

## **Verordnung der Gemeinde Meiningen zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung von Meiningen vom 29.09.2016 ergeht gem. § 3 Abs. 2 Baugesetz (BauG), LGBl.Nr. 52/2001, idgF, folgende Verordnung für die verpflichtende Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung:

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

(1) Diese Verordnung gilt im gesamten Gemeindegebiet für alle Bauflächen, Sondergebiete und Vorbehaltsflächen laut Flächenwidmungsplan, mit Ausnahme jener Gebiete, für die bereits eigene Teilbauungspläne oder Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam sind.

(2) Diese Verordnung gilt für sämtliche Bauvorhaben gem. § 18 Abs. 1 lit. a und c BauG auf Baugrundstücken mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

### **§ 2**

#### **Baugrundlagenbestimmungen**

(1) Für Bauvorhaben gemäß § 1 BauG ist verpflichtend ein Antrag bezüglich aller in § 3 Abs. 1 BauG angeführten Baugrundlagen einzubringen.

(2) Über den Antrag auf Baugrundlagenbestimmung ist in Form eines Bescheides abzusprechen.

(3) Im Zuge der Erstellung von Baugrundlagenbestimmungen sind gestalterische Festlegungen möglich, sofern im Bebauungsplan oder in einem Teilbebauungsplan keine bindenden Festlegungen getroffen werden.



(4) Bei der Festlegung von Baugrundlagenbestimmungen gem. § 3 BauG hat die Behörde einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Raumordnung heranzuziehen.

### **§ 3**

#### **Stellplätze**

Hinsichtlich der Stellplatzerfordernisse wird auf die diesbezügliche Verordnung der Landesregierung (Verordnung der Landesregierung über Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge; Stellplatzverordnung, LGBl.Nr. 24/2013 idgF) verwiesen.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 03.10.2016 in Kraft. Gleichzeitig treten die Bestimmungen betreffend die Baugrundlagenbestimmung in der Verordnung der Gemeinde Meiningen über die Erlassung eines Bebauungsplanes sowie zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung vom 03.07.2014 außer Kraft.

#### **Ergänzende Erläuterungen**

#### **zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung**

##### **Vorbemerkungen**

Die Gemeindevertretung Meiningen hat in ihrer Sitzung vom 20.12.2012 das Räumliche Entwicklungskonzept beschlossen und bildet dieses die Grundlage für den Bebauungsplan bzw. vorliegende Verordnung zur verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung. Das REK wurde nach den Vorgaben des RPG erarbeitet und bildet die Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten zehn Jahren. Es soll neben der Raumplanung in dieser Zeit insbesondere auch die Ziele und den Rahmen für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung abstecken und Grundlage für die Entscheidungen der Gemeinde sein und als Leitbild für Entscheidungen dienen. Auf dieser Basis wurde zur geordneten baulichen Entwicklung und Gestaltung der Gemeinde Meiningen ein Bebauungsplan erlassen, welcher mit Bescheid des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 27.10.2014 (Zl. VIIa-603.57.00) aufsichtsbehördlich genehmigt wurde. Darüber hinaus wurde vorliegende Verordnung zur verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung erarbeitet.

Die umfassende und befriedigende Gestaltung von Neu- und Umbauten innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde zur Sicherung des qualitativ hochwertigen Wohnstandortes und Schaffung diesbezüglicher zukünftiger Voraussetzungen macht konkrete gestalterische Festlegungen und Maßnahmen zur Absicherung der Entwicklungsziele notwendig. Die Stärkung des Zentrumsbereiches und das Sichern von qualitativem Wohnumfeld in den Siedlungsbereichen sind dabei wesentlich.

Für diese Vorgaben bietet sich das Rechtsinstrument des Bebauungsplanes nach den §§ 28 ff RPG sowie das Rechtsinstrument einer Verordnung der verpflichtenden Antragstellung auf Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 Abs. (2) BauG an. Der Bebauungsplan mit grundsätzlichen gestalterischen Festlegungen wurde von der Gemeindevertretung durch Verordnung erlassen und bietet dadurch eine rechtlich bindende Wirkung hinsichtlich der Bescheide auf Grund des Baugesetzes (z.B. Baubewilligung).

Im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist für als Baufläche, Sondergebiet und Vorbehaltsfläche gewidmete Baugrundstücke mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. für Baugrundstücke, die im Zuge einer Vereinigung dieses Ausmaß überschreiten, verpflichtend eine Einzelfallbetrachtung in Form einer Baugrundlagenbestimmung vorzunehmen. In solchen Fällen ist seitens des Grundeigentümers verpflichtend ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 BauG zu stellen.


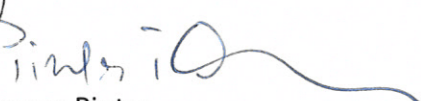
#### **Abgrenzung des Geltungsbereiches der Verordnung gem. § 3 Abs. (2) BauG**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung entspricht der des Bebauungsplanes, folgt weitestgehend dem festgelegten Planungsbereich des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (Siedlungsgebiet – Siedlungsrand) und umfasst sämtliche Bauflächen, Sondergebiete und Vorbehaltsflächen auf Baugrundstücken größer als 1.000 m<sup>2</sup>. Nicht von der verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung betroffen sind jene Gemeindegebiete, für die bereits eigene Teilbebauungspläne bzw. Baugrundlagenbestimmungen rechtswirksam sind.

### Inhaltliche Festlegungen im Verordnungstext

Die verpflichtende Baugrundlagenbestimmung stellt eine Verordnung der Gemeinde Meiningen dar und ist für alle Bauvorhaben gem. § 18 Abs. (1) lit. a und c BauG rechtsverbindlich (Ausnahme: Gebiete mit Teilbebauungsplänen oder Baugrundlagenbestimmungen). Die Gemeinde hat Einzelfallbetrachtungen in Form von Baugrundlagenbestimmungen vorzunehmen und kann darüber hinaus besondere (gestalterische) Festlegungen treffen. Hinweis: gestalterische Festlegungen nur, sofern diese über die Festlegungen im Bebauungsplan hinausgehen; für im Bebauungsplan getroffene Festlegungen gelten diese. Eine rechtmäßig bestehende Baumasse soll abgebrochen und neu errichtet werden können, wobei bei bereits übernutzten Gebäuden das bestehende Maß der baulichen Nutzung / Geschoßzahl wieder ermöglicht werden kann. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt. Über den Bebauungsplan hinausgehende Festlegungen dürfen nur im Rahmen eines Teilbebauungsplanes oder mittels einer Ausnahmegewilligung gem. § 35 RPG erfolgen.

Ergänzend zur erfolgten Verordnung des Bebauungsplanes, welcher grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet, jedoch nur für Baugrundstücke bis zu 1.000 m<sup>2</sup> gilt, erfolgt seitens der Gemeinde auch eine Verordnung der verpflichtenden Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung gem. § 3 Abs. (2) BauG für Baugrundstücke mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Interesse der örtlichen Raumplanung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes für als Bauflächen, Sondergebiete und Vorbehaltsflächen gewidmete Grundstücke, wobei seitens der Gemeinde verpflichtend eine Einzelfallbetrachtung in Form von Baugrundlagenbestimmungen zu erfolgen hat.

 Der Bürgermeister  
  
Thomas Pinter

angeschlagen am:  
abgenommen am:

03.10.2016

17.10.2016 