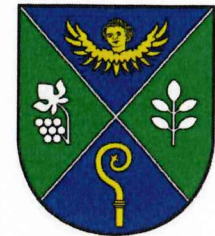


INHALT

1) Beschluss vom 19.04.2023, B 506

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel



2) Erläuterungen

3) Anhang

- Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenschutzabteilung, bearb.: DI W. Mahold, v. 13.04.2021, GZ: 4 Brandgraben-387/1-2021, 4 Westl. Brandgraben-387/1-2021, 4-Steinkugelgraben-387/1-2021, 4-Westl. Steinkugelgraben-387/1-2021, 4-Waldandachtgraben-387/1-2021
- Gutachten zur Stellungnahme hinsichtlich der Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss, bearb.: DI Stefanie Luegger, v. 03.06.2021, GZ: 4-TP
- Naturaufnahme 1:500, Vermessung DI Bernhard ZT, ohne Datum, GZ: 4-TP
- Baubewilligung Servitutsweg, Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, 14.06.2023, GZ: 131-9/34-Ju216/72/452-1

Bebauungsplan
Bahnhofstraße Nr. 50

Verfahren gem. §40 (6) Zi.2 iVm
§38 (6-8) StROG 2010 LGBl. Nr. 48/2025

„B 506“

Beschluss

Änderungen ggü. dem Anhörungsexemplar sind in blau dargestellt bzw. durchgestrichen

Oktober 2025
GZ: GRAT-BPL-02-05/25-B506

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 506“

- Verfahrensangaben
- Verordnung
- Rechtsplan

2) Erläuterungen

3) Anhang

- Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, barb.: DI W. Mahold, v. 13.04.2021, GZ: 4-Brandgraben-387/1-2021, 4-Westl. Brandgraben-387/1-2021, 4-Steinkogelgraben-387/1-2021, 4-Westl. Steinkogelgraben-387/1-2021, 4-Waldandachtgraben-387/1-2021
- Gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss, bearb.: DI Stefanie Luegger, v. 03.06.2024, GZ: 5085, der FA MACH & PARTNER ZT GmbH
- Naturaufnahme 1:500, Vermessung DI Benzinger ZT, ohne Datum, GZ: 6329G-TP
- Baubewilligung Servitutsweg, Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, v. 14.06.2023, GZ: 131-9/St-Ju216/22/455-1

...\Gratwein-Straßengel\BPL\B 506 - Bahnhofstraße 50\Text\2. Beschluss\GRAT-BPL-B506-Beschl.-251002.docx

BEBAUUNGSPLAN

B - 506

ANHÖRUNG gem. § 40 (6) Zi.2 StROG 2010 LGBl. Nr.: 48/2025 der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke über die Erstellung des Bebauungsplanes mit der BLZO-Nr.: B-506 in der Zeit von 21.07.2025 bis 04.08.2025.

BESCHLUSS gem. § 38 StROG 2010 LGBl. Nr.: 48/2025 des Gemeinderates nach Beratung der im Rahmen der Anhörung eingegangenen Einwendungen:

Datum: 16.10.2025

Aktenzahl der Gemeinde: B-2025-1282-00264



Für den Gemeinderat
(Bgmⁱⁿ. Doris DIRNBERGER)

KUNDMACHUNG des beschlossenen Bebauungsplanes B-506

24.10.2025

RECHTSKRAFT des Bebauungsplanes B-506:

10.11.2025

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-02-05/25-B506

Datum: Oktober 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. 48/2025 am 16.10.2025 beschlossenen Bebauungsplan „B – 506“ 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 5.0 ist für den ggst. Bereich der Bebauungsplan B 506 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 B506 „Bahnhofstraße 50“.
(GZ: GRAT-BPL-02-05/25-B506)

§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. 5.0 der (Alt-)gemeinde Judendorf-Straßengel idF. des Änderungsverfahrens gem. (2).

- (2) Der Geltungsbereich weist gem. dem FWP-Änderungsverfahren Nr.: 0.28 „Bahnhofstraße 50“ (in Rechtskraft seit: 02.12.2023) folgende Nutzungskategorie auf:

Aufschließungsgebiet Nr.: 506 für Allgemeines Wohngebiet mit einer baulichen Ausnutzbarkeit (Bebauungsdichte) von 0,2 – 0,5.

Es sind die im FWP-Änd.-Verfahren Nr. 0.28 und im §2 (2) der entsprechenden Verordnung festgelegten Aufschließungserfordernisse zu berücksichtigen.

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 nördlich gelegene Bahnhofstraße (Beibringung verkehrstechnischer Planung im Anlassfall). Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeit i.S. des § 5 Stmk. BauG 1995. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.*

*Zi. 3 **Infrastrukturelle Erschließung:** Technische Infrastruktur² 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. Herstellung von erforderlichen verkehrswirksamen Verbindungen. Festlegung von möglichen Abtretungen an die Gemeinde zum Zwecke der Besicherung von Geh- und Radwegen. 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, Abstimmung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung sowie Berücksichtigung der Bestimmungen gem. Ortsbildschutzgebiet Judendorf-Straßengel, bzw. der Bebauungsrichtlinie „Talraum“³. Berücksichtigung der Vorgaben des installierten Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Gratwein- Straßengel. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.*

*Zi. 7 **Gefahrenfreistellung/ Hochwasserfreistellung:** Abstimmung der baulichen Maßnahmen mit der zuständigen Abteilung/Behörde aufgrund des ersichtlich gemachten Gelben Hinweisbereiches Überflutungen (UE). Planung von Schutzmaßnahmen bzw. Einholung eines Gutachtens bzw. Vorlage einer wasserrechtlichen Einreichplanung im Anlassfall. Berücksichtigung der Bestimmungen des Sachprogramms für die hochwassersichere Entwicklung der Siedlungsräume, LGBI. Nr. 117/2005. Für die Erfüllung*

dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

*Zi. 8 **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 angrenzenden „ÖBB – Südbahnstrecke“. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.*

*Zi. 9 **Nutzungskonflikte:** Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft (Emissionen/ Immissionen, Sicherstellung der Anbindung benachbarter Flächen/ Potenziale, Hintanhaltung von Nutzungskonflikten) aufgrund nahegelegenem Industriegebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.*

*Zi. 10 **Rechtliche Einschränkungen:** aufgrund gelt. Materienrechte (Forstrecht, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz, Luftfahrtgesetz etc.; hier: Lage innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsrichtlinie „Talraum“). Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.“*

- (3) Gemäß Bebauungsplanzonierungsplan 5.0 ist als Planungsinstrument der Bebauungsplan B506 zu erstellen. Mit dem Wortlaut in Verb. mit der grafischen Darstellung ist die
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild,
 - Berücksichtigung gelben Gefahrenzone der WLV,
 - Grundstücksteilung (darf diesem Bebauungsplan nicht widersprechen),
- 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) Gelbe Gefahrenzone - Wildbach- u. Lawinenverbauung

§4 FESTLEGUNGEN

(§41 (1) Zi.2 StROG 2010 idgF.)

§4a Geltungsbereich

- (1) Der gem. Rechtsplan abgegrenzte Geltungsbereich umfasst die Grdst. 608, 604/8 und 610/2, alle KG Judendorf-Straßengel im Gesamtausmaß von ca. 2.493m²
- (2) Der gem. §4a (1) festgelegte Geltungsbereich berücksichtigt den derzeitigen Verlauf der Grundstücksgrenzen gem. DKM lt. §3b (1).
- (3) Der Bebauungsplan beinhaltet einen Teilungs- /Zusammenlegungsvorschlag.

§4b Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

- (1) Der Rechtsplan berücksichtigt die äußere Anbindung über die Bahnhofstraße.
- (2) Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt im nordwestlichen Bereich. Im Rechtsplan sind entsprechende Situierungspfeile dargestellt.
- (3) Entlang der südl. Grundgrenze zum Grdst. 609/1 KG Judendorf Sträßengel hin ist eine Zufahrt zum südlichen Bereich des Grdst. ~~per Einräumung eines Servitutes~~ abzusichern und sind die Normierungen der Baubewilligung v. 14.06.2023, GZ: 131-9/St-Ju216/22/455-1 zu berücksichtigen einzuhalten. Es wird auf den Zivilrechtsweg (Servitut/ Dienstbarkeit) verwiesen.
- (4) Die Randstreifen und Einfassungen von Flächen für den fließenden/ ruhenden Verkehr sind so auszugestalten, dass eine Versicherung von Meteorwässern möglich ist.
- (5) Es wird ein PKW-Stellplatzschlüssel von min. 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.
- (6) Sämtliche Abstellflächen (PKW/ Fahrrad) sind auf Privatgrund unterzubringen.

§4c Freiflächen und Grünanlagen

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Geländeänderungen des natürlichen Geländes zur Grünraumgestaltung zulässig.
- (2) Es dürfen keine den Abfluss behindernden Schüttungen, Dämme, Mauern udgl. errichtet werden.
- (3) Zur Erhaltung des gebietsspezifischen Landschaftsbildes sind einheimische, standortgerechte Gehölze als Bepflanzung zu verwenden (Koniferen und/ oder Zypressen sind nicht zulässig).
- (4) Einfriedungen dürfen sind als ortsübliche Zäune/Hecken mit einer Maximalhöhe von 1,50m zu errichten werden. Mauerartig wirkende Grundstückseinfriedungen (z.B. blickdichte Holzverschalungen, Mauerwerk, Wasserbausteine, Gabionenwände, und dergleichen) sind untersagt.
 - a. bei Zäunen sind die unteren 20cm freizuhalten, Sockelmauern sind nicht zulässig, der Abstand der Steher hat min. 1,5m zu betragen
- (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.
- (6) Je 5 oberirdische Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen

§4d Bebauungsweise u. bauliche Ausnutzbarkeit

- (1) Es wird eine offene Bebauungsfestgelegt.
- (2) Es wird ein Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,5 festgelegt.

§4e Höhenentwicklung der Gebäude

- (1) Die **Gesamthöhe** 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 Stiegenhäuser, Lüftungseinrichtungen, Lichtkuppeln, Dachkonstruktionen udgl. sind Überschreitungen der maximalen Geschossanzahl zulässig.~~
 - d. 2 oberirdische Geschosse + nicht ausbaufähiges Dachgeschoss (talseitig gezählt) sind zulässig (KG, EG, 1.OG)
 - 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 ~~vergleichenen~~ **natürlichen** Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Die sichtbare Gesamthöhe von Hauptgebäuden darf max. 9m 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 **Bodenversiegelungsgrad** / **Grünflächenfaktor** / **Bebauungsgrad**

- (1) Der **Bodenversiegelungsgrad** wird mit max. 0,5 festgelegt.
- (2) Der **Grünflächenfaktor** wird mit max. 0,6 gem. §4 (4) der Bodenversiegelungs- und Grünflächenfaktorverordnung festgelegt.
- (3) **Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,5 festgelegt.**

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.“

§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) Baugrenzlinien dürfen von ~~Nebengebäuden~~ **Objekten ohne Gebäudeeigenschaft** (bis max. 40m² überdeckter Fläche), Garagen bzw. Carports bis max. 2 PKW (bzw. max. 40m² überdeckter Fläche) je Bauplatz überschritten werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt max. vier ~~Nebengebäude~~ **Objekten ohne Gebäudeeigenschaft** zulässig.
- (4) Im Falle der Überschreitung der Baugrenzlinien dieses Bebauungsplanes durch Bauvorhaben gem. obigem Abs. 3 gilt § 13-Abstände des Stmk.BauG idgF.

§5b Dachform und Dachdeckung

- (1) Als Dachformen **sind zulässig** ~~können zur Anwendung kommen:~~
 - a. Flachdächer.
 - b. Gleichseitige Satteldächer, wobei dem Hauptdach untergeordnete Quergiebel zulässig sind
- (2) Satteldächer von Hauptgebäuden 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 rötlich bis hellgraue Farbgebung zu verwenden.

§5c Gebäudegestaltung

- (1) Objektfassaden sind in Pastelltönen zu gestalten, grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.

§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. Versickerung

- (3) PKW-Abstellplätze 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 (niveaugleich mit der Aufschließungsstraße) 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.

§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 auf Dachflächen sind ausschließlich dachparallel/ dachintegriert auszuführen und dürfen keinen Dachüberstand aufweisen. Die freie Aufstellung solcher Anlagen als Solitär ist unzulässig.
- (3) Durch PV-Anlagen darf der Eisenbahnbetrieb nicht beeinträchtigt oder gestört werden (zB durch Blendwirkung).
- (4) Die PV-Anlage am Dach ist auf Grund der Oberleitungsnähe nur unter der Sicherungsmaßnahme „Freischalten und Erden“ zu errichten. Zusätzlich dürfen die Arbeiten nur von elektrotechnisch unterwiesenen Personen (SiG1, SiG2) durchgeführt werden.
- (5) Die sichere Erdung der Anlage obliegt dem Konsenswerber. Eine etwaige Erdungsverbindung zum Schienenpotential ist vom Konsenswerber gesondert bei der ÖBB-Infra zu beantragen.

§6 BESCHRÄNKUNGEN UND AUFLAGEN

- (1) Für den gesamten Geltungsberiech des ggst. Bebauungsplanes ist im Sinne des § 43 (2) Zi.5 StROG 2010 idgF. ausschließlich die Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen zulässig welche dem §30 (1) Zi. 2 StROG 2010 idgF. entsprechen.
- (2) Gelbe Gefahrenzone der WLV:
 - a. Auf dem Grdst. 608, KG Judendorf-Straßengel dürfen bis 100cm über der ggw. Geländeniveau keine Öffnungen ausgeführt werden. Tieferliegende Kellerfenster oder Stiegenabgänge müssen gegebenenfalls durch wasserdichte Einfassungen bis auf dieses Niveau vor eindringendem Wasser geschützt werden. Bei Einfahrten und Eingängen kann der Ausgleich zum umliegenden Gelände in Rampenform erfolgen.
 - b. Auf den Grdst. 604/8 u. 610/2, beide KG Judendorf-Straßengel dürfen bis 30cm über der ggw. Geländeniveau keine Öffnungen ausgeführt werden. Tieferliegende Kellerfenster oder Stiegenabgänge müssen gegebenenfalls durch wasserdichte Einfassungen bis auf dieses Niveau vor eindringendem Wasser geschützt werden. Bei Einfahrten und Eingängen kann der Ausgleich zum umliegenden Gelände in Rampenform erfolgen
 - c. Für die unter Punkt a u. b angegebenen Höhen sind Baustoffe zu wählen, die dicht sind und ein Anströmen von Wasser schadlos überstehen.
 - d. Kellergeschosse auf dem Grdst. 608, KG Judendorf-Straßengel sind wasserdicht in Stahlbeton auszuführen sowie ist in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr ein Pumpsumpf zu errichten
 - e. PKW-Abstellplätze Garagen, Carports udgl. dürfen nur auf den höher gelegenen Grundstücken (Grdst. 604/8 u. 610/2, beide KG KG Judendorf-Straßengel) situiert werden.
 - f. Im bodennahen Bereich von Autoabstellplätzen, Garagen und Carports (bis cm über dem Fußbodenniveau) dürfen keine wegschwemmbar, wasserempfindlichen oder wasserverschmutzenden Gegenstände und Einrichtungen (z. B. Elektroinstallationen) situiert werden.
- (3) Eisenbahn – Lärm: Aufgrund der Nahelage zur Eisenbahn (Stecke Wien – Graz – Spielfeld – Straß) ist im Individualverfahren eine projektbezogene Lärmfreistellung nachzuweisen und sind etwaige Auflagen 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 dieser Verordnung) erteilt werden.
- (4) Diese Verordnung tritt unbeschadet des Verordnungsprüfungsergebnisses 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: 23.10.2025

Aktenzahl der Gemeinde: B-2025-1282-00264



Für den Gemeinderat
(Bgmⁱⁿ. Doris DIRNBERGER)

Marktgemeinde Gratwein Straßengel



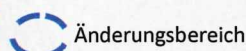
GZ:
GRAT-BPL-02-05/25-B506

Bebauungsplan Nr. B 506 „Bahnhofstraße Nr.: 50“

Rechtsplan – Beschluss



Ausschnitt Flächenwidmungsplan 5.0 idgF



freier Maßstab

Anhörungsfrist des Bebauungsplanes gem.
§ 40 (6) Z.2 StROG 2010

vom 21.07.2025 bis 04.08.2025

Beschluss des Gemeinderates:

am: 16.10.2025

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung: (14 Tage)

vom 24.10.2025 bis 10.11.2025

Plangrundlage: DKM Stand 04/2024



(Rundsiegel Gemeinde)

M 1 : 500

erstellt am: 05/2025

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



(Rundsiegel Planverfasser)