



Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

Bebauungsplan

Gemäß § 40 (1) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023.

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

„Bacchusweg – Kreuzweger - ZONE I“

Anhörung

Stand der Ausfertigung: 22.05.2024

GZ: 22 BP GS 018

Bearb.: AA/AG

P:\Gemeinden\Gratwein-Straßengel\Bebauungspläne\22 BP GS 018 Bacchusweg[OT Judendorf]\03 Entwurf\20240513 22 BP GS 018 AG
Bebauungsplan Bacchusweg Entwurf.docx



ANKO ZT GmbH | DI Andreas Ankowitsch | Staatlich befugter und beeideter 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 des Bebauungsplanes *“Bacchusweg – Kreuzweger - ZONE I“*

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

Einladung zur Anhörung (Kundmachung) Datum: GZ:
gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

Gemeinderatsbeschluss Datum: GZ:
gemäß § 38 (8) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses Datum:
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023.

Rechtskraft mit

Verordnungsprüfung durch die Datum: GZ:
Steiermärkische Landesregierung, ABT 13
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 22.05.2024
GZ: 22 BP GS 018

Inhaltsverzeichnis

Präambel	1
Verordnungsentwurf	1
§ 1 Verfasser, Rechtsgrundlagen, Kataster, Geltungsbereich, Teilbereiche	1
§ 2 Erschließung und Verkehr, Grünraumgestaltung	3
§ 3 Bauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit	4
§ 4 Verkehrsflächen	4
§ 5 Gestaltung von baulichen Anlagen, deren Lage, Gelände und Bepflanzung	5
§ 6 Umweltschutz	6
§ 7 Technische Infrastruktur	6
§ 8 Rechtswirksamkeit	8
Zeichnerische Darstellung (Rechtsplan)	9
Erläuterungsbericht	10
1. Ausgangssituation - geplantes Vorhaben	10
2. Zu den Festlegungen – Erläuterungen von Anforderungen und Auflagen	10
2.1 Ad § 1 Räumliches Leitbild	10
2.2 Ad § 1 Flächenwidmung und Kataster	10
2.3 Ad § 2 Erschließung und Verkehr	13
2.4 Ad § 2 Grünraumgestaltung	14
2.5 Ad § 3 Bauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, Abstände, bauliche Ausnutzbarkeit	15
2.6 Ad § 4 Verkehrsflächen	15
2.7 Ad § 5 Gestaltung von baulichen Anlagen, deren Lage Gelände und Bepflanzung	16
2.8 Ad § 6 Umweltschutz	17
2.9 Ad § 7 Technische Infrastruktur	18
3. Beilagen	20

Abbildungsverzeichnis

Abb 1 Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.17 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.	11
Abb 2 Ausschnitt aus der Bebauungsplanzonierungsplanänderung zur Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.18 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.	12
Abb 3 Ausschnitt aus dem digitalen Atlas Stmk., Erhebungsdatum: 03.05.2024	13
Abb 4 Ausschnitt aus dem ebod 2, Durchlässigkeit, Erhebungsdatum: 03.05.2024, unmaßstäblich.	17
Abb 5 Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas, Bodenfunktionsbewertung, Abflussregulierung.	18

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. 43/2024
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. 73/2023
Teilfl	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl

Marktgemeinde Gratwein-Straßengel

Bebauungsplan Bacchusweg – Kreuzweger - ZONE I

Präambel

Für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel ist das seitens der Heigl Consulting ZT GmbH erstellte Räumliche Leitbild¹, datiert mit 14.12.2023 wirksam. Die Verordnung befindet sich derzeit im Entwurfsstatus, ist jedoch aufgrund der mit 14.12.2023 verordneten Bausperre anzuwenden. Sämtliche im Räumlichen Leitbild getroffenen Festlegungen, welche für das gegenständliche Gebiet anzuwenden sind, wurden in die gegenständliche Verordnung mitaufgenommen.

Des Weiteren wird an dieser Stelle erwähnt, dass sich der gegenständliche Bebauungsplan auf eine Teilfläche der in der FWP-Änderung Nr. 0.18² festgelegten Bebauungsplanzonierung mit der Nr. B507 beschränkt, dies das aktuell ausschließlich der nördliche Bereich des betroffenen Grundstückes bebaut bzw. beplant werden soll. Die Erschließung für das gesamte Gebiet kann über den westlich gelegenen „Bacchusweg“ erfolgen. Die autarke Betrachtung der beiden Teile ist möglich und werden die beiden Bebauungsplanteile somit in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) mit ZONE I und II ausgewiesen und gegenwärtig ausschließlich die ZONE I behandelt.

Verordnungsentwurf

des Gemeinderates der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel mit der Bezeichnung „Bacchusweg – Kreuzweger - ZONE I“. Gemäß § 40 (6) Z.2 des Stmk. ROG 2010 wird der Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes (Stand der Ausfertigung: 22.05.2024, GZ: 22 BP GS 018) einschließlich der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) im Gemeindeamt der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel innerhalb der Frist von _____ bis _____ angehört.

§ 1 Verfasser, Rechtsgrundlagen, Kataster, Geltungsbereich, Teilbereiche

- (1) Verfasser des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die ANKO ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 22 BP GS 018, Stand der Ausfertigung: 22.05.2024. Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) des Bebauungsplanes im Maßstab M 1:500, verfasst von der ANKO ZT GmbH, GZ: 22 BP GS 018, mit Stand der Ausfertigung: 22.05.2024 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.
- (3) § 41 (1) Z.1 lit b) und lit. c) Stmk. ROG 2010 – Flächenwidmung und Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
Das gegenständliche Grundstück Nr. 504/2 (Teilfl.), KG 63238 Judendorf-Straßengel, ist gem. Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.18² der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel als Aufschließungsgebiet für

1 GZ: HC48_2.01.

2 Verfasser: ANKO ZT GmbH, Stand der Ausfertigung: 24.03.2023, GZ: 22 ÄV GS 033, Rechtskraft mit 29.11.2023.

Bauland – Reines Wohngebiet (WR(507) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,3 festgelegt. Für das gegenständliche Grundstück ist gem. Bebauungsplanzonierungsplan zur Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.18 ein Bebauungsplan erforderlich.

Es wurden gem. o.g. FWP-Änderung nachfolgend aufgezeigte Aufschließungserfordernisse und Öffentlichen Interessen für das gegenständliche Planungsgebiet festgelegt:

- Z.1 Erstellung eines Bebauungsplanes. Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
 - Z.2 Äußere verkehrstechnische Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung / Anbindung an das bestehende Straßennetz (Beibringung verkehrstechnischen Planung). Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeit i.S. des § 5 Stmk. BauG 1995. Die Abtretungsverpflichtung der Verkehrsfläche i.S. des § 14 BauG Stmk. 2010 ist durch die Gemeinde mittels Bescheides auszusprechen und durch den Konsenswerber/Eigentümer einzuhalten. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
 - Z.3 Innere verkehrstechnische Erschließung: Nachweis der inneren verkehrstechnischen Erschließung. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
 - Z.4 Infrastrukturelle Erschließung: Technische Infrastruktur in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung. Ausarbeitung einer technischen Infrastrukturplanung. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
 - Z.5 Oberflächenentwässerung: Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes aufgrund einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
 - Z.6 Orts-, Straßen und Landschaftsbild: Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie in die umgebende Siedlungsstruktur. Berücksichtigung der Vorgaben des installierten Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- (4) § 41 (1) Z.1 lit. d) iVm § 41 (1) Z.2 lit. a) Stmk. ROG 2010 – Grundstücksgrenzen, Kataster, Geltungsbereich: Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grdstes. Nr. 504/2, KG 63238 Judendorf-Straßengel, im Gesamtflächenausmaß von ca. 2.500 m² (gem. Vermessungsentwurf der ADP Rinner, GZ: 18064, Entwurf vom 04.11.2022, vermessen am 09.11.2021) 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)
- Z.2 Freiflächen: Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Freiflächen ist ausschließlich die Errichtung von Einfriedungen, Gartenhütten bis zu max. 8 m² Bruttogeschoßfläche, Schwimmbecken bis zu 100 m³ Volumen, Gehwegen, Spielgeräten, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen und von Anlagen für die Oberflächenentwässerung zulässig. Die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen gem. § 4 Z.13 Stmk. BauG 1995 ist ausgeschlossen.
- Z.3 Kombinationsflächen: Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen ist ausschließlich die Errichtung von technischen Infrastruktureinrichtungen (Müllsammelstellen, Beleuchtung, Ladestationen von E-Fahrzeugen) sowie von Abstellflächen für Kfz und Garagen zulässig. Die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen gem. § 4 Z.13 Stmk. BauG 1995 ist ausgeschlossen.

§ 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) aus westlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Bacchusweg“, betreffend das Grdst. Nr. 505/1, KG 63238 Judendorf-Straßengel zu erfolgen.
 - Z.2 Es wird des Weiteren für den künftigen Bauplatz betreffend den bebaubaren Bereich Nr. 1 eine optionale Zufahrt aus nördlicher Richtung, über das Grdst. Nr. 1841, KG 63238 Judendorf-Straßengel, vorgesehen. Diese wird hinsichtlich ihrer Nutzung beschränkt (vgl. § 4 (1) Z.1 des gegenständlichen Wortlautes).
- (2) § 41 (1) Z.2 lit. c) Stmk. ROG 2010 - ruhender Verkehr:

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:
 - Z.1 Sämtliche nicht bebaute bzw. versiegelten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen. Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die im Erläuterungsbericht unter 2.4 genannten Pflanzen sind unzulässig.
 - Z.2 Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.
- (4) § 41 (1) Z.2 lit. e) Stmk. ROG 2010 - private Verkehrsflächen:

Die private verkehrstechnische Erschließung hat über das gegenständliche Grdst. Nr. 504/2, KG 63238 Judendorf-Straßengel, zu erfolgen.

§ 3 **Bebauungsweise, Baumassen, deren Höhenentwicklung, 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:
Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude gem. § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995 wird mit 8,5 m festgelegt.
- (3) § 41 (1) Z.2 lit h) Stmk. ROG 2010 – Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen:
Für Abstände von Gebäuden und baulichen Anlagen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (hier: „Bacchusweg“ betreffend das Grdst. Nr. 504/2, und „Am Ring“, betreffend das Grdst. Nr. 1841, KG 63238 Judendorf-Straßengel) sind die Bestimmungen des § 24 Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes 1964 heranzuziehen. Bei Unterschreitung der vorgesehenen Maße ist von der Gemeinde gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung zu erzielen. Bauliche Anlagen sind angrenzend zum Bacchusweg, betreffend das Grdst. Nr. 505/1, KG 63238 Judendorf-Straßengel, zumindest um 1,0 m iZm § 4 (1) Z.3 (des geg. Wortlautes) von der gegenwärtigen Grundstücksgrenze (vgl. Vermessungsentwurf der ADP Rinner, Entwurf vom 04.11.2022, GZ: 18064) abzurücken.
- (4) § 41 (1) Z.2 lit i) Stmk. ROG 2010 – bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen:
 - Z.1 Der Bebauungsdichterahmen wird gem. § 1 (3) des gegenständlichen Wortlautes mit 0,2-0,3, bezogen auf den jeweiligen künftigen Bauplatz, festgelegt.³
 - Z.2 Der Bebauungsgrad wird gem. § 4 Z.17 Stmk. BauG 1995 mit max. 0,3, bezogen auf den jeweiligen künftigen Bauplatz, festgelegt.
 - Z.3 Der Grad der Bodenversiegelung wird gem. § 4 Z. 18a Stmk. BauG 1995 mit max. 0,3, bezogen auf den jeweiligen künftigen Bauplatz, festgelegt.

§ 4 **Verkehrsflächen**

- (1) § 41 (2) Z.1 Stmk. ROG 2010 – Verkehrsflächen im Privateigentum: Grundstückszufahrten / Abtretungsflächen
 - Z.1 Jene Zufahrt, welche aus nördlicher Richtung für den Bauplatz betreffend den bebaubaren Bereich Nr. 1 vorgesehen wird (vgl. § 2 (1) Z.2 des gegenständlichen Wortlautes) wird hinsichtlich ihrer Verwendung auf die Zufahrt zur mittelfristigen Parkierung eines Wohnwagens beschränkt.
 - Z.2 Pro Bauplatz ist zumindest ein nicht eingefriedeter Stellplatz für Besucher im Anschluss an die künftige Zufahrt, innerhalb der Kombinationsflächen, zu errichten.
 - Z.3 Im Anschluss an das öffentliche Gut, betreffend das Grdst. Nr. 505/1, KG 63238 Judendorf-Straßengel sind gegebenenfalls Flächen des gegenständlichen Geltungsbereiches im Rahmen des § 14 Stmk. BauG 1995 abzutreten. Diesbezüglich ist zumindest ein 1 m breiter Streifen im Anschluss an den Bacchusweg (Grdst. Nr. 505/1, KG 63238 Judendorf-Straßengel) von baulichen Anlagen gem. § 3 (3) des geg. Wortlautes freizuhalten.

³ Die Ausnutzung des jeweiligen Bauplatzes zur Erzielung der mindestens zu erreichenden Bebauungsdichte ist in mehreren Bauabschnitten möglich.

- (2) § 41 (2) Z.3 Stmk. ROG 2010 – Regelungen für den Ruhenden Verkehr: Oberflächen
Die Oberfläche von nicht überdachten Stellflächen ist wasserdurchlässig (Ausnahme: Stellflächen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen) zu gestalten.

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

- (1) § 41 (2) Z.6 Stmk. ROG 2010 – Höhenentwicklung der Gebäude:
Jedes Hauptgebäude⁴ hat mind. 1 und max. 2 Geschoße aufzuweisen. Es ist überdies zulässig zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoß (im Sinne der Abstandsbestimmungen gem. § 13 (5) Stmk. BauG 1995, mit einem Kniestock nicht höher als 1,25 m) zu errichten.
- (2) § 41 (2) Z.7 Stmk. ROG 2010 – Lage der Gebäude / Grundstücksgrenzen:
Die in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegte Grundstückseinteilung (basierend auf dem Teilungsentwurf der Vermessung ADP Rinner, Entwurf vom 04.11.2022, vermessen am 09.11.2021, GZ: 18064) ist einzuhalten.
- (3) § 41 (2) Z.8 Stmk. ROG 2010 – Geländegestaltung, Pflanzgebot, Grünflächenfaktor, lebende Zäune:
- Z.1 Anschüttung und Abgrabung des Geländes ist nur im Ausmaß von +/- 0,5 m zulässig.
 - Z.2 Geländeänderungen sind ausschließlich als Böschung oder in terrasierter Form zulässig.
 - Z.3 Pro künftigen Bauplatz ist mind. ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Z.4 Der Grünflächenfaktor von 0,8 ist einzuhalten.
 - Z.5 Hecken sind auf eine max. Höhe von 1,8 m zu beschränken.
- (4) § 41 (2) Z.9 Stmk. ROG 2010 – Gestaltung von Gebäuden und Anlagen:
- Z.1 Dächer von Hauptgebäuden⁵ sind mit einem Satteldach, einem Krüppelwalmdach oder einem Walmdach zu decken. Dachgauben dürfen max. ein Drittel der Gesamtfassadenlänge des jeweiligen Hauptgebäudes ausmachen. Max. 30 % der Länge des Dachsaumes des jeweiligen Hauptgebäudes dürfen ein Flachdach erhalten. Der First hat eine Ost-West-Orientierung aufzuweisen bzw. ist zu den diesbezüglichen Grundstücksgrenzen zu parallelisieren.
 - Z.2 Für Nebengebäude und bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft ist zusätzlich zur Deckung mit den unter § 5 (6) Z.1 (des geg. Wortlautes) genannten Dacharten die Deckung mit begrüntem Flachdach oder Pultdach zulässig. Die Neigung hat max. 35° zu betragen.
 - Z.3 Dachterrassen und Vordächer sind (bis zu max. 30 % der verbauten Fläche des zugehörigen Gebäudes) aus den Bestimmungen gem. § 5 (6) Z.1 und Z.2 (des geg. Wortlautes) ausgenommen.

⁴ Sämtliche Gebäude, die nicht als Nebengebäude gem. § 4 Z.47 Stmk. BauG 1995 verzeichnet werden können.
⁵ Gebäude, welche nicht als Nebengebäude gem. § 4 Z.47 Stmk. BauG 1995 definierbar sind.

- Z.4 Die Deckung von geneigten Dächern hat in bräunlicher, gräulicher oder rötlicher Farbgebung zu erfolgen.
- Z.5 Glänzende Materialien sind als Fassadengestaltung und Dachgestaltung nicht zulässig.
- Z.6 Die Gestaltung von Fassaden hat einfarbig, mittels gedeckten Farbtönen (Ausschluss von grellen Farbtönen, leuchtendes Blau / Rot / Grün) und / oder mittels Holzverkleidung zu erfolgen.
- Z.7 Brüstungen bzw. Geländer sind nicht aus Glas oder aus NiRo-Metall zu gestalten.
- Z.8 Hauszufahrten sind nicht zu versiegeln sondern aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

§ 6 Umweltschutz

- (1) § 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 auf dem jeweiligen Bauplatz zu versickern (sh. zeichnerische Darstellung / Rechtsplan). Bis zur Beschlussfassung des gegenständlichen Bebauungsplanes ist ein diesbezügliches Konzept beizubringen.
 - Z.2 Als Regenereignis ist zumindest ein 30-minütiges, 30-jährliches Regenereignis heranzuziehen. Negative Auswirkungen auf Dritte sind hintanzuhalten.

§ 7 Technische Infrastruktur

- (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 Kombinationsflächen zu führen.
 - Z.2 Die Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Steiermärkischen Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971 idgF, § 9 „Wasserleitungsordnung“ durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.
 - Z.3 Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1988 idgF, gemäß § 4 „Anschlusszwang“ durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen. Es hat eine Prüfung durch einen Sachverständigen für das gegenständliche Fachgebiet zu erfolgen.
 - Z.4 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.5 Müllräume sind entweder in den Gebäudebestand zu integrieren oder mittels Bepflanzung oder Einhausung verkleidet werden.

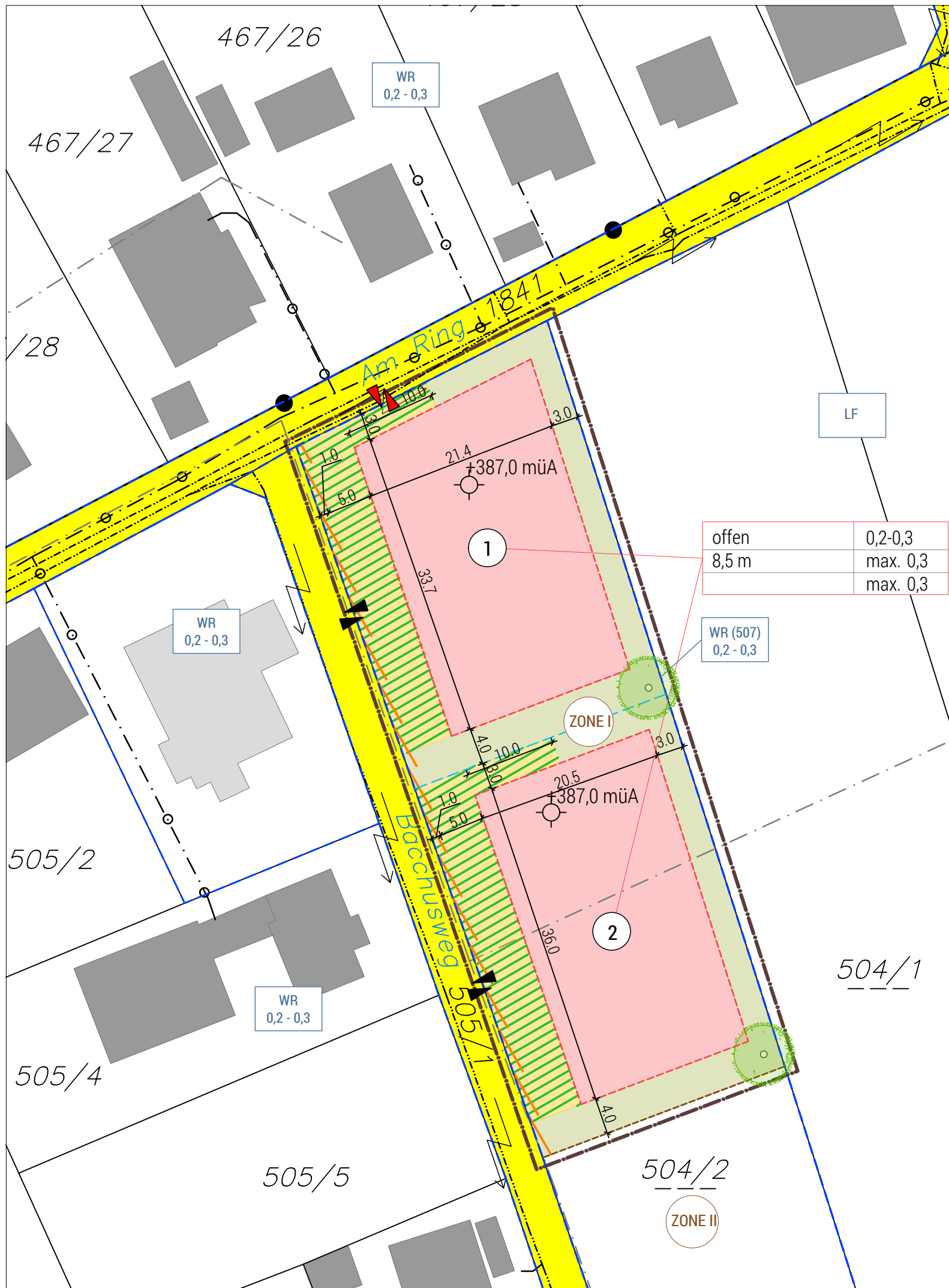
- (2) § 41 (2) Z.12 Stmk. ROG 2010 – Einfriedungen:
Einfriedungen sind auf die Höhe von 1,5 m zu beschränken und licht- bzw. luftdurchlässig auszuführen.

§ 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



Ersichtlichmachungen gem. § 41 (1) Z.1 Stmk. ROG 2010

Flächenwidmung gem. VF Nr. 0.18 der Marktgemeinde Gratwein Straßengel

- WA
0,2-0,4 Baulandkategorie und zugehöriger Bebauungsdichterahmen
- LF Freiland / Sondernutzung im Freiland
- Verkehrsflächen gem. §32 ROG Gemeindestraßen/Privatwege
- Grenzen der Flächenwidmung gem. VF Nr. 0.18 der Marktgemeinde Gratwein Straßengel
- Kataster gem. BEV Datendownload
- Katastralgemeindegrenze
- Hausgrenzen mit Gebäudebestand gem. BEV Datendownload
- Hausgrenzen gem. Digitaler Atlas Stmk.

Festlegungen gem. § 41 (1) Z.2 Stmk. ROG 2010

- Geltungsbereich (§ 1 Wortlaut)
- Teilbereiche gem. § 1 Wortlaut:**
- 1 Bebaubare Bereiche, begrenzt durch Baugrenzlinien mit laufender Nummer
- Innere Verkehrserschließungsflächen
- Freiflächen
- Kombinationsflächen
- Äußere Anbindung an das Straßennetz (§ 2 Wortlaut)

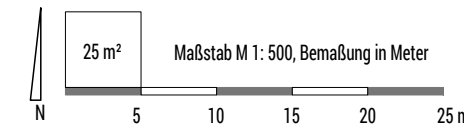
Schablone für Bauungsweise, Höhenentwicklung, Ausnutzbarkeit (§ 3 Wortlaut)

Bebauungsweise	Bebauungsdichte
Gesamthöhe der Gebäude	Bebauungsgrad
	Grad der Bodenversiegelung

Festlegungen gem. § 41 (2) Stmk. ROG 2010

- Potenzielle Abtretungsflächen (§ 4 Wortlaut)
- Potenzielle Zufahrt (Wohnwagen, § 4 Wortlaut)
- Grundstückseinteilung (§ 5 Wortlaut)
- Baumbepflanzung (§ 5 Wortlaut)
- Kabelleitungstrasse Strom gem. Abfrage Energie Steiermark (§ 7 Wortlaut)
- Kabelleitungstrasse Gas gem. Abfrage Energie Steiermark (§ 7 Wortlaut)
- Kanal gem. Abfrage Digitalen Atlas Steiermark (§ 7 Wortlaut)
- Zone I und II gem. Präambel / 2.2.2 Erläuterungsbericht

Orientierung und Maßstab



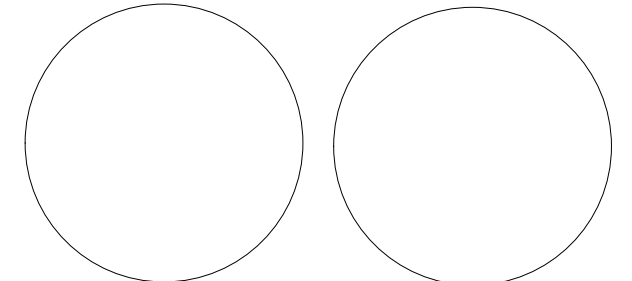
Plangrundlagen

- ° BEV DKM-Auszug, Stand: 11.04.2024.
- ° Kabeltrasse gem. Leitungsauskunft Energie Steiermark, vom 11.04.2024.
- ° Teilungsplan gem. ADP Rinner ZT GmbH, vom 04.11.2022, Teilung Eisenberger Am Ring/ Bacchusweg, GZ: 18064.

**Marktgemeinde Gratwein Straßengel
Bebauungsplan
"Bacchusweg - Kreuzweger - ZONE I"
Entwurf**



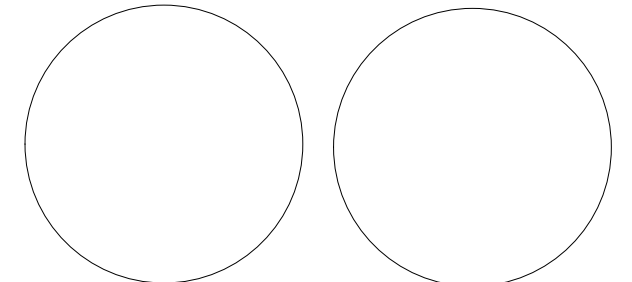
**1. Anhörung des Bebauungsplanes in der Zeit von
___2024 bis ___2024.**



Der Bürgermeister
Datum:
GZ:

ANKO ZT GmbH
Datum: 22.05.2024
GZ: 22 BP GS 018

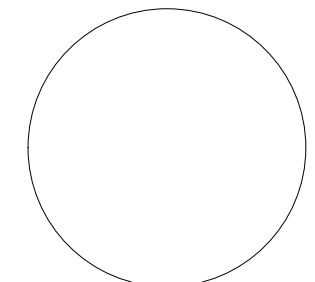
**2. Beschluss des Bebauungsplanes durch den
Gemeinderat am _____.**



Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Datum:
GZ:

ANKO ZT GmbH
Datum:
GZ: 22 BP GS 018

**3. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am
GZ:**



Planverfasser



ANKO ZT GmbH
Mariahilferstraße 20
8020 Graz

GZ: 22 BP GS 018
Stand der Ausfertigung: 22.05.2024
Bearb.: AA,AG,PF

Erläuterungsbericht

1. Ausgangssituation - geplantes Vorhaben

Für das gegenständliche Planungsgebiet liegt der Wunsch einer Bebauung vor. Da sich dieser derzeit auf die nördlichen Parzellen beschränkt und das Grundstück nicht weiter veräußert werden soll, wird der Bebauungsplan als Teilbebauungsplan geführt und behandelt die gegenständliche Verordnung nur den nördlichen Teil der festgelegten Bebauungsplanzonierung (vgl. Punkt 2.2.1). Dies ist möglich, da für das gegenständliche Gebiet die Erschließung für beide Teile (den Norden und Süden des Planungsgebietes) unabhängig voneinander über den Bacchusweg erfolgen kann.

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 daher anzuwenden.

Aufgrund dessen, dass diese Verordnung sich im Entwurfsstatus befindet und formal noch nicht rechtskräftig ist, wurden die Inhalte herangezogen und als reguläre Festlegungen im Bebauungsplan impliziert. Die einzelnen Festlegungen werden daher in den nachfolgenden Absätzen näher erläutert bzw. wird auf das Räumliche Leitbild verwiesen, wenn die Festlegung darauf resultiert.

Angemerkt wird, dass das gegenständliche Gebiet hinsichtlich der Einstufung des Gebietscharakters gem. § 8 des o.g. Verordnungsentwurfes zum Typ „Kleinhausgebiet“ zählt, für welchen nachfolgende Auflagen und Ziele festgelegt wurden:

- Schutz der hohen Wohnqualität
- Die max. Bebauungsdichte ist kleiner als 0,4 festzulegen.
- Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters
- Erhalt / Schaffung eines homogenen Straßen- und Ortsbildes
- Klimawandelangepasste Nutzung des Gemeindegebietes
- Angestrebte Kennzahlen:
 - Bebauungsgrad: 0,3
 - Bodengebundene Versiegelung: 0,3
 - Grünflächenfaktor: 0,8

2.2 Ad § 1 Flächenwidmung und Kataster

2.2.1 Rechtsgrundlagen – Flächenwidmung und Zonierung:

Das gegenständliche Grundstück Nr. 504/2 (Teilfl.), alle KG 63238 Judendorf-Straßengel, ist gem. Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.18⁶ der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel als Aufschließungsgebiet für Bauland – Reines Wohngebiet (WR(507)) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,3 festgelegt. Für das gegenständliche Grundstück ist gem. Bebauungsplanzonierungsplan zur

Flächenwidmungsplanänderung, VF Nr. 0.18 ein Bebauungsplan erforderlich.

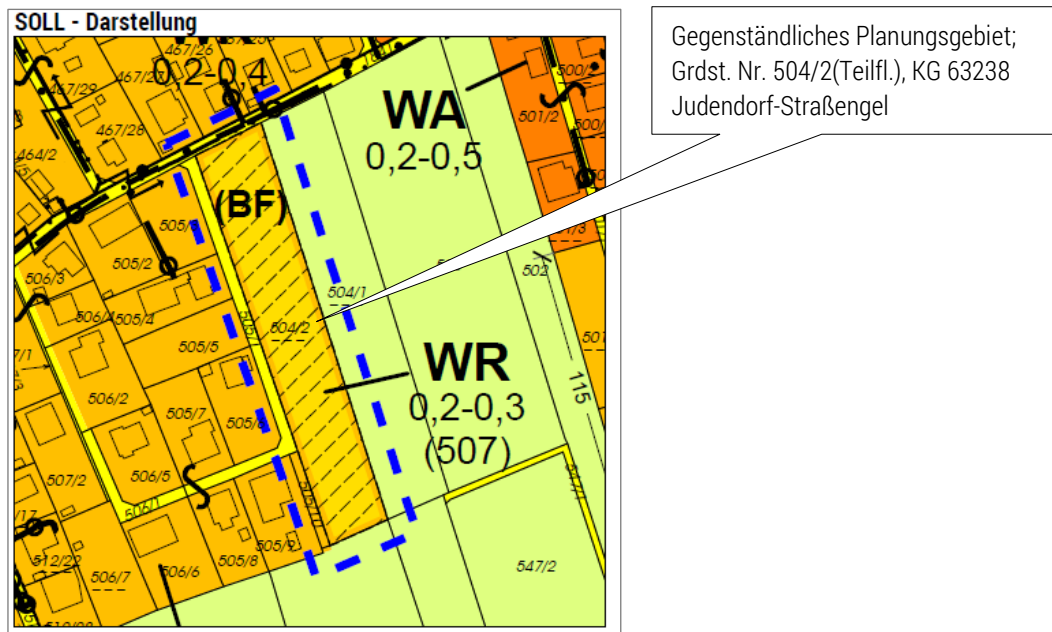


Abb 1

Ausschnitt aus der Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.17 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.

Die Art der baulichen Nutzungen hat gemäß baugebietstypischem Verwendungszweck gemäß festgelegtem Baugebiet, Reines 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.

Es wurden gem. o.g. FWP-Änderung nachfolgend aufgezeigte Aufschließungserfordernisse und Öffentlichen Interessen für das gegenständliche Planungsgebiet festgelegt:

- Z.1 Erstellung eines Bebauungsplanes. Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse gemäß § 40 (6) Stmk. ROG 2010. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.2 Äußere verkehrstechnische Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung / Anbindung an das bestehende Straßennetz (Beibringung verkehrstechnischer Planung). Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeit i.S. des § 5 Stmk. BauG 1995. Die Abtretungsverpflichtung der Verkehrsfläche i.S. des § 14 BauG Stmk. 2010 ist durch die Gemeinde mittels Bescheides auszusprechen und durch den Konsenswerber/Eigentümer einzuhalten. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.3 Innere verkehrstechnische Erschließung: Nachweis der inneren verkehrstechnischen Erschließung. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.4 Infrastrukturelle Erschließung: Technische Infrastruktur in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung. Ausarbeitung einer technischen Infrastrukturplanung. Für die Erfüllung

dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

- Z.5 Oberflächenentwässerung: Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes aufgrund einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet. Für die Erfüllung dieses Aufschließungserfordernisses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.
- Z.6 Orts-, Straßen und Landschaftsbild: Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie in die umgebende Siedlungsstruktur. Berücksichtigung der Vorgaben des installierten Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel. Für die Erfüllung dieses öffentlichen Interesses ist der Grundstückseigentümer/ Konsenswerber zuständig.

Für das Planungsgebiet ist gem. Bebauungsplanzonierungsplan zur Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.18 ein Bebauungsplan erforderlich (vgl. Abb 2).

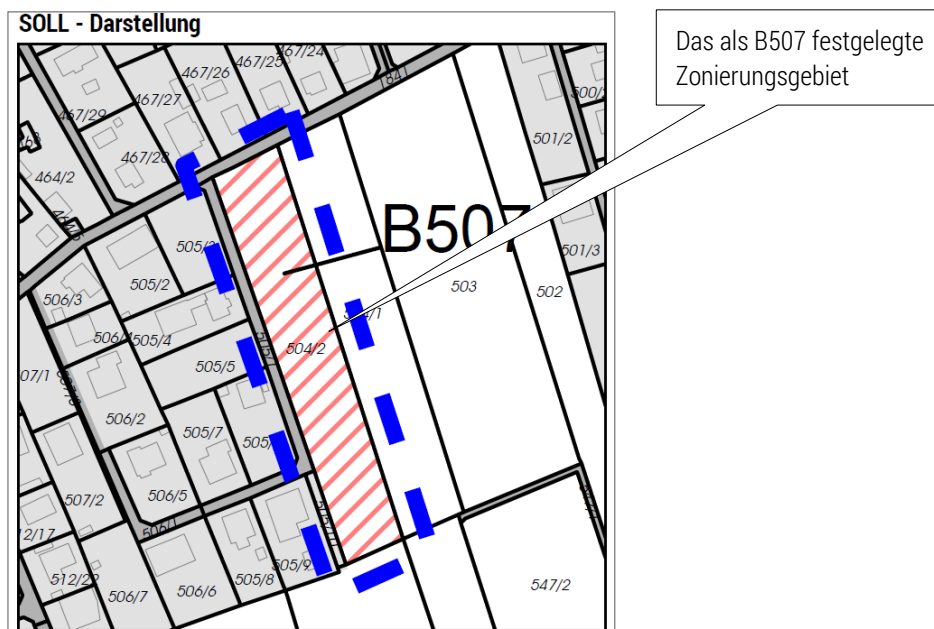


Abb 2
Ausschnitt aus der Bebauungsplanzonierungsplanänderung zur Flächenwidmungsplanänderung VF Nr. 0.18 der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel, unmaßstäblich.

2.2.2 Kataster – Gegenständliche und angrenzende Grundstücke:

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grdstes. Nr. 504/2, KG 63238 Judendorf-Straßengel, im Gesamtflächenausmaß von 1.599 m² (gem. Vermessungsentwurf der ADP Rinner, Entwurf vom 04.11.2022, GZ: 18064, vermessen am 09.11.2021) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) gesondert ausgewiesen. Das gegenständliche Grundstück, mit einem Flächenausmaß von insgesamt ca. 5.000 m² soll aktuell nur im nördlichen Bereich beplant werden und behandelt der gegenständliche Bebauungsplan somit aktuell nur die vakante ZONE I (vgl. Rechtsplan).

Dem Geltungsbereich zugrunde liegt eine Vermessung der ADP Rinner.

Das gegenständliche Planungsgebiet grenzt westlich an den „Bacchusweg“ und sollen die damit in Zusammenhang stehenden Parzellen künftig über diesen erschlossen werden.

Westlich und nördlich angrenzend finden sich Grundstücke, die mit Wohnhäusern bebaut sind, dies

überwiegend mit ein- bis zweigeschoßigen Gebäuden in offener Bauweise. Östlich und südlich grenzen Freilandflächen an.

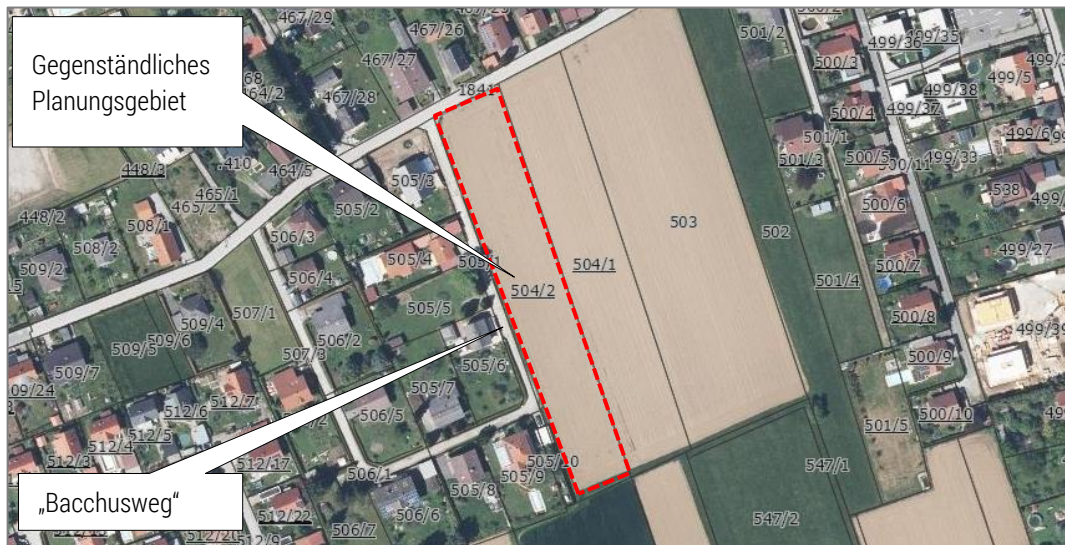


Abb 3
Ausschnitt aus dem digitalen Atlas Stmk., Erhebungsdatum: 03.05.2024.

2.2.3 Teilbereiche:

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde das gegenständliche Planungsgebiet in drei Teilbereiche unterteilt. Die Unterteilung erfolgte auf Basis der gegebenen Konfiguration als schmales Grundstück (sh. Orthofoto, Abb 3), wodurch von einer inneren Verkehrserschließungsfläche abgesehen werden kann.

- Die bebaubaren Bereiche, umschlossen von Baugrenzlinien, sind jene Bereiche, die für Bebauung vorgesehen sind und deshalb auch keiner baulichen Einschränkung unterliegen. Die bebaubaren Bereiche wurden großzügig festgelegt und ist daher eine oberirdische Überschreitung der Baugrenzlinien nicht vorgesehen.
Die Baugrenzlinien wurde unter Heranziehung der angedachten Bauplatzkonzeption und unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstände getroffen.
- Die Freiflächen sind möglichst als Grünflächen zu erhalten, jedoch sind gewisse bauliche Anlagen (Einfriedungen, kleinere Gartenhütten, Schwimmbekken bis zu 100 m³ Volumen, Gehwege, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungsanlagen und Anlagen für die Oberflächenentwässerung) zulässig, da diese Flächen private Gärten darstellen und diese auch individuell nutzbar sein sollen.
- Kombinationsflächen sind Flächen, die an Verkehrserschließungsflächen angrenzen und den Platz für Stellplätze und Infrastrukturanlagen vorsehen. Auch hier 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:

Die verkehrstechnische äußere Anbindung erfolgt aus westlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Bacchusweg“, betreffend das Grdst. Nr. 505/1, KG 63238 Judendorf-Straßengel. Eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ist gegenwärtig seitens der Gemeinde nicht

geplant, jedoch sieht der Bebauungsplan die künftige Abtretung eines bis zu 1 m breiten Streifens vor. Eine interne, private Verkehrserschließung ist aufgrund der Konfiguration des Planungsgebietes nicht erforderlich.

Für die Parkierung des Wohnwagens wird zur Erleichterung des Rangiervorganges eine optionale Zufahrt aus nördlicher Richtung über das Grdst. Nr. 1841, KG 63238 Judendorf-Straßengel, vorgesehen. Diese Zufahrt ist sinngemäß nicht für die tägliche Zufahrt zu verwenden.

2.3.2 Regelungen zum ruhenden Verkehr:

Die Abstellflächen für Kfz sind ausschließlich innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegten Kombinationsflächen oder bebaubaren Bereiche zu errichten.

2.4 Ad § 2 Grünraumgestaltung

2.4.1 Freiflächen und Grünanlagen:

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 Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchzuführen sind.

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Der Gestaltungsbeirat hat überdies festgelegt, dass östlich der Gebäude ein Grünstreifen verbleiben soll, es wird präferiert, dass die Grünflächen der östlich angrenzenden Felder bis in den gegenständlichen Bereich hineinwirken bzw. dass die Grünfläche im gegenständlichen Bereich optisch erweitert wird.

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 Lampenputzergas (<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
	Bambus
	Riesen-Bärenklau
	Kanadische- und Riesengoldrute
	Essigbaum

Seidenhaar-Buschklee (*Lespedeza cuneata*)

Ambrosie

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

2.5.1 Bauungsweise:

Auf Basis der vorhandenen Bebauung wird die offene Bauungsweise vorgeschrieben.

2.5.2 Höhenentwicklung:

Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude gem. § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995 wird mit 8,5 m festgelegt. Es soll ermöglicht werden 2 Geschosse mit potenziell ausgebauten Dachgeschoß zu errichten, dies bei Satteldachdeckung. Es finden sich Gebäude dieser Höhe in näherer Umgebung wieder.

2.5.3 Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen:

Die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche ist der angrenzende „Bacchusweg“ im Westen, sowie die Verkehrsfläche „Am Ring“ im Norden. Die Baugrenzlinien sind im Norden so festgelegt, dass die Mindestabstände von baulichen Anlagen (hier: 5,0 m gem. § 24 LStVG 1964) unterschritten werden können. Es wäre daher mit der Gemeinde abzuklären, wie nahe die baulichen Anlagen an die öffentliche Verkehrsfläche heran errichtet werden können.

Auch auf westlicher Seite, angrenzend an den Bacchusweg können innerhalb der Kombinationsflächen Überdachungen von Stellflächen und Garagen errichtet werden. Es wird festgelegt, dass 1 Meter freizuhalten ist, dies in Zusammenhang mit eventuell abzutretenden Flächen. Darüber hinaus sind auch in diese Richtung sämtliche bauliche Anlagen innerhalb der Abstände gem. § 24 Stmk LStVG mit der Gemeinde abzustimmen.

2.5.4 Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsdichterahmen wird entsprechend den Festlegungen im Flächenwidmungsplan mit 0,2-0,3 beibehalten. Der Bebauungsgrad, sowie der Grad der Bodenversiegelung werden, wie im Entwurf zum Räumlichen Leitbild (vgl. Punkt 2.1) vorgesehen, mit 0,3 festgelegt.

Die Ausnutzung des jeweiligen Bauplatzes zur Erzielung der mindestens zu erreichenden Bebauungsdichte ist in mehreren Bauabschnitten möglich. Es soll ermöglicht werden, dass die jeweiligen Konsenswerber die derzeitigen notwendigen, finanzierbaren Gebäudeteile errichten und künftig im Rahmen der festgelegten Bebauungsdichte erweitern können, ohne dass die Festlegungen des Bebauungsplanes abgeändert werden müssen. Eine großflächige Begrünung der Grundstücke ist im gegenständlichen Gebiet üblich und wird im Sinne des Klimaschutzes befürwortet.

2.6 Ad § 4 Verkehrsflächen

2.6.1 Grundstückszufahrten / Abtretungsflächen

Pro Bauplatz ist zumindest ein nicht eingefriedeter Stellplatz für Besucher im Anschluss an die künftige Zufahrt, innerhalb der Kombinationsflächen, zu errichten. Diese Vorgaben entstammen dem Entwurf des Räumlichen Leitbildes (vgl. Punkt 2.1). Im gegenständlichen Fall ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Bacchusweg“ eng bemessen und wurden daher im gegenständlichen Bebauungsplan mögliche Abtretungsflächen (im Ausmaß von ca. 1 m) vorgesehen. Werden diese seitens der Gemeinde zum Zeitpunkt des Individualverfahrens nicht geltend gemacht, können diese als Gartenflächen bzw. Zufahrt dem jeweiligen Grundstück zugeordnet werden. Überdies sollen im Anschluss an den Bacchusweg Stellplatzflächen für Besucher vorgesehen werden,

damit diese nicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche parken und somit die Straße für Einsatzfahrzeuge behindern.

Für die Parkierung eines Wohnwagens wird zur Erleichterung des Rangiervorganges eine optionale Zufahrt aus nördlicher Richtung über das Grdst. Nr. 1841, KG 63238 Judendorf-Straßengel, vorgesehen. Diese Zufahrt ist sinngemäß nicht für die tägliche Zufahrt zu verwenden.

2.6.2 Regelungen für den Ruhenden Verkehr: Oberflächen

Die Oberfläche von nicht überdachten Stellflächen ist wasserdurchlässig (Ausnahme: Stellflächen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen) zu gestalten um positive Auswirkungen auf Kleinklima und Entwässerung zu bewirken.

2.7 Ad § 5 Gestaltung von baulichen Anlagen, deren Lage Gelände und Bepflanzung

2.7.1 Höhenentwicklung der Gebäude:

Jedes Hauptgebäude⁷ hat mind. 1 und max. 2 Geschoße aufzuweisen. Es ist überdies zulässig zusätzlich ein ausgebauter Dachgeschoß (im Sinne der Abstandsbestimmungen gem. § 13 (5) Stmk. BauG 1995, mit einem Kniestock nicht höher als 1,25 m) zu errichten. Diese Vorgaben stehen im Einklang mit der Bebauung in der näheren Umgebung, variiert diese überwiegend zwischen 1G+D und 2G+D.

2.7.2 Lage der Gebäude:

Die in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) festgelegte Grundstückseinteilung (basierend auf dem Teilungsentwurf der Vermessung ADP Rinner, Entwurf vom 04.11.2022, vermessen am 09.11.2021, GZ: 18064) ist einzuhalten.

2.7.3 Geländegestaltung, Pflanzgebot, Grünflächenfaktor, lebende Zäune:

Eine Anschüttung und Abgrabung des Geländes ist nur im Ausmaß von +/- 0,5 m zulässig, da das gegenständliche Grundstück überwiegend eben ist und sind potenzielle Geländeänderungen ausschließlich als Böschung oder in terrasserter Form zulässig. Es soll ermöglicht werden, dass die derzeit vorliegenden Geländeunebenheiten im Anschluss an das Öffentliche Gut ausgeglichen werden können. Als Anhaltspunkt wurden im Bebauungsplan (Rechtsplan) für die Bauplätze die aktuellen Höhen (entnommen aus dem Digitalen Atlas Steiermark) verzeichnet.

Um eine künftige Durchgrünung zu gewährleisten wird das Mindestpflanzgebot festgelegt: Pro künftigen Bauplatz ist mind. ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage dessen kann individuell bestimmt werden und ist im Planwerk nur symbolisch verzeichnet.

Die Vorgaben des Grünflächenfaktors entspringen dem Räumlichen Leitbild (vgl. Punkt 2.1). Der Grünflächenfaktor von 0,8 ist einzuhalten. Für die Berechnung des Grünflächenfaktors wird auf Seite 71 der Auflage des Räumlichen Leitbildes verwiesen bzw. auf das zugehörige Sachbereichskonzept, gegebenenfalls ist die entsprechende Tabelle bei der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel anzufragen.

Hecken sind auf eine max. Höhe von 1,8 m zu beschränken um visuell keine Korridore zu erzeugen.

2.7.4 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen:

Dächer von Hauptgebäuden⁸ sind mit einem Satteldach, einem Krüppelwalmdach oder einem Walmdach zu decken. Diese Dacharten entsprechen jenen Dächern, die in der näheren Umgebung vorherrschen. Um

⁷ Sämtliche Gebäude, die nicht als Nebengebäude gem. § 4 Z.47 Stmk. BauG 1995 verzeichnet werden können.

⁸ Gebäude, welche nicht als Nebengebäude gem. § 4 Z.47 Stmk. BauG 1995 definierbar sind.

Flexibilität in der Verwendung und Nutzung zu schaffen, jedoch das einheitliche Bild nicht negativ zu beeinflussen, wird überdies festgelegt,

- dass max. 30 % der Länge des Dachsaumes ein Flachdach enthalten dürfen und dass
- Dachgauben max. ein Drittel der jeweiligen Gesamtfassadenlänge ausmachen dürfen.

Der First hat entsprechend der überwiegenden Bebauung im gegenständlichen Gebiet eine Ost-West-Orientierung aufzuweisen bzw. ist zu den diesbezüglichen Grundstücksgrenzen zu parallelisieren.

Für Nebengebäude und bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft ist zusätzlich zur Deckung der o.g. Dacharten die Deckung mit begrüntem Flachdach oder Pultdach zulässig. Die Neigung dieser flachgeneigten Dächer hat max. 35° zu betragen.

Dachterrassen und Vordächer sind (bis zu max. 30 % der verbauten Fläche) aus den o.g. Bestimmungen ausgenommen.

Hinsichtlich der Materialität und Farbe sind geneigte Dächer in bräunlicher, gräulicher oder rötlicher Farbgebung zu decken. Glänzende Materialien sind auszuschließen.

Die Gestaltung von Fassaden hat einfarbig, mittels gedeckten Farbtönen (Ausschluss von grellen Farbtönen, leuchtendes Blau / Rot / Grün) und / oder mittels Holzverkleidung zu erfolgen um die künftigen baulichen Anlagen in das Umgebungsbild einzugliedern bzw. keine auffallende Wirkung zu erzeugen.

Brüstungen bzw. Geländer sind nicht aus Glas oder aus NiRo-Metall zu gestalten bzw. sollten überdies reflektierende Materialien nicht verwendet werden, da diese fremdartig und technoid wirken.

Hauszufahrten sind nicht zu versiegeln sondern aus wasserdurchlässigem Material herzustellen um, wie bei den Stellplätzen, Verbesserung für das Kleinklima und die Oberflächenentwässerung zu schaffen.

2.8 Ad § 6 Umweltschutz

2.8.1 Oberflächenentwässerung:

Das gegenständliche Gebiet wird gem. eBod 2, der online digitalen Bodenkarte überwiegend der Kategorie Boden mit ID 39 zugeordnet. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Lehmiger Schluff mit geringem Grobanteil bis in eine Tiefe von ca. 50 cm, Lehm mit mäßigem Grobanteil bis in eine Tiefe von ca. 100 cm, darunter Grobanteil Kies / Schotter.

Die Durchlässigkeit wird mit „mäßig“ beschrieben.

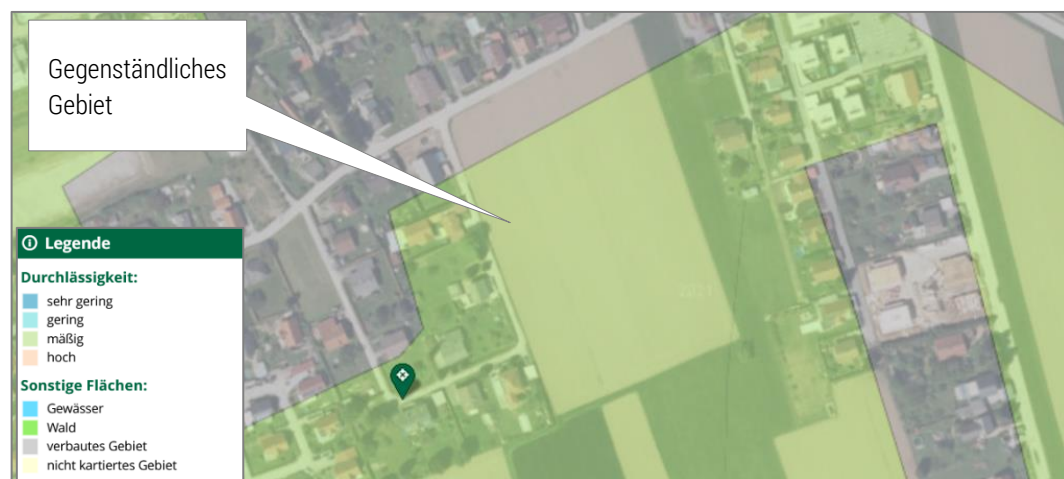


Abb 4

Ausschnitt aus dem eBod 2, Durchlässigkeit., Erhebungsdatum: 03.05.2024, unmaßstäblich.

Die Karte „Bodenfunktionsbewertung“ des Digitalen Atlas Steiermark zeigt überdies für die gegenständlichen Flächen nachfolgende Attribute an:

- Abflussregulierung – sehr hoch
- Lebensraum für Bodenorganismen – mittel
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit – hoch
- Schadstoffpuffer – hoch
- Standortpotenzial für Pflanzen – ohne Zuordnung
- Gesamttraumwiderstand - hoch



Abb 5

Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas, Bodenfunktionsbewertung, Abflussregulierung.

Für das gegenständliche Gebiet sind die Oberflächenwässer und Dachwässer zu sammeln, zu reinigen und zur Versickerung zu bringen. Da aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung auf Eigengrund erst in unteren Schichten möglich sind, sind Maßnahmen vorzunehmen, sodass die Versickerung auf Eigengrund ermöglicht wird.

Unter Heranziehung eines Regenereignisses von zumindest 30 Minuten (Starkregen) und einem 30-jährlichen Regenereignis ist bis zur Beschlussfassung des gegenständlichen Bebauungsplanes ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

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) 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.

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

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 in den Gebäudebestand zu integrieren oder mittels Bepflanzung oder Einhausung verkleidet werden um keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsbild zu erzeugen.

2.9.2 Einfriedungen:

Einfriedungen sind auf die Höhe von 1,5 m zu beschränken und licht- bzw. luftdurchlässig auszuführen, damit, ähnlich wie bei Hecken, keine Korridorwirkung entlang der Verkehrserschließungsachsen entsteht und die Räume visuell verbunden bleiben.

3. Beilagen

3.1 Protokoll des Gestaltungsbeirates vom 07.03.2024.

3.2 Teilungsplan der Fa. ADP Rinner ZT GmbH, Entwurf vom 04.11.2022, GZ: 18064, vermessen am 09.11.2021.

3.1 Protokoll des Gestaltungsbeirates vom 07.03.2024.

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

3) Bacchusweg

- Bauplatzeinteilung: in mehrere Parzellen: vorzugsweise 6-8 Parzellen. In Abhängigkeit davon ist die Bebauungsweise zu entscheiden: bei 6 Bauparzellen: offen, bei 8 Bauparzellen: gekuppelt (über Hauptgebäude);
- Baufluchtlinie festlegen: 6,0 m von der westlichen GG versetzt: Wunsch zur Erhaltung bzw. optischen Verbreiterung der zu erhaltenden Grünfläche im Osten gegeben; im 6-Meter-breiten Streifen: Carport / Garage zulässig (bis ca. 1 m vor Grundstücksgrenze der Straße) → über Bebauungsplanentwurf soll ermittelt werden, ob 6 Meter Abstand zur Straße genug sind.
- Baugrenzlinie festlegen: 8,0-10,0 m von der östlichen GG versetzt: innerhalb zulässig: Gartenhütten.
- Geschößvorgabe: 1-2G, auch zulässig: 2G + D (Dachgeschoß iS Kniestock gem. Abstandsbestimmungen § 13 Stmk. BauG)
- Dachgestaltung: Satteldach, Krüppelwalmdach; untergeordnete Dächer gem. RL, Firstrichtung: quer (O-W-Orientierung); Gesamthöhe ist zu ermitteln unter Annahme eines 20-25° gedeckten Daches;
- Einfriedungen gem. RL – max. 1,5 m hoch, licht- und luftdurchlässig; gegebenenfalls begrünt.
- Begrünung: Pro Bauplatz 1 Baum, mit ca. 25 cm Stammumfang;

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

**3.2 Teilungsplan der Fa. ADP Rinner ZT GmbH, Entwurf vom 04.11.2022, GZ: 18064, vermess-
sen am 09.11.2021.**



Diese Ausfertigung ist ein Gleichstück des elektronischen Originals.



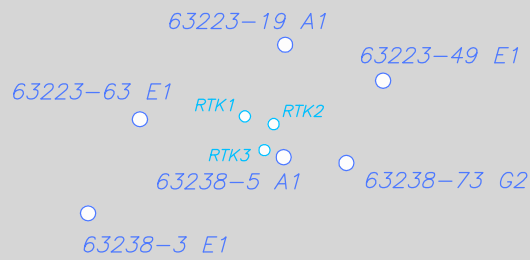
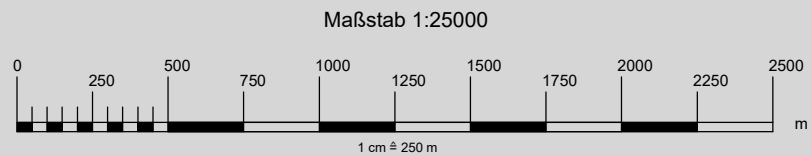
Bemerkt wird, dass die Pläne lt. § 39 VermG innerhalb von **18 Monaten** grundbücherlich durchgeführt sein müssen.

Nach dieser Frist muss eine Überprüfung der Pläne stattfinden, die entsprechende Kosten verursacht.

Die Richtigkeit der auf Grund des Verleihungsaktes des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 11. Dez. 1995, 91.514/724-III/7/95 vorgenommenen örtlichen Aufnahme sowie die Vermarkung der Teilungslinie im Sinne des § 845 ABGB wird bestätigt.

Die Beurkundungssignatur bezieht sich auf die gesamte Urkunde.

Anschluss an das amtliche Festpunktfeld
mittels APOS-RTK-Messung
Netzbild 1 : 25000



Teilungsplan

Kataster und Darstellung 1:500

Version: A

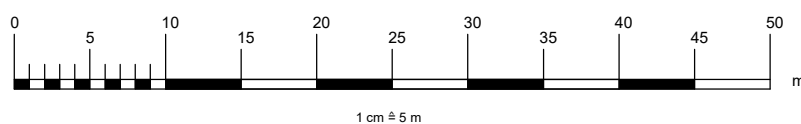
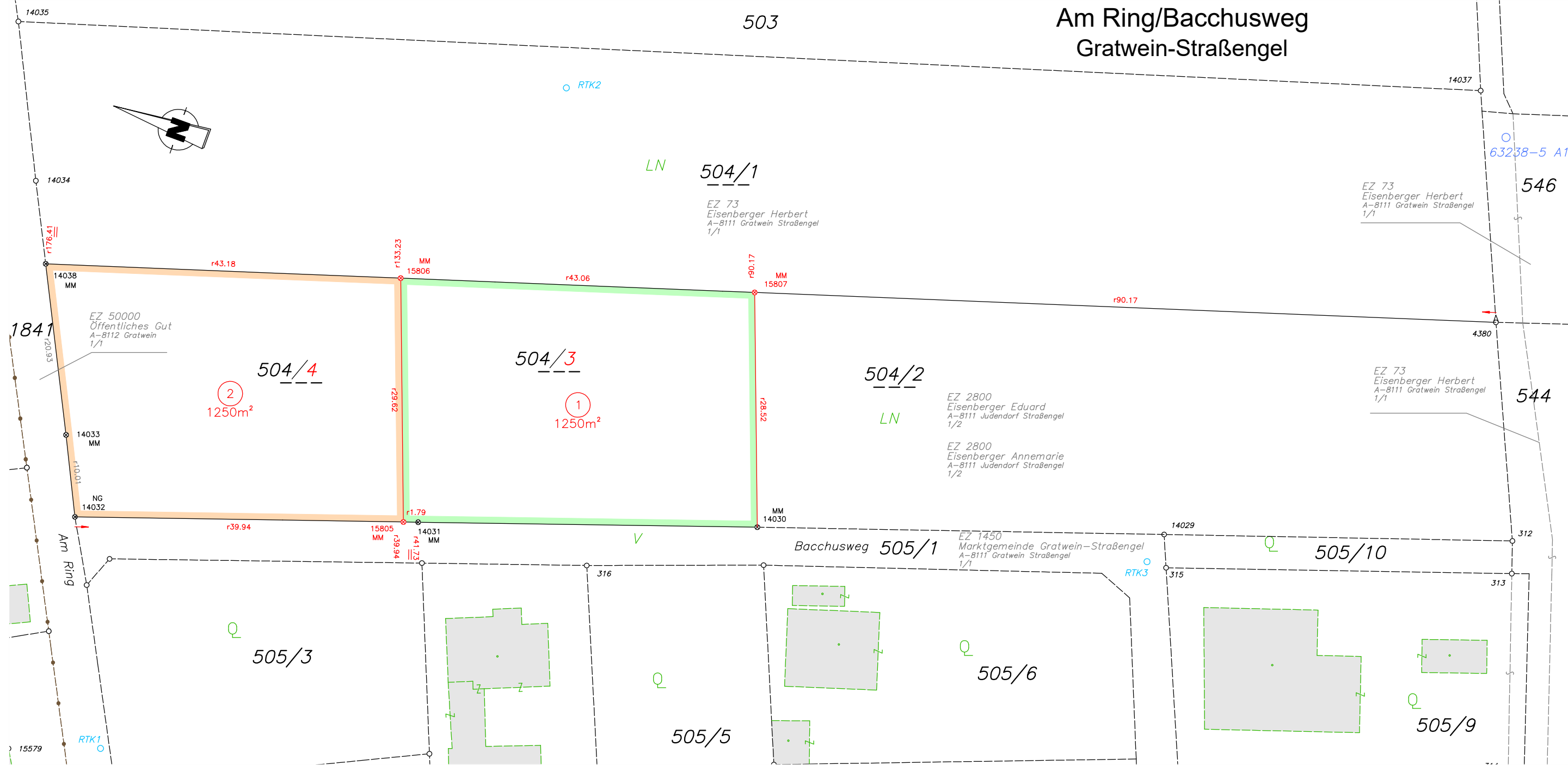
Geschäftszahl:
18064

Gerichtsbezirk:
Graz-West

Gemeinde:
Gratwein-Straßengel

Katastralgemeinde:
63238 Judendorf-Straßengel

Teilung Eisenberger
Am Ring/Bacchusweg
Gratwein-Straßengel



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

Vermessen am 09.11.2021



Katastralgemeinde: Judendorf-Straßengel 63238

Geschäftszahl: 18064

Gerichtsbezirk: Graz-West

Gegenüberstellung - Altstand

Katasterstand vor der Teilung											
Gst.Nr.	Kg.Nr.	Ez.	Kg.Ez.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
											EZ 2800 Eisenberger Eduard A-8111 Judendorf Straßengel 1/2 EZ 2800 Eisenberger Annemarie A-8111 Judendorf Straßengel 1/2

Benutzungsarten (Banu)		Art der Flächenberechnung (Ber.)
Bauflächen (Gebäude)	101	Fläche aus Koordinaten
Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)	102	Fläche graphisch
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	201	Restfläche laut Kataster
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten)	202	Restfläche original
Landw. (Verbuschte Flächen)	203	Fläche verm. laut Kataster
Gärten	301	
Alpen	501	
Wald (Wälder)	601	
Gewässer (Fließende Gewässer)	701	
Gewässer (Gewässerrandflächen)	703	
		Änderungsgrund (A)
		Neues Grundstück
		Änderung
		Löschung



Katastralgemeinde: Judendorf-Sträßengel 63238

Geschäftszahl: 18064

Gerichtsbezirk: Graz-West

Gegenüberstellung - Teilung

Trennstücke									
Trn.Nr.	Fläche [m ²]	Ber.	Herkunftsgrundstück			Zielgrundstück			
			Kg.Nr.	Gst.Nr.	Ez.	Kg.Nr.	Gst.Nr.	Ez.	

Legende:

Trn.Nr.	Trennstücksnummer
Ber.	Berechnungsart [R = Restfläche, o = aus Koordinaten berechnet, g = grafisch ermittelt]
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
Kg.Nr.	Katastralgemeindenummer des Grundstücks
Ez.	Einlagezahl



Katastralgemeinde: Judendorf-Straßengel 63238

Geschäftszahl: 18064

Gerichtsbezirk: Graz-West

Gegenüberstellung - Neustand

Katasterstand nach der Teilung											
Gst.Nr.	Kg.Nr.	Ez.	Kg.Ez.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
											EZ 2800 Eisenberger Eduard A-8111 Judendorf Straßengel 1/2 EZ 2800 Eisenberger Annemarie A-8111 Judendorf Straßengel 1/2
											EZ -1 Neuer Eigentümer lt. Vertrag
											EZ -2 Neuer Eigentümer lt. Vertrag

Benutzungsarten (Banu)	Art der Flächenberechnung (Ber.)
Bauflächen (Gebäude) 101	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen) 801 Fläche aus Koordinaten o
Bauflächen (Gebäudenebenflächen) 102	Sonstige (Schienenverkehrsanlagen) 802 Fläche graphisch g
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden) 201	Sonstige (Verkehrsrandflächen) 803 Restfläche laut Kataster R
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten) 202	Sonstige (Parkplätze) 804 Restfläche original Ro
Landw. (Verbuschte Flächen) 203	Sonstige (Betriebsflächen) 805 Fläche verm. laut Kataster
Gärten 301	
Alpen 501	
Wald (Wälder) 601	Änderungsgrund (A)
Gewässer (Fließende Gewässer) 701	Neues Grundstück N
Gewässer (Gewässerrandflächen) 703	Änderung A
	Löschung L



Katastralgemeinde: Judendorf-Straßengel 63238

Geschäftszahl: 18064

Gerichtsbezirk: Graz-West

Koordinatenverzeichnis

Festpunkte:

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Z [m]	PLG	Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	-------	-----	-----------

Polygonpunkte:

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Z [m]	PLG	Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	-------	-----	-----------

Amtliche Grenzpunkte

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Geschäftsfall Nr. Z [m]	Ind.	Kl.	Kennz. Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	----------------------------	------	-----	---------------------

Neue Grenzpunkte:

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Geschäftsfall Nr. Z [m]	Ind.	Kl.	Kennz. Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	----------------------------	------	-----	---------------------

Legende:

T	Punkttyp [FP = Festpunkt, MP = Messpunkt, GP = Grenzpunkt, SO = Sonstiger Punkt]
PLG	Mittlere Punktlagegenauigkeit [m] für Punkte im Gauß-Krüger-System [MGI]
Ind.	Indikator [B = Bodenbewegung, E = an das Festpunktfeld angeschlossen, G = Grenzkataster, T = transformiert, R = Grenzkataster+§13 VermG, V = verhandelt]
Kl.	Klassifizierung [a = geändert, l = gelöscht, n = neu, p = überprüft, t = transformiert, u = übernommen]
y,x,H	Koordinatenwerte Gauß-Krüger-System [MGI]
X,Y,Z	Koordinatenwerte ETRS89
Kennz.	Kennzeichnungsart des Grenzpunktes



Katastralgemeinde: Judendorf-Straßengel 63238

Geschäftszahl: 18064

Gerichtsbezirk: Graz-West

Festpunkt Anschluss

BEV - ETRS 89 - MGI

Provider: APOS

Globale Transformation

Verschiebung X = -577.33
 Verschiebung Y = -90.13
 Verschiebung Z = -463.92
 Drehung um X = 15.853666 cc
 Drehung um Y = 4.550001 cc
 Drehung um Z = 16.348890 cc
 Maßstab = 0.999997577 = -2.42300 ppm

Anfelderung Lage

Helmert (4 Parameter)

Verschiebung Y = 0.51
 Verschiebung X = -0.34
 Drehpunkt Y = -76228.64
 Drehpunkt X = 220772.20
 Drehwinkel = 399.9987 gon
 Maßstab = 1.000025869 = 25.869 ppm

ETRS89-Koordinaten

Punkt	X [m]	Y [m]	Z [m]
63238-5 A1	4193460.821	1149479.299	4651233.577
63238-73 G2	4193416.640	1149682.659	4651221.771
63223-63 E1	4193503.652	1148996.432	4651315.970
63223-49 E1	4193192.421	1149743.488	4651408.017
63223-19 A1	4193197.784	1149407.384	4651486.512
63238-3 E1	4193770.291	1148896.073	4651104.220

Festpunkte:

amtlich

aus GPS transformiert

Punkt	Y [m]	X [m]	Y [m]	X [m]
63238-5 A1	-76131.35	220680.87	-76131.36	220680.85
63238-73 G2	-75923.80	220661.99	-75923.78	220661.97
63223-63 E1	-76606.82	220806.32	-76606.82	220806.32
63223-49 E1	-75802.32	220933.84	-75802.33	220933.85
63223-19 A1	-76126.38	221052.75	-76126.40	221052.76
63238-3 E1	-76778.12	220495.38	-76778.11	220495.40

Klaffungen

ETRS89	Zielsystem	Klaffung Y	Klaffung X	Klaffung Lage
63238-5 A1	63238-5 A1	1 cm	2 cm	2 cm
63238-73 G2	63238-73 G2	-2 cm	2 cm	3 cm
63223-63 E1	63223-63 E1	-0 cm	0 cm	1 cm
63223-49 E1	63223-49 E1	1 cm	-1 cm	1 cm
63223-19 A1	63223-19 A1	2 cm	-1 cm	2 cm
63238-3 E1	63238-3 E1	-1 cm	-2 cm	2 cm

Legende:

T	Punkttyp [FP = Festpunkt, MP = Messpunkt, GP = Grenzpunkt, SO = Sonstiger Punkt]
PLG	Mittlere Punktlagegenauigkeit [m] für Punkte im Gauß-Krüger-System [MGI]
Ind.	Indikator [B = Bodenbewegung, E = an das Festpunktfeld angeschlossen, G = Grenzkataster, T = transformiert, R = Grenzkataster+§13 VermG, V = verhandelt]
Kl.	Klassifizierung [a = geändert, l = gelöscht, n = neu, p = überprüft, t = transformiert, u = übernommen]
y,x,H	Koordinatenwerte Gauß-Krüger-System [MGI]
X,Y,Z	Koordinatenwerte ETRS89
Kennz.	Kennzeichnungsart des Grenzpunktes