilung in unterschiedliche Charakteristiken der Siedlungsbereiche herausgestellt haben und den Zielsetzungen, die für die einzelnen Charakteristiken definiert wurden.

Zu § 4 (1) Spezifische Festlegungen

Die spezifischen Festlegungen des Räumlichen Leitbildes sind nach Siedlungsbereichen gegliedert und treffen nur auf den jeweiligen Bereich zu. Begründet wird diese Vorgehensweise damit, dass die Siedlungsbereiche durchaus verschiedene Siedlungscharakter aufweisen und diese unterschiedlich im Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten. So ist es etwa notwendig, Bestimmungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, Dachformen, Kubaturen etc. immer im Kontext des jeweiligen Siedlungsbereiches zu betrachten und festzulegen. Von Bedeutung sind hier auch unterschiedliche Nutzungen, die naturgemäß nicht dieselben Bebauungen und Anforderungen für eine weitere Entwicklung mit sich bringen.

Zu § 4 (2) Spezifische Festlegungen

Es wird allgemein festgelegt, dass Nutzungen / Gebäude, die ausschließlich kommunalen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Zwecken dienen, von den Festlegungen zu Kubaturen ausgenommen sind. Begründet wird dies damit, dass in diesen Bereichen ansonsten eine zu große Einschränkung der von der Gemeindeentwicklung geplanten Nutzungen durch das Räumliche Leitbild entstehen würde. Mit dieser Bestimmung werden die Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung bestmöglich umgesetzt.

Zu den maximalen Kubaturen

Unterschiedliche, vor allem deutlich größere Baumassen als im Umgebungsbestand üblich können sich negativ auf das gebotene Orts- und Landschaftsbild auswirken. Aus diesem Grund wird für die jeweiligen Siedlungsbereiche eine Analyse der ortsüblichen Ausmaße der Kubaturen vorgenommen und entsprechende Festlegungen getroffen, um siedlungscharakterfremde Bebauungen auszuschließen.

Da es sich um eine ländlich geprägte Gemeinde mit vielen locker gehaltenen Bebauungsstrukturen in der überwiegenden Form von Einfamilienhausbebauungen handelt, stellt die offene Bebauung die vorwiegend zu gestaltende Bauweise dar. Eine eigene Festlegung der Bauweise wird im Rahmen des Räumlichen Leitbildes jedoch nicht vorgenommen, da über die maximalen Kubaturen eine ausreichende Regelung der Ausmaße von Gebäuden vorhanden ist.

Zum Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und stellt ein wesentliches Instrument dar, um eine Regulierung der Bodenversiegelung zu gewährleisten. Eine begrenzte Bodenversiegelung ist nicht nur im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Flächenverbrauch, sondern darüber hinaus zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung von Bedeutung. Über einen maximal zulässigen Bebauungsgrad wird im Umkehrschluss sichergestellt, dass für die einzelnen Bauplätze ausreichende, dem jeweiligen Siedlungscharakter entsprechende Grünflächen angelegt werden.

Zu zulässigen Neubauten

Für einige Siedlungsbereiche wird festgelegt, dass ausschließlich Gebäude als Ein- oder Zweifamilienhäuser zu errichten sind. Mit dieser Festlegung wird sichergestellt, dass charakteristische Siedlungsbereiche in ihrer gewachsenen Struktur in lockerer Anordnung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sollen keine großvolumigen Mehrparteienhäuser entstehen, die eine Siedlungscharakter entscheidend beeinträchtigen könnten. Darüber hinaus sind jedoch auch Nutzungen, die der Legaldefinition der Baulandfestlegung im Flächenwidmungsplan entsprechen, in jedem Fall zulässig.

Bereiche, für die ein rechtswirksamer **Bebauungsplan** besteht, oder im Anlassfall die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes und nicht die jene des Räumlichen Leitbildes. In der Gemeinde Weinitzen liegen folgende, rechtswirksame Bebauungspläne auf:

Bebauungsplan Niederschöckl
Bebauungsplan Sperl-Gründe
Bebauungsplan Bültermann-Gründe
Bebauungsplan Kaiser-Hold-Gründe
Bebauungsplan Bleihütten
Bebauungsplan Trinklweg

Es wird angemerkt, dass die **Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes für Neu-, Zu und auch Umbauten im Bauland gemäß dem Geltungsbereich** der Verordnung zutreffen