

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel



Bebauungsplan

Bahnhofstraße Nr. 5 u. 7

Verfahren gem. §40 (6) Zi.2 iVm
§38 (6-8) StROG 2010 LGBI. Nr. 165/2024

„B 504“

Anhörung

Juli 2025

GZ: GRAT-BPL-01-05/25-B504

RAUMPLANUNG – RAUMORDNUNG

knap.rieger ZT

DI Jakob Knap-Rieger
Wastiangasse 1/I
A - 8010 Graz
tel.: +43 (0) 316 / 811 614 - 219
mobil: 0680 / 50 59 803
e-mail: office@knap-rieger.at

INHALT:

1) Bebauungsplan (BPL) „B 504“

- Verfahrensangaben
- Verordnung
- Rechtsplan

2) Erläuterungen

3) Anhang

- Vermesserplan Büro Kukuvec ZT GmbH, Muchargasse14, 8010 Graz, vom 10.03.2022, GZ: 18118/22
- Bestätigung Fernwärmeanschlussmöglichkeit v. 27.05.2025, 13:03, bearb.: DI (FH) Otmar Frühwald, WärmeGrazNord WGN GmbH, 8741 Weisskirchen, Eppenstein 5

...\Gratwein-Straßengel\BPL\B 504\Text\1. Auflage\GRAT-BPL-B504-Anh.-250707.docx

B E B A U U N G S P L A N

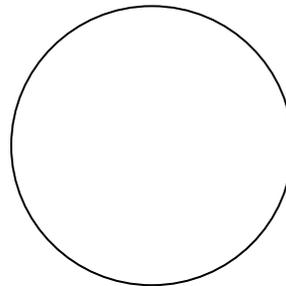
B - 5 0 4

ANHÖRUNG gem. § 40 (6) Zi.2 StROG 2010 LGBl. Nr.: 165/2024 der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke über die Erstellung des Bebauungsplanes mit der BLZO-Nr.: B-504 in der Zeit von bis

BESCHLUSS gem. § 38 StROG 2010 LGBl.Nr.: 165/2024 des Gemeinderates nach Beratung der im Rahmen der Anhörung eingegangenen Einwendungen:

Datum:

Aktenzahl der Gemeinde:



Für den Gemeinderat
(Bgmⁱⁿ. Doris DIRNBERGER)

KUNDMACHUNG des beschlossenen Bebauungsplanes B-504

RECHTSKRAFT des Bebauungsplanes B-504:

PLANVERFASSER

knap.rieger

ZT für Raumplanung

DI Jakob Knap-Rieger
Wastiangasse 1/I
A - 8010 Graz / Österreich
+43 316/ 811 614 - 219
office@knap-rieger.at



AUFTRAGGEBERIN

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

GZ: GRAT-BPL-01-05/25-B504

Datum: Juli 2025

VERORDNUNG

über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel und gem. §40 (6) Zi.2 iVm §38 StROG 2010 LGBl. Nr.49/2010 idF. LGBl. Nr. 165/2024 am beschlossenen Bebauungsplan „B – 504“ samt zeichnerischer Darstellung (Rechtsplan).

§1 RECHTSGRUNDLAGE

- (1) Die rechtliche Grundlage bilden die Bestimmungen der §§40 u. 41 iVm mit §38 des StROG 2010 idgF. sowie das steiermärkische Baugesetz 1995 idgF.
Gem. §8 (1) StROG 2010 idgF. darf der Bebauungsplan dem örtlichen Entwicklungskonzept sowie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.
- (2) Gem. Bebauungsplanzonierungsplan zum wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan 4.0 ist für den ggst. Bereich der Bebauungsplan B 504 zu erstellen.
- (3) Die Festlegungen im Bebauungsplan basieren auf den Normierungen gem. §41 (1,2) StROG 2010 idgF. und sind erfasst als:
 - a. Ersichtlichmachungen,
 - b. Festlegungen sowie,
 - c. zusätzliche Inhalte

§2 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- (1) Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes im Maßstab 1:500, verfasst vom Raumplanungsbüro DI Jakob Knap-Rieger, Wastiangasse 1/I, 8010 Graz ist integraler Bestandteil der Verordnung.

Sie umfasst den Rechtsplan B 504 „Bahnhofstraße 5. u. 7“.
(GZ: GRAT-BPL-01-05/25-B504)

§3 ERSICHTLICHMACHUNGEN

(§41 (1) Zi.1 StROG 2010 idgF.)

§3a Inhalt Flächenwidmungsplan

- (1) Der Bebauungsplan basiert auf dem bestehenden örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.0 mit Entwicklungsplan (EP) der Marktgemeinde Gratwein-Strassengel, dem Räumlichen Leitbild

Nr.: 1.0 sowie dem widerverlautbarten Flächenwidmungsplan (FWP) Nr. 4.0 der (Alt-)gemeinde Gratwein.

- (2) Der Geltungsbereich weist gem. dem FWP-Änderungsverfahren Nr.: 0.26 „Bahnhofstraße 5 und 7“ (in Rechtskraft seit: 02.12.2023) folgende Nutzungskategorie auf:

Aufschließungsgebiet Nr.: 504 für Kerngebiet mit einer baulichen Ausnutzbarkeit (Bebauungsdichte) von 0,5 – 1,2.

Es sind die im FWP-Änd.-Verfahren Nr. 0.26 und im §2 (2) der entsprechenden Verordnung festgelegten Aufschließungserfordernisse zu berücksichtigen.

- (3) Gemäß Bebauungsplanzonierungsplan ist als Planungsinstrument der Bebauungsplan B 504 zu erstellen. Mit dem Wortlaut in Verbindung mit der grafischen Darstellung (Rechtsplan) ist die
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild,
 - Abtretungen,
 - Festlegung der Bebauungsdichte auf Bauplatzebene,
 - Durchwegung
- zu regeln.

§3b Grundstücksgrenzen

- (1) Der Bebauungsplan basiert auf der Katastermappe des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen mit Stand 04/2024.

§3c Ersichtlichmachungen aus dem Flächenwidmungsplan

- (1) Rohrleitung – GHD Gas Hochdruck
- (2) Hochwassergefährdungsbereiche (HQ 100, HQ 30) - Bundeswasserbauverwaltung
- (3) Brauner Hinweisbereich (Überflutung) Wildbach- u. Lawinerverbauung
- (4) Stromleitung – Energie Steiermark
- (5) Denkmalschutz
- (6) Landesstraße – Landesstraßenverwaltung (Lärm)
- (7) Ortsbildschutzgebiet

§4 FESTLEGUNGEN

(§41 (1) Zi.2 StROG 2010 idgF.)

§4a Geltungsbereich

- (1) Der gem. Rechtsplan abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die beiden Grdst. .74/4 und 94/4, beide KG Gratwein im Gesamtausmaß von ca. 1.768m²
- (2) Der gem. §4a (1) festgelegte Geltungsbereich berücksichtigt den derzeitigen Verlauf der Grundstücksgrenzen gem. DKM lt. §3b (1) sowie die
- (3) Bestandsaufnahme u. den Vermesserplan des Büros Kukuvec ZT GmbH v. 10.03.2022 mit der GZ: 18118/22

§4b Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

- (1) Der Rechtsplan berücksichtigt die äußere Anbindung über die Bahnhofstraße auf Grdst. 1811/1 KG Gratwein.

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches für den motorisierten Individualverkehr hat über eine zentrale Tiefgarage zu erfolgen.

Die Randstreifen und Einfassungen der Flächen für den fließenden/ruhenden Verkehr sind so auszugestalten, dass eine Versickerung von Meteorwässern möglich ist.

- (2) Es wird ein PKW-Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.
- (3) Es wird ein Fahrrad-Stellplatzschlüssel von 2 Fahrrädern je Wohneinheit festgelegt.
- (4) Entlang der Bahnhofstraße sind Abtretungsflächen im Ausmaß von ca. 120m² festgelegt.
- (5) Hinsichtlich der öffentlichen fußläufigen Durchwegung zwischen den Grdst. 1892/8 u. 291/21 beide KG Gratwein ist der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel eine entsprechende Dienstbarkeit einzuräumen.

§4c Freiflächen und Grünanlagen

- (1) Auf dem Bauplatz sind Geländeänderungen des natürlichen Geländes zur Grüngestaltung in Verbindung mit Abs. 2 und 3 zulässig.
- (2) Geländeänderungen sind durch begrünte Abböschungen zu gestalten.
- (3) Zur Erhaltung des gebietsspezifischen Landschaftsbildes sind einheimische, standortgerechte Gehölze als Bepflanzung zu verwenden (Koniferen und/ oder Zypressen sind nicht zulässig).
- (4) Einfriedungen dürfen als ortsübliche Zäune/Hecken mit einer Maximalhöhe von 1,50m errichtet werden. Mauerartig wirkende Grundstückseinfriedungen (z.B. blickdichte Holzverschalungen, Mauerwerk, Wasserbausteine, Gabionenwände, und dergleichen) sind untersagt.
- (5) Die Errichtung einer Einfriedung ist mit einem Mindestabstand von 0,50m zur Straßengrundgrenze zu errichten. Heckenpflanzungen müssen auch im ausgewachsenen Zustand diesen Mindestabstand einhalten.

§4d Bebauungsweise u. bauliche Ausnutzbarkeit

- (1) Es sind sowohl die offene als auch die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Es wird ein Bebauungsdichterahmen von 0,5 – 1,8 festgelegt.

§4e Höhenentwicklung der Gebäude

- (1) Die Höhe der Gebäude wird durch die Mindest- und Höchstzahl der Geschosse und durch die Festlegung der Gebäudehöhe im Sinne des § 4 Z.31 Stmk. BauG 1995 idGF. bestimmt.

- a. Die maximale Geschossanzahl¹ ist für den jeweiligen bebaubaren Bereich lt. Rechtsplan festgelegt.
 - b. Die Zählung von Geschossen hat nach den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG 1995 idGF. und talseitig zu erfolgen.
 - c. Für Stieghäuser, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln, Dachkonstruktionen udgl. sind Überschreitungen der maximalen Geschossanzahl zulässig.
 - d. 3 oberirdische Geschosse + Dachgeschoss (talseitig gezählt) sind zulässig (KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG)
 - e. Kellergeschosse, die zu mehr als 50% und im Mittel mind. 1,5m über dem natürlichen Gelände liegen, sind als vollwertige Geschosse zu rechnen.
- (2) Die Gesamthöhe ist der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerkes mit dem verglichenen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes.
- Die sichtbare Gesamthöhe von Hauptgebäuden (Firsthöhe) darf max. 13m erreichen.
- (3) Nebengebäude, Garagen und überdachte Abstellplätze für Personenkraftwagen (Carport) dürfen max. Gesamthöhe von 4,0m erreichen.
- (4) Kniestockhöhe an der Traufenseite größer 1,25m bewirkt ein vollwertiges Geschoss und ist dies als Geschoss anzurechnen.

§4f Festlegung Bebauungsgrad / Versiegelungsgrad / Grünflächenfaktor

- (1) Der Versiegelungsgrad wird mit max. 0,7 festgelegt.
- (2) Der Grünflächenfaktor wird mit max. 0,7 gem. §4 (4) der Bodenversiegelungs- und Grünflächenfaktorverordnung festgelegt.

§5 ZUSÄTZLICHE INHALTE

(§41 (2) StROG 2010 idGF.)

§5a Gebäudeposition und Baugrenzlinie

- (1) Es gelten die Baugrenzlinien gemäß Rechtsplan (Baufenster).
- (2) Überschreitungen der Baugrenzlinie dürfen gemäß § 12 des Stmk. Baugesetzes für Sockel, Schaufenster, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Schutzdächer, Markisen und dergleichen sowie Bauteile untergeordneten Ausmaßes erfolgen (z.B. Müllplatzüberdachung).
- (3) Zur Bahnhofstraße hin darf die Baugrenzlinie nicht überschritten werden.
- (4) Baugrenzlinien dürfen von Nebengebäuden (bis max. 40m² überdeckter Fläche), Garagen bzw. Carports bis max. 2 PKW (bzw. max. 40m² überdeckter Fläche) je Bauplatz überschritten

¹ Gem. § 1 (3) Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF. gilt als Geschoss „der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschosshöhe versetzt sind, gelten als Geschoß.“

werden. Am Bauplatz dürfen pro Art des Bauvorhabens jeweils max. zwei Nebengebäude errichtet werden.

- (5) Im Falle der Überschreitung der Baugrenzen dieses Bebauungsplanes durch Bauvorhaben gem. obigem Abs. 3 gilt § 13-Abstände des Stmk.BauG idgF.
- (6) Die Orientierung des Hauptfirstes bei Hauptgebäuden hat gem. Rechtsplan zu erfolgen.

§5b Dachform und Dachdeckung

- (1) Als Dachform wird ein gleichseitiges Satteldach mit Abwandlungen festgelegt. Dem Hauptdach untergeordnete Quergiebel sind zulässig.
- (2) Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zu errichten.
- (3) Für untergeordnete Nebengebäude/Garagen/Carports sind Pult-/Sattel- oder Walmdach erlaubt.
- (4) Es sind nicht reflektierende Dachdeckstoffe in grauer Farbgebung und in Abstimmung mit dem/ der Ortsbildsachverständigen zu verwenden.

§5c Gebäudegestaltung

- (1) Objektfassaden sind in Pastelltönen zu gestalten, grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Es hat eine Abstimmung mit dem/ der Ortsbildsachverständigen zu erfolgen.

§5d Oberflächenentwässerung

- (1) Der Grundstückseigentümer hat eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung verursacht durch die Verbringung von Oberflächenwässern durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- (2) Als Maßnahmen sind zur Oberflächenentwässerung vorzusehen:
 - a. retentierete Einleitung der Oberflächenwässer in den bestehenden Regenwasserkanal der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel oder
 - b. Versickerung auf Eigengrund
- (3) PKW-/ Radabstellplätze außerhalb von Objekten sind versickerungsfähig auszubilden. Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verschmutzung durch Öl, Reifenabrieb udgl. nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur nach entsprechender Reinigung unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten zur Versickerung gebracht werden.
- (4) Die geordnete Ableitung der Oberflächenwässer ist je nach Ausnutzungsgrad und Gebäudegröße vom Bauwerber im Individualverfahren nachzuweisen. Hinsichtlich hydraulischer Bemessung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf die einschlägigen Normen verwiesen.

§5e Anschlussverpflichtungen

- (1) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.
- (2) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.
- (3) Für eine geordnete Müllabfuhr sind entsprechend dimensionierte, leicht erreichbare Standplätze für die Aufstellung von Sammelbehältern vorzusehen. Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind diese Standplätze gegen Einsicht abzuschirmen.
- (4) Die Stromversorgung und sonstige Versorgungsleitungen sind verkabelt unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen. Der Leitungsbetreiber ist im Zuge nachfolgender Individualverfahren beizuziehen.
- (5) Wohnobjekte innerhalb des ggst. Geltungsbereiches sind an das öffentliche Fernwärmenetz anzuschließen.

§5f Thermisches Solar - Fotovoltaik

- (1) Für Wintergärten, Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen ist die Verwendung von vertikalen und schrägen Glaselementen unmittelbar an Gebäuden erlaubt.
- (2) Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind ausschließlich dachparallel/ dachintegriert auszuführen und dürfen keinen Dachüberstand aufweisen. Die freie Aufstellung solcher Anlagen als Solitär ist unzulässig.

§5g Nutzung der Gebäude

- (1) Für den Bereich des Erdgeschosses zur Bahnstraße hin ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen (Mindestfläche).

§6 BESCHRÄNKUNGEN UND AUFLAGEN

- (1) Für den gesamten Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes ist im Sinne des § 41 (2) Z.5 StROG 2010 idgF. ausschließlich die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen zulässig welche dem §30 (1) Zi. 3 StROG 2010 idgF. entsprechen.
- (2) HQ 100 Anschlaglinien: Betreff Lage innerhalb eines Hochwasserabflussgebietes (HQ 100) ist spätestens im Individualverfahren eine Gefahrenfreistellung mittels projektbezogenem Hochwasserabflusskonzept nachzuweisen.
- (3) Brauner Hinweisbereich: Betreff Lage innerhalb eines braunen Hinweisbereiches (WLV) ist spätestens im Individualverfahren eine Gefahrenfreistellung mittels projektbezogenem Schutzkonzept nachzuweisen.
- (4) Landesstraße – Lärm: Aufgrund der im Entwicklungsplan ersichtlich gemachten Emissionen der Landesstraße ist im Individualverfahren eine projektbezogene Lärmfreistellung nachzuweisen.

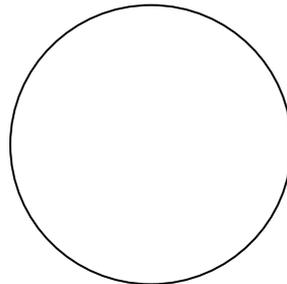
- (5) Etwaige Auflagen aus den erforderlichen Nachweisen dieser Verordnung (§6 (2 - 4)) sind in den Baubescheid aufzunehmen.

§7 RECHTSWIRKUNG UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Errichtung von Vorhaben gem. §20 Stmk. BauG 1995 idgF. und meldepflichtigen Vorhaben gemäß §21 Stmk. BauG 1995 idgF. ist zulässig.
- (2) Sofern zwischen den Festlegungen dieser Verordnung und den Angaben und Festlegungen der zeichnerischen Darstellung ein Widerspruch besteht, gilt im Zweifelsfall die textliche Festlegung dieser Verordnung.
- (3) Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung (gemäß § 2 (1) dieser Verordnung) erteilt werden.
- (4) Diese Verordnung tritt unbeschadet des Ordnungsprüfungsergebnisses der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung gemäß den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 idgF. mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Datum:

Aktenzahl der Gemeinde:



Für den Gemeinderat
(Bgmⁱⁿ. Doris DIRNBERGER)

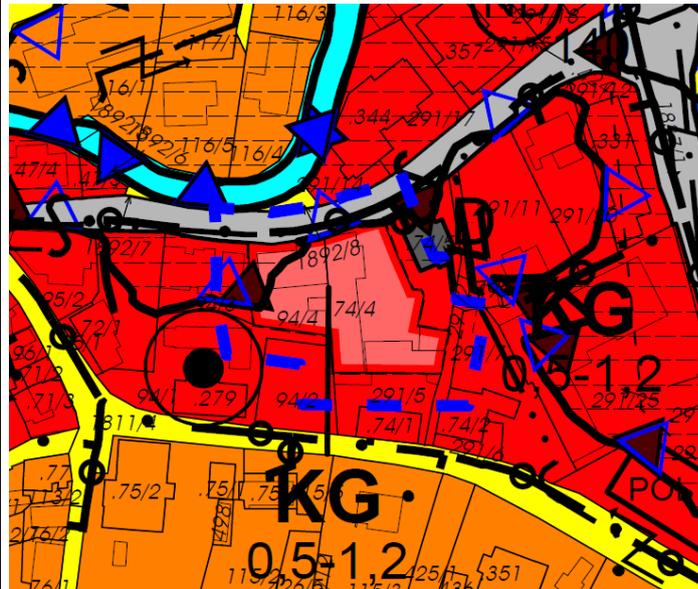
Marktgemeinde Gratwein Straßengel



GZ:
GRAT-BPL-01-05/25-B504

Bebauungsplan Nr. B 504 „Bahnhofstraße Nr.: 5 u. 7“

Rechtsplan – Anhörung



Ausschnitt Flächenwidmungsplan 4.0
idF. 0.26

 Änderungsbereich

freier Maßstab

Anhørungsfrist des Bebauungsplanes gem.
§40 (6) Zi.2 StROG 2010 idgF.
vom bis

Beschluss des Gemeinderates:
am:

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung: (14 Tage)
vom bis

Plangrundlage: DKM Stand 04/2024

(Rundsigel Gemeinde)

M 1 : 500

erstellt am: 07/2025
erstellt von: JKR

Planverfasser:

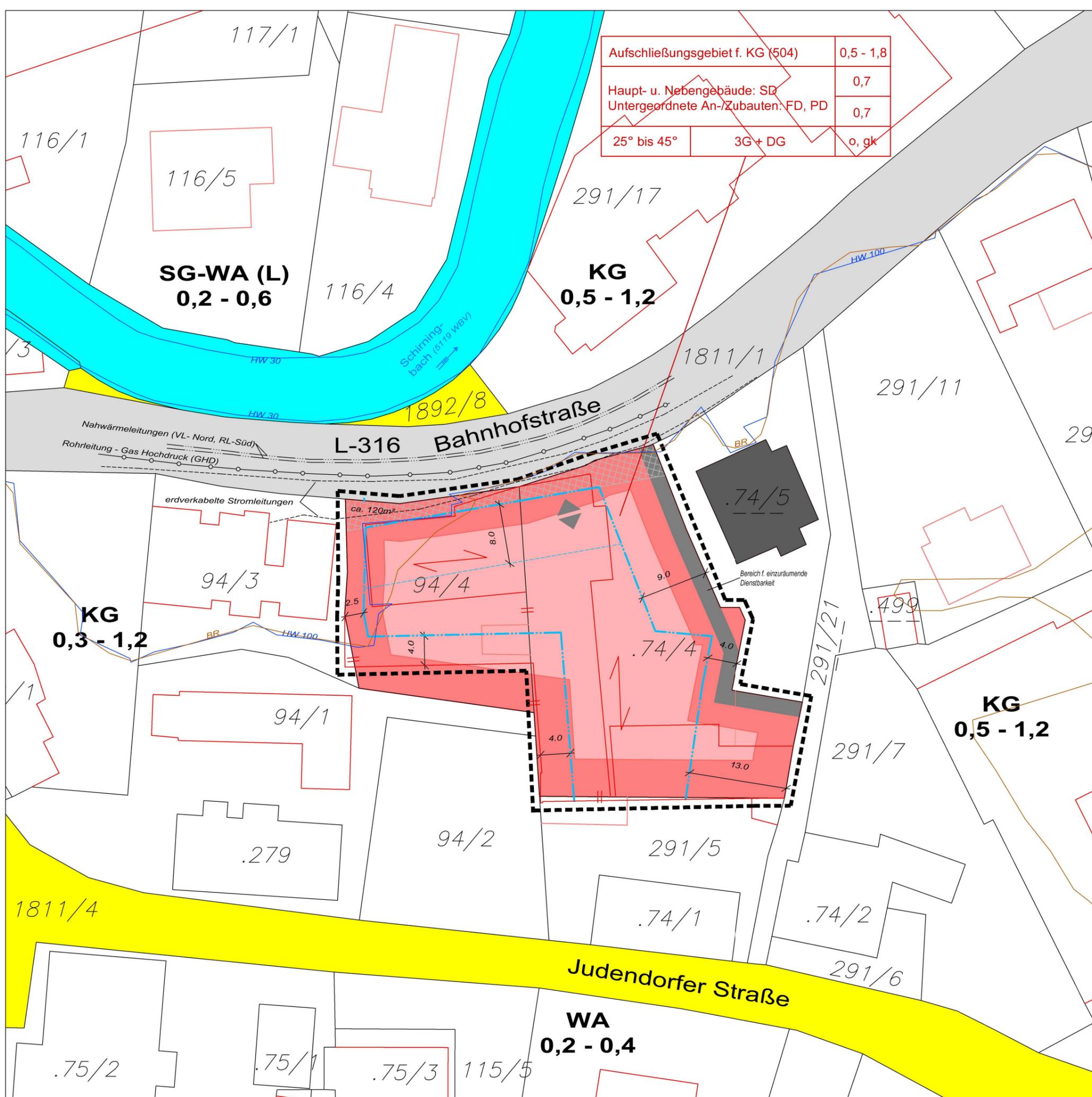
knap.rieger

ZT für Raumplanung

DI Jakob Knap-Rieger
Wastiangasse 1/I
A - 8010 Graz / Österreich
+43 316/ 811 614 - 219
office@knap-rieger.at



(Rundsigel Planverfasser)



Aufschließungsgebiet f. KG (504)	0,5 - 1,8
Haupt- u. Nebengebäude: SD	0,7
Untergeordnete An-/Zubauten: FD, PD	0,7
25° bis 45°	3G + DG
	o, gk

MARKTGEMEINDE GRATWEIN-STRÄßENGEL



Bebauungsplan B - 504
"Bahnhofstraße Nr.: 5 - 7"
Rechtsplan - Anhörung

M 1:500
 Stand: 08.07.2025



Legende:

Ersichtlichmachungen gem. StROG 2010 § 41 (1) Z.1

- Widmung gem. FWP 4.0 idF. 0.26, A-Geb. Nr. (504) für KG 0,5 - 1,2
- Widmung gem. FWP 4.0, Verkehrsfläche
- Widmung gem. FWP 4.0, Gewässer (Schirmingbach)
- Objekt unter Denkmalschutz lt. Bundesdenkmalamt
- DKM lt. BEV, Stand: 04/2024
- Vermessung lt. Kukuvec ZT GmbH v. 10.03.2022, GZ: 18118/22
- HW 30 Hochwasseranschlaglinien (HQ 100, HQ 30), GIS Atlas Stmk, 06/2025
- BR brauner Hinweisbereich (WLV) - Überflutung, GIS Atlas Stmk, 06/2025
- Stromleitung (erdverkabelt) Energie Steiermark lt. Kukuvec ZT GmbH v. 10.03.2022, GZ: 18118/22
- Rohrleitung (GHD), Gashochdruck lt. Kukuvec ZT GmbH v. 10.03.2022, GZ: 18118/22
- Nahwärmenetz, WGN GmbH, Stand: 2024

Festlegungen gem. StROG 2010 § 41 (1) Z.2

- Geltungsbereich
- Baugrenzlinie
- Abgrenzung Nutzungsausschluss
- Abtretungsflächen

Ersichtlichmachungen gem. StROG 2010 § 41 (2)

- Bereich einer einzuräumenden Dienstbarkeit (Durchgangsrecht)
- Firstrichtung (Hauptfirst)
- Zufahrtsrichtung

Baulandwidmung lt. Flächenwidmungsplan 4.0 idgF		Bebauungsdichte
Dachformen: FD= Flachdach, PD= Pultdach SD= Satteldach, SWD= Schopfwalmdach		max. Versiegelungsgrad
max. Dachneigung in Grad		Grünflächenfaktor
max. oberirdische Geschoßanzahl Hauptgebäude: 1G, 2G, 3G, (1-geschoßig, zwei.....)		Bauweise Hauptgeb. o = offen, gk = gekuppelt

öff. Anhörung (min. 2 Wochen), §40 (6) Zl.2 StROG 2010 idgF.
 von: bis:

Beschluss des Gemeinderates, §38 (6 - 8) StROG 2010 idgF.
 am:

Kundmachung lt. Gemeindeordnung (min. 14 Tage)
 von: bis:

Beginn der Rechtskraft:
 am:

Kartengrundlage: Bundesamt f. Eich- u. Vermessungswesen, DKM Stand: April 2024
 Plangröße: A3, Querformat

Planverfasser:
knap.rieger
 ZT für Raumplanung
 DI Jakob Knap-Rieger
 Wastlangasse 1/I
 A - 8010 Graz / Österreich
 +43 316/ 811 614 - 219
 office@knap-rieger.at



GZ: GRAT-BPL-01-05/25-B504
 Pfld.: ...Gratwein-Sträßengel/BPLB 504/Plan1 Anh.
 gez. DI Jakob Knap-Rieger

(Rundstempel der Gemeinde u. Unterschrift der Bürgermeisterin)

(Rundstempel und Unterschrift des Planverfassers)

ERLÄUTERUNG

Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan, § 2 der gegenständlichen Verordnung) und dem Erläuterungsbericht. Die Festlegungen des Bebauungsplanes werden in dessen Wortlaut getroffen. Festlegungen, die nicht im Wortlaut erfasst werden, sind im Rechtsplan dargestellt. Der Erläuterungsbericht erklärt und begründet die Festlegungen des Wortlautes und des Rechtsplanes. Festlegungen des Wortlautes und des Rechtsplanes sind im Gegensatz zum Erläuterungsbericht rechtlich verbindlich.

Der Bebauungsplan legt eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes fest. Gemäß §8 des StROG2010 idGF. dürfen Bebauungspläne nicht dem Flächenwidmungsplan und dem örtlichen Entwicklungskonzept widersprechen.

Der Inhalt und die verfahrensrechtliche Grundlage folgt den Bestimmungen des §§ 40, 41 StROG 2010.

Bestandsaufnahme und Analyse

Der Geltungsbereich lt. §2 der ggst. Verordnung des vorliegenden Bebauungsplanes kommt in zentraler Lage im Ortskern der (Alt-) Gemeinde Gratwein zwischen Hauptplatz u. Bahnhof liegen.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes im Ortskern, Luftbild (Quelle: GIS-Atlas Steiermark, abgerufen am 23.05.2025)

Die bebaute Umgebung ist durch unterschiedliche Bebauungsstrukturen gekennzeichnet. So befinden sich im südlichen Bereich und südlich der Judendorfer Straße Einfamilienhäuser (inkl. dazugehöriger Nebengebäude) in lockerer Bebauung und im westlichen/ nordwestlichen Bereich wiederum großvolumige Bauten des Ortskernes.

Die durchmischte Bebauungsstruktur sowie die Nutzungsmischung im ggst. Ortsteil ist auch den unterschiedlichen Ausweisungen im FWP (KG/ WA) geschuldet. Während im Süden mit „Allgemeinem Wohngebiet“ eine Wohnnutzung vorgegeben wurde, unterliegt der westliche/ nördliche sowie der östliche Bereich mit der Kategorie „Kerngebiet“ der Nutzungsmischung eines Ortskernes. Im Geltungsbereich des ggst. BPL ist die Festlegung eines „Kerngebietes“ normiert.



Abbildung 2: Lokalausweis am 22.05.2025 (Quelle: eigene Aufnahme Büro Knap-Rieger)

Zu § 3a Flächenwidmung

Die Flächenwidmung entspricht dem geltenden Flächenwidmungsplan aus der Revision 4.0 idF des FWP-Änderungsverfahren 0.26, erstellt von der ANKO ZT GmbH, GZ: 22 ÄV GS 044 vom 19.01.2023. Dem entsprechend ist der Bereich als Aufschließungsgebiet für „Kerngebiet“ festgelegt. Als Aufschließungserfordernisse sind dabei gem. §2 (2) der Verordnung zur FWP-Änderung festgelegt:

„Zi. 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.

Zi. 2 **Äußere Anbindung:** Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichen dimensionierten Verkehrserschließung / Anbindung an das bestehende Straßennetz über die L316 „Bahnhofstraße“ (Beibringung verkehrstechnischer Planung). Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeit i.S. des § 5 Stmk. BauG 1995. Festlegung einer möglichen Abtretung an die Gemeinde zur Besicherung von Schutzwegen /

Parkierungsflächen. In eventuelle Prüfung der Voraussetzungen zur Etablierung einer Begegnungszone. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

Zi. 3 Infrastrukturelle Erschließung: Technische Infrastruktur¹ in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung. Ausarbeitung einer technischen Infrastrukturplanung gemäß § 40 Stmk. ROG 2010. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

Zi. 4 Durchwegung: Sicherstellung einer ausreichend und den Richtlinien für Straßenbau entsprechende Durchwegung für Fußgänger (hier: Anbindung über L316 und östlich angrenzende Straße auf Grdst. Nr. 291/21, KG 63223 Gratwein). Herstellung von erforderlichen verkehrswirksamen Verbindungen. Festlegung von möglichen Abtretungen an die Gemeinde zum Zwecke der Besicherung von Geh- und Radwegen. Dies gilt insbesondere für Fußweg- und Radverbindungen. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/Konsenswerber zuständig.

Zi. 5 Oberflächenentwässerung: Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes (vgl. § 3 (2) Z.1 des Wortlautes) aufgrund einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

Zi. 6 Orts-, Straßen und Landschaftsbild: Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie in die umgebende Siedlungsstruktur (hier insbesondere zu beachten: östlich situierte „Popp-Villa“ (BDA) auf Grdst. Nr. .74/5, KG 63223 Gratwein). Abstimmung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Berücksichtigung des Ortsbilschutzgebietes Gratwein² sowie der Verordnung über die Zonierung des Baulandes³ der ehem. Gemeinde Gratwein und diesbezüglich insbesondere die Bebauungsrichtlinie Wohnen. Berücksichtigung der Vorgaben des installierten Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Gratwein-Sträßengel. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/Konsenswerber zuständig.

Zi. 7 Lärm: Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021/ B 8115 (Einholung Lärmgutachten, Heranziehung Referenzgutachten, Verifizierung über Lärmmessung im Anlassfall; sh. § 3 (2) Z.2 bzw. § 3 (3) Z.2 des Wortlautes) aufgrund der Emission der nördlich gelegenen L316 „Bahnhofstraße“. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

Zi. 8 Nutzungskonflikte: Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft (Emissionen/ Immissionen, Sicherstellung der Anbindung benachbarter Flächen/ Potenziale, Hintanhaltung von Nutzungskonflikten) aufgrund eines Tierhaltungsbetriebes in Nahelage. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

Zi. 9 Rechtliche Einschränkungen: aufgrund gelt. Materienrechte (Forstrecht, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz, Luftfahrtgesetz etc.; hier: LStVG 1964, Lage innerhalb des Ortsbilschutzgebietes Gratwein sowie des Geltungsbereiches der Verordnung über die Zonierung des Baulandes der ehem. Gemeinde Gratwein und diesbezüglich insbesondere die Bebauungsrichtlinie Wohnen). Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.“

Gemäß dem geltenden Bebauungsplanzonierungsplan ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan zu verordnen und sind Planungsvorgaben zu den Themen „mögliche Ausnutzbarkeit gem. § 41 (1) Z2 lit.c. Stmk ROG 2010, bzw. Dichteüberschreitung (>1,2) im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren [...] im Sinne einer möglichen Abtretung an die Gemeinde i.V. mit verkehrsplanerischen Vorgaben“ zu berücksichtigen.

Die Erstellung des Bebauungsplanes stellt nicht gleichzeitig die Erfüllung sämtlicher Aufschließungserfordernisse dar.

Zu § 3b Grundstücksgrenzen

Neben den bisher bestehenden Grundstücksgrenzen aus der Katasterdarstellung 04/2024 wurden im Bebauungsplan ein Teilungsplan des Vermesserbüros Kukuvec ZT GmbH v. 10.03.2022, GZ: 18118/22 eingearbeitet. Künftige Teilungsvorhaben sind erlaubt, dürfen dem Bebauungsplan bzw. der aus dem Rechtsplan ableitbaren Intension jedoch nicht widersprechen.

Zu § 3c Ersichtlichmachungen aus dem FWP

Die angeführten Ersichtlichmachungen sind aufgrund ihrer Eigenschaften für die Festlegung von Bebauungsgrundlagen von Relevanz und ist eine Übernahme aus dem FWP in den BPL daher erforderlich.

Eine Berücksichtigung dieser Ersichtlichmachungen im Bebauungsplan erfolgt durch entsprechende Bekanntgabe von etwaigen Auflagen für künftige Bauvorhaben im Rahmen der Anhörung (sofern dies möglich ist) bzw. durch Erbringung entsprechender projektspezifischer Nachweise im Rahmen des Individualverfahrens. Ggf. ist ein Vertreter der entsprechenden Fachdienststelle/ Behörde dem Individualverfahren beizuziehen.

Zu § 4a Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde entsprechend dem Bebauungsplanzonierungsplan im VF 0.26 festgelegt und betrifft die Nutzungskategorie - *Aufschließungsgebiet Nr. 504 Kerngebiet (0,5 – 1,2)*.

Für die Verkehrserschließung sowie zur Sicherstellung eines flüssigen Verkehrsflusses in der Bahnhofstraße sind Abtretungsflächen im Bereich zur Bahnhofstraße hin festgelegt. In diesem Bereich sind auch entsprechende Vorkehrungen in Absprache mit der Landesstraßenverwaltung zu treffen, die einen reibungslosen und sichern Verkehrsablauf sowohl für den MIV als auch für den fußläufigen Verkehr gewährleisten.

Zu § 4b Verkehrserschließung und ruhender Verkehr / Auflagen

Der Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes grenzt mit seiner nördlichen Grundgrenze an eine öffentliche Zufahrtsstraße (Bahnhofstraße) an. Eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist somit nachweislich gegeben.

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches und für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine Tiefgarage, die über die Bahnhofsstraße angefahren wird.

Das ggst. Siedlungsgebiet befindet sich in zentraler Lage des Ortskernes der (Alt-) Gemeinde Gratwein. Es wurden mind. 0,8-PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit (= Haushalt) verordnet. Damit wird dem Planungswillen der Marktgemeinde zu einem reduzierten Stellplatzschlüssel iVm einer Förderung alternativer Mobilitätsformen entsprechend Rechnung getragen und wird eine übermäßige Behinderung des öffentlichen Zufahrtsweges durch die Bereitstellung von Abstellplätzen auf dem jeweiligen Bauplatz vermieden.

Ebenso wird je Wohneinheit zumindest 1 Fahrradabstellplatz verordnet. Auch dies unterstreicht die Zentralität des ggst. Geltungsbereiches mit seiner Nähe zum Bahnhof bzw. zu Geschäften und Dienstleitungen des täglichen Bedarfes.

Gemäß Stmk.BauG idgF. §4 Zi.2,3 werden Abstellfläche und Abstellplatz definiert. In Zi. 2 sind Abstellflächen als Flächen im Freien definiert. In Zi.3 ist der Begriff „Abstellplatz“ als Teilfläche einer Garage oder Abstellfläche, die dem Abstellen des einzelnen Kraftfahrzeuges dient, definiert. Eine unter den Begriff Abstellplatz fallende Teilfläche darf daher innerhalb von Garagen/Carport oder im Freien bestehen.

Zu § 4d Bauungsweise u. bauliche Ausnutzbarkeit

Um der zentralen Lage des ggst. Geltungsbereiches gerecht zu werden, wird eine offene sowie eine gekuppelte Bauungsweise festgelegt. Damit soll eine entsprechende Einbindung künftiger Objekte in den Bestand und angelehnt an die derzeitige Bebauung sicherstellt werden.

Im Zuge der Bebauungsplanung erfolgt auch eine Erhöhung der max. zulässigen Bebauungsdichte auf 1,8. Damit wird der allgemeine Trend zur Verdichtung der Ortskerne und Zentrumsbereiche hoheitlich sichergestellt. Die Dichtefestlegung gem. Rechtsplan erfolgt im Rahmen der Festlegungen gem. §41 (2) lit.i St.ROG 2010.

Zu §§ 4e, 4f Höhenentwicklung der Gebäude, Bauungs-, Versiegelungsgrad, Grünflächenfaktor

Die umgebende Bebauung besteht bisher aus zwei bis dreigeschossiger Bauten mit und ohne Dachgeschoßausbau unterschiedlicher Epochen/ Baustiele. Der Charakter der umgebenden Bebauung ist durch Objekte unterschiedlicher Kubaturen, Nutzungen sowie architektonischer Ausprägungen gekennzeichnet. So finden sich in unmittelbarer Nähe und entlang der Bahnhofstraße Dienstleistungseinrichtungen (Rechtsanwalt, Bank, Friseur, Optiker), Handelseinrichtungen (Elektrogeschäft) sowie eine Bäckerei.

Die Regelung der Dachformen und -neigungen wurde den überwiegend bestehenden Strukturen im ggst Siedlungsbereich angepasst und für den Geltungsbereich fortgeführt, sodass ein insgesamt relativ homogen wirkendes Orts- und Landschaftsbild daraus resultiert.

Mit den Dachformen und erlaubten Dachneigungen kommuniziert die jeweilige Gebäudehöhe und wurde als Maximalhöhe entsprechend der Bestandssituation definiert.

Zugleich wurde die erlaubte max. Geschößzahl auch über die Kniestockhöhe reguliert. Damit sind baugestalterische Ausreißer vom Volumen her weitgehend vermeidbar und in Verbindung mit dem Versiegelungsgrad/ Grünflächenfaktor gemäß dem umgebenden bisherigen Baubestand reguliert.

Gegenwärtig liegt der Versiegelungsgrad auf den ggst. Grdst. bei ca. 0,9 und gilt gem. der Bodenversiegelungs- und Grünflächenverordnung (§§ 3 u. 4) ein entsprechendes Verschlechterungsgebot. Durch die Festlegung eines max. Versiegelungsgrades von 0,7 soll somit den Normierungen dieser Verordnung und der zentralen Lage des Geltungsbereiches entsprochen werden sowie eine Verbesserung (Verringerung) des Versiegelungsgrades sichergestellt werden.

Zu § 5a Gebäudeposition und Baugrenze

Grundsätzlich wurde eine max. mögliche Geschößanzahl von 3 oberirdischen Vollgeschößen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sowie eines ausgebauten Dachgeschosses (DG) normiert und die Grenzabstände für Hauptgebäude mit mind. 4,0m bzw. 2,5m zur Grundgrenze zum Grdst. 94/3 KG Gratwein hin verordnet. Eine Unterschreitung dieser Baugrenze ist für Hauptgebäude nicht erlaubt. In Richtung Osten wurden, zur Sicherstellung einer Durchwegung des Geltungsbereiches zum Grdst. 291/21 KG Gratwein hin, entsprechend größere Abstände verordnet.

Für untergeordnete Bauwerke wurden Ausnahmeregelungen zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen auf dem Bauplatz (Gartengestaltung, etc.) ermöglicht.

In orts- und landschaftsbildlicher Hinsicht soll es im ggst. zentral gelegenen Baugebiet nicht zu einer Verhüttelung mit Kleinbauten kommen, sodass die Anzahl der Nebengebäude, Garagen und Carports mit insgesamt max. 2 untergeordneten Baulichkeiten pro Bauplatz limitiert wurde.

Zu § 5b Dachform und Dachdeckung

Die vorgesehenen Dachformen und Dachdeckungen wurden der überwiegend bestehenden Dachcharakteristik des Bestandes angeglichen. Dadurch wird das relativ homogen wirkende Erscheinungsbild des Ortsbereiches bestätigt.

Zu § 5c Gebäudegestaltung

Die vorgesehene Regelung im Geltungsbereich ist dem Baubestand im Umfeld entlehnt. Es bestehen Gebäude mit Holzverschalung in Naturtönen (Bankgebäude) sowie keine grelle Farbgebung der Putzfassaden. Die Angleichung der Bauentwicklung an diese ortsbildlichen Gestaltungsparameter führt zu einheitlicher raumtypischer Ortsbildgestaltung im Planungsgebiet.

Zu § 5d Oberflächenentwässerung

Das ggst. Baugebiet weist laut MG Gratwein-Straßengel grundsätzlich eine aufrechte Oberflächenentwässerung für den Bestand auf und ist davon auszugehen, dass bis dato eine entsprechende Möglichkeit zur Verbringung der Oberflächenwässer (von Dachflächen u. versiegelten Flächen) möglich war.

Je nach Größe der künftigen Dachflächen bzw. versiegelten Flächen ist im nachgereihten Individualverfahren nachzuweisen, auf welche Weise anfallende Meteorwässer von Dachflächen und Zufahrten systematisch entsorgt werden. Durch die jeweiligen Vorschriften im Bauverfahren ist jedenfalls auf den Bauplätzen eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung auszuschließen. Ggf. sind, sofern erforderlich, entsprechende Bescheide (wasserrechtlich, naturschutzrechtlich) im Individualverfahren beizubringen.

Zu § 5e Anschlussverpflichtung

Die normierten Maßnahmen entsprechend dem Stand der Technik haben, sofern erforderlich auch einen Beitrag zur Ortsbildlichen Gestaltung zu berücksichtigen. Daher sind beispielsweise Stromleitungen innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich als Erdkabel auszuführen.

Die Regelungen helfen einerseits die ortsbildlich abträgliche Ortsbildwirkung der technischen Erfordernisse zu reduzieren und werden Leitungsschäden durch Unwetterereignisse, herabfallende Äste, Blitzschlag und dergleichen weitgehend vermieden.

Zu § 5f Thermisches Solar - Fotovoltaik

In §3 der Raumordnungsgrundsätze des StROG2010 sind Klimaschutzziele unter Verwendung erneuerbarer Energieträger formuliert. Als Gegenkonzept zu möglichen Klimawandelfolgen wird dem derzeit generell vermehrten Einsatz erneuerbarer Energieträger die Errichtungsmöglichkeit im ggst. Geltungsbereich eingeräumt. Durch die ausschließliche Errichtungsmöglichkeit unmittelbar an Gebäuden selbst (nicht als Solitär freistehend in den Gartenbereichen) kann eine mögliche visuelle Störwirkung (Fremdkörperwirkung) weitgehend vermieden werden und die bauliche Anlage erscheint als einheitliche, technisch überprägte Fläche im Landschaftsbild.

Wintergärten sind unmittelbar an die Fassade von Wohngebäuden anzudocken.

Zu § 5g Nutzung der Gebäude

Der Ausschluss der Wohnnutzung für den gem. Rechtsplan gekennzeichneten Bereich dient der Schaffung von adäquaten Räumlichkeiten zur Gestaltung der Erdgeschosszone iS der Ortskernentwicklung und -stärkung.

Dementsprechend soll diese Festlegung zur Umsetzung und Entwicklung einer lebendigen Erdgeschosszone beitragen und eine Solche fördern.

Die Mindestfläche ist jedenfalls von Wohnnutzungen freizuhalten und kann, je nach tatsächlich eingereichtem Projekt im Erdgeschoss vergrößert werden.

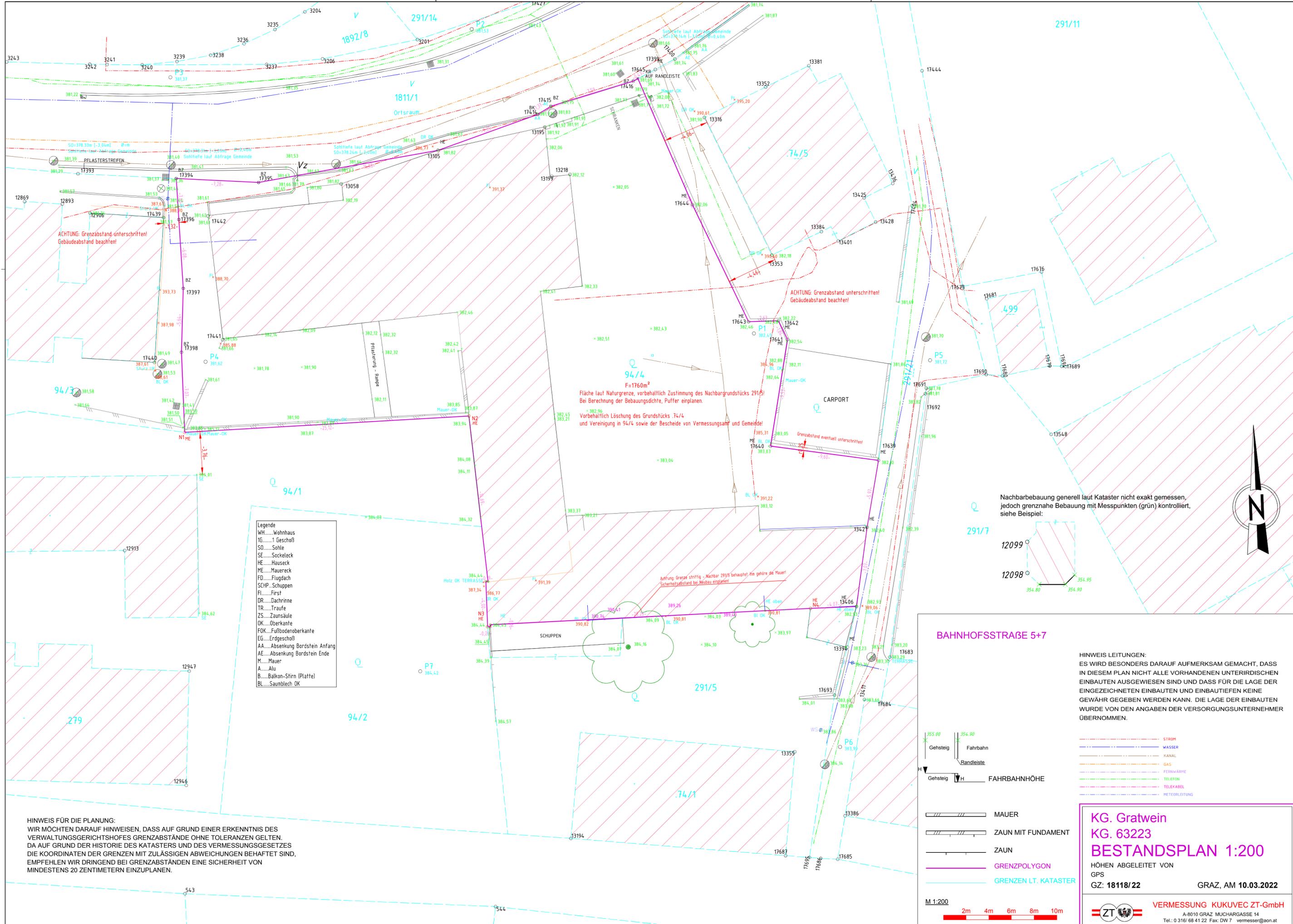
Zu § 6 Beschränkungen und Auflagen

Für den gesamten Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes ist im Sinne des § 41 (2) Z.5 StROG 2010 ausschließlich die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen zulässig welche dem §30 (1) Zi. 3 StROG 2010 idgF. entsprechen.

Mit dieser Festlegung soll verhindert werden, dass andere Nutzungen, welche im siedlungspolitischen Interesse für den ggst. Sonderstandort ausgeschlossen wurden, möglich sind. Die Bestimmung ist auch erforderlich, damit baubehördliche Bestimmungen seitens der Baubehörde I. Instanz exekutiert werden können. Nach dem Baugesetz sind nicht nur körperlich-bauliche Herstellungen von Anlagen baubewilligungspflichtig, sondern auch „Nutzungsänderungen, wenn Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes berührt werden können“ (§ 19 Z. 2 Stmk BauG 1995 idgF.

Hinsichtlich der Ersichtlichmachungen aus dem FWP/ dem ÖEK (HQ 100, Brauner Hinweisbereich, Lärm) sowie aufgrund der Lage innerhalb des Ortsbildschutzes sind entsprechende projektbezogene Nachweise im Individualverfahren vorzulegen.

ANHANG

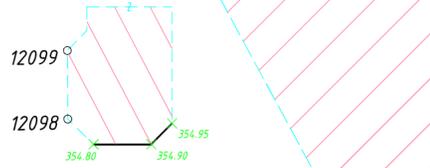


ACHTUNG: Grenzabstand unterschritten!
Gebäudeabstand beachten!

ACHTUNG: Grenzabstand unterschritten!
Gebäudeabstand beachten!

Fläche laut Naturgrenze, vorbehaltlich Zustimmung des Nachbargrundstücks 291/5!
Bei Berechnung der Bebauungsdichte, Puffer einplanen.
Vorbehaltlich Löschung des Grundstücks 74/4
und Vereinigung in 94/4 sowie der Bescheide von Vermessungsamt und Gemeinde!

Nachbarbebauung generell laut Kataster nicht exakt gemessen,
jedoch grenznahe Bebauung mit Messpunkten (grün) kontrolliert,
siehe Beispiel:



Legende	
WH	Wohnhaus
IG	1. Geschoß
SO	Sohle
SE	Sockelleck
HE	Hauseck
ME	Mauereck
FD	Flugdach
SCHP	Schuppen
FI	First
DR	Dachrinne
TR	Traufe
ZS	Zaunsäule
OK	Oberkante
FOK	Fußbodenoberkante
EG	Erdgeschoß
AA	Absenkung Bordstein Anfang
AE	Absenkung Bordstein Ende
M	Mauer
A	Alu
B	Balkon-Stirn (Platte)
BL	Saumbiech OK

HINWEIS FÜR DIE PLANUNG:
WIR MÖCHTEN DARAUF HINWEISEN, DASS AUF GRUND EINER ERKENNTNIS DES
VERWALTUNGSGERICHTSHOFES GRENZABSTÄNDE OHNE TOLERANZEN GELTEN.
DA AUF GRUND DER HISTORIE DES KATASTERS UND DES VERMESSUNGSGESETZES
DIE KOORDINATEN DER GRENZEN MIT ZULÄSSIGEN ABWEICHUNGEN BEHAFTET SIND,
EMPFEHLEN WIR DRINGEND BEI GRENZABSTÄNDEN EINE SICHERHEIT VON
MINDESTENS 20 ZENTIMETERN EINZUPLANEN.

BAHNHOFSTRASSE 5+7

HINWEIS LEITUNGEN:
ES WIRD BESONDERS DARAUF AUFMERKSAM GEMACHT, DASS
IN DIESEM PLAN NICHT ALLE VORHANDENEN UNTERIRDISCHEN
EINBAUTEN AUSGEWIESEN SIND UND DASS FÜR DIE LAGE DER
EINGEZEICHNETEN EINBAUTEN UND EINBAUTIEFEN KEINE
GEWÄHR GEBEEN WERDEN KANN. DIE LAGE DER EINBAUTEN
WURDE VON DEN ANGABEN DER VERSORGUNGSUNTERNEHMER
ÜBERNOMMEN.

- STROM
- WASSER
- KANAL
- GAS
- FERNWÄRME
- TELEFON
- TELEKABEL
- METEORLEITUNG

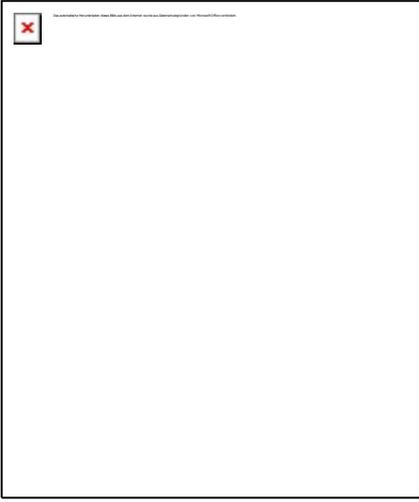
- MAUER
- ZAUN MIT FUNDAMENT
- ZAUN
- GRENZPOLYGON
- GRENZEN LT. KATASTER



KG. Gratwein
KG. 63223
BESTANDSPLAN 1:200

HÖHEN ABGELEITET VON
GPS
GZ: 18118/22 GRAZ, AM 10.03.2022

VERMESSUNG KUKUVEC ZT-GmbH
A-8010 GRAZ MÜCHARGASSE 14
Tel.: 0 3161 68 41 22 Fax: DW 7 vermesser@zon.at



-
Diese E-Mail enthält vertrauliche und rechtlich geschützte Informationen.
Sollten Sie nicht der vorgesehene Empfänger sein, ersuchen wir Sie,
sich mit uns in Verbindung zu setzen und die E-Mail zu vernichten.

Wir verarbeiten Ihre Daten gemäß unserer [Datenschutzerklärung!](#)

Von: Frühwald Otmar <of@waermegraznord.at>

Gesendet: Dienstag, 27. Mai 2025 13:03

An: PRASSER Michael | Haring Group <m.prasser@haring-group.at>

Cc: Lippacher Bernd <bl@waermegraznord.at>; Lippacher Gudrun <gl@waermegraznord.at>

Betreff: AW: Bahnhofstraße 5 - Gratwein

Guten Tag Herr Prasser, ich kann Ihnen hiermit bestätigen, dass wir das ggst Projekt ans das Wärmenetz der WGN GmbH anschließen können. Die Wärmeleitung befindet sich bereits an der Grundstücksgrenze (Einfahrt ehem. Ligg)!

Wenn Sie ein separates Schreiben für die Behörde benötigen können wir Ihnen ein solches gerne übermitteln.

Besten Gruß

DI (FH) Otmar Frühwald

WärmeGrazNord WGN GmbH

A-8741 Weisskirchen, Eppenstein 5

T +43 699 121 63 983, www.waermegraznord.at

Von: PRASSER Michael | Haring Group <m.prasser@haring-group.at>

Gesendet: Freitag, 23. Mai 2025 11:03

An: Frühwald Otmar <of@waermegraznord.at>

Betreff: Bahnhofstraße 5 - Gratwein

Sehr geehrter Herr Frühwald,

wir standen in der Vergangenheit bereits in Kontakt betreffend der Projektentwicklung Bahnhofstraße 5 in Gratwein.

Erfreulicherweise sind wir schon ein gutes Stück weiter und am Beginn der Bebauungsplanerstellung.

Für den Raumplaner bräuchte ich eine Bestätigung, dass ein Fernwärmeanschluss möglich ist.

Düfte ich Sie hierzu um eine entsprechende Bestätigung bitten?

Grundstücke:

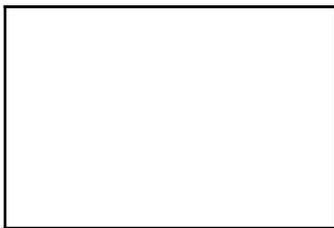
Gst.Nr.: 94/4

KG 63223
EZ 753

Und

Gst.Nr.: .74/4
KG 63223
EZ 805

Vielen Dank und liebe Grüße,
Michael Prasser



Bmstr. Dipl.-Ing.

MICHAEL PRASSER

Bau- und Projektleiter

-

+43 676 713 63 49

m.prasser@haring-group.at

-

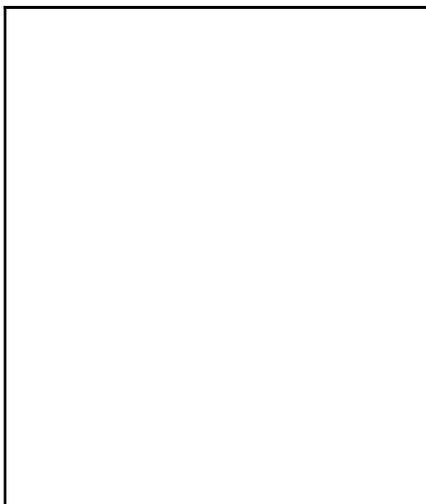
Haring Group Bauträger GmbH

Doningasse 12
1. Stiege, 2. OG, Top 5
A-1220 Wien

Kaiserfeldgasse 8
A-8010 Graz

Telefon +43 1 20 35 700
Fax Dw -101
www.haring-group.at

-



-

Diese E-Mail enthält vertrauliche und rechtlich geschützte Informationen.
Sollten Sie nicht der vorgesehene Empfänger sein, ersuchen wir Sie,
sich mit uns in Verbindung zu setzen und die E-Mail zu vernichten.

Wir verarbeiten Ihre Daten gemäß unserer [Datenschutzerklärung](#)!