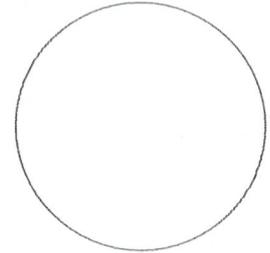
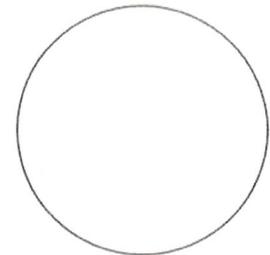


Für den Gemeinderat
 die Bürgermeisterin
 Doris Dirnberger
 Gratwein-Straßengel, am



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt
 Graz, am



Sachlich und fachlich geprüft

Graz, am

GZ: HC48_3.03, 29.07.2025



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
 Kompetenzzentrum für
 Raumplanung Architektur Umwelt Management

INHALT

1.	WORTLAUT ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN	3
1.1	VERORDNUNG.....	3
1.2	PLANLICHE DARSTELLUNG	7
2.	ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
1.1	GRUNDLAGEN	8
1.2	VERORDNUNGEN DER STADTGEMEINDE.....	8
1.3	EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN.....	10
1.4	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	10
1.5	ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG.....	12
3.	BEILAGEN	16
4.	VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG)	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Periode 5.0	8
Abb. 2 Orthofoto (Quelle: GIS Stmk.).....	10
Abb. 3 Schummerung (Quelle: GIS Stmk.)	11
Abb. 4 Fließpfade nach Einzugsgebietes 1m (Quelle GIS Stmk.)	13

TERMINDATEN:

Verfügung der Bürgermeisterin:	29.07.2025
Anhörungszeitraum:	04.08.2025-30.09.2025
vom Gemeinderat beschlossen am (Endbeschluss)

AUSFÜHRUNG:

Technische Bearbeitung:	Tö/lv
Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement:	Wa/lv

Liste der verwendeten Abkürzungen:

BauG:	Stmk. Baugesetz
StROG:	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
REPRO:	Regionales Entwicklungsprogramm
ÖEK:	Örtliches Entwicklungskonzept
EP:	Entwicklungsplan
FWP:	Flächenwidmungsplan
VF:	Verfahrensfall
GST-NR:	Grundstück-Nummer
KG:	Katastralgemeinde
tw.:	teilweise

1. WORTLAUT ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN

1.1 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER MARKTGEMEINDE GRATWEIN STRASSENDEL VOM MIT DER DER TEILBAUUNGSPLAN ERSTELLT WIRD – BBPL „LAMMERGRÜNDE II“:

Aufgrund des § 40 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 48/2025, wird verordnet:

§1 ALLGEMEINES

- (1) Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:750, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ: HC48_3.03, Stand: 29.07.2025 einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht Teil der Verordnung ist, angeschlossen.
- (2) Plangrundlage bildet die DKM, erstellt mit medix5, BEV, am 17.07.2025 von Heigl Consulting ZT GmbH
- (3) Das Örtliche Entwicklungskonzept und die Verordnungen der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel sind Grundlage des Teilbebauungsplanes.
- (4) Die Verordnung ersetzt den Teilbebauungsplan „Lammergründe“, verfasst von DI Pumpernig, GZ: 033BN20 vom 30.07.2001.

§2 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Verordnungsplan des Teilbebauungsplanes ersichtlich gemacht.

§3 KENNZAHLEN

- (1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)
Die Bebauungsdichte ist dem Verordnungsplan zu entnehmen.
- (2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)
Der Bebauungsgrad ist dem Verordnungsplan zu entnehmen.
- (3) GRAD DER BODENVERSIEGELUNG
Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit 0,5 festgelegt. Bei bereits bestehenden höheren Grad der Bodenversiegelung gilt ein Verschlechterungsverbot.
- (4) GRÜNFLÄCHENFAKTOR
 - a) Der Grünflächenfaktor ist mit 0,4 (bei industrieller und/oder gewerblicher Nutzung von mindestens 25% der Bruttogeschoßfläche) festgelegt.
 - b) Wenn der Bestand im bebauten Gebiet den erforderlichen Grünflächenfaktor unterschreitet, gilt ein Verschlechterungsverbot.

§4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. 42/1971 i.d.F. LGBl. 61/2024 durch den Anschluss an das Wasserleitungsnetz zu erfolgen.

(2) ABWASSERVERSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend den Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. 79/1988 i.d.F. LGBl. 87/2013 durch Anschluss an das Kanalnetz zu erfolgen.

(3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächen- und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und wenn möglich auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Bei allfälliger Überlastung diesbezüglicher Anlagen sind zusätzliche Versickerungsmulden und / oder Rückhaltebecken zu errichten.

(4) ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung hat durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU zu erfolgen. Diese ist – zum Schutze des Ortsbildes – verkabelt herzustellen.

§5 VERKEHRSFLÄCHEN

(1) FLIESENDER VERKEHR

Die Lage der Flächen für den fließenden Verkehr ist im Ordnungsplan festgelegt.

(2) RUHENDER VERKEHR

- a) Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen.
- b) KFZ-Abstellflächen dürfen auch innerhalb der Baugrenzenlinien situiert werden.

§6 BEBAUUNG

(1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Lage der Baugrenzenlinien ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b) Außerhalb der Baugrenzenlinien ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen nicht zulässig.

(2) BEBAUUNGSWEISE

- a) Im Planungsgebiet ist eine gekuppelte und/oder offene Bauweise zulässig.

(3) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden ist wie folgt festgelegt:
 - Bauflächen 1, 1a und 2: 11m
 - Baufläche 3: 14mBezugspunkt: natürliches Gelände
- b) Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes (zum Beispiel Lifanlagen, Rauchfang, udg.) sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.

§7 FREIFLÄCHEN

(1) ALLGEMEINE FREIFLÄCHEN

- a) Allgemeine Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b) Eine Versiegelung der Allgemeinen Freiflächen ist unzulässig.
- c) Ausnahme: Geh- und Radwege, sowie erforderliche Grundstückszufahrten.

(2) PFLANZGEBOTE

- a) Die im Planwerk dargestellten, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- b) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

§8 NUTZUNG

- (1) Im Planungsgebiet sind alle Nutzungen, die mit der Baulandkategorie „Gewerbegebiet“ gem. § 30 Abs. 1 Z. 4 STROG, LGBl. 49/2010 i.d.F. kompatibel sind, zulässig.

§9 UMWELTSCHUTZ

(1) LÄRMSCHUTZ

Im Bauverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass an der äußeren Grenze der benachbarten Wohngebiete, die vom Planungsgebiet „Lammergründe II“ ausgehenden Emissionen die Planungsrichtwerte der einschlägigen Normen und Richtlinien (ÖNORM S5021 und ÖAL3) einhalten.

(2) KLEINKLIMA

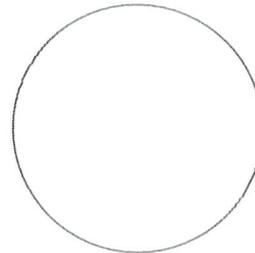
Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind je 5 oberirdische KFZ-Abstellflächen mit einem Laubbaum zu beschatten.

§10 RECHTSKRAFT

Nach Beschlussfassung des Teilbebauungsplans „Lammergründe II“, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: HC48_3.03, 29.07.2025, durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag und verliert der Teilbebauungsplan „Lammergründe“, verfasst von DI Pumpernig, GZ: 033BN20, Stand: 30.07.2001, seine Rechtskraft.

Für den Gemeinderat
die Bürgermeisterin

Doris Dirnberger



Gratwein-Straßengel, am
GZ: HC48_3.03, 29.07.2025

Angeschlagen am: 06.08.2025 *ln*
Abgenommen am:

