



GZ.: LIW-088/16-131

Laab im Walde, am 02.05.2024

## **TEXTLICHEN BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN** **DER GEMEINDE LAAB IM WALDE**

### **1) MINDESTMAßE VON BAUFLÄCHEN**

1.1. Das Ausmaß von Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet darf **500m<sup>2</sup>** nicht unterschreiten. Auf kleineren bereits bestehenden Baulücken ist eine Bauführung zulässig, wenn die Grundstücksgröße ein **Mindestmaß** von **250m<sup>2</sup>** und eine **Breite** von **6m** nicht unterschreitet.

1.2. Bei der Parzellierung darf die Breite der Grundstücke entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen Bebauungsweise **16m** nicht unterschreiten, ausgenommen davon ist die Abteilung von Fahnenparzellen.

Bei einer Teilung von Grundstücken in geschlossener Bauweise muss die Grundstücksbreite mind. 6m betragen.

### **2) BEBAUUNGSDICHTE – ÜBERBAUTE FLÄCHEN VON GEBÄUDEN**

2.1. In der Plandarstellung ist die Bebauungsdichte festgelegt.

2.2. In offener Bauweise im Bauland-Wohngebiet darf die überbaute Fläche **eines** Gebäudes **max. 400m<sup>2</sup>** betragen.

Eine Gebäudefront darf **max. 30m** betragen.

2.3. In gekuppelter Bauweise im Bauland-Wohngebiet darf die überbaute Fläche **eines** Gebäudes **max. 200m<sup>2</sup>** betragen.

Eine Gebäudefront darf **max. 15m** betragen.

### **3) NEBENGEBÄUDE UND ABSTELLANLAGEN**

3.1. Pro Wohneinheit sind **mind. 2 Abstellplätze** vorzusehen.

3.2. Kleingaragen im seitlichen Mindestabstand sind an der seitlichen Grundgrenze und **mind. 6m** hinter der Straßenfluchtlinie zu errichten.

Die Fläche vor der Garageneinfahrt ist nicht einzufrieden und zu befestigen.

a) Kleingaragen in Hanglagen sind Ausnahmen von der Bestimmung des Punktes 3.2.

3.3. Die Errichtung von Kleingaragen und Nebengebäude aus Blech, Wellplatten ist nicht zulässig.

3.4. Das Auf- und Abstellen von Wohnwagen, Mobilheimen, Zeltklappanhängern und dergleichen mit oder ohne Radausstattung bzw. Fahrgestell ist nicht gestattet.

3.5. Die Aufstellung von Tragluftanlagen und Zeltdachkonstruktionen dürfen nur für kulturelle oder gesellschaftliche Veranstaltungen vorübergehend errichtet werden.

#### **4) WERBEANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN**

4.1 Im Bauland, auf öffentlichen Verkehrsflächen und im Grünland ist die Anbringung von Werbeanlagen auf Baulichkeiten unzulässig. Gewerbeschilder, Betriebsbezeichnungen und Ankündigungen im Bereich der jeweiligen Anlage sind davon nicht berührt. Die Größe von Werbeanlagen darf das Ausmaß von **2,70m** in der **Höhe** und **3,50m** in der **Breite** nicht überschreiten und der höchste Punkt darf nicht höher als **3,50m** über dem verglichenen Gelände liegen.

4.2. Die Errichtung von Werbeanlagen im Grünland ist verboten.

4.3. Die Einfriedung des Vorgartens ist durchsichtig auszuführen. Die Gesamthöhe darf **1,50m** nicht überschreiten. Sockelmauern sind in ebenem Gelände bis **50cm** hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen – abgestuft **max. 1,00m**.

Elemente wie Schilfmatten, Blechtafeln und dergleichen dürfen nicht verwendet werden.

#### **5) FREIFLÄCHEN**

5.1. Freiflächen (ohne Nummerierung) sind als Grünflächen zu erhalten und sind mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5.2. In der „Freifläche 1“ sind lediglich Gestaltungsmaßnahmen für die Außenanlagen des Golfplatzes (z.B. Spielbahnen, dazwischenliegende und umgebende Grünflächen, unbedingt erforderliche Einfriedungen) zulässig. Bauliche Anlagen sind nur in untergeordnetem Ausmaß und nur insofern zulässig, als sie für die Gestaltung des Golfplatzes erforderlich sind und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Errichtung von Gebäuden ist jedenfalls unzulässig.

#### **6) DIE BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN GELTEN SINNGEMÄß AUCH FÜR BAUTEN IM GRÜNLAND**

## **7) BESCHRÄNKUNGEN DER VERSIEGELBAREN FLÄCHEN**

7.1. Unversiegelte Flächen sind Teil von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlage und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht unzulässig ist.

7.2. Pro Bauplatz müssen bei einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte **bis 50%** und bei der Regelung der Bebauungsdichte mittels einer Geschoßflächenzahl („GFZ“) **mindestens 30%** des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt werden. Ab einer Bebauungsdichte **größer 50%** ist eine Fläche von **20%** des Bauplatzes unversiegelt zu gestalten.

Die Lage und das Ausmaß der versiegelten Fläche ist im Lageplan – Maßstab 1:500 – zum Antrag auf Baubewilligung einzutragen.

7.3. Die überbaute Fläche von begrünten Dachflächen (Flachdächer und Steildächer) mit einer zumindest 20 cm starken Substratschicht zählt im Sinne des Punktes 7.2. ebenfalls als unversiegelte Fläche

## **8) ALLGEMEINE EINSICHTNAHME**

Die Plandarstellung und die Bebauungsvorschriften liegen im Gemeindeamt während den Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## **9) SCHLUSSBESTIMMUNG**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung an dem Tag in Kraft, der dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgt. Alle bisher geltenden Teilbebauungspläne treten gleichzeitig außer Kraft.