



Zahl: 031-3/2022

## VERORDNUNG über die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen 2022

laut Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Sinabelkirchen vom 04.03.2022 **iVm** mit der Änderung laut Beschluss vom 29.08.2022 gem. § 92 Abs. 1 und Abs. 2 Stmk. GemO 1967 LGBL. Nr. 115/1967 i.d.g.F., in Verbindung mit § 8 Abs. 3 u. 4 sowie § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 Stmk. BauG 1995 LGBL. Nr. 59/1995 i.d.g.F..

### §1

#### Begriffsbestimmungen

1. Freiflächen sind unbebaute und unversiegelte Grünflächen im Bauland (WR, WA, KG, GG, I1, I2, E1, E2, DO, KU, EH, FW iSd § 30 Abs. 1 Stmk. ROG 2010 LGBL. Nr. 49/2010 i.d.g.F.). Auffüllungsgebiete im Freiland iSd. § 33 Abs. 3 Z. 2 Stmk. ROG 2010 gelten dabei, sofern dafür keine Bebauungsdichte vorgegeben ist, mit Bauland Kategorie WA kleiner gleich 0,6 gleichgestellt.
2. Unter Versiegelung wird die Abdeckung des Bodens mit einer (überwiegend) wasserundurchlässigen Schicht verstanden. Er verliert seine Produktionsfunktion und darüber hinaus auch viele andere wichtige Funktionen, wie zum Beispiel die Fähigkeit Wasser zu speichern, Schadstoffe zu filtern, zu binden oder abzubauen, und seine Fähigkeit Wasser zu verdunsten (Kühleffekt). Als versiegelte Flächen (z.B. Autoabstellflächen, Zufahrts-/Abstellbereiche für Kraftfahrzeuge, offene Stiegenhäuser, etc.) gelten Flächen, die mit baulichen Anlagen bebaut oder mit Materialien überdeckt wurden (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine, Porenpflaster, Straßen, Schotter, Kies, Steinplatten, Asphalt, etc.). Diese Flächen gelten nicht als Freiflächen gem. Abs. 1.
3. Kinderspielflächen sind, ausgenommen die versiegelten Flächen, den Freiflächen gem. Abs. 1, zuzurechnen.
4. Rasen-/Bodenfiltermulden und Bodenfilterbecken gelten aufgrund ihrer Wirksamkeit bei der Oberflächenentwässerung nicht als Freiflächen gem. Abs. 1.
5. Grundsätzlich gelten begrünte Flachdächer – sofern in dieser Verordnung keine abweichende Regelung getroffen wurde – nicht als Freifläche. Für Begrünungen von Flachdächern mit mind. 8-15 cm Vegetationsschicht, sogenannte extensiv begrünte Dächer, können im Rahmen einer Bebauungsplanung oder im Bauverfahren durch die Behörde Ausnahmen gewährt werden. Ohne Vorhandensein eines Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Abweichung der geforderten Freifläche durch die Baubehörde um maximal fünf volle Prozentpunkte begrenzt.
6. Grünflächen auf Tiefgaragen sind mit bei einer intensiv begrünbaren Überdeckung von mind. 70 cm Erde (Substrat) und entsprechender Begrünung (z.B. Wiese, Rasen) in die Freiflächenberechnung mit einzubeziehen. Durchdringungen der Tiefgaragendeckenkonstruktion für die natürliche Be- und Entlüftung sind ab einer horizontalen Einzelfläche von einem Quadratmeter zumindest mit einer extensiven Begrünung zu versehen, übersteigt die Einzelfläche solcher Durchdringungen jedoch eine Fläche von zehn Quadratmeter sind diese ebenfalls mit einer intensiv begrünbaren Überdeckung und entsprechender Begrünung herzustellen.
7. Lebende Zäune sind Pflanzungen, die in ihrer äußerlichen Erscheinungsform mit der räumlichen Geschlossenheit und der Schutzfunktion einer Einfriedung vergleichbar sind, wie ins-

besondere geometrisch beschnittene oder in freiem Wuchs (z.B. Blütensträucher) gehaltene Hecken. Diese Flächen gelten als Freiflächen gem. Abs. 1.

8. Öffentliche Straßen sind im Sinne der Verordnungen alle Straßen, die entweder von den zuständigen Stellen bestimmungsgemäß dem öffentlichen Verkehr gewidmet worden sind, oder die in langjähriger Übung allgemein, ohne Einschränkung und unabhängig vom Willen des Grundeigentümers und dritter Personen für ein dringendes Verkehrsbedürfnis benützt werden.
9. Als Bestandteile der öffentlichen Straßen im Sinne dieser Verordnung gelten neben den unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen wie Fahrbahnen, Gehsteige, Geh- und Radwege, Parkflächen, Abstellflächen, Haltestellenbuchten, Bankette und Anlagen zum Schutze vor Beeinträchtigung durch den Verkehr, insbesondere gegen Lärmeinwirkungen, sowie bauliche Anlagen im Zuge einer Straße, wie Tunnels, Brücken, Straßengraben, Böschungen und Anlagen zur Ableitung anfallender Wässer. Diese Flächen gelten nicht als Freifläche gem. Abs. 1.
10. Einfriedungen sind Eingrenzungen eines Terrains, das nur durch ein Tor, eine Schranke oder eine vergleichbare Einrichtung betretbar ist. Eine Einfriedung ist die Abgrenzung eines Grundstückes durch einen Zaun, eine freistehende Mauer und/oder eine Hecke. Lärmschutzwände gelten, sofern diese zur Einhaltung der maximal zulässigen Pegel im Sinne der geltenden Flächenwidmung erforderlich sind, aufgrund ihrer Funktion nicht als Einfriedungen im Sinne der gegenständlichen Verordnung und sind daher der Höhe nach nicht eingeschränkt.

## **§ 2**

### **Geltungs- und Anwendungsbereich**

Diese Verordnung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Marktgemeinde Sinabelkirchen für alle Bauführungen (darunter fallen gem. § 8 Abs. 1 und 2 Stmk. BauG u.a. auch Kraftfahrzeugabstellflächen, Flachdächer, Höfe und Betriebsanlagen) sowie für Einfriedungen und lebende Zäune jeweils im Bauland bzw. in den mit Bauland teilweise gleichgestellten Bauplatzflächen im Freiland (Auffüllungsgebiete gem. §33 Abs. 3 Z. 2 StROG 2010).

## **§ 3**

### **Restflächen bei Bauführungen**

- (1) Im Zuge von Bauführungen sind zum Schutze des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene folgende grundstücksbezogene Restflächenanteile (Freiflächenanteile) verbindlich einzuhalten:
  1. Grundstücke mit einer Bebauungsdichte von kleiner-gleich 0,6 gem. Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung: 45 % Freifläche (max. 55% Versiegelung).
  2. Grundstücke mit einer Bebauungsdichte von größer 0,6 gem. Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung: 35 % Freifläche (max. 65% Versiegelung).
  3. Grundstücke im Kern- Industrie- und Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr (P; Parkplatz) gem. Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung: 15 % Freifläche (max. 85% Versiegelung).jeweils exkl. allfälliger Abtretungsflächen an das öffentliche Gut der Marktgemeinde Sinabelkirchen iSd § 14 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.
- (2) Bei beabsichtigter Begründung von Wohnungseigentum ist die verfügbare Freifläche zwischen den jeweiligen Nutzungseinheiten bzw. den Eigentümern gemäß den jeweils zugewiesenen Gartenflächen aufzuteilen. Diese Aufteilung ist nachvollziehbar in die baubehördlichen Projektunterlagen aufzunehmen und der Behörde zur Prüfung vorzulegen.
- (3) Ausgenommen sind Anlagen an bestehenden Standorten, welche überwiegend der Sicherstellung von unbedingt notwendiger gemeindeeigener Infrastruktur, insbesondere in Not- und oder Krisensituationen dienen. Dazu zählen z.B. das Gemeindeamt, kommunale Anlagen für die öf-

fentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Anlagen von Feuerwehren und öffentlichen Bildungseinrichtungen.

- (4) Weiters sind die Bestimmungen des § 3 bei Zu- und Umbauten von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bestehenden Kleinhäusern nicht anzuwenden, wenn durch die geplante Maßnahme insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen entstehen oder eine Anpassung an die barrierefreie Gestaltung einer bestehenden Wohneinheit erforderlich ist.
- (5) Für ein Baugrundstück, welches laut jeweils gültigen Flächenwidmungsplans nicht zur Gänze als Bauland bzw. Auffüllungsgebiet iSd. Stmk. ROG ausgewiesen ist, kann die auf demselben Grundstück vorhandene und als Freiland ausgewiesene Fläche zusätzlich zur Baulandfläche als Basis zur Ermittlung der Freiflächenanteile herangezogen werden. Dazu ist die zugeordnete Freifläche im Freiland in den Projektunterlagen auch grafisch darzulegen, wobei jedenfalls eine klare und funktionale Verbindung, wie z.B. eine positive Einflussnahme hinsichtlich allfälliger Überwässer der versiegelten Flächen, mit dem als Bauland ausgewiesenen Grundstücksteil zu bestehen hat.
- (6) Von den vorgeschriebenen Freiflächen ausgenommen sind Garten-/Gerätehütten/Gewächshäuser bis zu einer versiegelten Fläche von 15 m<sup>2</sup> sowie Wasserbecken (Pools – hier wird ausschließlich die Wasserfläche von der Verordnung ausgenommen) gem. §21 Abs. 1 Z.2 lit. d Stmk BauG 1955 i.d.g.F..

#### **§ 4**

#### **Bepflanzungsmaßnahmen**

Als Gestaltungselemente zur Erreichung der Freiflächenanteile im Sinne des § 3 sind nachfolgende Gestaltungselemente zulässig:

1. Wiesen und Rasen, sowie lebende Zäune und Gehölzarten, vereinzelte Bäume und Sträucher. Lebende Zäune sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten wie Hainbuche, Liguster, Buchs, Feldahorn, Rotbuche sowie bei Nadelgehölzen mit der heimischen Eibe anzulegen. Thujengewächse sind auf Grund Ihrer negativen, ökologischen Auswirkungen generell zu vermeiden. Zudem sind Ziersträucher, welche an die jeweiligen Standortbedingungen angepasst sind, wie zum Beispiel Forsythie, Weigelia, Flieder etc., sowie Blühpflanzen, Stauden und dergleichen zahlenmäßig untergeordnet zulässig
2. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen, insbesondere folgender Arten ist untersagt: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.
3. Je angefangenen 500 Quadratmetern an Bauplatzfläche ist zumindest ein heimischer Laubbaum zu pflanzen bzw. entsprechende Baumbestände zu erhalten.
4. Die unter § 3 festgelegten Mindestflächen der Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

#### **§ 5**

#### **Max. zulässige Höhe von Einfriedungen und lebenden Zäunen**

- (1) Zum Schutze des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darf die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen sowie lebenden Zäunen – *wobei ausdrücklich auch bereits errichtete und bestehende lebende Zäune, welche die festgelegte Höhe zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung noch nicht überschritten haben, mitumfasst sind* - gegenüber öffentlichen und privaten Straßen 1,80 Meter nicht überschreiten.
- (2) Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe gem. Abs. 1 ist die Oberfläche der öffentlichen Straße, bzw., falls vorhanden, der Geh- bzw. Radweg entlang der Einfriedungen und lebenden Zäunen.
- (3) Ausgenommen sind vereinzelte Bäume oder Sträucher, in deren Verlauf ein lichter Abstand (Stammabstand) von mind. 10 Meter zueinander besteht. Bei kleinkronigen Bäumen mit einer

Stammhöhe von weniger als 2,5 Metern kann dieser Abstand auf bis zu 8 Meter verringert werden.

- (4) Die Oberflächen des Bewuchses müssen dauerhaft einen Mindestabstand von 0,50 m von der Grenze zu öffentlichen Straßen aufweisen.
- (5) Einfriedungen gegenüber den übrigen Grundstücksgrenzen dürfen, mit einer Höhe von max. 1,50 m errichtet werden, es sei denn, der betroffene Nachbar stimmt einer Höhe von max. 3,00 m nachweislich zu.
- (6) Lebende Zäune entlang der übrigen Grundstücksgrenzen dürfen, mit einer Höhe von max. 2,00 m errichtet werden, es sei denn, der betroffene Nachbar stimmt einer Höhe von max. 2,50 m nachweislich zu.
- (7) Lebende Zäune, welche die festgelten Höhen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits überschritten haben, sind durch regelmäßige Rückschnitte in deren weiteren Höhenentwicklung zu beschränken.
- (8) Die Baubehörde wird ermächtigt, in begründeten Ausnahmefällen, insbesondere in Verbindung mit Veränderungen des natürlichen Geländes, Stützmauern sowie bei Industrie und Gewerbebetrieben, landwirtschaftlichen Betriebsanlagen und dergleichen über Antrag bescheidmäßig, erforderlichen Falles unter Auflagen, Ausnahmen von den unter Abs. 1, 5 u. 6 genannten Höhen zu bewilligen. Sollte die Vereinbarkeit mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes für die Behörde nicht offenkundig sein, so hat diese einen Sachverständigen auf dem Gebiet der Ortsbildpflege einzubeziehen.

## **§ 6**

### **Sanierungsbescheid**

Bei Zuwiderhandlungen gegen § 5 dieser Verordnung ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte mit Bescheid der Marktgemeinde Sinabelkirchen gem. § 11 Abs. 4 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. zu verpflichten, den gebotenen Zustand herzustellen, sofern es sich nicht um lebende Zäune und Einfriedungen handelt, welche bereits vor 15.04.2019 den erteilten Vorgaben entgegen standen.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt gemäß § 92 Abs 1. der Steiermärkischen Gemeindeordnung i.d.g.F. mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist (zwei Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

## **§ 8**

### **Außerkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung über die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen 2019 vom 15.04.2019 in der Fassung laut Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Sinabelkirchen vom 10.06.2020 (1.Änderung) außer Kraft.

Für den Gemeinderat  
Bgm. Emanuel Pfeifer, eh  
Unterschrift am Original im Akt