

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

(Teil-)Bebauungsplan-Entwurf

Gemäß § 40 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024.

Öffentliche Urkunde gemäß § 15 iVm § 3 Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. Nr. 29/2019 idF BGBl. Nr. 113/2022.

Am Schießbühel [OT Gratwein]

2. Anhörung

Stand der Ausfertigung: 28.02.2025

GZ: 22 BP GS 016

Bearb.: AA/AP/EH

P:\Gemeinden\Gratwein-Straßengel\Bebauungspläne\22 BP GS 016 Schießbühel [OT Gratwein]\05 Anhörung II\20250221 22 BP GS 016 AP BBPL Schießbühel Anschluss II.docx



ANKO ZT GmbH | DI Andreas Ankowitsch | Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker | Mariahilferstraße 20, 8020 Graz
0316 207 008 0 | www.anko.at | office@anko.at | UID Nr.: ATU72954957
Firmenbuchnummer: FN 483704 f | Gerichtsstand: Graz



Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

Anhörung II des Bebauungsplanentwurfes *„Am Schießbühel [OT Gratwein]“*

1. Anhörung	von	bis
gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.	28.05.2024	11.06.2024

Einladung zur 1. Anhörung (Kundmachung)	Datum:	GZ:
gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.	28.05.2024	B-2024-1282-000159

2. Anhörung	von	bis
gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024.		

Einladung zur 2. Anhörung (Kundmachung)	Datum:	GZ:
gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024.		

Gemeinderatsbeschluss	Datum:	GZ:
gemäß § 38 (8) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024.		

Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses	Datum:
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024.	

Rechtskraft	mit
-------------	-----

Verordnungsprüfung durch die Steiermärkische Landesregierung, ABT 13	Datum:	GZ:
gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967		

Die Bürgermeisterin:

Doris Dirnberger

Planverfasser:

ANKO ZT GmbH

DI ANDREAS ANKOWITSCH

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Mariahilferstraße 20, 8020 Graz

www.anko.at

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, am:

GZ:

Graz, am 28.02.2025

GZ: 22 BP GS 016

Inhaltsverzeichnis

Präambel	1
Verordnungsentwurf	1
§ 1 Verfasser, Rechtsgrundlagen, Kataster, Geltungsbereich, Teilbereiche, Zonierung	1
§ 2 Erschließung und Verkehr, Grünraumgestaltung	3
§ 3 Bauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Verteilung und Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit	4
§ 4 Verkehrsflächen	5
§ 5 Nutzung und Gestaltung von baulichen Anlagen, deren Höhe, deren Lage, Gelände, Bepflanzung und Kinderspielfläche	6
§ 6 Umweltschutz	7
§ 7 Technische Infrastruktur, Einfriedungen, Werbeeinrichtungen	8
§ 8 Rechtswirksamkeit	9
Zeichnerische Darstellung (Rechtsplan)	10
Erläuterungsbericht	11
1. Ausgangssituation – heranzuziehende Rechtsgrundlagen	11
2. Zu den Festlegungen – Erläuterungen von Anforderungen und Auflagen	11
2.1 Ad § 1 Räumliches Leitbild	11
2.2 Ad § 1 Flächenwidmung und Kataster, Zonierung	12
2.3 Ad § 2 Erschließung und Verkehr	16
2.4 Ad § 2 Grünraumgestaltung	16
2.5 Ad § 3 Bauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Verteilung und Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit	17
2.6 Ad § 4 Verkehrsflächen	18
2.7 Ad § 5 Nutzung der Gebäude, Gestaltung von baulichen Anlagen, deren Lage Gelände, Bepflanzung, Kinderspielfläche	18
2.8 Ad § 6 Umweltschutz	20
2.9 Ad § 7 Technische Infrastruktur	21
3. Beilagen	23

Abbildungsverzeichnis

Abb 1 Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplanänderung, VF Nr. 0.33 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich. 12	
Abb 2 Ausschnitt aus dem digitalen Atlas Stmk., Erhebungsdatum: 06.05.2024	14
Abb 3 Ausschnitt aus dem digitalen Atlas Stmk., Erhebungsdatum: 15.05.2024	15
Abb 4 Längsschnitt (West – Ost) durch das gegenständliche Baugebiet bis zum Anschluss angrenzender Grundstücke, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 06.05.2024.	19
Abb 5 Ausschnitt aus dem ebod 2, Durchlässigkeit, Erhebungsdatum: 20.05.2024, unmaßstäblich.	21

Abkürzungsverzeichnis

BP	Bebauungsplan
BGBI	Bundesgesetzblatt
FWP	Flächenwidmungsplan
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBI	Landesgesetzblatt
lit.	Litera
Nr.	Nummer
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)

Stmk. BauG 1995	Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 73/2023
Stmk. Gemeindeordnung 1967	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115/1967 idF LGBl. Nr. 122/2024
Stmk. LStVG 1964	Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 LGBl. Nr. 154/1964 idF LGBl. Nr. 80/2021
Stmk. ROG 2010	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024
Teilfl	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

(Teil-)Bebauungsplan-Entwurf Am Schießbühel [OT Gratwein]

Präambel

Für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel gilt die Verordnung der Marktgemeinde Gratwein mit der der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein Grünflächenfaktor für das Gemeindegebiet der MG Gratwein-Straßengel festgelegt werden (Verordnung vom 27.11.2024, GZ: A-2024-1282-02507). Die beiden Festlegungen werden daher in die gegenständliche Verordnung mit aufgenommen.

Für eine Teilfläche des Gemeindegebietes (so auch das gegenständliche Bebauungsplangebiet) gilt gem. Zonierung des Baulandes (auf Basis des FWP Nr. 4.00 der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein) die Bauungsrichtlinie – Zone I und werden darin Festlegungen getroffen, welche im Bauverfahren zusätzlich anzuwenden sind.

Verordnungsentwurf

Gemäß § 40 (6) Z.2 des Stmk. ROG 2010 wird der Entwurf des gegenständlichen (Teil-)Bebauungsplanes (Stand der Ausfertigung: 28.02.2025, GZ: 22 BP GS 016) einschließlich der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) im Gemeindeamt der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel innerhalb der Frist von ____ bis ____ angehört.

Die der gegenständlichen Verordnung zugrunde gelegte FWP-Änderung, VF Nr. 0.33¹ definiert das gegenständliche Aufschließungsgebiet mit der Nr. 514. Für dieses Aufschließungsgebiet ist gem. zugehörigem Bebauungsplanzonierungsplan die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt (Nr. B514). Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes reduziert sich auf eine Teilfläche der festgelegten Zonierung mit der Nr. B514, da die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse der restlichen Grundstücke im südlichen und östlichen Anschluss in gesonderten Verfahren erfolgt und das verfahrensgegenständliche Gebiet hierfür nicht herangezogen werden muss. Jene Grundstücke, welche in derselben Bebauungsplanzonierung zu liegen kommen, werden gesondert im Planwerk mit Zone II bezeichnet.

§ 1 Verfasser, Rechtsgrundlagen, Kataster, Geltungsbereich, Teilbereiche, Zonierung

- (1) Verfasser des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die ANKO ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 22 BP GS 016, Stand der Ausfertigung: 28.02.2025. Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:500, verfasst von der ANKO ZT GmbH, GZ: 22 BP GS 016, mit Stand der Ausfertigung: 28.02.2025 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.
- (2) ~~§ 41 (1) Z.1 lit a) Stmk. ROG 2010 – Räumliches Leitbild:
Für das gegenständliche Gebiet ist aufgrund der verordneten Bausperre vom 14.12.2023 (GZ: A-2023-1282-03552) der Verordnungsentwurf des „Räumlichen Leitbildes“ (Verfasser: Heigl Consulting ZT GmbH, Stand: 14.12.2023, GZ: HC48_2.01) wirksam und anzuwenden.~~

¹ Verfasser: ANKO ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 28.02.2025, GZ: 22 ÄV GS 041, Anhörungsverfahren parallel zur Anhörung des gegenständlichen Bebauungsplanes.

- (3) § 41 (1) Z.1 lit b) und lit. c) Stmk. ROG 2010 – Flächenwidmung und Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Die gegenständlichen Grundstücke Nr. .404, 1125/19 und 1124/2 , alle KG 63223 Gratwein,² sind gem. Flächenwidmungsplan-Änderung, VF Nr. 0.33³ der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet (WR(514)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. ~~Die Grdst. Nr. 1125/19 (Teilfl.), .404 und 1124/2, alle KG 63223 Gratwein, verbleiben weiterhin als Verkehrsfläche gem. § 32 Stmk. ROG 2010 und sind dem zuk. Bauplatz zuzurechnen.~~⁴

Es sind gem. der o.g. FWP-Änderung, VF Nr. 0.33, nachfolgend aufgezeigte Aufschließungserfordernisse und Öffentlichen Interessen für das gegenständliche Planungsgebiet festgelegt:

- Z.1 Äußere Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichen dimensionierten Verkehrserschließung / Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist innerhalb des Geltungsbereiches der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber, im Bereich des Öffentlichen Gutes die Gemeinde zuständig.
- Z.2 Infrastrukturelle Erschließung: Technische Infrastruktur in Verbindung mit der zu errichtenden inneren Verkehrserschließung. Ausarbeitung und Umsetzung einer technischen Infrastrukturplanung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung). Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.3 Umweltschutz - Oberflächenentwässerung: Erstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes/-projektes aus Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber auf Eigengrund zuständig. Für die Errichtung von öffentlichen Regenwasser-Kanälen auf öffentlichem Gut ist die Gemeinde zuständig.
- (4) § 41 (1) Z.1 lit. d) iVm § 41 (1) Z.2 lit. a) Stmk. ROG 2010 – Grundstücksgrenzen, Kataster, Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Grdste. Nr. .404, 1125/19 und 1124/2, alle KG 63223 Gratwein⁵, im Gesamtlächenausmaß von ca. 5.850 m² (entspricht einer Teilfläche der Bebauungsplanzonierung Nr. B514 im Gesamtlächenausmaß von 11.234 m², sh. FWP-Änderung, VF Nr. 0.33) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) gesondert ausgewiesen.

- (5) § 41 (1) Z.2 lit. a) Stmk. ROG 2010 – Abgrenzung von Teilbereichen:
Sämtliche Flächen des Geltungsbereiches sind gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) einem der nachfolgend aufgelisteten Teilbereiche zugeordnet und werden diese Teilbereiche teilweise, wie folgt, in Ihrer Nutzung beschränkt:

Z.1 Bebaubare Bereiche (begrenzt durch Baugrenzlinien, diese umfassen u. a. die Objektbestände).

Z.2 Innere Verkehrserschließungsflächen: Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten inneren Verkehrserschließungsflächen ist ausschließlich die Errichtung von befestigten Wegen und Rangierflächen zulässig. Die Errichtung von sonstigen oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 4 Z.13 Stmk. BauG 1995 ist ausgeschlossen.

2 Gem. Mappenberichtigung DI Moser ZT GmbH, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB.

3 Verfasser: ANKO ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 28.02.2025, GZ: 22 ÄV GS 041, Anhörungsverfahren parallel zur Anhörung des gegenständlichen Bebauungsplanes.

4 ~~Die Ausnutzbarkeit der Fläche richtet sich aus am zulässigen Maß der baulichen Nutzung eines Kleinhauses.~~

5 Gem. Mappenberichtigung DI Moser ZT GmbH, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB.

- Z.3 Freiflächen: Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Freiflächen ist ausschließlich die Errichtung von Einfriedungen und Stützbauwerken, Gehwegen, Spielgeräten, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen und von Anlagen für die Oberflächenentwässerung zulässig. Die Errichtung von sonstigen oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 4 Z.13 Stmk. BauG 1995 ist ausgeschlossen.
- Z.4 Kombinationsflächen: Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen ist ausschließlich die Errichtung von Zufahrten, technischen Infrastruktureinrichtungen (Müllsammelstellen, Beleuchtung, Ladestationen von E-Fahrzeugen), Terrassen mit Überdachung, Stützbauwerken, Schallschutzmaßnahmen/Sichtschutzmaßnahmen sowie von überdachten/eingeschütteten Abstellflächen (Garagen) samt Aus-/Einfahrtsrampen zu Tiefgaragen für KFZ zulässig. Die Errichtung von sonstigen oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 4 Z.13 Stmk. BauG 1995 ist ausgeschlossen.
- ~~Z.5 Tiefgaragenbereiche: Diese Geschoßebene gem. § 41 (2) Z.7 Stmk. ROG 2010 sind nicht gebunden an die festgelegten Baugrenzl意思.~~

~~(6) Die Bestimmungen des § 1 (2) des gegenständlichen Wortlautes sind geknüpft an den § 9 Stmk. ROG 2010. Für nachfolgende Individualverfahren sind allenfalls geltende Verordnungen nach § 8 Stmk. BauG 1995 anzuwenden, die nach Maßgabe der Kriterien des § 8 (3) leg. cit. erstellt wurden und nicht wider den Bestimmungen des R.L. laufen.~~

~~(7) Das verfahrensgegenständliche Gebiet ist dem „Kleinhausgebiet“ gem. § 8 (3.3) des Räumlichen Leitbildes zuzuordnen (iS § 4 Z. 40 Stmk. BauG 1995). Die Situierung von Gebäuden/ Baumassen hat sich an den formalen Gestaltungsvorgaben gem. § 3 leg. cit. auszurichten. Die Höhenbezugslinie (Definition gem. Räumlichen Leitbild) hat sich an der festgelegten Typologie „Kleinhausgebiet“ auszurichten (die Gebäudehöhe richtet sich an der zulässigen Geschoßigkeit aus).⁶~~

§ 2 Erschließung und Verkehr, Grünraumgestaltung

- (1) § 41 (1) Z.2 lit. b) Stmk. ROG 2010 – Verkehrsfläche der Gemeinde:
- Z.1 Die verkehrstechnische äußere Anbindung hat gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) für die Grundstücke Nr. .404, 1125/19, 1124/2, alle KG 63223 Gratwein,⁷ aus nördlicher Richtung über die bestehende Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Am Schießbühel“ (Grdst. Nr. 1125/3, KG 63223 Gratwein), zu erfolgen.
- Z.2 Die verkehrstechnische äußere Anbindung für Fußgänger hat gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) aus westlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Am Schießbühel“ (Grdste. Nr. 1817/3 und 1125/4, beide KG 63223 Gratwein) und aus östlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Kugelbergstraße“ (Grdste. Nr. 1824/1 und 1124/3, beide KG 63223 Gratwein) zu erfolgen (außerhalb des Geltungsbereiches).

⁶ Gebäudehöhe max: 7,5 m

⁷ Gem. Mappenberichtigung DI Moser ZT GmbH, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB.

- (2) § 41 (1) Z.2 lit. c) Stmk. ROG 2010 – ruhender Verkehr:
Oberirdische Abstellflächen (ruhender Verkehr) für Kfz sind ausschließlich innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen oder bebaubaren Bereiche zu errichten.
- (3) § 41 (1) Z.2 lit. d) Stmk. ROG 2010 – Freiflächen und Grünanlagen:
Sämtliche nicht bebaute bzw. versiegelten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen. Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die im Erläuterungsbericht unter Kap. 2.4 genannten Pflanzen sind unzulässig.
- (4) § 41 (1) Z.2 lit. e) Stmk. ROG 2010 – private Verkehrsflächen⁸:
Die private verkehrstechnische Erschließung hat über die im Planwerk festgelegten inneren Verkehrserschließungsanlagen bzw. über die Kombinationsflächen zu erfolgen.

§ 3 **Bebauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Verteilung und Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit**

- (1) § 41 (1) Z.2 lit f) Stmk. ROG 2010 – Bebauungsweise:
Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) § 41 (1) Z.2 lit g) Stmk. ROG 2010 – Höhenentwicklung der Gebäude/ zulässige Geschoßanzahl:
Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude gem. § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995⁹ wird für die künftigen Gebäude betreffend den bebaubaren Bereich, ~~beschränkt mit einer festzulegenden Höhenbezugslinie gem. § 3 Räumliches Leitbild iVm § 8 (3.3) leg. cit..~~
Nr. 1 und Nr. 2 mit 9,5 m,
Nr. 3 mit ~~12,3~~ 12,0 m,
Nr. 4 mit ~~11,4~~ 15 m,
Nr. 5 mit ~~15,6~~ 11,5 m,
festgelegt.
- (3) § 41 (1) Z.2 lit i) Stmk. ROG 2010 – bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen:
- Z.1 Der gem. FWP-Änderung, VF Nr. 0.33 festgelegte Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4, ist, bezogen auf den künftigen Bauplatz einzuhalten.
- Z.2 Der maximal zulässige Bebauungsgrad¹⁰ wird ~~gem. Zielsetzungen des § 8 (3.3) des Räumlichen Leitbildes,~~ bezogen auf den künftigen Bauplatz, mit 0,5 festgelegt.¹¹
- Z.3 Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung¹² (~~Definition im R. L. als „bodengebundene~~

8 Die gegenständlichen Flächen werden künftig im Privatbesitz verbleiben, jedoch erfolgt nach § 8 (3) LSTVG 1964 eine Einreihung dieser inneren Verkehrserschließungsstraße samt Gehweg (Grdst. Nr. 1125/19 und 1124/3, beide KG 63223 Gratwein) als öffentliche Verkehrsanlage.

9 Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.

10 § 4 Z. 17 Stmk. BauG 1995: Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche.

11 Zur Auslegung des Begriffes „Bebauungsgrad“ ist im Einzelfall gem. der „Technikklausel“ des § 43 (1) BauG 1995 die einschlägige technische Norm heranzuziehen.

12 § 4 Z. 18a Stmk. BauG 1995: Bodenversiegelung: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.

~~Versiegelung¹³~~) wird, bezogen auf den künftigen Bauplatz, ~~gem. Zielsetzungen des § 8 (3.3) des Räumlichen Leitbildes mit 0,30~~ 0,5, festgelegt (gemeindeeigene Verordnung vom 27.11.2024).¹³

§ 4 Verkehrsflächen

- (1) § 41 (2) Z.1 Stmk. ROG 2010 – Verkehrsflächen im Privateigentum (geplante Einreihung als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 8 (3) LStVG, LGBl. Nr. 154/1964 idF LGBl. Nr. 80/2021):

Z.1 Die innere Verkehrserschließungsanlage ist gem. zeichnerischer Darstellung von westlicher Richtung entlang der südlichen Grundstücksgrenzen in östliche Richtung zu führen. Für Verkehrserschließungsflächen im Privateigentum ist das Gelände derart anzupassen, dass eine Ausgestaltung nach RVS möglich ist. Die gem. derzeit vorliegendem Projekt der RZP ZT GmbH (GZ: S16/24) vorgegebenen Maßnahmen bzw. einem an dessen Stelle tretenden Konzeptes sind einzuhalten:

lit a) Die Fahrbahnbreite der Aufschließungsstraße hat zumindest 4,5 m (3,5 m Fahrbahn und beiderseits 0,5 m Bankette) zu bemessen.

lit b) Der Achsradius in der Linkskurve ist entsprechend dem Begegnungsverkehr PKW / PKW zu bemessen.

lit c) Bei nebenliegenden Senkrechtstellplätzen ist eine „Fahrgassenbreite“ von 6,0 m aufrecht zu erhalten.

lit d) Am Ende der Verkehrserschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit für einen LKW vorzusehen.

lit e) Am Ende der Zufahrt für die bebaubaren Bereiche Nr. 1 und 2 ist eine Wendemöglichkeit für Kfz vorzusehen.

~~Z.2 Am Ende der inneren Verkehrserschließungsanlage (gem. § 4 (1) des gegenständlichen Wortlautes) ist nach Maßgabe der Verkehrsplanung ein Wendehammer zu errichten.~~

Z.3 Südlich der inneren Verkehrserschließungsanlage (gem. § 4 (1) des gegenständlichen Wortlautes) ist eine Rinne bzw. ein Rigol zur Ableitung der entstehenden Wässer der Verkehrserschließungsanlage zu errichten.

Z.4 Die in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) verzeichneten fußläufigen Verbindungen sind zu errichten.¹⁴ Die fußläufigen Verbindungen sind zumindest als unbefestigte Wege (Schotter) mit einer Breite von 1,5 m herzustellen (Vorgaben gem. Verkehrskonzept RZP ZT GmbH, GZ: S 16/24).

13 Der im Räumlichen Leitbild definierte Grad der Versiegelung von max. 0,3 kann nach Maßgabe der Zielplanung im Rahmen des nachfolgenden Individualverfahrens erreicht werden.

14 Jener Fußweg, welcher in südöstliche Richtung des Planungsgebietes führt (Grdst. Nr. 1124/3, KG 63223 Gratwein) ist an das öffentliche Gut, Grdst. Nr. 1824/1, KG 63223 Gratwein, anzuschließen. Jener Fußweg, welcher in westliche Richtung des Planungsgebietes führt (Teilfl. Grdst. Nr. 1125/19 und Grdst. Nr. 1125/4, KG 63223 Gratwein (Vermessung DI Moser ZT GmbH, Mappenberichtigung, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB) ist an das öffentliche Gut, Grdst. Nr. 1817/3, KG 63223 Gratwein, anzuschließen.

- (2) § 41 (2) Z.3 Stmk. ROG 2010 – Regelungen für den ruhenden Verkehr:
- Z.1 ~~Ab der Errichtung von 8 Wohneinheiten je Bauvorhaben sind zumindest 80 % der vorgeschriebenen Stellflächen gem. § 89 (3) BauG 95 in Tiefgaragen¹⁵ oder KFZ-Abstellflächen im Gebäude (Hochgarage) integriert zu errichten (Zielvorgabe gem. § 6 (1.1) des Räumlichen Leitbildes¹⁶.~~
- Z.2 Die Oberfläche von nicht überdachten Stellflächen ist wasserdurchlässig (Ausnahme: Stellflächen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen) zu gestalten.

§ 5 Nutzung und Gestaltung von baulichen Anlagen, deren Höhe, deren Lage, Gelände, Bepflanzung und Kinderspielfläche

- (1) § 41 (2) Z.5 Stmk. ROG 2010 – Nutzung der Gebäude: Verteilung der Nutzungen in den Gebäuden:
Innerhalb des Planungsgebietes sind ausschließlich gebietskonforme (entsprechend dem Reinen Wohngebiet gem. § 30 (1) Z.1 Stmk. ROG) Nutzungen zulässig.
- (2) § 41 (2) Z.6 Stmk. ROG 2010 – Höhenentwicklung der Gebäude: Geschoßanzahl, Maximal- bzw. Mindesthöhen:
- Z.1 Die zulässige Geschoßanzahl beträgt 3 oberirdische Geschoße.
- Z.2 Es werden zusätzlich zur festgelegten Gesamthöhe der Gebäude (gem. § 3 (2) des gegenständlichen Wortlautes) nachfolgend aufgelistete max. vertikale bergseitige Abstände zwischen dem natürlichen Gelände sowie dem höchsten Punkt des Gebäudes (ohne Berücksichtigung kleinteiliger Bauteile – Rauchfänge, Rohraufsätze und dgl.) festgelegt:
- ~~• für Gebäude im bebaubaren Bereich Nr. 1 nordseitig max. 9,5 m,~~
 - ~~• für Gebäude im bebaubaren Bereich Nr. 2 nordseitig max. 9,5 m,~~
 - ~~• für Gebäude im bebaubaren Bereich Nr. 3 nordseitig max. 12,3 12,0 m,~~
 - für Gebäude im bebaubaren Bereich Nr. 4 nordwestseitig max. 10,3 14,0 m,
 - für Gebäude im bebaubaren Bereich Nr. 5 nordseitig max. 11,7 7,5 m,
- festgelegt.
- (3) § 41 (2) Z.7 Stmk. ROG 2010 – Lage der Gebäude / Firstrichtung:
Die künftigen Gebäude sind entsprechend den in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten bebaubaren Bereichen längs oder quer zum Geländeverlauf zu errichten. Die Firstrichtung ist danach parallel auszurichten.
- (4) § 41 (2) Z.8 Stmk. ROG 2010 – Geländegestaltung, Pflanzgebot, Grünflächenfaktor, Kinderspielfläche:
- Z.1 ~~Anschüttungen sind an den formalen Bestimmungen des § 3 des Räumlichen Leitbildes auszurichten.~~
- Z.2 Stützmauern sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (ausgenommen hievon: statisch bedingte Hangsicherungsmaßnahmen gutachtensbedingt und Maßnahmen für Oberflächenentwässerungen).

15 Begriffsdefinition Tiefgarage: Im BauG 95 nicht enthalten.

16 In der Gemeinde existiert keine Stellplatz-VO i.S. § 89 (4) BauG 95.

- ~~Z.3~~ Geländeveränderungen sind als Trockenmauerwerk, aus Natursteinen, als bewehrte Erde oder als Böschung zulässig. Die Verwendung von großformatigen Flussbausteinen ist nicht zulässig. ~~Hierbei sind die formalen Gestaltungsvorgaben des Räumlichen Leitbildes, § 3 (1.2.7), zu beachten.~~
- Z.4 Pro 4 oberirdische Stellplätze ist am jeweiligen Bauplatz ein Laubbaum zu pflanzen.
- Z.5 Der Grünflächenfaktor¹⁷ wird ~~gem. Zielsetzungen des § 8 (3.3) des Räumlichen Leitbildes~~ mit mind. ~~0,8~~ 0,6 festgelegt (gemeindeeigene Verordnung vom 27.11.2024). Die Berechnung hat gem. Anlage 1 der gemeindeeigenen Verordnung zu erfolgen.
- Z.6 Im Norden des gegenständlichen Geltungsbereiches ist gem. zeichnerischer Darstellung ein Kinderspielplatz nach Maßgabe des § 10 Stmk. BauG 1995 zu errichten. Die Mindestausstattung richtet sich nach den OIB-Richtlinien.
- (5) § 41 (2) Z.9 Stmk. ROG 2010 – Gestaltung von Gebäuden und Anlagen:
- Z.1 Dächer von Hauptgebäuden¹⁸ sind grundsätzlich mit einem Satteldach zu decken. ~~Detailvorgaben haben sich am § 3 (3) des Räumlichen Leitbildes und den Vorgaben des Gestaltungsbeirates auszurichten.~~
- Z.2 Für Nebengebäude und bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft ist zusätzlich zur Deckung mit Satteldach die Deckung mit begrüntem Flachdach oder Pultdach zulässig. Die Neigung hat max. 35° zu betragen.
- Z.3 Die Deckung von geneigten Dächern hat in rötlicher oder gräulicher Farbgebung zu erfolgen. Glänzende Materialien sind als Dachmaterial nicht zulässig.
- Z.4 Glänzende Materialien sind als Fassadengestaltung (inklusive Brüstungen und Geländer) nicht zulässig.
- Z.5 Die Gestaltung von Fassaden hat einfarbig, mittels gedeckten Farbtönen (Ausschluss von grellen Farbtönen, leuchtendes Blau / Rot / Grün) und / oder mittels Holzverkleidung zu erfolgen. Die Betonung von Geschoßen, Öffnungen oder Gebäudekanten mit kontrastarmen Farben ist zulässig.
- ~~Z.6 Fassadenflächen, welche länger als 25 m sind, sind zu gliedern (durch Versatz oder Farbgestaltung).~~

§ 6 Umweltschutz

- ~~(1) § 41 (2) Z.10 Stmk. ROG 2010 – Tierhaltungsbetrieb am Grdst. Nr. 138/1, KG 63223 Gratwein: Die Auswirkungen des am Grdst. Nr. 1124/1, KG 63233 Gratwein, bestehenden Landwirtes wurden geprüft und reichen die Auswirkungen nicht über die als Verkehrsfläche festgelegten Bereiche hinaus.~~

¹⁷ § 4 Z. 34b Stmk. BauG 1995: Grünflächenfaktor: Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche. Detailberechnungen sind nach Maßgabe der anzuwendenden Kriterien gem. § 8 (3) Stmk. BauG 1995 im nachfolgenden Bauverfahren zu üben. Im gegenständlichen Fall sind die Grade der Entsiegelung der bestehenden Bebauungen einer Berücksichtigung zuzuführen.

¹⁸ Gebäude, welche nicht als Nebengebäude gem. § 4 Z.47 Stmk. BauG 1995 definierbar sind.

- (2) § 41 (2) Z.10 Stmk. ROG 2010 – Oberflächenentwässerung:
- Z.1 Sämtliche auftretende Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und sind die Wässer
 - lit.a der künftigen Gebäude der bebaubaren Bereiche Nr. 1-3 retentiert in den Brunnen einzuleiten, Detailberechnungen haben auf Basis aktuell anzuwendender Rechtsbestimmungen und ÖNORMEN zu erfolgen, bei nicht gegebener/ausreichender Versickerungsfähigkeit des Brunnens sind die nachfolgenden Bestimmungen für die Bereiche 4 und 5 zu übernehmen.
 - lit.b Weiter sind die Wässer der künftigen Gebäude der bebaubaren Bereiche Nr. 4 und 5 zu retentieren und zeitverzögert in einen zu errichtenden Regenwasserkanal abzuleiten. Detailberechnungen haben auf Basis aktuell anzuwendender Rechtsbestimmungen und ÖNORMEN zu erfolgen. Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren sind Detailberechnungen hiezu durchzuführen und sind adäquate Alternativlösungen als zulässig zu erachten.
 - Z.2 Als Regenereignis ist ein 30-minütiges, 30-jährliches Regenereignis heranzuziehen. Negative Auswirkungen auf Dritte sind hintanzuhalten.
- (3) § 41 (2) Z.10 Stmk. ROG 2010 – Lärm:
In Zusammenhang mit der geltenden Bebauungsrichtlinie Wohnen (gem. Verordnung der Zonierung der ehemaligen MG Gratwein, vgl. Präambel) sind die immissionstechnischen Auswirkungen gegebenenfalls zu errichtender Stellplätze, welche über das gem. § 89 Stmk. BauG 1995 geforderte Ausmaß hinaus gehen, zu prüfen.

§ 7 Technische Infrastruktur, Einfriedungen, Werbeeinrichtungen

- (1) § 41 (2) Z.11 Stmk. ROG 2010 – Ver- und Entsorgung:
- Z.1 Versorgungsleitungen technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom, Internet) sind unterirdisch, im Bereich der gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) festgelegten inneren Verkehrserschließungsflächen bzw. Kombinationsflächen zu führen. Die bestehenden Anschlusspunkte für den Schmutzwasserkanal (samt Höhen) sind zu beachten.
 - Z.2 Eine ausreichende Wasserversorgung ist vor Ort für den geplanten Verwendungszweck gegeben.
 - Z.3 Alternativenergieanlagen sind ausschließlich auf Dächern anzubringen. Die Ausrichtung hat parallel zum Dachsaum (Draufsicht) bzw. zum Giebel und in einfacher Geometrie (Rechteck, Quadrat) zu erfolgen. Bei Flachdächern sind ausschließlich aufgeständerte Anlagen bis 30° zulässig. Die Anlagen sind 1 m vom Dachsaum abzurücken und dürfen, wenn aufgeständert, max. 1 m hoch sein.
 - ~~Z.4 Müllräume sind entweder zu verkleiden oder in die Gebäude zu integrieren.~~
- (2) § 41 (2) Z.12 Stmk. ROG 2010 – Einfriedungen und Werbeanlagen:
- Z.1 Einfriedungen entlang der Außengrenzen des gegenständlichen Planungsgebietes sind auf die Höhe von 1,5 m zu beschränken und licht- bzw. luftdurchlässig auszuführen.

Z.2 Werbeanlagen sind ausschließlich an Fassaden auf Niveau des Erdgeschoßes anzubringen und sind diese hinsichtlich ihrer Beleuchtung maximal passiv auszuleuchten.

- (3) § 41 (2) Z.13 Stmk. ROG 2010 – unterirdische Gebäudeteile:
Unterirdische Gebäudeteile können unabhängig vom Teilbereiches nach § 1 (5) des gegenständlichen Wortlautes errichtet werden.

§ 8 Rechtswirksamkeit

Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtswirksamkeit.

Die Bürgermeisterin

Doris Dirnberger

Erläuterungsbericht

1. Ausgangssituation – heranzuziehende Rechtsgrundlagen

Im gegenständlichen Planungsgebiet werden fünf bebaubare Bereiche für Wohnzwecke festgemacht.

Formale Vorgaben:

- Z.1 FWP-Änderung, VF Nr. 0.33, Verfasser: ANKO ZT GmbH, Stand der Ausfertigung Entwurf: 29.02.2025, GZ: 24 ÄV GS 013, parallel in Anhörung.
- ~~Z.2 Räumliches Leitbild, Auflageentwurf, Verfasserin: Heigl Consulting ZT GmbH, Urkunde Nr.: 08/23, GZ: HC48_2.01, 14.12.2023 (Version 071223) i.e. f.f..~~
- ~~Z.3 FWP Nr. 1.00 (2. Auflage, Stand der Ausfertigung: 11.01.2024, GR-Beschluss: 14.12.2023, GZ: 18 RE GS 002) – Rechtsplan/ Wortlaut samt Anhänge.~~
- ~~Z.4 Bausperreverordnung gem. § 9 Stmk. ROG 2010 zum Räumlichen Leitbild (Auflageentwurf) und FWP 1.00 (2. Auflageentwurf).~~
- Z.5 Verordnung der Gemeinde vom 27.11.2024 mit der der Grad der Bodenversiegelungsfläche und ein Grünflächenfaktor für das Gemeindegebiet der MG Gratwein-Straßengel festgelegt wurden.
- Z.6 Bauungsrichtlinie Wohnen – Zone I, Teil der Verordnung über die Zonierung des Baulandes auf Basis des FWP Nr. 4.00 der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein.

~~Es werden die im Räumlichen Leitbild Entwurf aufgeführten Verordnungsinhalte in den Wortlaut zum Bebauungsplan übernommen, dort wo keine ausreichende Determinierung erfolgt ist, werden zusätzliche Festlegungen geübt. Die im Wortlaut zum Räumlichen Leitbild aufgeführten Festlegungen sind als angestrebte Zielsetzungen ohne Erfüllungsgarantie zu sehen.~~

2. Zu den Festlegungen – Erläuterungen von Anforderungen und Auflagen

2.1 ~~Ad § 1 Räumliches Leitbild~~

~~Für das gegenständliche Gebiet ist in Zusammenhang mit der derzeit laufenden zweiten Auflage des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 (Verfasser: ANKO ZT GmbH, GZ: 18 RE GS 002, Stand: 11.01.2024, Auflage vom 15.01.2024 bis 15.03.2024) ein „Räumliches Leitbild“ (Verfasser: Heigl Consulting ZT GmbH, Stand: 14.12.2023, GZ: HC48_2.01) erstellt worden. Dieses ist gegenwärtig aufgrund der verordneten Bausperre vom 14.12.2023 (GZ: A-2023-1282-03552) wirksam und sind die Festlegungen/Zielsetzungen daher anzuwenden bzw. möglichst anzustreben.~~

~~Ebenso gilt die o.g. verordnete Bausperre für die getroffenen Festlegungen der zweiten Auflage des Flächenwidmungsplanes (Stand der Ausfertigung vom 14.12.2023, GZ: 18 RE GS 002). In diesem Zusammenhang wurden diese Festlegungen in die SOLL-Darstellung der gegenständlichen Änderung aufgenommen.~~

~~Aufgrund dessen, dass diese Verordnung sich im Entwurfsstatus befindet und formal noch nicht rechtskräftig ist, wurden die Inhalte übernommen und als Festlegungen im Bebauungsplan impliziert. Die einzelnen Festlegungen werden daher in den nachfolgenden Absätzen näher erläutert.~~

~~Angemerkt wird, dass das gegenständliche Gebiet hinsichtlich der Einstufung des Gebietscharakters gem. § 8 des o.g. Verordnungsentwurfes zum Typ „Kleinhausgebiet“ zählt, für welchen nachfolgende Zielsetzungen ohne Erfüllungsvorgabe getroffen wurden:~~

- ~~• Schutz der hohen Wohnqualität~~
- ~~• Die max. Bebauungsdichte ist kleiner als 0,4 festzulegen.~~

- Fortführung des Bauungsprinzips und des Gebietscharakters
- Erhalt / Schaffung eines homogenen Straßen- und Ortsbildes
- Klimawandelangepasste Nutzung des Gemeindegebietes
- Angestrebte Kennzahlen (i.Z. nachfolgender Bauverfahren werden diese angestrebt, jedoch ist eine unabdingbare Einhaltung im Wortlaut derzeit nicht ableitbar):

_____	Bebauungsgrad: 0,3
_____	Bodengebundene Versiegelung: 0,3
_____	Grünflächenfaktor: 0,8

Die Typologie Kleinhausgebiet wird im Erläuterungsbericht zum Räumlichen Leitbild (Anhang 5/ Begriffsbestimmungen (13)) näher definiert. Hierbei nimmt die Verordnung Bezug auf § 4 Z. 40 Stmk. BauG 1995 – Kleinhaus sind Häuser, die ausschließlich dem Wohnen dienen und eine Gesamtwohnutzfläche unter 600 m² sowie höchstens 3 oberirdische Geschosse (einschl. Dachgeschosse) haben.

2.2 Ad § 1 Flächenwidmung und Kataster, Zonierung

2.2.1 Rechtsgrundlagen – Flächenwidmung und Bebauungsplanzonierung:

Die Grundstücke Nr. .404, 1124/2 und 1125/19 (Teilfl.), alle KG 63223 Gratwein,¹⁹ im Flächenausmaß von ca. 5.850 m², sind als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet (WR(514)) mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 und der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt. Mit in der Zonierung kommen auch umliegende Grundstücke zu liegen, deren Regelung jedoch unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplan in eigenen Verfahren erfolgen kann, da die Erschließung dieser Grundstücke aus unterschiedlichen Richtungen erfolgt und unabhängig vom gegenständlichen Geltungsbereich anzusehen ist (vgl. Abb 1).

Im § 2 (2) der derzeit laufenden FWP-Änderung, VF Nr. 0.33, sind die Aufschließungserfordernisse näher aufgeführt und formuliert. In der nachfolgenden Abb 1 ist der geplante SOLL-Zustand abgebildet.

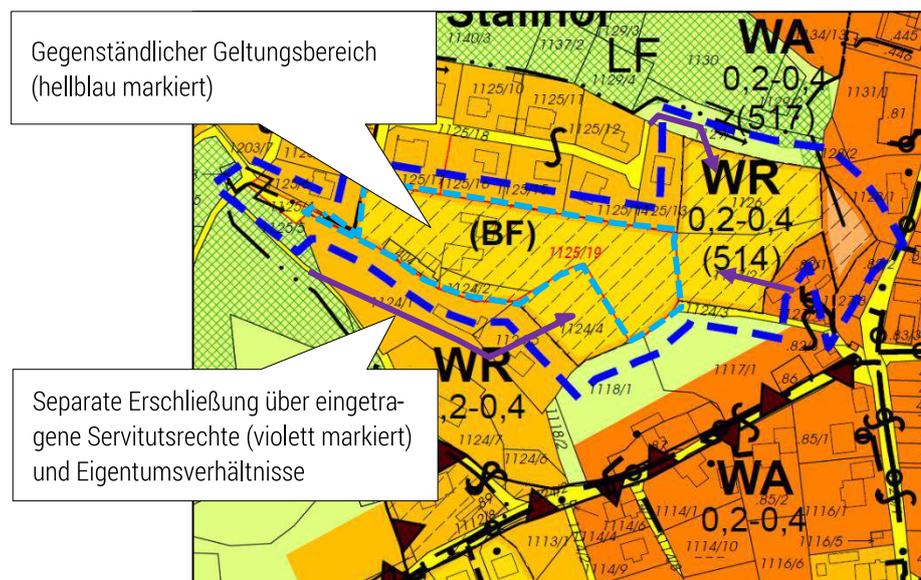


Abb 1
Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplanänderung, VF Nr. 0.33 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.

Es werden gem. o.g. FWP-Änderung nachfolgend aufgezeigte Aufschließungserfordernisse und Öffentlichen

Interessen für das gegenständliche Planungsgebiet festgelegt:

- Z.7 Äußere Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichen dimensionierten Verkehrerschließung / Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist innerhalb des Geltungsbereiches der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber, im Bereich des Öffentlichen Gutes die Gemeinde zuständig.
- Z.8 Infrastrukturelle Erschließung: Technische Infrastruktur in Verbindung mit der zu errichtenden inneren Verkehrerschließung. Ausarbeitung und Umsetzung einer technischen Infrastrukturplanung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung). Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.9 Oberflächenentwässerung: Erstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes/-projektes aus Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber auf Eigengrund zuständig. Für die Errichtung von öffentlichen Kanälen auf öffentlichem Gut ist die Gemeinde zuständig.

Es wird darüber hinaus für das gegenständliche Aufschließungsgebiet die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt (Zonierung mit der Nr. B514) und werden darüber hinaus Mindestvorgaben für den Bebauungsplan festgelegt:

- Z.10 Ad. § 41(2) Z.1 Stmk. ROG 2010: Private Verkehrsflächen: relevant: Festlegung der inneren Erschließung.
- ~~Z.11 Ad § 41(2) Z.2 Stmk. ROG 2010: öffentlicher Verkehr: Vorkehrungen für den öffentlichen Verkehr~~
- ~~Z.12 Ad § 41(2) Z.3 Stmk. ROG 2010: Regelungen für den ruhenden Verkehr.~~
- Z.13 Ad § 41(2) Z.4 Stmk. ROG 2010: Detailfestlegungen zu Erschließungssystemen.
- Z.14 Ad § 41(2) Z.5 Stmk. ROG 2010: Nutzung der Gebäude: relevant: Verteilung der Nutzungen in den Gebäuden.
- Z.15 Ad § 41(2) Z.6 Stmk. ROG 2010: Höhenentwicklung der Gebäude: relevant: Geschoßanzahlen, Maximalhöhen.
- Z.16 Ad § 41(2) Z.7 Stmk. ROG 2010: Lage der Gebäude: relevant: Festlegung von Baugrenzlinien.
- Z.17 Ad § 41(2) Z.8 Stmk. ROG 2010: Grün- und Freiflächen: relevant: Grünflächenfaktor.
- Z.18 Ad § 41(2) Z.9 Stmk. ROG 2010: Gestaltung von Gebäuden: Dachformen, Materialien, Farben.
- ~~Z.19 Ad § 41(2) Z.10 Stmk. ROG 2010: Umweltschutz (Lärm, Kleinklima, Beheizung, Oberflächenentwässerung und dergleichen)-(Oberflächenentwässerung sh. § 2 (3) des gegenständlichen Wortlautes)~~
- ~~Z.20 Ad § 41(2) Z.2 Stmk. ROG 2010: Ver- und Entsorgung, Trassen der Ver- und Entsorgung, Abfall- und Altstoffsammelzentrum (sh. 2 (2) des gegenständlichen Wortlautes)~~
- Z.21 Ad § 41(2) Z.12 Stmk. ROG 2010: Einfriedungen und Werbeanlagen: relevant: Vorschriften über Höhe, Ausbildung.
- Z.22 Ad § 41(2) Z.13 Stmk. ROG 2010: Unterirdische Gebäudeteile.

Die Art der baulichen Nutzungen hat gemäß baugebietstypischem Verwendungszweck gemäß festgelegtem Baugebiet, Reinem Wohngebiet, zu erfolgen. Gemäß § 30 (1) Z.1 Stmk. ROG 2010 sind Reine Wohngebiete Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen (so z.B. auf Arztpraxen samt zugehöriger Wohnungen).

Hinsichtlich der Bestimmungen des § 2 (2) Z. 6 (Orts-, Straßen- und Landschaftsbild) wird auf die Präzisierungen des Wortlautes zum Bebauungsplan verwiesen. Durch das nunmehr anzuwendende Räumliche Leitbild (Auflageentwurf) sind die geltenden Bestimmungen der Bebauungsrichtlinie aus 2006 nicht anzuwenden (auf ein und dasselbe Gebiet dürfen zwei sich ausschließende/ gegenseitig beeinflussende Verordnungen nicht zur Anwendung kommen, das gegenständliche Räumliche Leitbild wurde auf Basis aktueller Wissensstände erstellt und durch die Bausperreverordnung nach § 9 Stmk. ROG 2010 einer Umsetzungsverpflichtung zugeführt).

2.2.2 Kataster – gegenständliche und angrenzende Grundstücke:

Der Geltungsbereich umfasst die künftigen Grdst. Nr. .404, 1124/2 und 1125/19 (Teilfl.), alle KG 63223 Gratwein. Die Grundstücke werden gem. vorliegender Mappenberichtigung der Vermessung DI Moser ZT GmbH mit Stand: 22.01.2024 (GZ: 5403/23-MB) neu konfiguriert und wird auch die Flächenwidmung gem. FWP-Änderung Nr. 0.33 daran angepasst.

Das Grundstück Nr. 1125/19 schließt im nordwestlichen Bereich an Grdst. Nr. 1125/3, KG 63223 Gratwein, an, welches im Eigentum der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel steht. Über diese Verkehrsfläche erfolgt die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Bebauungsplangebietes. In sämtliche Richtungen ist das gegenständliche Gebiet von Grundstücken mit Wohnbebauung umgeben. Zwischen den Wohnbebauungen finden sich Wald- und Wiesenflächen. Das gegenständliche Gebiet kommt auf einer Kuppe zu liegen (vgl. Abb 3).

Der gegenständliche Bereich ist bebaut (ehem. Gasthaus) und sind die Teile westlich des Bestandsgasthauses (im Wesentlichen Grdst. Nr. 1125/19) fast zur Gänze versiegelt (sh. Abb 2).

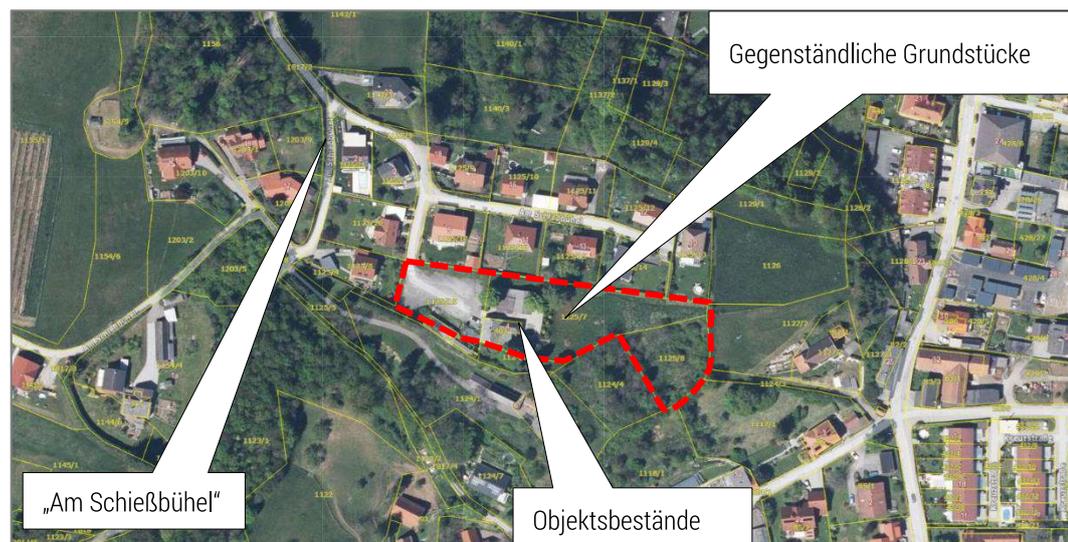


Abb 2
Ausschnitt aus dem digitalen Atlas Stmk., Erhebungsdatum: 06.05.2024.

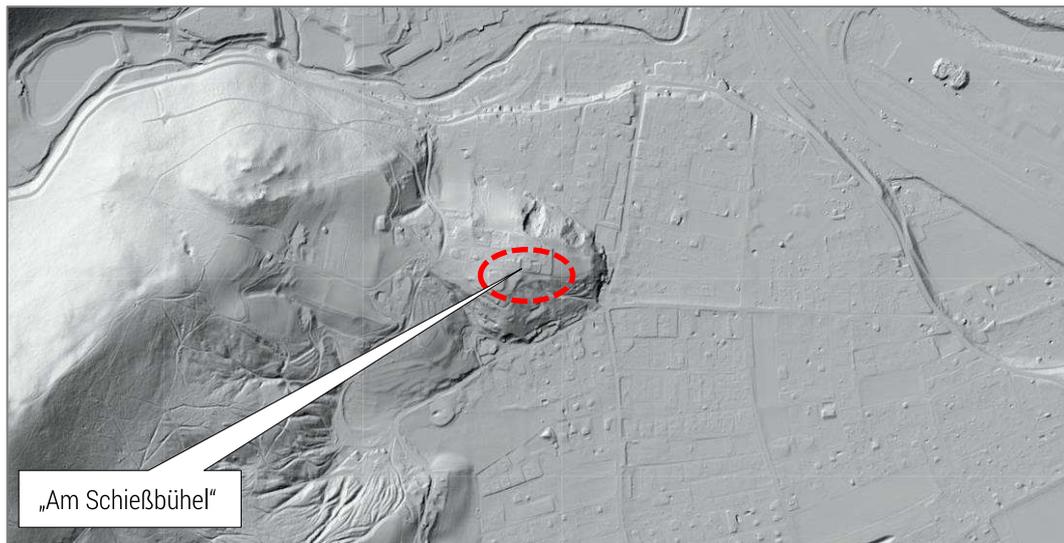


Abb 3
Ausschnitt aus dem digitalen Atlas Stmk., Erhebungsdatum: 15.05.2024.

2.2.3 Teilbereiche:

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde das gegenständliche Planungsgebiet in vier Teilbereiche unterteilt. Die Unterteilung erfolgte auf Basis der vorliegenden Planung.

- Die bebaubaren Bereiche, umschlossen von Baugrenzlinien, sind jene Bereiche, die für Bebauung vorgesehen sind und für die Einschränkung gem. Wortlaut vorgesehen sind (in diesen Bereichen befinden sich auch die Objektsbestände des ehem. Gasthauses). Die bebaubaren Bereiche wurden großzügig festgelegt und ist daher eine oberirdische Überschreitung der Baugrenzlinien nicht vorgesehen (Ausnahme: Überschreitungen nach § 12 (1) Stmk. BauG 1995).
- Die inneren Verkehrserschließungsflächen spiegeln die Fahrflächen für den privaten Verkehr wider. Es sind daher sonstige bauliche Anlagen ausgeschlossen (Die Verkehrsflächen bewegen sich innerhalb der festgelegten Straßenfluchtlinien).
- Die Freiflächen sind möglichst als Grünflächen zu erhalten, jedoch sind gewisse bauliche Anlagen (Einfriedungen und Stützbauwerken, Gehwegen, Spielgeräten, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen und von Anlagen für die Oberflächenentwässerung) zulässig.
- Kombinationsflächen sind Flächen, die an Verkehrserschließungsflächen angrenzen und den Platz für Abstellflächen für Kfz (inkl. Garagen) sowie Aus-/ Einfahrtsrampen zu Tiefgaragen und Müllsammelstellen definieren. Darüber hinaus ist es zulässig innerhalb dieser Flächen Beleuchtung, Ladestationen von E-Fahrzeugen, Terrassen mit Überdachung und notwendige Stützbauwerke sowie Schallschutzmaßnahmen / Sichtschutzmaßnahmen zu errichten. Abgesehen davon sind bauliche Anlagen darüber hinaus wesentlich eingeschränkt, da diese Flächen bei fehlender Verwendung als Grünfläche gestaltet werden sollen.

2.3 Ad § 2 Erschließung und Verkehr

2.3.1 Äußere Anbindung und interne (im Privateigentum stehende, jedoch zukünftig öffentliche) Erschließung:

Die verkehrstechnische äußere Anbindung erfolgt für Kfz aus nördlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Am Schießbühel“ (Grdste. Nr. 1817/2 und 1125/3, beide KG Gratwein).

Gem. vorliegender verkehrstechnischer Stellungnahme der Verkehrsplus GmbH vom 16.05.2024 (vgl. Beilage Nr. 3.1) wird festgehalten, dass für die Erschließung des gegenständlichen Gebietes das vorhandene Straßennetz grundsätzlich ausreicht. Für Details wird auf die Stellungnahme verwiesen.

Unter Heranziehung der vorliegenden Grundlagendaten der Fa. Verkehrsplus wurde durch die RZP ZT GmbH unter Heranziehung weiterführender Vermessungsgrundlagen eine Verifizierung der vorliegenden Grundlagendaten der Verkehrsplus und darauf aufbauend weiterführende Verkehrsanalysen durchgeführt. Des Weiteren wurden mögliche Maßnahmen für die Zulaufstrecke am Schießbühel in Form eines Maßnahmenkataloges ausgearbeitet. Sämtliche Maßnahmen finden innerhalb des bereits grundbücherlich besicherten Straßenraumes statt. Die möglichen Maßnahmenumsetzungen erfolgen im Rahmen weiterführender Vertragsgrundlagen nach § 43 Stmk. ROG 2010.

Des Weiteren erfolgte durch die RZP ZT GmbH eine Detailplanung für die Durchwegungen durch das Bebauungsplangebiet mit Anbindung an den Gehweg Ost und Gehweg West. Wesentliche Parameter (Straßenfluchtlinien) werden im Rechtsplan übernommen, ebenso erforderliche Fahrbahn- und Straßenraumbreiten sowie Wendebereiche gem. geltender RVS.

~~Ausgehend von der äußeren Anbindung erfolgt die interne Erschließung, welche in diesem Fall dem Anrainerverkehr dient bzw. auch eine Durchwegung-Anbindung für Fuß- und Radverkehr für Dritte sicherstellt (zukünftige öffentliche Verkehrsfläche). Eine Abtretung von Flächen an das öffentliche Gut (GZ: 50.000) ist jedoch nicht vorgesehen.~~

Es werden hinsichtlich der inneren Erschließungsstraße für deren Dimensionierung die Mindeststandards gem. RVS unter Berücksichtigung der Erschließbarkeit durch Einsatzfahrzeuge herangezogen.

Ausgehend von den Erschließungsflächen werden die einzelnen künftigen Bauplätze erschlossen.

2.3.2 Regelungen zum ruhenden Verkehr:

Im Bereich der Kombinationsflächen und/oder der bebaubaren Bereiche können Stellplätze für Kfz errichtet werden. Außerhalb dieser Bereiche sind keine Abstellflächen vorgesehen (Ausnahme: unterirdische Stellflächen).

2.4 Ad § 2 Grünraumgestaltung

Sämtliche Flächen, welche nicht bebaut oder versiegelt sind / werden, sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten (dies gilt sinngemäß für sämtliche Flächen unabhängig ihrer Teilbereich-Zugehörigkeit gem. § 1 (5) des gegenständlichen Wortlautes iVm dem Rechtsplan).

Hinsichtlich der Wahl der Bäume, Sträucher etc. wird gesondert festgelegt, dass Bepflanzungsmaßnahmen nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen sind.

Das Land Steiermark gibt unter Berücksichtigung der Festlegungen im Stmk. Naturschutzgesetz 2017 nunmehr vor, dass nachfolgend aufgelistete Pflanzen auszuschließen sind:

Weidenblatt-Akazie (<i>Acacia saligna</i>)	Großblütiges Heusenkraut (<i>Ludwigia grandiflora</i>)
Alligatorkraut (<i>Alternanthera philoxeroides</i>)	Flutendes Heusenkraut (<i>Ludwigia peploides</i>)
Blaustängelige Besensegge (<i>Andropogon virginicus</i>)	Japanischer Kletterfarn (<i>Lygodium japonicum</i>)
Kreuzstrauch (<i>Baccharis halimifolia</i>)	Gelbe Scheinkalla (<i>Lysichiton americanus</i>)
Ballonrebe (<i>Cardiospermum grandiflorum</i>)	Japanisches Stelzgras (<i>Microstegium vimineum</i>)
Purpur-Pampasgras (<i>Cortaderia jubata</i>)	Karottenkraut (<i>Parthenium hysterophorus</i>)
Purpur-Veldtgras (<i>Ehrharta calycina</i>)	Rotes Lampenputzergras (<i>Pennisetum setaceum</i>)
Dickstielige Wasserhyazinthe (<i>Eichhornia crassipes</i>)	Durchwachsener Knöterich (<i>Persicaria perfoliata</i>)
Mammutblatt (<i>Gunnera tinctoria</i>)	Mesquitebaum (<i>Prosopis juliflora</i>)
Falscher Wasserfreund (<i>Gymnocoronis spiralanthoides</i>)	Kudzu (<i>Pueraria lobata</i>)
Persischer Bärenklau (<i>Heracleum persicum</i>)	Götterbaum
Sosnowsky Bärenklau (<i>Heracleum sosnowskyi</i>)	Staudenknöterich-Arten
Großer Wassernabel (<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>)	Robinien-Arten
Seidenhaar-Buschklee (<i>Lespedeza cuneata</i>)	Bambus
	Riesen-Bärenklau
	Kanadische- und Riesengoldrute
	Essigbaum
	Ambrosie

2.5 Ad § 3 Bauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Verteilung und Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit

2.5.1 Bauungsweise:

Auf Basis der vorhandenen Bebauung ist die Bauungsweise im gegenständlichen Gebiet mit offen festzulegen.

2.5.2 Höhenentwicklung:

Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude gem. § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995 ~~richtet sich für die einzelnen bebaubaren Bereiche aus an den Festlegungen des § 3 des Räumlichen Leitbildes. Mit diesen Bestimmungen sind sog. Höhenbezugslinien festgemacht, die sich je nach Typologie an den Gegebenheiten auszurichten haben. Im gegenständlichen Fall befindet man sich innerhalb der Typologie eines sog. „Kleinhausgebietes“ und sind hier die Gesamthöhen auszurichten einerseits an den zulässigen Geschossigkeiten des Kleinhausgebietes (3 Geschossigkeit inkl. Dachgeschoß, demnach 2+D) und andererseits an den festgemachten Dachformen.~~

wurde für das gegenständliche Gebiet neu festgelegt, dies unter Berücksichtigung des vorhandenen natürlichen Geländes sowie der verordneten Satteldachdeckung bei einem dreigeschoßigen Gebäude. Es ergeben sich unterschiedliche Höhen, da das Gelände in südöstliche Richtung wesentlich sinkt und sich bestimmungsgemäß nach Definition des § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995 die Höhe auf den Niveauunterschied zwischen höchstem Punkt des jeweiligen Gebäudes und dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung bezieht.

Die Festlegungen gelten gleichermaßen für Neubauten wie auch Zu-/ Umbauten an Bestandsgebäuden (hier: Gasthaus).

2.5.3 Maß der baulichen Nutzung:

Der geltende Bebauungsdichterahmen wird gem. FWP-Änderung, VF Nr. 0.33 übernommen. ~~Die Ausnutzbarkeit richtet sich an den Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes aus (sh. dort).~~ Der max. zulässige Bebauungsgrad wird mit 0,5 festgelegt, dies in Zusammenhang mit der notwendigen Infrastruktur aufgrund der Konfiguration des Bauplatzes sowie im Sinne einer guten Verwertung des Baulandes. Der Grad der Bodenversiegelung wird

entsprechend den Vorgaben der gemeindeeigenen Verordnung übernommen.

2.6 Ad § 4 Verkehrsflächen

2.6.1 Festlegung der inneren Erschließung:

Die innere Verkehrserschließungsanlage für Kfz erfolgt aus nördlicher Richtung über die Verkehrsfläche „Am Schießbühel“. Die innere Verkehrserschließungsanlage wird zuerst in südliche und dann in östliche Richtung entlang der südlichen Grundstücksgrenzen in östliche Richtung geführt. Die gegenständliche innere Verkehrserschließungsstraße soll künftig als öffentliche Verkehrsfläche eingereicht werden (Einreihung gem. § 8 (3) LStVG). Am Ende der inneren Verkehrserschließungsanlage ist ein Wendehammer zu errichten. Ebenso ist am Ende der inneren Verkehrserschließungsanlage nördlich der bebaubaren Bereiche Nr. 1 und 2 eine Wende für Kfz vorzusehen.

Es werden die Vorgaben nach dem Verkehrskonzept der RZP ZT GmbH (Verkehrskonzept 2024, GZ: S16/24) in den Wortlaut aufgenommen, welche die innere Verkehrserschließungsanlage beschreibt.

Damit keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Eigentümer entstehen ist südlich der inneren Verkehrserschließungsanlage eine Rinne bzw. ein Rigol zur Ableitung der entstehenden Wässer der Verkehrserschließungsanlage zu errichten.

Die in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) verzeichneten fußläufigen Verbindungen sind zu errichten. Die Durchwegung für Fußgänger erfolgt zusätzlich zu jener für Kfz aus westlicher und östlicher Richtung. Jener Fußweg, welcher in südöstliche Richtung des Planungsgebietes führt, ist künftig an die öffentliche Verkehrsfläche über das Grdst. Nr. 1124/3, KG 63223 Gratwein, anzuschließen. Jener Fußweg, welcher in westliche Richtung des Planungsgebietes führt, ist an die öffentliche Verkehrsfläche über das Grdst. Nr. 1125/4, KG 63223 Gratwein, anzuschließen. Derart können kurze Wege für die Eigentümer und die benachbarten Anrainer beibehalten / geschaffen werden.

2.6.2 Regelungen für den Ruhenden Verkehr:

~~Gem. den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes (vgl. Punkt 2.1) sind ab einer Errichtung von 8 Wohneinheiten zumindest 80 % der Stellflächen in Tiefgaragen oder innerhalb eines Gebäudes zu situieren.~~

Die Oberfläche von nicht überdachten Stellflächen ist wasserdurchlässig (Ausnahme: Stellflächen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen) zu gestalten um Versiegelung hintanzuhalten.

2.7 Ad § 5 Nutzung der Gebäude, Gestaltung von baulichen Anlagen, deren Lage Gelände, Bepflanzung, Kinderspielfläche

2.7.1 Nutzung der Gebäude:

Die Nutzung der künftigen Gebäude hat entsprechend den Vorgaben gem. § 30 (1) Z.1 Stmk. ROG 2010 zu erfolgen.

~~Gem. den Vorgaben im Räumlichen Leitbild sind pro Wohneinheit ein zugehöriger Freibereich (Balkon / Loggia / Terrasse) mit zumindest 6 m² Fläche vorzusehen, dies zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität und zur Aufwertung der jeweiligen Immobilie.~~

2.7.2 Höhenentwicklung der Gebäude: Geschoßanzahl, Maximal- bzw. Mindesthöhen: Die zulässige Geschoßanzahl

beträgt 3 oberirdische Geschoße, dies im Sinne einer für das Gebiet vertretbaren Entwicklung der Höhe.

Es werden zusätzlich zur festgelegten Gesamthöhe der Gebäude (gem. § 3 (2) des gegenständlichen Wortlautes) max. vertikale bergseitige Abstände zwischen dem natürlichen Gelände sowie dem höchsten Punkt des Gebäudes (ohne Berücksichtigung kleinteiliger Bauteile – Rauchfänge, Rohraufsätze und dgl.) festgelegt, damit für jene künftigen Gebäude, welche im Hang zu liegen kommen, die Höhe auch bergseitig eingeschränkt ist.

2.7.3 Lage der Gebäude / Firstrichtung: Die künftigen Gebäude sind entsprechend den in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten bebaubaren Bereichen längs oder quer zum Geländeverlauf zu errichten. Die Firstrichtung ist ebenso danach auszurichten. ~~Dies entspricht dem vorliegenden Bauentwurf, orientieren sich die Gebäude entlang der vorhandenen Geländelinien.~~ Derart kann eine gute Eingliederung in die örtlichen Gegebenheiten unterstützt werden.

2.7.4 Geländegestaltung, Grünflächenfaktor, lebende Zäune, Kinderspielflächen:

~~Entsprechend dem Räumlichen Leitbild werden die Vorgaben für Geländeänderungen übernommen: Talseitige Anschüttung ist ausschließlich bis 1,5 m zulässig, dürfen diese jedoch nicht an die Grundstücksgrenzen heranreichen (ausgenommen statische Erfordernisse, sh. Wortlaut).~~ Stützmauern sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Geländeänderungen sind ausschließlich als Trockenmauerwerk, aus Natursteinen, als bewehrte Erde oder als Böschung zulässig. Die Verwendung von großformatigen Flussbausteinen ist nicht zulässig. Aufgrund der Geländegegebenheiten werden Geländeänderungen jedenfalls notwendig sein.

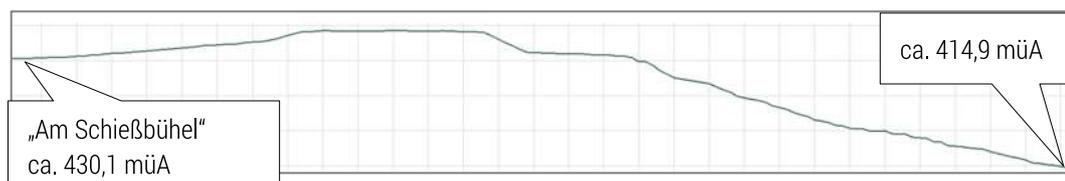


Abb 4

Längsschnitt (West – Ost) durch das gegenständliche Baugebiet bis zum Anschluss angrenzender Grundstücke, Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 06.05.2024.

Pflanzgebot: Pro 4 oberirdischen Stellplätzen ist am jeweiligen Bauplatz ein Laubbaum zu pflanzen. ~~Ebenso sind nicht überbaute Tiefgaragen zu begrünen.~~ Dies als Kompensation der notwendigen Versiegelung und zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aufwertung des Freiraumes.

Der Grünflächenfaktor von 0,6 wird ~~im Räumlichen Leitbild als Zielsetzung geführt (vgl. § 8 des Räumlichen Leitbildes für die Typologie „Kleinhausgebiet“).~~ entsprechend der gemeindeeigenen Verordnung festgelegt. Detailberechnungen können erst im Rahmen der nachfolgenden Individualverfahren durchgeführt werden. Hierfür ist die der Verordnung der Gemeinde angehängte Tabelle heranzuziehen.

Kinderspielfläche: Im Norden des gegenständlichen Geltungsbereiches ist gem. zeichnerischer Darstellung ein Kinderspielplatz, nach Maßgabe des § 10 Stmk. BauG 1995 zu errichten. Pro Wohneinheit sind diesbezüglich 5 m² Spielfläche vorzusehen.

2.7.5 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen:

Dächer von Hauptgebäuden²⁰ im gegenständlichen Gebiet sind grundsätzlich mit einem Satteldach auszustatten. Dachgauben dürfen max. ein Drittel der Gesamtfassadenlänge des jeweiligen Hauptgebäudes ausmachen, damit die Wirkung des Satteldaches erhalten bleibt. Detailfestlegungen sind in Abhängigkeit des angestrebten Grünflächenfaktors im Zuge der Individualverfahren durch den Gestaltungsbeirat zu treffen.

Für Nebengebäude und bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft ist zusätzlich zur Deckung mit Satteldach die Deckung mit begrüntem Flachdach oder Pultdach zulässig. Die Neigung hat max. 35° zu betragen. Die Deckung von geneigten Dächern hat in rötlicher oder gräulicher Farbgebung zu erfolgen.

~~Von der Festlegung der Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes hinsichtlich der Einschränkung von Terrassenflächen wird abgesehen.~~

Glänzende Materialien sind als Fassadengestaltung (inklusive Brüstungen und Geländer) nicht zulässig, dies damit keine gebietsfremde, technoidere Erscheinung entsteht.

Die Gestaltung von Fassaden hat einfarbig, mittels gedeckten Farbtönen (Ausschluss von grellen Farbtönen, leuchtendes Blau / Rot / Grün) und / oder mittels Holzverkleidung zu erfolgen. Die Betonung von Geschoßen, Öffnungen oder Gebäudekanten mit kontrastarmen Farben ist zulässig. Derart verbleibt die Möglichkeit der Gestaltung und werden dennoch negative Auswirkungen hintangehalten. ~~Fassadenflächen, welche länger als 25 m sind, sind zu gliedern (durch Versatz oder Farbgestaltung).~~

2.8 Ad § 6 Umweltschutz

2.8.1 ~~Tierhaltungsbetrieb am Grdst. Nr. 1124/1, KG 63223 Gratwein~~

~~Auf dem südlich gelegenen Grundstück Nr. 1124/1, KG 63223 Gratwein, kommt ein tierhaltender Landwirt zu liegen.~~

~~Gem. den Berechnungen nach VRL wird für das betroffene Gebäude eine Geruchszahl von 0,5 errechnet und reichen die Auswirkungen (Geruchsschwellenabstand / Belästigungsbereich) nicht bis ins verfahrensgegenständliche Gebiet (es ist nur die Verkehrsfläche betroffen, die keiner Wohnbebauung zugeführt wird). Es sind daher keine weiteren Maßnahmen/Berechnungen notwendig.~~

~~(Es wird darauf hingewiesen, dass keine Berechnung im Sinne des LGBL Nr. 45/2022 Stmk. ROG 2010 vorliegt. Es sind daher die Übergangsbestimmungen gem. § 67h leg. cit. heranzuziehen.)~~

2.8.2 Oberflächenentwässerung:

Das gegenständliche Gebiet wird aufgrund der bereits gegebenen Bebauung gem. eBod 2, der online digitalen Bodenkarte, nicht weiter erläutert.

Die nächstvorhandenen Aufzeichnungen finden sich für das Gebiet westlich bzw. südwestlich:

Der Boden im Westen (ID 72) setzt sich zusammen aus Lehm mit viel Kies-, jedoch wenig Schotteranteil. Weiter südwestlich (ID 15) liegt sandiger Lehm bzw. Lehm mit hohem Grobanteil vor.

Die Durchlässigkeit wird in beiden Fällen mit mäßig angegeben.

20 Gebäude, welche nicht als Nebengebäude gem. § 4 Z.47 Stmk. BauG 1995 definierbar sind.



Abb 5

Ausschnitt aus dem ebod 2, Durchlässigkeit., Erhebungsdatum: 20.05.2024, unmaßstäblich.

Für die Gebäude im Bestand (welcher abgebrochen werden soll) wurden seitens dem Büro Mach & Partner die anfallenden Regenwassermengen unter Berücksichtigung vorliegender Versiegelung / Bebauung mit ca. 33 l/s errechnet (Annahme Regenereignis: 1-jährliches Ereignis der Dauerstufe 15 Min., Starkregen).

Die Regenwassermengen wurden bisher über einen Abfluss gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt.

Die Oberflächenwässer der künftigen Gebäude der bebaubaren Bereiche Nr. 1-3 sind retentiert in den Brunnen einzuleiten. Detailberechnungen haben auf Basis aktuell anzuwendender Rechtsbestimmungen und ÖNORMEN zu erfolgen, bei nicht gegebener/ausreichender Versickerungsfähigkeit des Brunnens sind die nachfolgenden Bestimmungen für die Bereiche 4 und 5 zu übernehmen.

Ist dies nicht dienlich sind die Wässer zusammen mit den Oberflächenwässern der restlichen bebaubaren Bereiche in den Regenwasserkanal in Richtung der Verkehrsfläche „Am Schießbühel“ zu leiten.

Um das Kanalnetz nicht zu überlasten, sollen sämtliche Wässer zunächst gesammelt und gereinigt und anschließend gedrosselt und in den Regenwasserkanal zeitverzögert eingeleitet werden.

Als Regenereignis ist ein 30-minütiges, 30-jährliches Regenereignis heranzuziehen. Negative Auswirkungen auf Dritte sind hintanzuhalten.

2.8.3 Lärm:

Die für das gegenständliche Gebiet geltende Bebauungsrichtlinie Wohnen der ehemaligen Marktgemeinde Gratwein hat Auswirkungen auf die erforderliche Stellplatzanzahl bei Wohnungen. In Zusammenhang damit ist festzuhalten, dass, wenn die gem. § 89 Stmk. BauG 1995 geforderte Anzahl überschritten wird, die immissionstechnischen Auswirkungen einer Prüfung zu unterziehen sind.

2.9 Ad § 7 Technische Infrastruktur

2.9.1 Ver- und Entsorgung:

Versorgungsleitungen technischer Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom, Internet) sind unterirdisch, im Bereich der gem. zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan) festgelegten inneren Verkehrserschließungsflächen bzw. Kombinationsflächen zu führen. Dies, damit die entsprechenden Leitungen auch für eine sachgemäße Wartung gut zugänglich bleiben und bei Bedarf auch ausgetauscht werden können.

Die Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Steiermärkischen Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971 idGF, § 9 „Wasserleitungsordnung“ durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.

Seitens des Bauamtes (Ing. Konrad) wird bestätigt, dass für das Gebiet ausreichende Wasserversorgung

garantiert werden kann (Wassermenge), mögliche Problematiken hinsichtlich der Wasserdrücke sind durch den Konsenswerber in Form von Drucksteigerungsanlagen zu lösen.

Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1988 idgF, gemäß § 4 „Anschlusszwang“ durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

Seitens des Bauamtes (Ing. Konrad) wurde das entsprechende Kanalnetz bekanntgegeben und die entsprechenden Einspeisungspunkte genannt.

Alternativenergieanlagen sind ausschließlich auf Dächern anzubringen. Die Ausrichtung hat parallel zum Dachsaum (Draufsicht) bzw. zum Giebel zu erfolgen und sind die PV-Anlagen möglichst gesammelt, als eine Fläche anzubringen, damit durch das auffällige Aussehen der technoiden Platten keine „Verunruhigung“ des Ortsbildes und somit kein negativer Einfluss darauf entsteht. Bei Flachdächern sind ausschließlich aufgeständerte Anlagen bis 30° zulässig. Die Anlagen sind 1 m vom Dachsaum abzurücken und dürfen, wenn aufgeständert, max. 1 m hoch sein.

Müllräume sind entweder zu verkleiden oder in die Gebäude zu integrieren, damit diese nicht negativ in Erscheinung treten.

2.9.2 Einfriedungen und Werbeanlagen:

Einfriedungen sind auf die Höhe von 1,5 m zu beschränken und licht- bzw. luftdurchlässig auszuführen.

Werbeanlagen sind ausschließlich an Fassaden auf Niveau des Erdgeschoßes anzubringen und sind diese hinsichtlich ihrer Beleuchtung maximal passiv auszuleuchten.

2.9.3 Unterirdische Gebäudeteile:

Unterirdische Gebäudeteile können unabhängig vom Teilbereiches nach § 1 (5) des gegenständlichen Wortlautes errichtet werden.

3. Beilagen

- 3.1 Stellungnahme Verkehrsplanung von Verkehrplus vom 05.06.2023 und vom 16.05.2024.
- 3.2 Katasterdarstellung der DI Moser ZT GmbH, GZ: 5403/23-GV
- 3.3 Vermessung der DI Moser ZT GmbH, Mappenberichtigung, Stand: 22.01.2024, GZ: 5403/23-MB.
- 3.4 Unterlagen zur Entwässerung, E-Mailverkehr von Mach und Partner ZT GmbH, DI Andreas Kratz mit zugehörigen Grundlagen.
- 3.5 Grundbuchauszüge: Bebauungsgebiet samt Verkehrsflächen und Zulaufstrecke.