Marktgemeinde

Gratwein-Straßengel

KG Judendorf-Straßengel

.....

Bebauungsplan

„Grazerstraße 39 - B503“

Grst: 592/4, 592/3, .349

Nach Mappenberichtigung 592/5

Verordnungstext, zeichnerische Darstellung

und

Erläuterungsbericht

Graz-Gratwein-Straßengel April 2025

Inhaltsverzeichnis

1. VERORDNUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH / RECHTSGRUNDLAGE / VERFASSER..3

§ 2 FLÄCHENWIDMUNG / ERSICHTLICHMACHUNGEN/ PLANUNGSGRUNDLAGEN.....4

§ 3 VERWENDUNGSZWECK / BEGIFFBESTIMMUNGEN.....8

§ 4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....8

§ 5 BEBAUUNGSDICHTE/ BEBAUUNGSGRAD/ VERSIEGELUNGSGRAD..... 10

§ 6 BEBAUUNGSWEISE / LAGE DER GEBÄUDE/ DACHFORM / BAUGRENZLINIEN / FARBGEBUNG UND MATERIALWAHL..... 10

§ 7 ABSTELLFLÄCHEN / GARAGEN..... 12

§ 8 EINFRIEDUNGEN / GELÄNDEVERÄNDERUNGEN / FREIFLÄCHEN..... 12

§ 9 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG / MELIORATIONEN..... 13

§10 UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE –GRÜNDUNGEN..... 14

§ 11 INFRASTRUKTUR..... 14

§ 12 INKRAFTTRETEN..... 15

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT 16

1. Ausgangssituation / Rechtsgrundlage 16

2. Gestaltungs- und Planungsgrundlagen: 20

3. Beilagen 23

MARKTGEMEINDE GRATWEIN–STRASSENGEL

Bebauungsplan

WOHIN IMMOBILIEN-

Grazerstraße 39

1.VERORDNUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH / RECHTSGRUNDLAGE / VERFASSER

(1) Der Geltungsbereich umfasst laut wiederverlautbartem, geltenden Flächenwidmungsplan 5.00 das jetzige Grst.Nr. 592/5 KG Judendorf - Straßengel, in einem Gesamtflächenausmaß von 1834,88 m², laut DKM. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen der §40 und §41 STROG 2010 idF LGBI 165/2024, für den gesamten Geltungsbereich.

(2) Die digitale Flächenermittlung des Grst.Nr.592/5 mit einem Gesamtausmaß von 1834,88 m², ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) ausgewiesen. Durch eine Mappenberichtigung des Vermessungsbüros ADP–Rinner (GZ: 18396V vom 22.12.2022, Anhang Nr.7), wurden die Grundstücke 502/4,.349, und 592/5, zu einem Grundstück Nr. 592/5 zusammengefasst

(3) Verfasserin der Verordnung samt Rechtsplan ist ZT[in] DI Maria Luise Fuxjäger, GZ: 23330, mit Stand der Ausfertigung vom 03.10.2024, sowie der zugehörigen zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) im Maßstab 1: 500, basierend auf einem Auszug aus der Digitalen Katastermappe (DKM), sowie den baugesetzlichen Bestimmungen auf Basis des Stmk. Baugesetz 1995 idgF.

§ 2 FLÄCHENWIDMUNG / ERSICHTLICHMACHUNGEN/ PLANUNGSGRUNDLAGEN

(1) Das Grst. Nr. 592/5, KG Judendorf Straßengel, nach eingereichter Mappenberichtigung durch Vermessungsbüro ADP –Rinner vom 22.12.2022 im Flächenausmaß von 1834,88 m², ist im geltenden wiederverlautbartem Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Gemeinde Gratwein–Straßengel gem. §3 (3) Z46 des Verordnungswortlautes mit der Flächenwidmungsplan-Änderung VFNr.025, als Aufschließungsgebiet für Bauland–Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,5 festgelegt.

(2) Die bodenmechanische Dokumentation erfolgt erst im Zuge der Bauausführung, so die Auflage der Gemeinde, durch den Bausachverständigen BM Ing Martin Zenz.

(3) Das Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt von DI Kratz, des Büros Mach und Partner ZT GmbH vom 03.05.2023 mit der GZ5031, dient als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung des gesamten Bauareales incl. der Zufahrtsstraße. Dieses ist als Beilage (Nr. 5.1_5031-TB und 5.2_5031-EP) angefügt.

(4) Die verkehrstechnische Begutachtung der bestehenden, rechtlich gesicherten Zufahrt des Grst.Nr. 592/5 von der Landesstrasse L332 aus, wurde durch Dr. Markus Frewein, von Verkehr+plus erstellt, und ist im Anhang unter Nr.9 mit der GZ: v02_GA_Gratwein_Grazerstraße 39, vom 22.05.2024, angefügt.

(5) Das Bebauungskonzept, erstellt durch bergwerk Architekten ZT GmbH, wurde durch den installierten Gestaltungsbeirat, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Räumlichen Leitbildes der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, erstellt durch die Heigl Consulting ZT GmbH (Auflage der Verordnung vom 14.12.2023), bereits am 11.04.2024 positiv begutachtet und entspricht auch der 2. Auflage des ÖEK-ÄV 1.03 „RLB“.

VERORDNUNGSWORTLAUT der FLÄCHENWIDMUNGSPLAN-ÄNDERUNG VF Nr: 0.25

Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr.0.25
Gemäß §39(1) Stmk. ROG 2010, LGBI. Nr. 45/2022
Öffentliche Urkunde gemäß §15 iVm§3 Ziviltechnikergesetz 2019, BGBI I Nr.113/2022.

§1 Geltungsbereich
Das Planwerk(ist/soll-Darstellung im Maßstab 1:2500) datiert mit 19.01.2023, verfasst von ANKO ZT GmbH, basierend auf der Plangrundlage des wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan 5.00, der ehemaligen Marktgemeinde Judendorf Straßengel (Maßstab M 1: 5000, verfasst von der ehem. Pumpernig und Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße20, 8020 Graz, GZ:111FR10)

§2 Änderungen
Das Grundstück Nr.592/5, nach Mappenberichtigung, im Ausmaß von 1834,88m² (laut DKM), wird anstatt Bauland–allgemeines Wohngebiet (WA), künftig als Aufschließungsgebiet für Bauland–Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 und der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit der fortlaufenden Nr. B503 festgelegt.

für das unter §2 festgelegte Aufschließungsgebiet werden nachfolgend angeführte Aufschließungserfordernisse und öffentliche Interessen festgelegt:

(1) **Bebauungsplan:** Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen /siedlungspolitischen Interesse im Anlassfall gemäß § 40(6) Stmk.ROG 2010.
Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig.

(2) **Äußere Anbindung:** Nachweis einer, für den Verwendungszweck, ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung und Anbindung an das bestehende Straßennetz über die L332 “Grazer Straße“. Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrt i.S. des §5 Stmk. BauG 1995.
Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig.

(3) **Infrastrukturelle Erschließung:** Technische Infrastuktur² in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung. Ausarbeitung einer technischen Infrastrukturplanung gemäß §40 Stmk. ROG 2010.
Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig.

(4) **Durchwegung:** mögliche Sicherstellung einer ausreichend und den Richtlinien für Straßenbau entsprechende Durchwegung (fußläufig).
Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig.

(5) **Oberflächenentwässerung:** Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes
Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig.

Orts-, Straßen- und Landschaftsbild: Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, sowie in die umgebende Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Vorgaben des neu installierten Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel. Abstimmung hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bebauungsrichtlinie „Talraum“.

Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig.
(Anmerkung: Die Bebauungsrichtline „Talraum“ wurde mit Auflage 14.12.2023 durch das Räumliche Leitbild ersetzt, erstellt durch die Heigl Consulting ZT GmbH, GZ HC48_2.01).

(6) **Lärm:** Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021/ B8115 (Einholung Lärmgutachten, Heranziehung Referenzgutachten, aufgrund möglicher Emissionen der südlich gelegenen L332 „Grazer Straße“ und der nord-östlich gelegenen L302 “Gratweinerstraße“.
Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig.

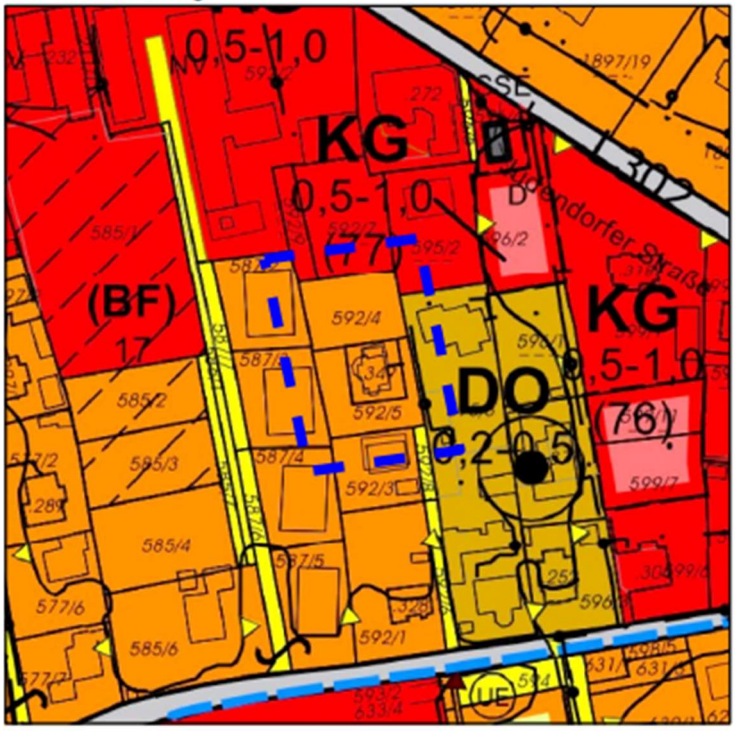
(7) **Nutzungskonflikte:** Nachwies der Emissions- und Immissionsfreistellung aufgrund eines Tierhaltungsbetriebes in Nahelage.
Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig

(8) **Rechtliche Einschränkungen:** Aufgrund der geltenden Materienrechte (Forstrecht, Wasserrecht, Naturschutz, Denkmalschutzgesetz, Luftfahrtsgesetz, Räumliches Leitbild mit Auflage vom 14.12.2023.
Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig

§3 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Für das unter §2 als Aufschließungsgebiet festgelegtes Grundstück Nr.592/5 wird gemäß §36 (1) Stmk. ROG 2010i.d.F LGBI Nr.2022/45 eine Bebauungsfrist von 5 Jahren festgelegt. Der Fristbeginn wird mit Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplanes mit der laufenden Nr. B503 festgelegt
Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufes wird die Bestimmung des §36(3)Z.1 leg.cit. herangezogen.

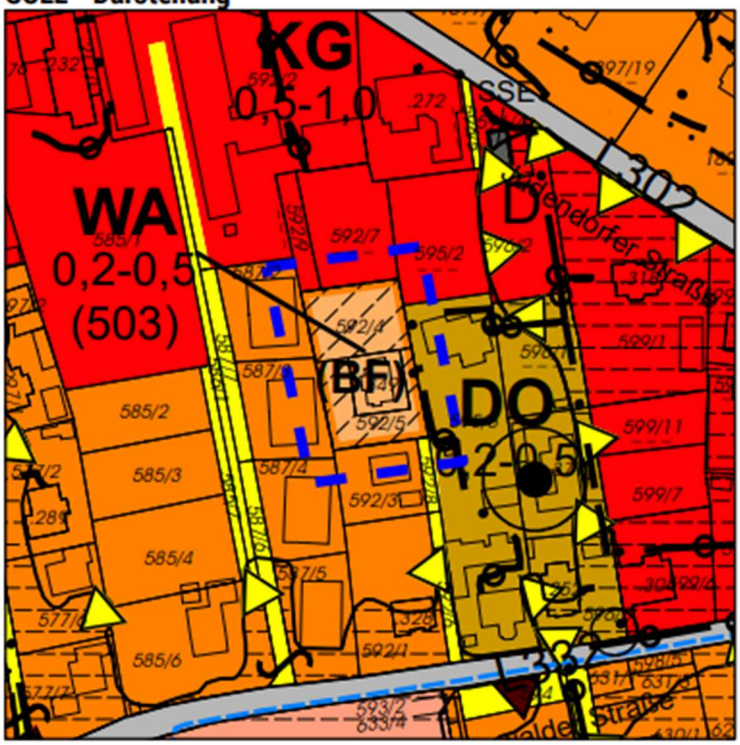
IST - Darstellung

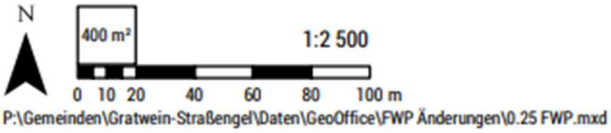


Legende

- Geltungsbereich
- WA — Grundstücksgrenzen Allgemeine Wohngebiete
- WA 0,2-0,5 (503) — Aufschließungsgebiet für Bauland - Allgemeine Wohngebiete
- KG — Bauland - Kerngebiet
- DO — Bauland - Dorfgebiet
- 0,2-0,5 — Bebauungsdichterahmen
- Sanierungsgebiete Naturgefahren betreffend Hochwass und Wildbachgefahrenzonen
- (BF) — Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
- LF — Freiland - land- und forstwirtschaftli
- Verkehrsflächen für fließenden Verk
- L-332 — Landesstraße L-332 Oswalder Straße
- L-302 — Landesstraße L-302 Judendorfer Straße

SOLL - Darstellung





P:\Gemeinden\Gratwein-Straßengel\Daten\GeoOffice\FWP Änderungen\0.25 FWP.mxd

§ 3 VERWENDUNGSZWECK / BEGIFFBESTIMMUNGEN

(1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß wiederverlautbartem Flächenwidmungsplan 5.00, den Bestimmungen der Baugebietsdefinition des § 30 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010 und dem Räumlichen Leitbild, erstellt durch die Heigl Consulting ZT GmbH, mit Auflage vom 14.12. 2023, zu erfolgen. Im Konkreten ist im gegenständlichen Geltungsbereich die Errichtung von 3 Mehrfamilien Häusern angedacht.

(2) Das Grundstück Nr. 592/5 hat laut DKM ein Gesamtausmaß von 1834,88m², incl. einer 5,5 -6,5m breiten Erschließungsfläche im Osten, die durch einen Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern zum Nachbargrundstück begrenzt wird.

(3) Die Erschließung des mappenbereinigten Grundstückes Nr:592/5, wird durch eine min.4,04 m breite Zufahrtsstraße (Grundstück Nr. 592/8 und 592/6) von der Landesstrasse L332 „Grazer Straße“ durch ein Servitut gewährleistet.(siehe Beilage Nr.3)

(4) Alle Auflagen laut Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr.0.25 wurden in Rechtsplan und Wortlaut eingearbeitet, und die erforderlichen Gutachten beigelegt.

(5) Baugrenzlinien[1] dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche gem. den Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995, LGBI. Nr. 59/1995 idF LGBI. Nr. 29/2014[2], über die Baugrenzlinie hervortreten dürfen und Nebengebäude, iSd § 3(3) des Wortlautes.

(6) Nebengebäude sind eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung, mit einer bebauten Fläche von max. 40m².

§ 4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz, die Landstraße L332 (Grazerstraße), erfolgt aus südlicher Richtung über die Servitutsstraße mit den Gst.Nrn.: 492/6 und 592/8. (Siehe Beilage Nr.8. BBPL_RPL_Rechtsplan).

[1] Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995.
[2] In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“

(2) Die Breite der bestehenden Servitutsstraße beträgt an ihrer engsten Stelle 4,04 Meter und ist gemäß TRVB für alle Einsatzfahrzeuge ausreichend. Diese Zufahrtsstraße muss in ihrer gesamten Länge jederzeit freigehalten werden.

(3) Die interne verkehrstechnische Erschließung erfolgt gemäß der zeichnerischen Darstellung, und erfüllt die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung, der in der Darstellung näher festgelegten bebaubaren Bereiche (siehe auch § 5 des Wortlauts).

(4) Der Straßenraum der inneren Erschließungsfläche am östlichen Rand des Grundstückes, wird entsprechend der vorliegenden zeichnerischen Darstellung (Beilage 08._Rechtsplan) mit 5,5-6,5 Metern und einem 0,5-1,5 Meter breiten bepflanzten Grünstreifen als Retentionsfläche festgelegt. (Siehe auch Räuml. Leitbild, erstellt durch die Heigl Consulting ZT GmbH mit Auflage vom 14.12.2023)

(5) Gemäß OIB-Richtlinie 4 (Stand Mai 2023) ist die Anbindung zum öffentlichen Straßennetz mit einer Längsneigung von maximal 5% auszuführen. Das Grundstück muss rechtlich gesichert angebunden sein.

(6) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Kanal, Trinkwasser, Strom, etc.) hat in Koordination mit der inneren Verkehrserschließung zu erfolgen. Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.

(7) Alle inneren Verkehrsflächen sind staubfrei und LKW-tauglich, für Versorgungs-und Einsatzfahrzeuge, zu errichten. Für die technische Ausführung der inneren Erschließungsfläche, der Autoabstellflächen sowie der Gebäudezugänge ist die OIB Richtlinie Nr.4, mit Stand Mai 2023, einzuhalten.

(8) Für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge ist zumindest eine LKW taugliche Umkehre (2-achsiger LKW), wie im Rechtsplan zeichnerisch festgelegt, vorzusehen.

(9) Die Anbindung an die Grazerstraße (Landesstraße L332) ist für Kraftfahrzeuge, Fahrräder und Fußgänger gleichermaßen sicherzustellen.

(10) Alle Maßnahmen sind im Zuge des Bewilligungsverfahrens umzusetzen beziehungsweise nachzuweisen. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer / Konsenswerber zuständig

§ 5 BEBAUUNGSDICHTE/ BEBAUUNGSGRAD/ VERSIEGELUNGSGRAD[3]

(1) Die im widerverlautbarten Flächenwidmungsplan 5.00 festgelegte Bebauungsdichte für Wohnbauflächen (WA) von 0,2 bis 0,5, wie im Verordnungsplan dargestellt, kann bauplatzbezogen, aufgrund von Nachverdichtung im Kerngebiet,(siehe Vorgaben des Räumlichen Leitbildes, erstellt durch die Heigl Consulting ZT GmbH mit Auflage vom 14.12.2023, GZ HC48_2.01), geringfügig überschritten werden. Die maximale bauplatzbezogene Bebauungsdichte von 0,55 darf jedoch keinesfalls überschritten werden.

(2) Der maximale Versiegelungsgrad des gesamten Geltungsbereiches, ausgewiesen als Typologie „erweiterter Ortskern“ ist mit 0,5 anzustreben. Hierbei sind alle bebauten und versiegelten Flächen unter Berücksichtigung der Abflussbeiwerte gemäß ÖNORM B2506-1, Ausgabe 2013-08-01, einzuberechnen.

(3) Der maximale Bebauungsgrad[4] ist in der geltenden Typologie mit 0,5 für den gesamten Bauplatz festgelegt.

(4) Alle befestigte Flächen, wenn verkehrstechnisch möglich, sind mit semi-durchlässigen Oberflächen, wie Rasengittersteinen, Sickerpflaster, oder Pflaster im Schotterbett auszuführen. Im Zuge des Bewilligungsverfahrens ist der angestrebte Grünflächenfaktor von 0,7 (Typologie dichtes Wohnen, erweiterter Ortskern), nachzuweisen.

§ 6 BEBAUUNGSWEISE / LAGE DER GEBÄUDE/ DACHFORM / BAUGRENZLINIEN / FARBGEBUNG UND MATERIALWAHL

(1) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Bebauungsweise ist einzuhalten.(Siehe auch Oberflächenentwässerungskonzept des Büros Mach und Partner ZT GmbH vom 03.05.2023 mit der GZ5031, laut BeilageNr.:5.1&5.2)

(2) Die im Rechtsplan festgesetzten Baugrenzlinien können geringfügig modifiziert werden, wenn die lagemäßige Ausrichtung und die Abstandsregeln des Stmk.BauG 1995, sowie die geltenden OIB Richtlinien eingehalten werden.

[3] Versiegelungsgrad ist das Verhältnis versickerungsfähige Flächen zu nichtversickerungsfähigen Flächen (Dächer, Asphaltierung

[4] Bebauungsgrad ist das Verhältnis von Grundstücksfläche zu überbauter Fläche

(3) Nebengebäude, Carports und KFZ –Abstellflächen sind ausschließlich gemäß der zeichnerischer Darstellung, auszuführen.

(4) Die Baugrenzlinien gelten nicht für bauliche Anlagen der übergeordneten Infrastruktur (Strom, Kanal, etc.). Ebenso ausgenommen sind Vordächer, Sitzgelegenheiten, Spielplätze, Einfriedungen sowie andere kleinere bauliche Anlagen gemäß §21(1)Z2 Stmk. BauG 1995 idgF.

(5) Die zur Ermittlung der max. zulässigen Gesamthöhe der Gebäude maßgebende höchste Stelle des Gebäudes wird in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) anhand des natürlichen Geländes festgelegt, wobei kleinvolumige Bauteile wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

(6) Als Dachform werden für alle drei Hauptbaukörper gebietstypische Satteldächer verordnet, mit einer Neigung zwischen 42°- 45°.

(7) Maximal zulässig sind zwei oberirdische abstandsrelevante[5] Geschosse mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Firstrichtungen sind grundsätzlich so auszuführen, dass die sinnvolle Anbringung einer Photovoltaikanlage gewährleistet wird.

(8) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (vgl. §4 Z.31 Stmk.BauG 1995 idgF) wird mit 12 m, und die maximale Traufhöhe mit 7,8m festgesetzt.

(9) Überdachte KFZ- Abstellflächen, die zwischen den Gebäuden situiert sind, dürfen eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten. Diese Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung von max. 3% auszuführen.

(10) Flachdächer sind ausnahmslos extensiv zu begrünen.

(11) Die geneigten Dächer der Wohngebäude sind, dem Gebietscharakter entsprechend, mit kleinteiligem Deckungsmaterial in Rot- bis Rotbrauntönen oder Grau auszuführen.

(12) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist grundsätzlich auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild abzustimmen. Grelle und optisch hervorstechende Fassaden, glänzende Dächer und Gestaltungselemente sind nicht zulässig. Im Rahmen des folgenden Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen. Dieses muss die verwendeten Materialien sowie deren Oberflächenbehandlung detailliert angeben. Die Musterplatten dürfen eine Mindestgröße von 50 cm x 50 cm nicht unterschreiten.

(13) Solarthermie-und Photovoltaikanlagen sind als dachparallele oder dachintegrierte Anlagen auszuführen**.**

[5] Gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG, LGBI. Nr. 59/1995 idF LGBI. Nr. 48/2014

§ 7 ABSTELLFLÄCHEN / GARAGEN

(1) Unter Zugrundelegung, dass die Gemeinde Gratwein-Straßengel keine gültige Stellplatzverordnung vorgibt, wird aufgrund §6. Mobilität (1.1.1) des Räumlichen Leitbildes, erstellt durch die Heigl Consulting ZT GmbH, mit Auflage 14.12.2023, GZ HC48_2.01,und der unmittelbaren Zentrumsnähe des Geltungsbereiches, die Anzahl der PKW Abstellplätze, gemäß §89(4) des Stmk Baugesetzes 1995 zwingend auf maximal einen überdachten PKW Abstellplatz pro Wohneinheit, inclusive der Besucherparkplätze, begrenzt.

(2) Diese 9 PKW Stellplätze sind ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bereichen, gemäß zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) zu situieren. Ein 6 m breiter befestigter Bereich, für das Ein-/ Ausparken von KFZ-Fahrzeugen, ist sicherzustellen.

(3) Es sind mindestens zwei überdachte Fahrradabstellplätze pro WE sicherzustellen

(4) KFZ Stellflächen sind, siehe Rechtsplan, in die Hauptbaukörper zu integrieren oder baulich anzubinden.

(5) Ab einer Anzahl von 5 KFZ Stellplätzen ist, je 4.Stellplatz, ein einheimischer mittelkroniger Laubbaum im Bereich des Retentionsstreifens vorzusehen, und dauerhaft zu erhalten.

(6) Geringfügige Abweichungen (+/- 0,5m) aufgrund von Verschiebungen der Gebäudezugänge oder Verschiebungen gemäß §17 dieses Verordnungswortlautes, sind zulässig.

§ 8 EINFRIEDUNGEN / GELÄNDEVERÄNDERUNGEN / FREIFLÄCHEN

(1) Unter Zugrundelegung der Bestimmungen des § 11 Stmk. BauG 1995 sind Einfriedungen von Grundstücken licht- und luftdurchlässig, bis zu einer Höhe von max.1.2 m, auszuführen.

(2) Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum(Eiche, Linde, Eberesche oder gleichwertiges) auf dem allgemeinem Spielplatzbereich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese ökologischen Maßnahmen werden als Kompensation („thiny forest“) in den Grünflächenfaktor eingerechnet.

(3) Unter Zugrundelegung des §11 des Stmk BauG1995 sind Mauern und Gabionen als Einfriedung unzulässig.

(4) Lebenden Zäunen ist der Vorzug zu geben. Jedoch sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Thujenhecken oder invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig. Lebende Zäune sind mit einem Abstand von mind. 0,75 m zur Grundgrenze zu errichten. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen ist mit 2,0m festgelegt.

(5) Eine Spiel- und Allgemeinfläche ist im westlichen Bereich des Grundstückes gemäß Rechtsplan vorzusehen. Diese Flächen sind ihrem Zweck entsprechend zu gestalten, inclusive der Pflanzung und dauerhaften Erhaltung von schattenspendenden Bäumen für die Sitzgelegenheiten, und die Spielgerätebereiche.

(6) Innerhalb des Planungsgebietes sind unbebaute Flächen (Freiflächen), soweit sie nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und deren Erhaltung ist dauerhaft zu garantieren. (Ziel : Grünflächenfaktor von 0,7).

(7) Geländeveränderungen in Form von Anschüttungen und/oder Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m über das natürliches Gelände zulässig, jedoch müssen die Böschungen gärtnerisch gestaltet und erhalten werden.

§ 9 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG / MELIORATIONEN

(1) Oberflächenwässer und Dachwässer sind, getrennt von sonstigen Abwässern, geordnet zu sammeln, zu reinigen und auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen, bzw. in einer Zisterne gesammelt zusammenzuführen und als Brauchwasser wiederzuverwenden.

(2) Als Beurteilungs- und Bemessungsgrundlage für alle anfallenden Oberflächenwässer dient das beigelegte Oberflächenentwässerungskonzept durch die ZTin Mach und Partner GMBH.(siehe Beilage Nr.5.1&5.2) Die Maßnahmen sind im Zuge des Bewilligungsverfahrens umzusetzen.

(3) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschicht des Retentionsstreifens, entsprechend dem Stand der Technik, zur Versickerung zu bringen.

(4) Drainagen, die aufgrund von Bauführungen zerstört wurden, sind im Rahmen des Bauverfahrens wiederherzustellen und die Funktionsfähigkeit nachweislich sicherzustellen (gutachtensbelegt).

(5) Für die PKW Stellflächen ist, gemäß §5 (4) ein semi-wasserdurchlässiger Aufbau (z.B. Rasengittersteine) auszuführen, unabhängig vom angestrebten Versiegelungsgrad von 0,5.

§10 Untergrundverhältnisse –Gründungen

Im Zuge der Einreichplanung ist eine bodenmechanische Dokumentation, über die Beschaffenheit des Baugrundes zu erstellen.

§ 11 Infrastruktur

(1) Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist, gemäß den Vorgaben der Marktgemeinde, an das bestehende Kanalnetz anzuschließen und im Zuge des Bewilligungsverfahrens umzusetzen.

(2) Die Wasserversorgung hat, gemäß den Vorgaben der Marktgemeinde, durch den Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde zu erfolgen.

(3) Das Aggregat (maßgebliche Schallquelle) der Luftwärmepumpenanlagen ist innerhalb der Bauwerke aufzustellen

(4) Strom- und Breitband Internetzuleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan (Verordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem, auf den Ablauf der Kundmachungsfrist, folgenden Tag in Kraft.

Gratwein-Straßengel ……

……

Für den Gemeinderat die
Bürgermeisterin Doris Dirnberger

2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangssituation / Rechtsgrundlage

1.1. Gebietsbeschreibung

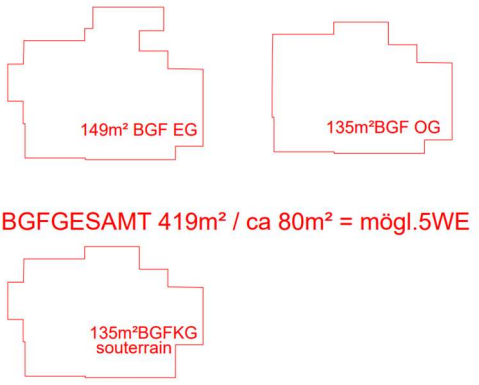
Das Planungsgebiet befindet sich 750 Meter östlich des Ortszentrums in der Typologie „Dichtes Wohnen“(erweiterter Ortskern). Der Ortskern, mit der Volksschule, als auch die Wallfahrtskirche Judendorf Straßengel im Westen befinden sich in fußläufiger Entfernung zwischen 9 und 15 Minuten. Das ebene Grundstück wird über eine bestehende 77.8m lange Zufahrtsstraße von der Landestrasse L-332 „Grazerstraße“ aus erschlossen. Diese Straße, (siehe Servitutsvertrag im Anhang Nr.3), bietet aktuell die Zufahrt für 2 weitere südliche Einfamilienhäuser sowie die Pizzeria, direkt an der Grazerstraße situiert.
Im Norden schließt das Planungsgebiet an das Kerngebiet an. Im Osten erstreckt sich das Dorfgebiet von der Grazerstraße L332 bis zum Ende des Geltungsbereiches. Innerhalb dieses Dorfbereiches befindet sich ein ehemaliger Tierhaltungsbetrieb. Im Westen erstreckt sich das allgemeine Wohngebiet bis weit über den Ortskern hinaus nach Norden und Westen

1.2. Festlegungen im geltenden, wiederverlautbartem Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der KG Judendorf Straßengel in der GEMEINDE GRATWEIN – STRASSENGEL

1.2.1. Vereinfachte Flächenwidmungsplanänderung, Verfahrensfall Nr.025 mit der Bezeichnung „Grazerstraße 39 (OT Judendorf). Das bereinigte verfahrensgegenständlichen Grundstück 592/5 wurde als Aufschließungsgebiet für Bauland - Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 festgelegt.
Folgende Aufschließungserfordernisse und Öffentliche Interessen wurden festgelegt. Verpflichtung zur Bebauungsplanerstellung mit der fortlaufenden Nr. B503.

1.2.2. Äußere Anbindung Nachweis für das Grundstück 592/5
1.2.3. Infrastrukturelle Erschließung
1.2.4. Durchwegung
1.2.5. Oberflächenentwässerung
1.2.6. Orts-Straßen und Landschaftsschutz
1.2.7. Lärm
1.2.8. Nutzungskonflikte
1.2.9. Rechtliche Einschränkungen

Ad 1.2.2: Die äußere Anbindung an das bestehende Straßennetz der Landesstraße :
Es besteht eine rechtlich gesicherte Zufahrt für das Bestandsgebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von 419m².



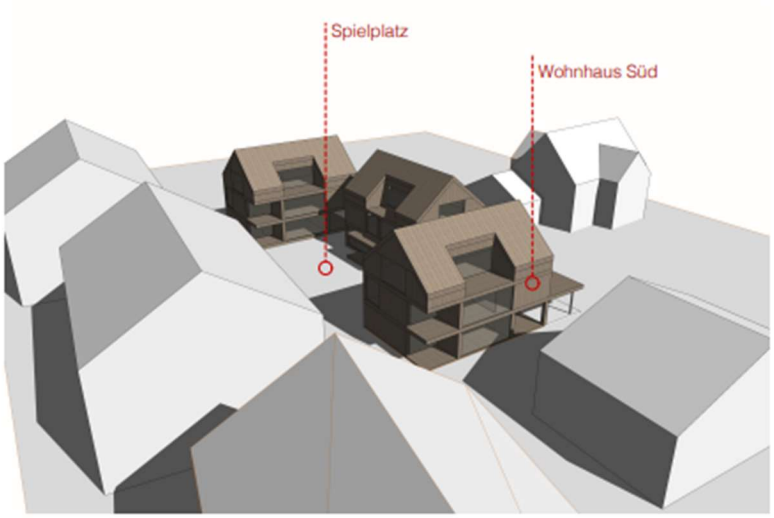
In der Gemeinde Gratwein-Straßengel existiert keine geltende Stellplatzverordnung. Die 419m² BGF des Bestandsgebäudes, bilden ein Mehrfamilienhaus und bieten die Nutzfläche für bis zu 5 Wohneinheiten. Durch die Nahelage zum Zentrum, und dem Räumlichen Leitbild, erstellt durch die Heigl Consulting ZT GmbH mit Auflage 14.12.2023, besteht die dringende Erfordernis der Einsparung von Flächenversiegelung. Die maximale Anzahl der PKW-Abstellflächen für die neu zu errichtenden Bauten wird zwingend auf 9 Abstellplätze begrenzt. Es ergibt sich somit keine Nutzungsänderung gegenüber der bestehenden rechtlichen Zufahrtsgenehmigung. (siehe Gutachten: Verkehr plus v02_GA_Gratwein_Grazerstraße39_20240522_laut Beilage Nr.9). Die Oberfläche der Servituts-Zufahrtsstraße wird durch den Bauwerber, im Zuge der Bauausführung dahingehend befestigt, dass alle Arten von Einsatzfahrzeugen, bei jeder Wetterlage, problemlos zufahren können. Beigelegt ist auch eine Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr

Ad 1.2.3.: Für die Erfüllung der infrastrukturellen Erschließung des Grundstückes ist, laut Energie Steiermark, ein stillgelegtes Stromnetz vor Ort verfügbar, welches im Zuge der Projektverwirklichung erweitert und adaptiert wird.
Sowohl ein örtlicher Wasseranschluss, als auch der Anschluss an den öffentlichen Kanal der Gemeinde ist bereits am Grundstück vorhanden. Somit ist das Grundstück voll aufgeschlossen.

Ad 1.2.4.: Die Idee der Durchwegung wird im Rechtsplan aufgenommen und die angedachten Möglichkeiten sind Rot dargestellt. Für die Anrainer im Westen ergibt sich eine hohe Steigerung der Wohnqualität durch die zentrale Parkfläche mit Spielplatz, da die große Wohnanlagen im Westen über keine eigene gemeinsame Grünfläche verfügt. Im Zuge der Einreichplanung wird die Durchwegung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern durch den Konsenswerber rechtlich abgeklärt werden.

Ad.1.2.5. Durch Mach und Partner ZT GmbH vom 03.05.2023, mit der GZ5031, wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, inklusive Berechnung und Darstellung aller erforderlicher Retentionsflächen um die Versickerung am Eigengrund zu gewährleisten. (Siehe Anhang Nr.5.1 & 5.2)

Ad 1.2.6. Die Gebäude fügen sich sehr ortstypisch in den bestehenden Gebietscharakter ein und schaffen ein ruhiges zusammenhängendes Gesamterscheinungsbild mit hoher Lebensqualität. Angesichts der bodensparenden Bebauungsweise, zur Schaffung von leistbarem Wohnraum, sowie des parkartigen Freiraumes, gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Grundstück, wurde die Dichteüberschreitung auf 0,55 durch den installierten Gestaltungsbeirat der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel einvernehmlich befürwortet, am 11.04.2024.



Draufsicht Südwest

Ad 1.2.7.: Da der Geltungsbereich (Grst. 592/5) 77 Meter von der Landesstraße L332 („Grazerstraße“) entfernt liegt und zwei große Grundstücke mit ausgedehnten, dicht bepflanzten Grünflächenanteilen zwischen der Grazerstraße L332 und dem Planungsgebiet liegen, ist keine weitere Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Gegenüber dem Grundstück im Osten (Grst. 595/3) wird im Zuge der Bauverhandlung mit dem Besitzer des Grundstücks die gewünschte Art der Bepflanzung oder Einfriedung festgelegt. Der Staub- und Sichtschutz für das Grundstück Nr. 595/3 muss langfristig gewährleistet sein. Der durch den Zufahrtsverkehr entstehende Lärm für die Bewohner des Grst.595/3 ist zu vernachlässigen, da alle Aufenthaltsbereiche sowie die Gärten nach Südosten und Norden ausgerichtet sind. Die Erschließungsstraße und KFZ Abstellbereich für Grst 595/3, führt an der östlichen Grundgrenze von Grst.592/5 entlang.

Die Zufahrt und der Abstellbereich für motorisierte Fahrzeuge für Grst 592/5erfolgt ausschließlich im östlichen Teil des Geltungsbereichs, und somit parallel zur Erschließungsstraße von Grst 595/3.

Ad 1.2.8.: Da der Tierhaltebetrieb in östlicher Nahelage bereits vor mehr als zehn Jahren stillgelegt wurde, ist der Nutzungskonflikt nicht mehr ersichtlich.

2. **<u>Gestaltungs- und Planungsgrundlagen:</u>**

Der Umgebungsbereich wird überwiegend von Wohnhäusern mit Satteldächern geprägt. Im Westen dominieren vier dreigeschossige Mehrparteienhäuser mit flachen Satteldächern. Der Süden und Osten, bis zur Landesstraße weist eine inhomogene Bebauung auf, die von Betrieben, Altbauvillen, Kuranlagen bis zu Einfamilienhäusern im Baumarktstil der 1990er Jahre reicht.

<u>Verkehrstechnische Erschließung (§ 4 des Wortlautes) und Abstellflächen (§ 7 des Wortlautes):</u>

Die Oberfläche der Servituts-Zufahrtsstraße, die an ihrer schmalsten Stelle 4.04m aufweist, wird im Interesse aller Nutzer des Servituts sowie der Öffentlichkeit, durch den Bauwerber im Zuge der Bauausführung dahingehend befestigt, dass alle Arten von Einsatzfahrzeugen bei jeder Wetterlage problemlos zu- und abfahren können. Das Parken von Besuchern entlang der Zufahrtsstraße ist zu jeder Zeit strengstens untersagt. Siehe auch die Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr (siehe Anhang Nr.4).
Je Wohneinheit wird max. ein Stellplatz errichtet, der gebäudeintegriert oder mit den Gebäuden baulich verbunden ausgeführt wird.

Infrastrukturanlagen / Anschlussverpflichtungen (§ 4 des Wortlautes):
Die Anschlussverpflichtung für die Wasserversorgung erfolgt gemäß den Bestimmungen des Gemeindewasserleistungsgesetzes (LGBI. Nr. 42/1971 idgF) § 9 „Wasserleitungsverordnung“ durch Anschluss an die bestehende Ortswasserleitung der Gemeinde Gratwein-Straßengel.

Die Anschlussverpflichtung für die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß den Bestimmungen des Kanalgesetzes (LGBI. Nr. 79/1988 idgF) § 4 „Anschlusszwang“ durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Gratwein-Straßengel.

Die Errichtung der Verkehrsanlagen muss mit den technischen Infrastruktureinrichtungen errichtet werden (Wasser, Strom, Telefon usw.), und in Abstimmung mit der KG Judendorf-Straßengel vor Beginn der Bautätigkeiten erfolgen.

Um eine geordnete Müllentsorgung sicherzustellen, ist ein leicht erreichbarer Standplatz für Müllsammelbehälter gemäß der jeweils geltenden Abfuhrverordnung der Gemeinde Gratwein-Straßengel vorzusehen.

Maß der baulichen Nutzung (§5 und §6 des Wortlautes):
In der Verordnung wird die offene / bzw. gekuppelte Bebauungsweise für Hauptgebäude festgelegt. Die maximale zulässige Bebauungsdichte, sowie die maximale Gebäudehöhe wurden im Wortlaut festgelegt, Die leichte Dichteüberschreitung wird durch die beispielhafte bauplatzbezogene Ensemblewirkung mit zentralem Parkraum befürwortet. Das Ensemble entspricht exakt den Zielvorgaben der Typologie „Dichtes Wohnen“(inkl. erweiterter Ortskern)des in Auflage befindlichen Räumlichen Leitbildes (siehe Räumliches Leitbild 3.2., Typologie Dichtes Wohnen 3.2.1. Ziele)

PRASSER·GRAZERSTRASSE·39·VERSIEGELUNGSGRAD¶

Gesamt	Grün	Bebauung	Zufahrt	Parken (Rasengitter)	
		100	100	50	
1833,8					
	818,4	200	293	50,2	
		165,6	32,3	25	
		200		17,5	
				31,8	
A					
Versieglelungsgrad					
1833,8	818,4	565,6	325,3	124,5	
100	44,6	30,8	17,7	6,8	%
				55,4	%
		0,55			
B					
Versiegelungsgrad unter Berücksichtigung Rasengitter (50%)					
	880,65	565,6	325,3	62,3	
100	48,0	30,8	17,7	3,4	%
				52,0	%
		0,52			

¶

Um eine gute Einfügung in das Ortsbild sicherzustellen, werden grellen Farben und auffällige Gestaltungselemente für die Gestaltung von Fassaden ausgeschlossen. Für den oberen Abschluss der Baukörper sind ortstypische Satteldächer, mit einer Dachneigung zwischen 42° und 45°, festgelegt um die Einfügung in das Straßen-. Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die zulässige Geschoßanzahl wird unter Heranziehung der Bestimmungen des § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 mit max. zwei oberirdischen Geschoßen festgelegt. Bei allen drei Hauptgebäuden wird nur das Dachgeschoß noch zusätzlich ausgebaut, um eine über Gebühr stattfindende visuelle Höhenentwicklung zu vermeiden.

Einfriedungen/ Geländeveränderungen/ Freiflächen (§ 8 des Wortlautes):
Die Freiflächen sollen die Qualität einer möglichst offenen Bebauung besitzen. In die Verordnung des Bebauungsplanes werden diesbezüglich folgende Festlegungen aufgenommen:

- Einfriedungen von einzelnen Grundstücken sind licht- und luftdurchlässig auszuführen. Feste Einfriedungen, sind wegen Behinderung der Abflussgassen nicht zulässig.
- Die Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- Je Wohneinheit ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und gärtnerisch zu gestalten

Oberflächenentwässerung (§ 9 des Wortlautes)
Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes ist so auszuführen, dass die anfallenden Niederschlagwässer örtlich auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden, bzw., teils in einer Zisterne gesammelt werden. (siehe auch Beilage Nr. 5.1 & 5.2)
Jene Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl, Reifenabrieb und dgl. nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung gebracht werden.
Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, die

ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, das OWAV-Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA-Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.
Durch die Ziviltechniker Mach und Partner wurde ein exaktes Regenwasserentwässerungskonzept mit der GZ 5031erstellt, siehe Beilage.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit die Wahl eines Anhörungsverfahrens gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010 gewählt.

3. **Beilagen**

3.1 Flächenwidmungsplan mit Legende
3.2 Orthofoto aus dem digitalen Atlas Steiermark
3.3 Servituts Vertrag
3.4 Stellungnahme der Feuerwehr
3.5 Oberflächenentwässerungskonzept GZ 5031 DI Mach und Partner
3.6 DKM vor Mappenberichtigung
3.7 Mappenberichtigung des Vermessungsbüros ADP-Rinner
3.8 Rechtsplan
3.9 V02_GA_Gratwein_Grazerstraße 39_20240522

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

GRAZERSTRASSE 39

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at

© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

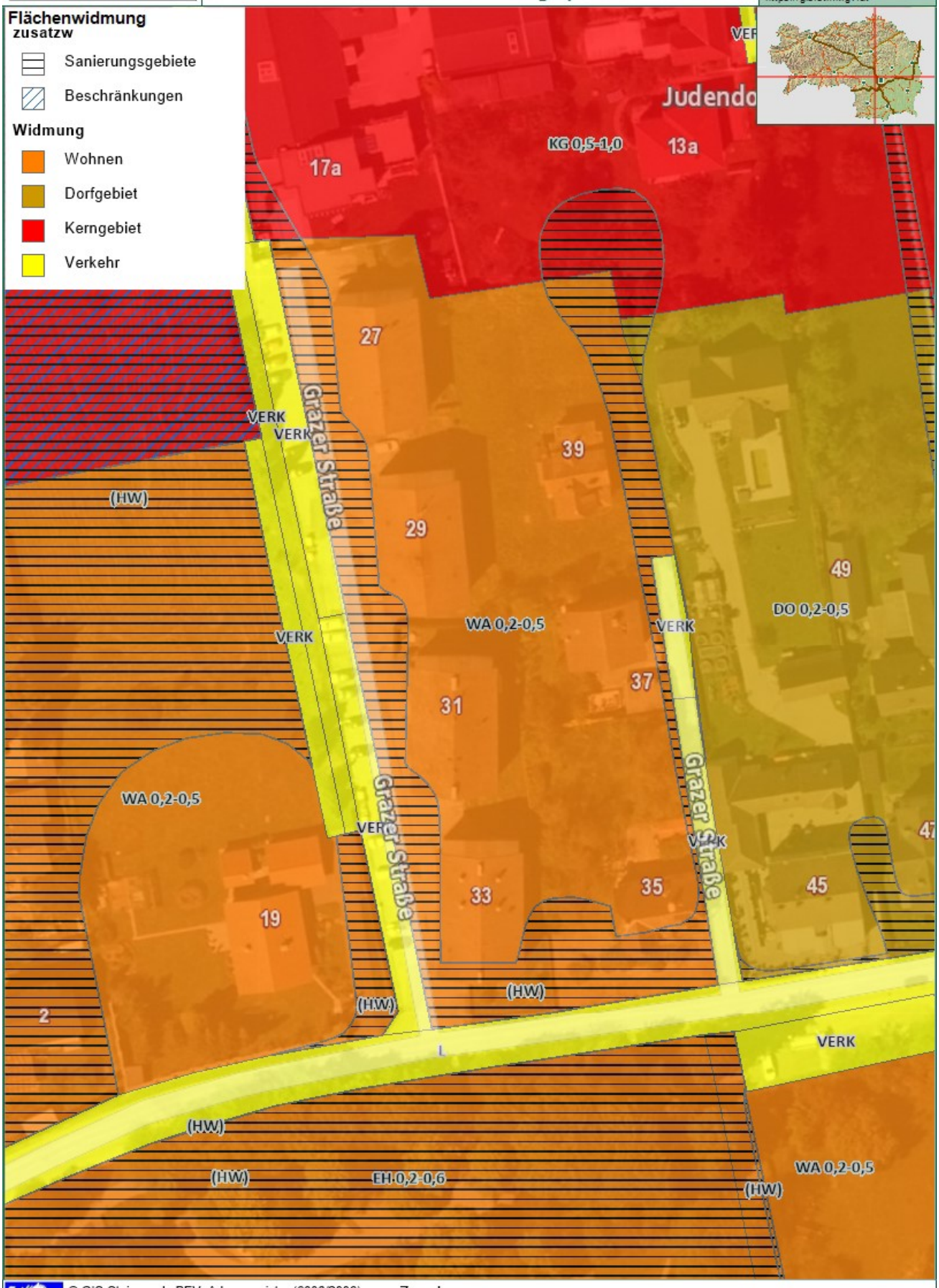
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 15.05.2023

0 M 1:1.000 50 m

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Flächenwidmungsplan

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 12.03.2024

0 M 1:1.000 50 m

RECHTSPLAN 1:500 GNR: 592/5

Geschäftszahl: GZ 202303

Gerichtsbezirk: Graz-Ost | Gemeinde: Gratwein-Straßengel | Katastralgemeinde: Judendorf-Strassengel 63238

Mehrparteienwohnhäuser gekuppelt/offen	**E+1+DG**
Satteldach	**42°-45°**
Flachdächer PKW Stpl/ Eingang	**extensives Gründach**
Verkehrsfäche	**Betonpflaser auf Kies**
DICHTE max. leichte Überschreit. FWP 5.00	**0,2 - 0,55**
Verkehrsflächen	**330m²**
Spielplatz allgem.	**188m²**
überdachte PKW Stpl. 9 /6 Gebäudeintegriert	

MM Marke Metall | ER Rohr (Eisen) | HN Hiltinagel | ZS Zaunsäule | behauene Grenzsteine
MK Marke Kunststoff | NG Vermessungsnagel | ME Mauerecke | HE Hausecke | unbehauene

Graz, am 20.12.2023