

## **Verordnung der Gemeindevertretung Fontanella über den „Gesamtbebauungsplan Gestaltung Gebäude“**

### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Fontanella. Ausgenommen davon sind jene Teilgebiete des Gemeindegebietes in denen Teilbebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen.

### **2 Festlegungen bzw. Bauungsbestimmungen**

#### **§ 1. Gebäudekennzahlen**

Für alle Bauflächen gemäß Flächenwidmungsplan idgF. gilt eine Mindestgeschoßzahl (MGZ) von 2 und für Wohnbauten eine Mindestbaunutzungszahl (BNZmin) von 20.

Die Höchstgeschosszahl (HGZ) wird für Wohngebäude mit 4 festgelegt. Die Höchstgeschosszahl für Wohngebäude bezieht sich kontinuierlich auf das Urgelände im Hangverlauf.

Für die Errichtung von Gebäuden im Betriebsgebiet oder auf Freiflächen laut Flächenwidmungsplan idgF. werden die Bemessungszahlen im Zuge der Baugrundlagenbestimmung festgelegt.

Wohngebäude müssen eine überbaute Fläche von mindestens 50,00 m<sup>2</sup> und dürfen eine maximale überbaute Fläche von 300,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Wohngebäude dürfen je oberirdischen Baukörper eine maximale Gebäudelänge von 26,00 m aufweisen. Der Mindestabstand zwischen oberirdischen Baukörper mit einer überbauten Fläche von über 200,00 m<sup>2</sup> oder einer Gebäudelänge von über 15,00 m zueinander beträgt 6,00 m.

Wohngebäude sind je Geschoss im Grundriss entweder quadratisch oder rechteckig auszubilden.

Das Breiten/Höhenverhältnis der Hauptbaukörper (ohne vorspringende untergeordnete Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Zu- und Anbauten wie Terrassen, Garagen u.ä.). der Wohnbauten darf zwischen 1,7 und 0,7, sowie das Breiten/Längenverhältnis darf zwischen 1 und 2,3 betragen.

#### **§ 2. Sanierung bestehender Gebäude**

Für rechtsgültig bestehende Bauten, welche bereites zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesamtbebauungsplanes die maximal erlaubten Kenngrößen BNZ, HGZ, überbaute Fläche oder eine maximale Gebäudelänge überschreiten, gelten folgende Regelungen:

- Bei Überschreitung der max. zulässigen Gebäudelänge: Die bestehende Gebäudelänge kann zum Zwecke geringfügiger Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Leitlinien einmalig um 0,50 m erhöht werden, wobei die Verlängerung auf eine Gebäudeseite maximal nur 0,25 m betragen darf.
- Bei Überschreitung der max. zulässigen überbauten Fläche, BNZ und HGZ: Die bestehende überbaute Fläche, BNZ und HGZ kann zum Zwecke geringfügiger Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Leitlinien einmalig um 5 % erhöht werden.

- Rechtsgültig bestehende Bauten dürfen die bestehende Gebäudehöhe zum Zwecke der Montage einer Solartechnikanlage sowie geringfügiger Adaptierungen und Verbesserungsmaßnahmen gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Leitlinien einmalig um 0,25 m erhöht werden.

### **§ 3. Situierung der Gebäude**

Die Höchstabstände der Wohngebäudes zu den Grundstücksgrenzen sind mit den Mindestabstände des Wohngebäudes nach § 6 BauG zuzüglich 3,00 m festgelegt, in 2 angrenzenden Himmelsrichtungen betrachtet. Unabhängig davon sind die im Straßengesetz vorgesehenen Mindestabstände einzuhalten.

Bei Gebäuden mit einem Satteldach ist die Orientierung des Gebäudes, gemessen an der Firstrichtung, parallel oder rechtwinklig zum Hang oder der Erschließungsstraße anzuordnen.

### **§ 4. Dachgestaltung**

Bei Wohngebäuden sind nur in der Dachneigung symmetrische Satteldächer zulässig.

Bei Nebengebäuden zu Wohngebäuden sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Bei Betriebsgebäuden oder landwirtschaftlichen Gebäuden sind die Dachformen Satteldach, Flachdach und Pultdach zulässig.

Die Dachneigung von Flachdächern beträgt maximal 5°.

Die Dachneigung eines Satteldaches beträgt zwischen 17° und 45°. Das Satteldach hat ein Vordach von mindestens 0,30 m gegenüber der Außenwand aufzuweisen. Dachvorsprünge und Vordächer dürfen einen Vorsprung gegenüber der Außenwand bis maximal 1 m aufweisen, bei untergeordneten Rücksprüngen der Außenwand sind im betreffenden Bereich größere Dachvorsprünge bis maximal 2,00 m von der Hauswand erlaubt.

Die Firstrichtung eines Satteldaches ist nur über die Gebäudelängsseite zulässig.

Bei Sanierungen sind untergeordnete Schleppgaube, Satteldachgaube oder Dacheinschnitte zulässig, d.h. Gauben dürfen bis einer maximalen Höhengauskragung von 1,50 m Höhe errichtet werden, sie müssen allseits mindestens von 0,50 m hinter die Außenmauern zurückversetzt und mindestens 1 m niedriger als die Firsthöhe sein.

Dacheinschnitte müssen zu allen Seiten Dachflächen von mindestens 1 m aufweisen, der Durchgängigkeit der Traufenlinie muss gewahrt bleiben. Bei zwei Dachgauben oder zwei Dacheinschnitten je Gebäude sind diese einheitlich in Flucht und Größe und symmetrisch über die Gebäudelängsachse auszuführen.

Untergeordnete Dachfenster sind zulässig, diese müssen allseits mindestens von 0,5 m hinter die Außenmauern zurückversetzt sein.

Die Dächer haben hinsichtlich Materialisierung und Farbe eine durchgängige Dachgestaltung aufzuweisen. Bei allen Dachformen ist nur eine blendfreie Oberfläche in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot, dunkelrot, grau, anthrazit oder schwarz oder bei Holzschindeln eine naturbelassene Oberfläche zulässig.

Für Flachdächer bis 25,00 m<sup>2</sup> sind an der Oberfläche die Verbundmaterialien oder Verbundkonstruktionen mit dem Material Kunststoff nicht zulässig, ausgenommen beschieferter Bitumen. Flachdächer ab 25,00 m<sup>2</sup> sind mit Kies zu versehen oder zu begrünen. Flachdächer mit einer Gesamtfläche, abzüglich der überbauten Fläche für eine Solartechnikanlage, von mehr als 100,00 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

### **§ 5. Fassadengestaltung**

Die Fassade der Baukörper ist in Sichtbeton, Putz oder in Holz auszuführen. Sichtbeton ist nur im Sockelbereich von 3,70 m vom Urgelände zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassade ist blendfrei, in hellen und matten Farben auszugestalten. Holz ist farblich unbehandelt zu gestalten. Ein Farbkonzept und eine Materialbeschreibung sind vom Bauwerber der Baubehörde vorzulegen.

Muster oder Bilder in der Fassade bedürfen der Vorlage eines schlüssigen Gesamtkonzeptes bei der Baubehörde.

Die Fassaden von Wohn- und Betriebsgebäuden sind so zu gestalten, dass eine Offenheit zum öffentlichen Raum entsteht. Die Fassade des Hauptgebäudes, welche der Haupteinfahrtsstraße des Gebäudes am stärksten zugewendet ist, hat einen Fensterflächenanteil von mindestens 15 % aufzuweisen.

Die Fensterfluchten je Baukörper sind überwiegend (mindestens 70%) einheitlich zu gestalten.

Die Außenwände, ausgenommen Dachflächen, sind vertikal oder horizontal auszuführen.

Pfahlbauten sind nicht erlaubt.

Frei auskragende Terrassen sind nicht zulässig. Balkone dürfen die Außenkante des Vordaches nicht überschreiten. Die Geländer von Terrassen oder Balkonen sind in einer leicht erscheinenden, zurückhaltenden Konstruktion auszuführen.

Eingangüberdachungen dürfen eine Tiefe von max. 1 m aufweisen.

Anbau von untergeordneter Garage oder Pergola mit einer maximalen Höhe über dem Gelände von 3,70 m sind zulässig.

Für Neubauten Wohngebäude mit mehr als 6 Wohnungen mit einer Gesamtgeschossfläche von mehr als 500,00 m<sup>2</sup> sowie für Betriebsgebäude mit einem Bauvolumen von über 2000 m<sup>3</sup> umbauter Raum, ist dem Bauantrag ein Modell im Maßstab 1:200 oder größer inklusive der Darstellung des Geländes sowie der Gebäude im Umkreis von 50,00 m um das zu bebauende Grundstück beizulegen.

## **§ 6. Technische Einbauten und Zubauteile**

Kühlaggregate, Luftwärmepumpen oder ähnliche Geräte sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen oder in die Fassade zu integrieren und allenfalls mit einem Sichtschutz zu versehen, sodass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört werden und farblich übereinstimmen.

Antennen, Satellitenschüsseln, Handymasten und ähnliches am Gebäude angebracht, dürfen die äußere Erscheinung des Gebäudes nicht wesentlich ändern, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind in der Form so zu wählen, dass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmt. An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist, oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

Windkraftanlagen auf und an Gebäuden sowie freistehende Windkraftanlagen mit einer Höhe bis 30 m sind nicht zulässig.

## **§ 7. Einstell- und Abstellplätzen**

Freistehende Carports sind nicht zulässig.

Bei Garagen, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind ab einem Abstand von 3,00 m vom Hauptgebäude die Wände, ausgenommen jene mit Garagentoren, überwiegend ins Erdreich zu integrieren, davon ausgenommen sind Garagen in Holzbauweise.

Bei allen Neubauten von Wohnanlagen ab 5 Wohnungen ist die gemeinschaftliche Unterbringung der Stellplätze, ausgenommen für Besucher, in einer Tiefgarage oder in das Gebäude integriert verpflichtend, ausgenommen davon sind Wohnanlagen einer Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz idgF.

## **§ 8. Stützmauern**

Auf einem Baugrundstück dürfen angepasst an das Gelände maximal 3, zueinander versetzte, nahezu parallel verlaufende Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einem horizontalen Versatz von jeweils mindestens 1,50 m errichtet werden. Natursteinstützmauern mit Einzelsteinen mit optisch sichtbarer Abmessung von größer als 0,20 m<sup>2</sup> oder Gabionen sind auf Bauflächen nicht zulässig.

Stützmauern aus Beton mit einer Gesamtoberfläche von über 20,00 m<sup>2</sup> sind zu dauerhaft zu bepflanzen, die Bepflanzung ist laufend instand zu halten oder zu erneuern, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. D.h. der Bauwerber hat für ausreichend Raum für die Verwurzelung der Bepflanzung zu sorgen, z.B. durch die Erhöhung des Abstandes der Stützmauern zur Grundstücksgrenze oder die entsprechende Wahl der Bepflanzung. Ebenso obliegt dem Bauwerber die ordentliche Pflege der Fläche bis zur Grundstücksgrenze.

Stützmauern entlang von Verkehrsflächen dürfen - gemessen vom angrenzenden Straßenniveau - maximal 2 m hoch sein. Stützmauern bei Hauseinfahrten dürfen bis zur Oberkante des Erdgeschoss reichen. Stützmauern entlang von Verkehrsflächen welche zwei oder mehrere potentielle Baugrundstücke erschließen dürfen höher sein.

### **§ 9. Geländeänderungen**

Geländeänderungen auf einem Baugrundstück gegenüber dem Urgelände sind auf ein Minimum zu reduzieren, Anschüttungen und Abgrabungen von jeweils maximal 1,00 m gegenüber dem Urgelände sind zulässig.

Allseitige Geländeerhöhungen gegenüber dem Urgelände um ein Gebäude sind nicht erlaubt.

Die ursprüngliche Höhenlage an den Grundstücksgrenzen darf nicht verändert werden, ausgenommen bei rechtlich gesicherten Vereinbarungen zwischen Nachbarn.

### **§ 10. Gartenfreizeitanlagen**

Große und fixe Gartenfreizeitanlagen im Privatgarten müssen sich in die bestehende Bebauung einfügen und als untergeordnetes, in sich kompaktes Bauwerk erscheinen. Schaukeln, Rutschen, Spielhäuschen, Bauhäuschen ab einer Grundfläche von 10,00 m<sup>2</sup> sowie Trampoline, Klettergerüste und andere fixe Freizeitanlagen mit einer Grundfläche von 15,00 m<sup>2</sup> dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m erreichen, gemessen vom Urgelände. Bei der Aufständigung der Anlage auf eine Stützmauer ist die Aufständigung der Gesamthöhe der Stützmauer hinzuzurechnen, sofern kein Versatz von der Stützmauer um mindestens 1,00 m erfolgt. Die Unter- bzw. Stützkonstruktion ist abzudecken.

**Der Bürgermeister:**

Werner Konzett