VERORDNUNG DER GEMEINDE WEILER ÜBER DIE ERLASSUNG EINES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung von Weiler vom 14.06.2017 ergeht gemäß § 28 Raumplanungsgesetz (RPG), LGBl. Nr. 39/1996 idgF, folgende Verordnung über die Erlassung eines Bebauungsplanes.

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Plan (Projektnummer. R14.51327 vom 07.06.2017) dargestellt. Dieser Plan stellt einen Verordnungsinhalt dar.

Hinweis:
Es besteht eine Verordnung der Gemeinde Weiler über die verpflichtende Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 Abs. (2) Baugesetz (BauG). Diese umfasst Bauvorhaben gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG

a) auf Baugrundstücken mit mehr als 1.000 m² Grundstücksfläche.
b) mit mehr als 600 m² Gesamtgeschoßfläche.
c) auf Flächen mit der Widmung „Freifläche Sondergebiet“ gemäß § 18 Abs. (4) RPG laut Flächenwidmungsplan.
d) auf Flächen mit der Widmung „Baufläche Wohngebiet – Roter Punkt“ gemäß Anlage A. Nr. 1.3.1 Planzeichenverordnung (PZV) laut Flächenwidmungsplan.
e) auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Gemeinde Weiler in der jeweils geltenden Fassung.

Ausgenommen davon sind Gebiete für die Teilbebauungspläne oder Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam sind.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung

(1) Zur Zonenabgrenzung siehe beiliegenden Plan (Projektnummer. R14.51327 vom 07.06.2017), welcher einen Inhalt der Verordnung darstellt.

Zone	*BNZ*	*HGZ*	*MGZ*
I	80	4	2
II	70	3	-
III	60	3	-
IV	50	2	-
V	50	2 + 1 UG	-
VI	45	2 + 1 UG	-
VII	-	-	-

BNZ = Baunutzungszahl, HGZ = Höchstgeschoßzahl, MGZ = Mindestgeschoßzahl

(2) Die Festlegung der MGZ gilt nicht für Nebengebäude gem. § 2 Abs. (1) lit. l BauG.
(3) In Zone I und II ist zusätzlich zur Festlegung der HGZ in § 2 Abs. (1) ein unterirdisches Geschoß (UG) zulässig, wenn

a) das betroffene Baugrundstück direkt an die L 50 Walgaustraße oder L 62 Treietstraße grenzt und westlich bzw. südlich der Landesstraße liegt und
b) der über dem unterirdischen Geschoß (UG) liegende Fußboden weniger als 0,75 m über dem Niveau des Straßengrundstücks der Landesstraße liegt.

§ 3
Betriebsgebiete

(1) In den gemäß § 14 Abs. (5) und (6) RPG im Flächenwidmungsplan als Betriebsgebiete festgelegten Bereichen ist,

a) die maximale Höhe der Bauwerke mit 16 m festgelegt.
b) eine Grünflächenziffer (= 100 x anrechenbare Grünfläche / Nettogrundfläche) von mindestens 10 einzuhalten.
c) Bauanträgen für Baugrundstücke mit einer Fläche von mehr als 5000 m² ein landschaftspflegerischer Begleitplan beizubringen.

§ 4
Äußere Gestaltung

(1) Die äußere Gestaltung der Bauwerke hat hinsichtlich Gliederung, Materialwahl und Farbe so zu erfolgen, dass die Bauwerke sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf andere Art der Umgebung gerecht werden. Insbesondere die Charakteristik des Orts- und Landschaftsteiles, dem die Bauwerke zuzuordnen sind, sowie erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- und Landschaftsteilen sind zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke kann die Baubehörde die Einreichung von Farb- und Materialmustern verlangen. Die fachliche Beurteilung erfolgt durch den Gestaltungsbeirat.

(2) Die Gestaltung von Werbeanlagen, Ankündigungen und dergleichen wird durch den Gestaltungsbeirat, insbesondere auf die Gesamtwirkung der neuen Anlagen auf die bestehende Umgebung, geprüft.

(3) Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen oder Abgrabungen im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert werden. Wesentlich sind Veränderungen in Zone V und VI ab 1,5 m und in den anderen Zonen ab 0,75 m.

(4) Stützmauern und Einfriedungen aus Flussbausteinen (Durchmesser über 0,75 m), Gabionen, bewehrter Erde oder ähnlichem sind nicht gestattet. Einfriedungen dürfen max. bis zu einer Höhe von 0,5 m geschlossen ausgeführt werden. Stützmauern und Einfriedungen müssen mind. 0,5 m Abstand zur Grundgrenze von öffentlichen Straßen einhalten.

(5) Solar- und Photovoltaikanlagen müssen so ausgeführt werden, dass sie optisch als untergeordnete Anlagen in Erscheinung treten. Bei Neubauten sind Solar- und Photovoltaikanlagen in die Gebäudefassade oder in die Dachfläche zu integrieren. Die Anlagen sind dach- bzw. wandparallel (max. Abstand 0,3 m) auszuführen und dürfen nicht in einer dieses Maß übersteigenden aufgeständerten Form errichtet werden.

Bei Anbringung auf einem Flachdach darf der Dachüberstand max. 1,2 m betragen und der Abstand zum Dachrand muss mindestens der Höhe des Dachüberstandes entsprechen.
Die Ausführung von freistehenden Solar- und Photovoltaikanlagen ab einer Kollektorfläche von 15 m² ist nicht zulässig.

(6) Mindestens 50 % der Dachfläche von Flachdächern mit einer Größe über 300 m² sind dauerhaft mit bodenbedeckenden Pflanzen zu begrünen (Dachbegrünung). Die zur Berechnung herangezogene Fläche verringert sich um jene Fläche des Daches, die für Solar- und Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen wird.

§ 5
Ausnahmen

Vor Erteilung von Ausnahmebewilligungen gemäß § 35 RPG hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung oder der Baugestaltung beizuziehen.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.
Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Gesamtbebauungsplan, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Weiler am 04.03.2008, außer Kraft.

Anlagen:
Ergänzende textliche Erläuterungen
Plandarstellung Zonierung
Leitfaden Energieinstitut Vorarlberg „Solaranlagen planen und gestalten“

ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WEILER

Vorbemerkungen

Die umfassende und befriedigende Gestaltung von Neu- und Umbauten im Siedlungsgebiet der Gemeinde zur Absicherung und Erhaltung der bestehenden hohen Wohnqualität sowie zur Schaffung der Voraussetzungen für eine postive Gemeindeentwicklung machen u.a. im Hinblick auf die Raumplanungsziele der Gemeinde gemäß § 2 RPG, die örtlichen Verhältnisse und das Landschafts- und Ortsbild die Erstellung von konkreten Festlegungen für die Bebauung notwendig. Wesentlich dabei sind die Überlegungen zur Entwicklung der Bebauungsdichte (BNZ) sowie der Höhe der Bauwerke.

Für diese Vorgaben bietet sich das Rechtsinstrument des Bebauungsplanes nach den §§ 28 ff. RPG an. Weiters wird, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Erreichung dieser Vorgaben, das Rechtsinstrument der Verordnung einer verpflichtenden Antragstellung auf Baugrundlagenbestimmmung gemäß § 3 Abs. (2) BauG angewandt. Der vorliegende Bebauungsplan mit grundsätzlichen gestalterischen Festlegungen wird von der Gemeindevertretung durch Verordnung erlassen und bietet dadurch eine rechtlich bindende Wirkung hinsichtlich der Bescheide auf Grund des Baugesetzes (z.B. Baubewilligung).

Begriffsbestimmungen (Auswahl Baubemessungsverordnung LGBl. Nr. 29/2010 idgF)

- *§ 2 lit. d) unterirdisches Geschoß (UG):* ein Geschoß, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen.

- *§ 2 lit. e) oberirdisches Geschoß (OG):* ein Geschoß, bei dem die Flächen der Außenwände in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände liegen.

- *§ 2 lit. h) Nettogrundfläche (NGF):* der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, zählen nicht als Nettogrundfläche.

- *§ 2 lit. j) Gesamtgeschoßfläche (GGF):* die Summe aller Geschoßflächen gemessen in 1,50 m über dem Fußboden; Außenwände, Dachkonstruktionen einschließlich der Dachhaut, Balkone sowie ausschließlich über den Balkon zugängliche nicht konditionierte Abstellräume, Loggien, Laubengänge u. dgl., innen liegende Flächen, die der Erschließung von Wohnungen in Häusern mit mehr als drei Wohnungen dienen, sowie über dem Gelände liegende Fahrradabstellräume sind in die Gesamtgeschoßfläche nicht einzurechnen; bei den Geschoßen sind nur die über dem Gelände liegenden Geschoßflächen – gemessen in 1,50 m unter dem darüber liegenden Fußboden – einzurechnen.

- *§ 4 Baunutzungszahl:* (1) Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:
  Baunutzungszahl = 100 x Gesamtgeschoßfläche / Nettogrundfläche
  (BNZ = 100 x GGF / NGF)

- *§ 6 Abs. (4) lit. d)* ein Dachgeschoß wird als halbes Geschoß gezählt, wenn die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschoßes zwischen 20 und 50 % der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschoßes einnimmt; ist die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles größer, wird das Dachgeschoß als ganzes Geschoß gezählt; ist sie kleiner, bleibt das Dachgeschoß unberücksichtigt.

Sonstige Begriffbestimmungen

- *Grünflächenziffer:* Die Grünflächenziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:
  Grünflächenziffer = 100 x anrechenbare Grünfläche / Nettogrundfläche
  Als anrechenbare Grünfläche gelten alle bepflanzten und nicht versiegelten Flächen sowie ökologisch wertvolle Freiflächen auf dem Baugrundstück. Stellplätze mit Rasengittersteinen, begrünte Flachdächer und begrünte Freiflächen auf Tiefbauten und dergleichen auf dem Baugrundstück werden zur Hälfte angerechnet.

Der Bebauungsplan besteht aus einer planlichen Darstellung und dem Verordnungstext. Die Erläuterungen zu den Festlegungen gemäß Plandarstellung und den Zielsetzungen des Verordnungstextes lauten wie folgt:

zu § 1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes folgt den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und umfasst sämtliche Bauflächen und Bauvorhaben auf diesen Bauflächen. Nicht vom vorliegenden Bebauungsplan betroffen sind jene Gemeindegebiete, für die bereits ein eigener Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) rechtswirksam ist. Es wird ergänzend eine Verordnung gemäß § 3 Abs. (2) BauG zur verpflichtenden Stellung eines Antrags auf Baugrundlagenbestimmung erlassen (siehe unten).

zu § 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt gemäß der Plandarstellung in sieben Zonen. Diese Zonen berücksichtigen die unterschiedliche bauliche Charakteristik der einzelnen Teilbereiche des Ortsgebietes.

Die sieben Zonen (siehe Abb. 1 bzw. beiliegenden Plan) berücksichtigen die Charakteristik der Gemeinde Weiler als Wohnstandort mit vorwiegender Einfamilienhausstruktur, kleinen Wohnanlagen, Betriebsgebieten und Verdichtungstendenzen im Ortszentrum und entlang der Haupterschließungsstraßen. Das bebaute Gebiet wird in das Ortszentrum (Zone I), Zonen entlang der Haupterschließungsstraßen mit dichterer Bebauung und Mischnutzung (Zone II und III), Wohngebiete im Talbereich (Zone IV), locker bebaute Wohnbereiche in den unteren sowie oberen Hanglagen (Zone V und VI) und die Betriebsgebiete (Zone VII) unterteilt.

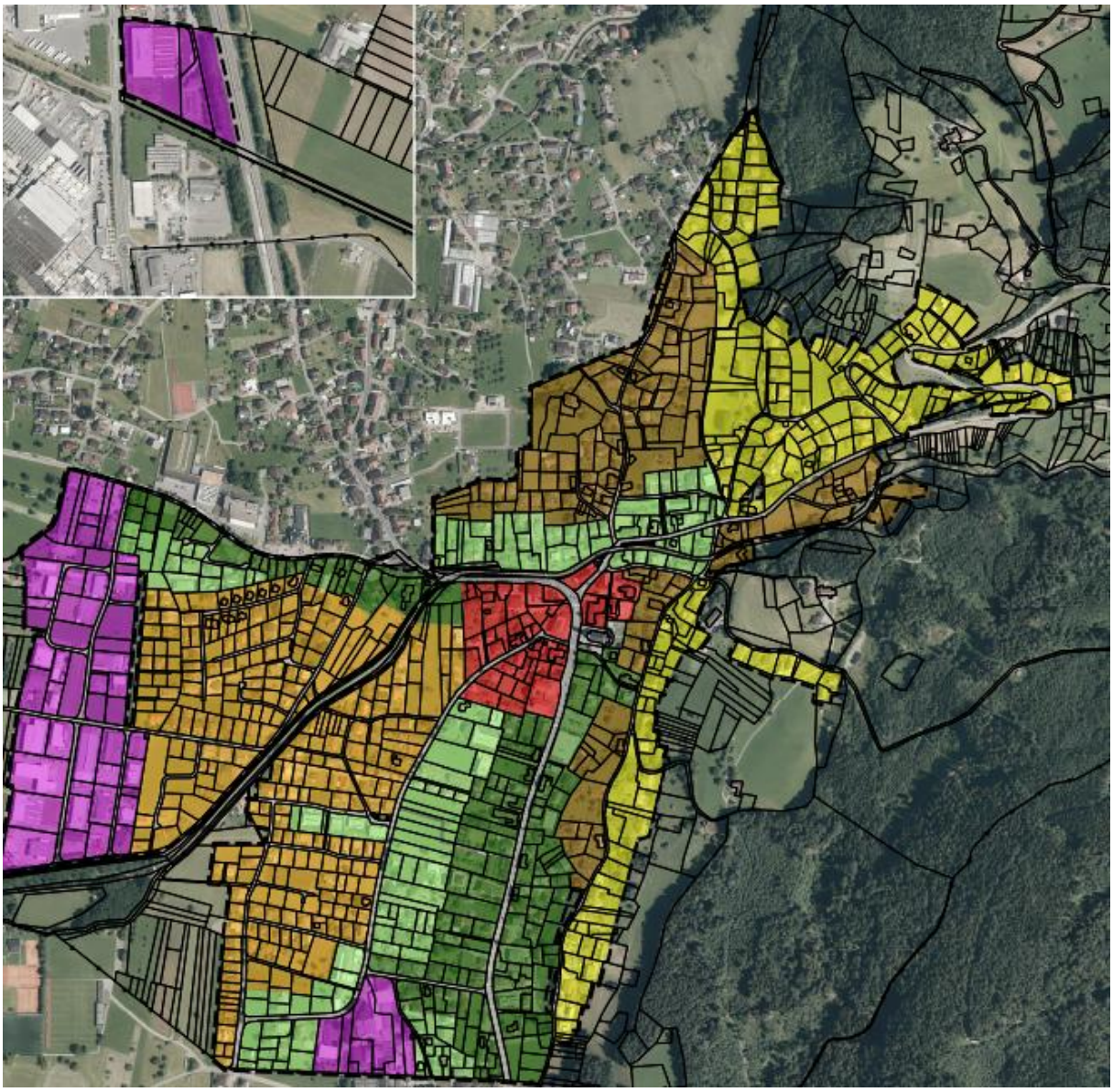

Abbildung 1: Zonen des Bebauungsplanes (maßstabslos)

Die Plandarstellung berücksichtigt die Erfordernisse an Bebauungspläne gemäß § 28 Abs. (2) bis (4) RPG und es werden in den jeweiligen Teilbereichen insbesondere Festlegungen zur Baunutzungszahl und Höchstgeschoßzahl getroffen.

Beschreibung der Zoneneinteilung gemäß Plandarstellung

Zone I (rot):
Die Zone I umfasst den Bereich im Zentrum des Gemeindegebietes und schließt insbesondere die zentrumstypischen Mischnutzungen, öffentlichen Einrichtungen und verdichteten Bauformen im Nahbereich der Walgaustraße rund um den Ortskern ein. Überwiegende Widmung in diesem Bereich ist Baufläche-Kerngebiet. In der Zone I ist grundsätzlich eine verdichtete Bebauung mit viergeschoßigen Gebäuden (HGZ 4) und einer Baunutzungszahl von bis zu 80 vorgesehen. Zur Stärkung der baulichen Zentrumswirkung ist für diesen Bereich eine Mindestgeschoßzahl von zwei Geschoßen (MGZ 2) vorgesehen.
Aufgrund der topographischen Situation im Bereich der Landesstraßen L 50 und L 62 (teilweise leicht abfallendes Gelände von der Landesstraße nach Westen bzw. Süden) wird, um die Wirkung der Bebauungshöhen zur Landesstraße hin zu gewährleisten, in gewissen Fällen ein zusätzliches unterirdisches Geschoß (UG) gemäß Begriffsbestimmung zugelassen. Dies gilt nur für Grundstücke die direkt westlich oder südlich an die jeweilige Landesstraße angrenzen (siehe Abb. 2 für die Lage der Grundstücke zu den Landesstraßen). Zusätzlich darf der Fußboden (fertiges Niveau inkl. Bodenaufbau) des über diesem unterirdischen Geschoß (UG) liegenden Geschoßes maximal 0,75 m über dem angrenzenden Niveau des Straßengrundstückes der jeweiligen Landesstraße liegen. Gemessen wird dieser Höhenunterschied an jedem Punkt des Fußbodens des über dem UG liegenden Geschoßes senkrecht nach unten zum Schnittpunkt mit einer jeweils auf die Grundgrenze der Landesstraße rechtwinkligen horizontalen Geraden (siehe hierzu auch Abb. 3).

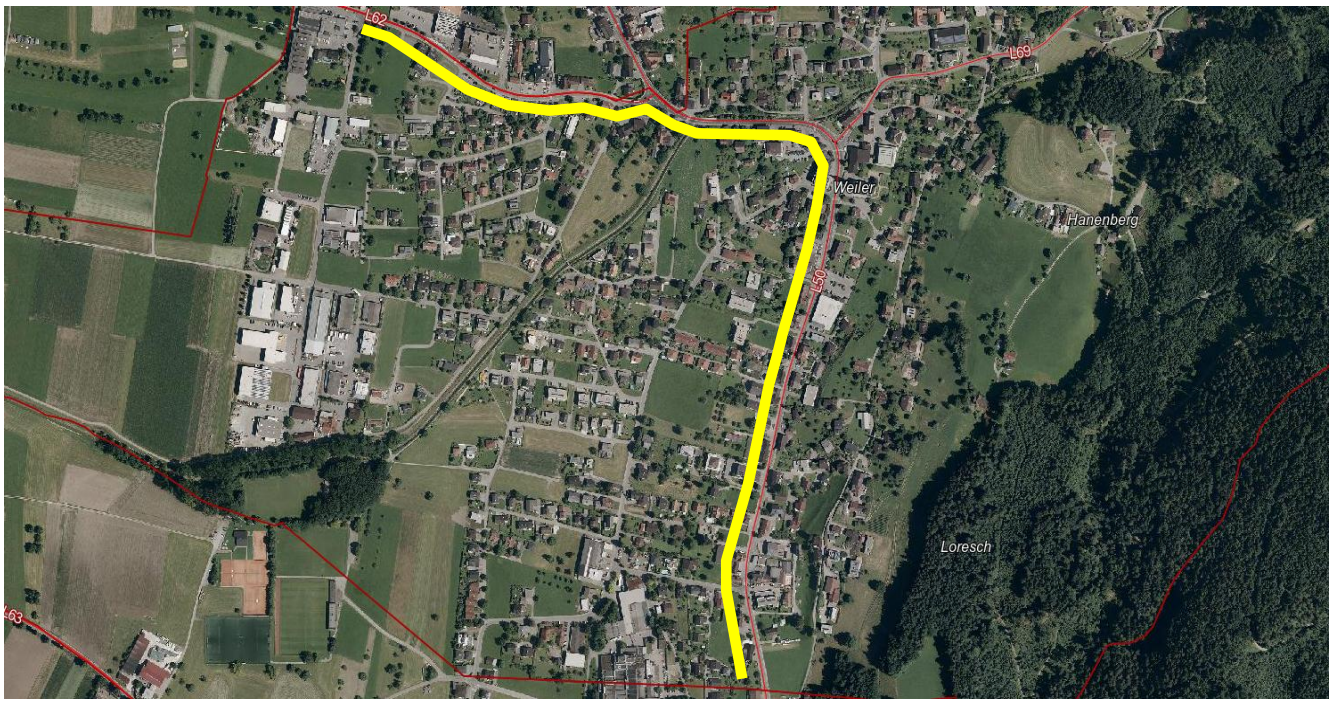

Abbildung 2: Lagen westlich und südlich der Landesstraßen L 50 und L 62 (Gelb)
Diese Darstellung enthält keine Aussage zu den Grenzverhältnissen der einzelnen Grundstücke zum Straßengrundstück der Landesstraßen.

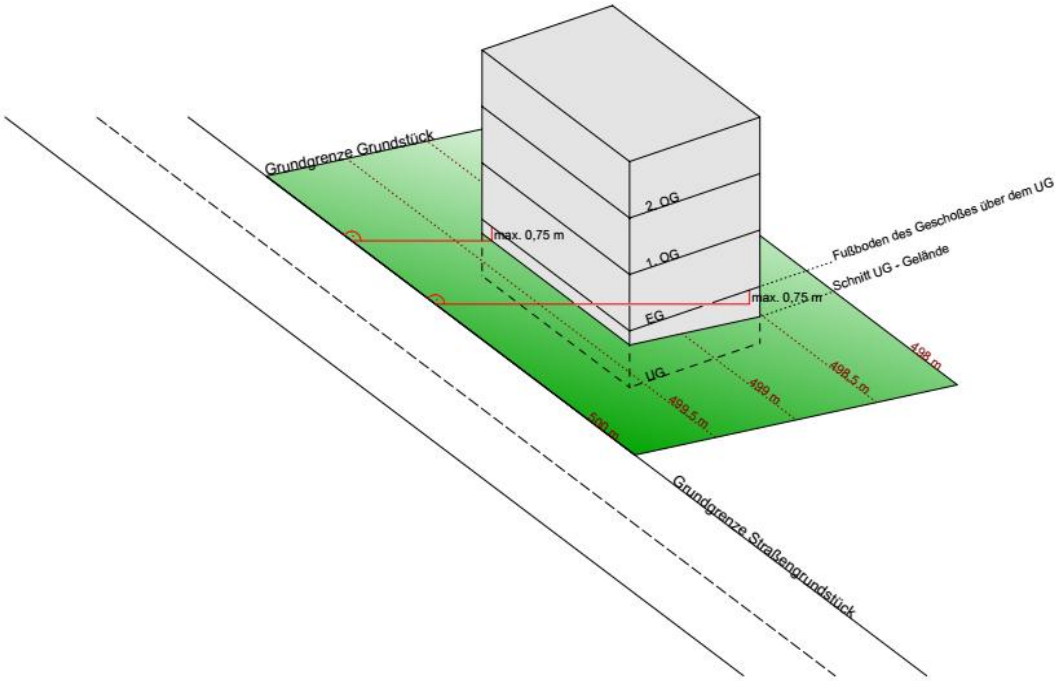

Abbildung 3: Skizze zur UG Regelung bei den Landesstraßen L 50 und L 62 (maßstabslos)

Zone II (dunkelgrün):
Die Zone II betrifft einerseits den südlich des Zentrums gelegenen Bereich beiderseits der L50 Walgaustraße, in welchem aufgrund der Erschließungssituation eine verdichtete Bebauung anzustreben ist. Andererseits umfasst sie den, westlich des Ortszentrums auf der Südseite der L62 Treietstraße liegenden Siedlungsbereich, in dem sich ebenfalls teilweise verdichtete Bebauungsformen finden. In dieser Zone soll grundsätzlich eine eher verdichtete Bebauung für Mischnutzungen mit dreigeschoßigen Gebäuden (HGZ 3) und eine Baunutzungszahl von bis zu 70 angestrebt werden.
Aufgrund der topographischen Situation im Bereich der Landesstraßen L 50 und L 62 (teilweise leicht abfallendes Gelände von der Landesstraße nach Westen bzw. Süden) wird, um die Wirkung der Bebauungshöhen zur Landesstraße hin zu gewährleisten, in gewissen Fällen ein zusätzliches unterirdisches Geschoß (UG) gemäß Begriffsbestimmung zugelassen. Dies gilt nur für Grundstücke die direkt westlich oder südlich an die jeweilige Landesstraße angrenzen (siehe Abb. 2 für die Lage der Grundstücke zu den Landesstraßen). Zusätzlich darf der Fußboden (fertiges Niveau inkl. Bodenaufbau) des über diesem unterirdischen Geschoß (UG) liegenden Geschoßes maximal 0,75 m über dem angrenzenden Niveau des Straßengrundstückes der jeweiligen Landesstraße liegen. Gemessen wird dieser Höhenunterschied an jedem Punkt des Fußbodens des über dem UG liegenden Geschoßes senkrecht nach unten zum Schnittpunkt mit einer jeweils auf die Grundgrenze der Landesstraße rechtwinkligen horizontalen Geraden (siehe hierzu auch Abb. 3).

Zone III (hellgrün):
Die Zone III umfasst die nicht durch Zone II erfassten Bereiche zwischen der L50 und der Gehrenstraße sowie die bestehende Wohnanlage Maisacker, und Bereiche an der Feldstraße sowie ein Bereich südlich der Zone II an der L62. Weiters erstreckt sich die Zone III auf Flächen im Norden und Osten des Ortszentrums. In dieser Zone bestehen Wohn- und Mischnutzungen und die Bebauungsstruktur zeichnet sich durch das Nebeneinander von lockerer Einfamilienhausbebauung und kleinen Wohnanlagen aus. Im Sinne einer Nachverdichtung dieser Bereiche wird für diese Zone eine Bebauung mit max. dreigeschoßigen Gebäuden (HGZ 3) und einer Baunutzungszahl von bis zu 60 angestrebt.

Zone IV (orange):
Diese Zone umfasst die restlichen Siedlungsbereiche in den Tallagen zwischen der L50 und der L62. Es sind Misch- und Wohnnutzungen vorgesehen und hauptsächlich Einfamilienhäuser vorhanden. Diese Struktur soll bei einer geringen Verdichtung erhalten werden und daher wird für diese Bereiche eine zweigeschoßige Bebauung (HGZ 2) mit einer Baunutzungszahl von bis zu 50 vorgesehen.

Zone V (braun):
In der Zone V sind die unteren Bereiche der Hanglagen zusammengefasst. Diese erstrecken sich westlich der Totengasse, nördlich des Ortszentrums und der Zone III beidseitig der Riedlestraße und südlich der L69 Fraxnerstraße. In diesen Bereichen bestehen hauptsächlich Einfamilienhäuser mit Wohnnutzung. Im Bereich Schleierfeld befindet sich eine größere Bauerwartungsfläche.
Für die Zone V wird eine Baunutzungszahl von bis zu 50 und aufgrund der Hanglage eine Bebaubarkeit mit zwei oberirdischen Geschoßen (OG) sowie einem unterirdischen Geschoß (UG) (HGZ 2 + 1 UG) vorgesehen.

Zone VI (gelb):
In der Zone VI sind die oberen Bereiche der Hanglagen zusammengefasst. Diese umfassen den Bereich östlich der Totengasse, den östlichen Teil des Schleierfelds, Flächen im Bereich Gardis sowie um die Haldenstraße. Diese Bereiche sind durch Wohnnutzung in Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Es wird für die Zone VI eine Baunutzungszahl von bis zu 45 und aufgrund der Hanglage eine Bebaubarkeit mit zwei oberirdischen Geschoßen (OG) sowie einem unterirdischen Geschoß (UG) (HGZ 2 + 1 UG) vorgesehen.

Zone VII (violett):
Diese Zone umfasst die gewidmeten Betriebsgebiete. Von einer Festlegung der BNZ und HGZ wird in diesen Bereichen abgesehen. Es werden die unter § 3 angeführten Regelungen getroffen.

zu § 3 Betriebsgebiete
Für die Betriebsgebiete wird im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild und die unterschiedlichen betrieblichen Notwendigkeiten eine maximale Höhe der Bauwerke von 16 m festgelegt. Weiters ist zur Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeiten für die Menschen sowie aus Rücksicht auf das Landschafts- und Ortsbild eine Grünflächenziffer (siehe Begriffsbestimmungen) von mindestens 10

einzuhalten. Aus diesen Gründen ist auch bei Bauanträgen für Baugrundstücke mit einer Widmung als Betriebsgebiet und einer Fläche von mehr als 5000 m² ein landschaftspflegerischer Begleitplan, der durch eine befugte Person erstellt wurde, beizubringen.

Zu § 4 Äußere Gestaltung

Die Festlegungen zur Gestaltung der Bauten dienen insbesondere der Schaffung eines den Raumplanungszielen der Gemeinde entsprechenden Siedlungsgefüges und dem Schutz des Ortsbildes und es sollen gestalterische Qualitäten (z.B. Baukörpergliederungen) besonders hervorgehoben werden. Die Vorgaben lehnen sich überwiegend an die bisher geltenden und angewandten Regelungen in der Gemeinde Weiler an und bewirkt dies ein raumplanungsfachlich vertretbares Maß an erforderlicher Baukörpergliederung. Die fachliche Beurteilung der Gestaltung erfolgt durch den Gestaltungsbeirat.

Es wird festgelegt, dass insbesondere zur Beurteilung der äußeren Gestaltung durch die Baubehörde die Einreichung von Farb- und Materialmustern (bspw. der Fassaden und Dächer) verlangt werden kann.

Neben der prinzipiellen Bewilligungspflicht für Ankündigungen und Werbeanlagen gemäß § 18 Abs. (2) BauG ist festgelegt, dass der Gestaltungsbeirat solche und ähnliche Bauvorhaben im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere auf ihre Gesamtwirkung auf die bestehende Umgebung zu prüfen hat. Als Werbeanlagen werden insbesondere auch Fahnen und Flaggen für solche Zwecke verstanden.

Eine Veränderung des natürlichen Geländes durch Auffüllungen oder Abgrabungen ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes nur bis zu einem Ausmaß von maximal 0,75 m gestattet. In den Zonen V und VI sind – aufgrund der sich aus der Hangsituation ergebenden baulichen Notwendigkeiten – Veränderungen bis zu 1,5 m gestattet. Durch diese Regelung sollen massive optische Wirkungen von Geländeveränderungen eingeschränkt werden.

Im Interesse von Landschafts- und Ortsbild sowie der örtlichen Verhältnisse sind Stützmauern und Einfriedungen aus Steinen mit einem Durchmesser von über 0,75 m sowie Gabionen, bewehrter Erde oder ähnliche Gestaltungen nicht gestattet. Die maximale geschlossene Höhe bei Einfriedungen beträgt 0,5 m, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern. Über dieser Höhe sind Einfriedungen nicht völlig geschlossen auszuführen.

Aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit müssen Stützmauern und Einfriedungen an öffentlichen Straßen mindestens 0,5 m Abstand zur Grundgrenze der öffentlichen Straße einhalten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind im Rahmen der Bestimmungen für freie Bauvorhaben gemäß § 20 Abs. (2) BauG auf bestehenden Bauwerken bis zu einer wand- bzw. dachparallelen Entfernung von max. 0,3 m bzw. 1,2 m bei Flachdächern nicht bewilligungs- oder anzeigepflichtig. Die gleichen Grenzwerte werden aus Gründen des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes für Anlagen an Neubauten herangezogen. Generell ist eine möglichst hohe Integration der Anlagen in die Fassaden- bzw. Dachgestaltung anzustreben. Freistehende Kollektoren mit einer Fläche von mehr als 15 m² sind nicht zulässig.

Zu § 5 Ausnahmen

Vor Erteilung von Ausnahmebewilligungen gem. § 35 RPG hat der Gemeindevorstand bzw. die Gemeindevertretung einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung oder Baugestaltung beizuziehen.

Ausnahmen vom Bebauungsplan gemäß § 35 Abs. (2) und (3) RPG können auf Antrag des Grundeigentümers von den zuständigen Gremien der Gemeinde im Zuge raumplanungsfachlicher Stellungnahmen in besonderen oder durch örtliche und sachliche Verhältnisse bedingten Fällen erteilt werden, wenn den öffentlichen Interessen, insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, dennoch entsprochen wird und die Ausnahmen den Zielen des Bebauungsplanes, dem Flächenwidmungsplan, den Raumplanungszielen der Gemeinde, einem Landesraumplan oder dem Räumlichen Entwicklungskonzept nicht widersprechen.

Sonstiges

Neben der Verordnung des Bebauungsplanes besteht eine Verordnung der Gemeinde über die verpflichtende Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 Abs. (2) BauG für Bauvorhaben *gemäß § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG*

a) auf Baugrundstücken mit mehr als 1.000 m² Grundstücksfläche.

b) mit mehr als 600 m² Gesamtgeschoßfläche.

c) auf Flächen mit der Widmung „Freifläche Sondergebiet“ gemäß § 18 Abs. (4) RPG laut Flächenwidmungsplan.

d) auf Flächen mit der Widmung „Baufläche Wohngebiet – Roter Punkt“ gemäß Anlage A. Nr. 1.3.1 Planzeichenverordnung (PZV) laut Flächenwidmungsplan.

e) auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Gemeinde Weiler in der jeweils geltenden Fassung.

Ausgenommen von der Verordnung gemäß § 3 Abs. (2) BauG sind Gebiete für die Teilbebauungspläne oder Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam sind.