



**GEMEINDE  
TILLMITSCH  
BAUBEHÖRDE**

Tillmitsch, am 28. Mai 2021

Der Gemeinderat der Gemeinde Tillmitsch hat in seiner Sitzung am 27.05.2021, folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:

### **BAUSPERRE gem. § 9 Stmk. ROG**

#### **§1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst alle Baugebiete der Gemeinde Tillmitsch.

#### **§2 Ausnahmen**

Ausgenommen von der Bausperre sind die Bebauung mit Ein- und/oder Zweifamilienhäuser, Baugebiete mit verordneten Bebauungsplänen, Anlagen und Bauten, die dem öffentlichen Zweck der Gemeinde dienen (Kindergärten, Park-, Spiel- und Sportanlagen, Alten- und Pflegeheime, usw.) und Bebauungen in Gewerbe- und Industriegebieten.

Einschränkungen für Ein- und/oder Zweifamilienhäuser:

- Maximal 2 oberirdische Geschoße
- Gesamt Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße max. 400m<sup>2</sup>
- 1 Betriebseinheit; maximal 2 Wohneinheiten

Zusätzlich ausgenommen sind Umbauten sowie Zubauten, die ≤ 30% der bestehenden Bruttogeschoßfläche umfassen.

Dorfstraße 87, A-8434 Tillmitsch, 03452 / 82 26 1

[gde@tillmitsch.gv.at](mailto:gde@tillmitsch.gv.at), [www.tillmitsch.at](http://www.tillmitsch.at)

Bankverbindung: Raiffeisenbank Leibnitz,

IBAN: AT66 3820 6000 0001 0157, BIC: RZSTST2G206, UID: ATU 28577705



1220-2020

## §3 Ziel

**3.1** Die Sicherung einer geordneten Entwicklung des Baugeschehens und einer qualitätvollen Innenentwicklung insbesondere innerhalb der dezentralen Siedlungsschwerpunkte des Gemeindegebietes:

- Funktion (Ordnung benachbarter Räume, Nutzungen, Mischung, Orientierung- z.B. Lärmschutz, Geruchsbelastungen...),
- Ökonomie (Vorrangzonen für Gemeindeentwicklung, Durchmischung Wohnen und Arbeiten, Standorte für Handel, Gewerbe etc. Versorgung, Erschließung, ...),
- Ökologie (erneuerbare Energie, Versiegelung minimieren, Grünflächen, Gestaltung von Freiflächen und Bepflanzungen),
- "Schönheit" (Maßstäblichkeit, Raumfolgen, Blickachsen/ Sichtbeziehungen, Angemessenheit-nicht Protz, orts.spez. Materialien, Farbe...)

Hierbei werden die aktuellen Erkenntnisse aus der Energieraumplanung, der Verkehrsplanung, der Grünraumplanung, dem Ortsbildschutz, der notwendigen sozialen und technischen Infrastruktur und der erforderliche Finanzierungsbedarf in die zu überarbeitenden Verordnungen einfließen.

**3.2** Es sollen Widersprüche in den geltenden Verordnungen, Doppelfestlegungen beseitigt und die aus dem Projekt „SKE Tillmitsch“ gewonnenen Erkenntnisse in die Verordnungen eingearbeitet werden.

Um den Finanzierungsbedarf der notwendigen sozialen und technischen Infrastruktur abdecken zu können sollen Aufschließungskostenverträge (bereits in Ausarbeitung befindlich) bei Bauverfahren ergänzend implementiert werden.

Nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung sollen Vorrangzonen und Standort-Schwerpunkte für die unterschiedlichen Gebäudetypen und Bauweisen (Einfamilienhäuser, Geschoßwohnbau, Tourismus, Gewerbe, Tierhaltebetriebe, PV Anlagen, usw.) in der Gemeindeentwicklung definiert werden.

Für diese angestrebte Entwicklung fehlen noch Umsetzungsstrategien. Es ist auf Ebene Örtliches Entwicklungskonzept, wie z.B. räumliches Leitbild (Ergänzungen und Aktualisierungen in Vorbereitung befindlich), Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan eine Abstimmung unterschiedlicher Fachthemen erforderlich, wie z.B.

- Flächenbedarf für den Ausbau der technischen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsflächen (Motorisierter Verkehr, Fuß-Radwege, Stellplatzschlüssel, Einbindungen in das übergeordnete Straßennetz, Durchwegung von Siedlungen), Oberflächenentwässerung und Versiegelungsgrad
- Flächenbedarf für die soziale Infrastruktur
- Flächenbedarf für den öffentlichen Raum, Anteil grüner und blauer Infrastruktur
- Erhaltenswerter Baumbestand, Luftschneisen, Gestaltung von Frei- und Grünflächen
- Maximal vertretbare Bebauungsdichte
- Angestrebtes Orts- und Straßenbild (Dachlandschaft, Gebäudetypologie, Bebauungsweisen, Versiegelungsgrad, Geschoßzahlen, Sichtachsen, Vermeidung von Nutzungskonflikten...)
- Notwendiger aktiver oder passiver Immissionsschutz (Geruchs- und Verkehrslärm)
- Nutzungskonzept und Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Gebäudetypologie

Mit „Verknüpfung“ dieser o.a. Themen in Form von Planungsvorgaben soll den Grundeigentümern und Investoren der künftige Planungsprozess erleichtert werden. Die Planungsvorgaben führen in der Folge sowohl bei der Behörde als auch bei den Projektanten zu Zeit- und Kostenersparnissen.

**3.3** Nachstehende Verordnungen und zivilrechtliche Verträge werden aktuell überarbeitet bzw. neu geschaffen: Räumliches Leitbild, Mobilitätskonzept, Stellplatzschlüssel, Grünraumkonzept, Sachbereichskonzept Energie, Aufschließungskostenverträge.

#### **§4 Dauer**

4.1 Die Dauer der Bausperre endet mit Rechtskraft der überarbeiteten bzw. neu geschaffenen o.a. Verordnungen, jedoch spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der Bausperre.

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister:  
(Walter Novak)



Angeschlagen am: 28.05.2021  
Abgenommen am: