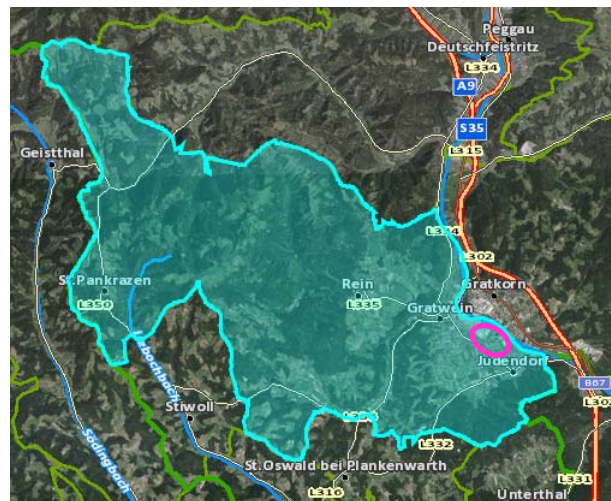


Marktgemeinde Gratwein-Straßengel



Bebauungsplan „Murfeldsiedlung“ ENTWURF

Projekt-Nr. 2019/33
März 2022



**MALEK
HERBST**

Raumordnung

MALEK HERBST
Raumordnungs GmbH
Körösisstraße 17
A-8010 Graz

T +43(0)316 681 440 F-33
office@malekherbst.com

Inhaltsverzeichnis

1. VERORDNUNGSWORTLAUT	3
§1 Geltungsbereich.....	3
§2 Rechtsgrundlagen	3
§3 Planungsgrundlagen	3
§4 Verkehrserschließung	6
§5 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad – Versiegelungsgrad	7
§6 Lage der Gebäude – Bauungsweise – Baugrenzlinien	8
§7 Geschoßanzahl – Gebäudehöhen	8
§8 Dachlandschaft	9
§9 Fassaden – Farbgestaltung.....	10
§10 Abstellplätze/Carports – Kombinationsflächen	10
§11 Freiflächen – Pflanzgebote - Einfriedungen – Geländeänderungen	11
§12 Oberflächenentwässerung.....	11
§13 Untergrundverhältnisse – Gründungen	12
§14 Infrastruktur.....	13
§15 Immissionsfreistellung.....	13
§16 Starkstromleitung 110 kV ÖBB	13
§17 Bauplätze – Bebauungsareale.....	14
§18 Inkrafttreten	14
2. ERLÄUTERUNGEN.....	15
2.1 Lage und Gebietsbeschreibung.....	15
2.2 Festlegungen im Flächenwidmungsplan.....	16
2.3 Zielsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanes.....	18
2.3.1 Äußere und innere verkehrstechnische Erschließung	19
2.3.2 Hochwasserfreistellung.....	20
2.3.3 Brauner Hinweisbereich.....	20
2.3.4 Infrastruktur.....	20
2.3.5 Immissionsfreistellung	21
2.3.6 Oberflächenentwässerung.....	23
2.3.7 Herstellung Abwasserbeseitigung.....	23
2.3.8 Übergeordnete Einschränkungen und Verkehrsträger	23
2.3.9 Öffentliche Durchwegung.....	24
2.4 Gestaltungsvorgaben der Gemeinde	25
2.4.1 Zu §4 Verkehrserschließung.....	25
2.4.2 Zu §5 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad – Versiegelungsgrad.....	25
2.4.3 Zu §6 Lage der Gebäude – Bauungsweise – Baugrenzlinien	26
2.4.4 Zu §7 Geschoßanzahl – Gebäudehöhen	27
2.4.5 Zu §8 Dachlandschaft.....	27
2.4.6 Zu §9 Fassaden – Farbgestaltung.....	28
2.4.7 Zu §10 Abstellplätze/Carports – Kombinationsflächen	28
2.4.8 Zu §11 Freiflächen – Einfriedungen – Geländeänderungen	28
2.4.9 Zu §12 Oberflächenentwässerung.....	29
2.4.10 Zu §13 Untergrundverhältnisse – Gründung	29
2.4.11 Zu §14 Infrastruktur	29
2.4.12 Zu §15 Immissionsfreistellung	30
2.4.13 Zu §16 Starkstromleitung 110 kV ÖBB.....	30
2.4.14 Zu §17 Bauplätze – Bebauungsareale	30
2.5 Verfahren.....	31
3. ANHANG.....	32
4. Verordnungsplan	

1. VERORDNUNGSWORTLAUT

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel am beschlossenen Bebauungsplan „Murfeldsiedlung“.

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke 371/10, 371/11, 371/12, 371/25, 371/26, 371/27, 371/29, 372/1, 372/2, 372/3, 372/4 und 372/5 KG 63238 Judendorf-Straßengel, in einem Gesamtausmaß von ca. 13.877 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit).

§2 Rechtsgrundlagen

- (1) Der Bebauungsplan „Murfeldsiedlung“ besteht aus dem Verordnungswortlaut, der planlichen Darstellung (Verordnungsplan) und dem Erläuterungsbericht, verfasst von Malek Herbst Raumordnungs GmbH (Projekt-Nr. 2019/33) und erfolgen die Festlegungen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBl 44/2012 gemäß dem wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan 5.0 der Altgemeinde Judendorf-Straßengel und des StROG 2010 idF LGBl 117/2017 gemäß der vorgezogenen Änderung VF lfde. Nr. 0.07 (Unterpunkt B).
- (2) Der Verfahrensablauf erfolgt auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBl 15/2022.
- (3) Die baugesetzlichen Bestimmungen ergeben sich aus dem Stmk. Baugesetz 1995 idGF.

§3 Planungsgrundlagen

- (1) Die planliche Darstellung basiert auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung gestellten digitalen Katastermappe (Stand: Oktober 2018) und dem Teilungsvorschlag, erstellt von DI Karl Reichsthaler, datiert vom 27.05.2021 zu GZ 32986-63238-T.

- (2) Die bodenmechanische Beurteilung, erstellt von DI Forstlechner, vom 05.04.2019, Ergänzung vom 28.05.2021 (GZ: 4970-031), dient als Grundlage für die Gründung und für die Festlegungen hinsichtlich Oberflächenentwässerung. Diese ist im Anhang des Erläuterungsteils beigefügt.
- (3) Das Oberflächenentwässerungskonzept - Wohnobjekte, erstellt vom Büro Mach & Partner ZT GmbH, vom 27.01.2022 (GZ: 4886-EP-01 iVm 02), dient als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich Oberflächenentwässerung sämtlicher Bebauungsareale. Dieses ist im Anhang des Erläuterungsteils beigefügt.
- (4) Das Oberflächenentwässerungskonzept - Verkehrserschließung, erstellt von ZT DI Fruhmann vom 09.02.2022 (GZ: F0580_SONS2022), dient als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich Oberflächenentwässerung sämtlicher Straßenanlagen. Dieses ist im Anhang des Erläuterungsteils beigefügt.
- (5) Das Schalltechnische Gutachten, erstellt vom Büro IGBK Bilek+Krischner, vom 24.02.2020 (GZ: C9140), dient als Grundlage für die Vorschreibung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen. Dieses ist im Anhang des Erläuterungsteils beigefügt.
- (6) Die Verkehrstechnische Überprüfung, erstellt vom Büro IGBK Bilek+Krischner, vom Jänner 2020 (GZ: C9140), dient als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung des gesamten Bebauungsplanareals. Diese ist im Anhang des Erläuterungsteils beigefügt.
- (7) Die Stellungnahme des Ortsbildsachverständigen DI Steiner, vom 02.02.2022, dient als Grundlage der Gestaltungsvorgaben.
- (8) **DO [WA (182)] 0,2-0,4** Die Festlegungen erfolgen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBl 117/2017 gemäß der vorgezogenen Änderung VF lfde Nr. 0.07 (Unterpunkt B).

Die Grundstücke 372/5, 372/1, 371/29, 371/10 und 371/27 KG 63238 Judendorf-Straßengel, in einem Ausmaß von ca. 5.414 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), sind als Baugebiet der Kategorie „Dorfgebiet“ mit einer zeitlich aufeinanderfolgenden Nutzung eines Aufschließungsgebietes der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA (182)) gemäß §26(2) iVm § 29 (3) und §30 (1) Z7 und Z2 StROG 2010 idF LGBl 117/2017 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

Die Eintrittsbedingung für die zeitlich aufeinander folgende Nutzung stellt die nachweisliche Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes dar.

Die zeitliche Folgenutzung eines Aufschließungsgebietes der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA (182)) wurde mit der Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes und nachfolgenden Aufschließungserfordernissen und Öffentlichen Interessen festgelegt:

- VI - Innere verkehrstechnische Erschließung
- IF - Infrastruktur: Nachweis der technischen Leitungsinfrastruktur
- IM - Immissionsfreistellung Lärm: Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte
- OE - Verbringung anfallender Oberflächen- und Hangwässer – Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- AW - Herstellung einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung
- ÜE - Übergeordnete Einschränkungen – Hochspannungsfreileitung
- Bebauungsplanpflicht (B 182): Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen/ siedlungspolitischen Interesse gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Bereich Nr. B13 gemäß Bebauungsplanzonierungsplan
- Öffentliche Durchwegung: Sicherstellung einer ausreichenden und den Richtlinien für Straßenbau entsprechenden Durchwegung und Herstellung von erforderlichen verkehrswirksamen Verbindungen. Dies gilt insbesondere für Fußweg- und Radverbindungen.

- (9) **WA (13) 0.2-0.4** Die Festlegungen erfolgen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBl 44/2012 gemäß dem wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan 5.0 der Altgemeinde Judendorf-Straßengel.

Die Grundstücke 372/2, 372/3, 372/4, 371/11, 371/12, 371/25 und 371/26 KG 63238 Judendorf-Straßengel, in einem Ausmaß von ca. 8.463 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), sind als Aufschließungsgebiet der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA (13)) gemäß §29 (3) iVm §30 (1) Z2 StROG 2010 idF LGBl 44/2012 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 — 0,4 und dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes und nachfolgenden Aufschließungserfordernissen und öffentlichen Interessen ausgewiesen.

- ÄA - Äußere verkehrstechnische Anbindung an das bestehende Straßennetz und Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeit

- GF - Gefahren-/Hochwasserfreistellung: Abstimmung von Schutzmaßnahmen bzw. Vorlage einer wasserrechtlichen Einreichplanung im Anlassfall, unter Berücksichtigung des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
- IE - Infrastrukturelle Erschließung: Nachweis der technischen Leitungsinfrastruktur iVm der inneren Verkehrserschließung
- LÄ - Immissionsfreistellung Lärm: Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte
- BBPL (B 13) - Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse

§4 Verkehrserschließung

- (1) Die äußere Anbindung des Bauplatzes 11 hat weiterhin über den Gemeindeweg Murfeldsiedlung (Grundstück 1828/2) zu erfolgen.
- (2) Die äußere Anbindung der Bauplätze 1 - 10 hat über eine neu zu schaffende, zentrale Zufahrt aus nordöstlicher Richtung, ausgehend von dem Gemeindeweg Murfeldsiedlung (Grundstück 1828/2), gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen.
- (3) Die innere verkehrstechnische Erschließung der Bauplätze 3 - 8 hat über weiterführende Stichstraßen, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen.
- (4) Die Bauplätze 1 - 10 sind über die neu zu errichtenden inneren Erschließungsstraßen, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erschließen.
- (5) Die jeweiligen Straßenbreiten sind gemäß der zeichnerischen Darstellung auszuführen. Innerhalb dieses Straßenraumes sind 4,0 m bzw. 5,0 m (im Bereich der südlichen Stichstraße) als befestigte Straße auszuführen. Der restliche Straßenraum ist als befestigtes, befahrbares Straßenbankett, teilweise als gepflasterte Entwässerungsmulde, wie im Plan ersichtlich, auszuführen.
- (6) Auf den Bauplätzen 1 und 10 ist der, gemäß zeichnerischer Darstellung, vorgesehene „freizuhaltende Sichtraum“, von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.
- (7) Westlich entlang der Haupteerschließungsstraße ist ein mind. 1,5 m breiter, befestigter Mehrzweckstreifen für die Nutzung als Gehweg und für Einsatzfahrzeuge vorzusehen.
- (8) Das Areal der Haupteerschließungsstraße inklusive Mehrzweckstreifen ist zu jeder Zeit freizuhalten.
- (9) Die inneren Erschließungsstraßen sind staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.

- (10) Für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge sind LKW taugliche Umkehren (3-achsiger LKW) entlang der Haupteerschließungsstraße, wie im Verordnungsplan festgelegt, vorzusehen.
- (11) Für PKW sind am Ende der beiden Stichstraßen Umkehren, wie im Verordnungsplan festgelegt, vorzusehen.
- (12) Geringfügige Abweichungen (+/- 0,5 m) aufgrund Verschiebungen der Gebäudezugänge oder Verschiebungen gemäß §17 dieses Verordnungswortlautes sind zulässig.
- (13) Die beiden Stichstraßen mit Umkehre und Gebäudezufahrten haben eine andere Oberfläche als die Haupteerschließungsstraße aufzuweisen. Der Versiegelungsgrad ist so niedrig wie möglich zu halten.
- (14) Als Beurteilungs- und Bemessungsgrundlage dient die Verkehrstechnische Überprüfung, erstellt vom Büro IGBK Bilek+Krischner, vom Jänner 2020 (GZ: C9140)), oder eine an dessen Stelle tretende Nachfolgeuntersuchung. Die Maßnahmen sind im Zuge der Bewilligungsverfahren umzusetzen. Die bezughabende Verkehrstechnische Überprüfung ist im Anhang beigefügt.
- (15) Die Anbindung an die Murhofstraße ist für Einsatzfahrzeuge und eine rad- und fußläufige Verbindung sicher zu stellen.

§5 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad – Versiegelungsgrad

- (1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtewerte sind, wie im Verordnungsplan ersichtlich gemacht, einzuhalten.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad¹ wird mit 0,5 für den jeweiligen Bauplatz festgelegt.
- (3) Der maximale Versiegelungsgrad² wird mit 0,6 für den jeweiligen Bauplatz festgelegt. Hierbei sind sämtliche bebauten und versiegelten Flächen, unter Berücksichtigung der Abflussbeiwerte gemäß ÖNORM B 2506-1 Ausgabe 2013-08-01, zu berücksichtigen.
- (4) Befestigte Flächen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Wo immer es möglich ist, sind durchlässig Oberflächen (z.B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder Kiesflächen) zu bevorzugen.

¹ Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

² Versiegelungsgrad: Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche

§6 Lage der Gebäude – Bebauungsweise – Baugrenzlinien

- (1) Bebauungsweise
 - a) Bauplätze 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 11: 1 Hauptgebäude in offener Bauweise innerhalb des Bebauungsareals gemäß zeichnerischer Darstellung
 - b) Bauplätze 2 und 10: 2 Hauptgebäude in offener Bauweise innerhalb der Bebauungsareale gemäß zeichnerischer Darstellung
- (2) Die Hauptgebäude sind innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien zu errichten.
- (3) Nebengebäude, Garagen, Carports und KFZ-Abstellflächen sind innerhalb der einzelnen Bebauungsareale sowie innerhalb der Kombinationsflächen, gemäß zeichnerischer Darstellung, zulässig.
- (4) Abstellflächen im Freien sind zusätzlich innerhalb der im Verordnungsplan dargestellten Flächen zulässig.
- (5) Die Baugrenzlinien gelten nicht für bauliche Anlagen für die übergeordnete Infrastruktur (Strom, Kanal, etc.), stützenfreie Balkone und Vordächer, Terrassen, Spielplätze, Kinderspielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Lärmschutzmaßnahmen/-wände, Zufahrten, Gehwege, Sickeranlagen und dergleichen sowie andere kleinere bauliche Anlagen gemäß §21 (1) Z2 Stmk. BauG 1995 idGF.
- (6) In jedem Fall müssen die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände¹ gemäß geplanter Geschoßanzahl eingehalten werden.

§7 Geschoßanzahl – Gebäudehöhen

- (1) Maximal zulässige Geschoßanzahl für Hauptgebäude
 - a) Bebauungsareal 1, 11, 12 und 13: 2 Vollgeschoße ohne Dachgeschoßausbau (max. Kniestockhöhe 0,3 m) oder 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (ohne Begrenzung der Kniestockhöhe)
 - b) Bebauungsareal 7 und 10: 2 Vollgeschoße

¹ vgl. §13 Stmk. Baugesetz 1995 idGF

- c) Bebauungsareal 2: 3 Vollgeschoße (2. und 3. Geschoß rückspringend gemäß zeichnerischer Darstellung)
 - d) Bebauungsareal 3: 3 Vollgeschoße (3. Geschoß rückspringend gemäß zeichnerischer Darstellung)
 - e) Bebauungsareal 4, 5 und 6: 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (max. Kniestockhöhe 1,8 m)
 - f) Bebauungsareal 8 und 9: 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (max. Kniestockhöhe 1,25 m)
- (2) Maximal zulässige Gebäudehöhe¹ der Hauptgebäude (vgl. §4 Z.31 Stmk. BauG 1995 idgF)
- a) Bebauungsareal 1, 11, 12 und 13: 10,0 m
 - b) Bebauungsareal 2 und 3: 12,0 m
 - c) Bebauungsareale 4, 5 und 6: 10,0 m
 - d) Bebauungsareal 7 und 10: 8,5 m
 - e) Bebauungsareal 8 und 9: 9,0 m
- (3) Die Gebäudehöhe der Garagen, Carports und Nebengebäude wird mit maximal 3,5 m festgelegt.
- (4) Für technische Anlagen sind im erforderlichen Ausmaß punktuelle Überschreitungen zulässig (z.B. Antennen, Rauchfänge, etc.).

§8 Dachlandschaft

- (1) Zulässige Dachformen und Neigungen der Hauptgebäude
- a) Bebauungsareal 1, 11, 12 und 13: Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 35°
 - b) Bebauungsareal 2, 3, 7 und 10: Flachdach extensiv begrünt
 - c) Bebauungsareal 4, 5, 6, 8 und 9: Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45°

¹ **Gebäudehöhe:** der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.

- (2) Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flach- und Pultdächer mit maximal 7° Dachneigung zulässig.
- (3) Geneigte Dächer sind mit kleinteiligem rot- bis rotbraunem oder grauen Deckungsmaterial auszuführen.
- (4) Flachdächer ab 40 m² sind extensiv zu begrünen.
- (5) Solar- und Photovoltaikanlagen sind dachintegriert oder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe auszuführen. Bei Flachdächern dürfen die Aufständereien die Attikakante nicht überragen. Es darf zu keiner Blendwirkung kommen.

§9 Fassaden — Farbgestaltung

- (1) Die Verwendung von grellen und unnatürlichen Farben und Materialien, die eine glänzende oder blendende Oberflächenwirkung aufweisen, außer Glas, sind unzulässig.
- (2) Fassadenverkleidungen aus Stoff- und Textilbespannungen, Netzen, Spiegelglas udgl. sind unzulässig.
- (3) Im Rahmen der Baueinreichung ist für die äußere Gestaltung ein Material- und Farbkonzept unter Angabe der zu verwendeten Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.

§10 Abstellplätze/Carports — Kombinationsflächen

- (1) Unter Zugrundelegung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit mind. 2 PKW-Abstellplätze auf dem jeweiligen Bauplatz vorzusehen.
- (2) Nebengebäude, Garagen, Carports und KFZ-Abstellflächen sind innerhalb der einzelnen Bebauungsareale sowie innerhalb der Kombinationsflächen, gemäß zeichnerischer Darstellung, zulässig.
- (3) Abstellflächen im Freien sind zusätzlich innerhalb der im Verordnungsplan dargestellten Flächen zulässig.
- (4) Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum vorzusehen.
- (5) Geringfügige Abweichungen (+/- 0,5 m) aufgrund von Verschiebungen der Gebäudezugänge oder Verschiebungen gemäß §17 dieses Verordnungswortlautes sind zulässig.

§11 Freiflächen – Pflanzgebote - Einfriedungen – Geländeänderungen

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- (2) Je Bauplatz (ohne Baumbestand) ist ein Laubbaum pro Wohneinheit, bei Geschossbauten je 2 Wohneinheiten, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Eine Allgemein- und Spielfläche ist im nördlichen Bereich des Bauplatzes 2 gemäß Verordnungsplan vorzusehen und ist Bestandteil allfälliger Nutzungsbewilligungen auf dem Bauplatz 2. Diese ist mit einem Spiel- und einem Aufenthaltsbereich und mit Schattenbäumen zu gestalten.
- (4) Entlang der Haupteinfriedungsstraße ist eine alleeartige Baumreihe zu pflanzen
- (5) Für Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Thujenhecken und invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig.
- (6) Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig (nicht Glas oder Kunststoff), bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- (7) Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.
- (8) Lebende Zäune müssen mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden, um dauerhaft die Möglichkeit des Rückschnittes und der Pflege vom eigenen Grundstück aus zu gewährleisten. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit max. 2,0 m festgelegt.
- (9) Aufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 0,5 m über das natürliche Gelände erlaubt, wobei die Randbereiche als Böschungen zu gestalten und zu begrünen sind.
- (10) Stützmauern, Steinschichtungen etc. sind im Planungsgebiet unzulässig.

§12 Oberflächenentwässerung

- (1) Als Beurteilungs- und Bemessungsgrundlage für die Oberflächenentwässerungsanlagen der Wohnbauplätze dient das beigelegte Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt vom

Büro Mach & Partner ZT GmbH vom 27.01.2022, oder eine an dessen Stelle tretende Nachfolgeuntersuchung. Die Maßnahmen sind im Zuge der Bewilligungsverfahren umzusetzen.

- (2) Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung¹ zu bringen (z.B. Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden etc.).
- (3) Für die Abstellflächen gemäß §10 (3) sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasengittersteine, Sickerpflaster) zu verwenden.
- (4) Als Beurteilungs- und Bemessungsgrundlage für die Oberflächenentwässerungsanlagen der Haupterschließungsstraße und der beiden Stichstraßen dient das beigelegte Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt vom Büro ZT DI Fruhmann vom 09.02.2022, oder eine an dessen Stelle tretende Nachfolgeuntersuchung. Die Maßnahmen sind im Zuge der Bewilligungsverfahren umzusetzen.
- (5) Oberflächenwässer der Erschließungsstraßen sind mittels straßenbegleitender Pflastermulden über Einläufen zu sammeln und mittels Rohrleitungen mit technischen Filtern über Sickerschächte zur Versickerung zu bringen.
- (6) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist ein auf das Einreichprojekt abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept beizulegen.

§13 Untergrundverhältnisse — Gründungen

- (1) Die Gründung der zukünftigen Wohnhäuser im gesamten Bebauungsplanareal ist entsprechend der bodenmechanischen Beurteilung, erstellt von DI Forstlechner vom 05.04.2019, als Flachgründung oder gemäß Auflagen eines Nachfolgegutachten auszuführen.

¹ Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 sowie des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.

§14 Infrastruktur

- (1) Hinsichtlich Abwasserentsorgung ist, gemäß den Vorgaben der Marktgemeinde, an das bestehende Kanalnetz anzuschließen und ist ein diesbezüglicher Projektplan, welcher bis spätestens Beginn der Aufschließung vorzulegen ist, erforderlich.
- (2) Die Wasserversorgung hat, gemäß den Vorgaben der Marktgemeinde, durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde zu erfolgen und ist ein diesbezüglicher Projektplan, welcher bis spätestens Beginn der Aufschließung vorzulegen ist, erforderlich.
- (3) Die Wärmeversorgung hat mit erneuerbarer Energie zu erfolgen. Dabei ist der Anschluss an das Fernwärmenetz bei Verfügbarkeit und Kapazitätengarantie zu bevorzugen.
- (4) Bei Wärmepumpenanlagen ist das Aggregat (maßgebliche Schallquelle der Anlage) innerhalb des Gebäudes oder Bauwerkes aufzustellen.
- (5) Stromzuleitungen sind als Erdkabel auszuführen, wobei gleichzeitig Vorsorge für den Anschluss an Breitband Internet zu treffen ist.

§15 Immissionsfreistellung

Hinsichtlich der Lärmsituation liegt ein schalltechnisches Gutachten vom Büro IGBK Bilek+Krischner (GZ C9140 vom 24.02.2020) vor.

Die im gegenständlichen Gutachten, oder ein an dessen Stelle tretenden Nachfolgegutachten, aufgeführten Schallschutz-Anforderungen sind zu erfüllen (siehe Beilage).

§16 Starkstromleitung 110 kV ÖBB

- (1) Für die im Nordwesten des Planungsareals querende 110 kV Bahnstromleitung der ÖBB sind die Schutzabstände gemäß §§42, 43 und 43a des Eisenbahngesetzes 1957, idF BGBl I Nr. 60/2019 zu beachten.
- (2) Innerhalb des Gefährdungsbereiches ist für jede Handlung (Bautätigkeiten, Lagerungen, Anpflanzungen) die Bewilligung der zuständigen Eisenbahnbehörde einzuholen oder ist eine zivilrechtliche Vereinbarung abzuschließen.

§17 Bauplätze – Bebauungsareale

- (1) Im Planungsgebiet sind 11 Bauplätze mit 13 Bebauungsarealen vorgesehen.
- (2) Die Einteilung des Planungsareals ist durch die zu errichtenden Erschließungsstraßen und die 11 Bauplätze festgelegt. Die Straßenführung ist laut Darstellung im Verordnungsplan vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen (+/- 0,5 m) im Zuge der Vermessung und Errichtung von Straßen zwecks innerer Erschließung sind zulässig.

§18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan (Verordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tage in Kraft.

Gratwein-Straßengel, März 2022

für den Gemeinderat
der Bürgermeister Harald Mulle

2. ERLÄUTERUNGEN

2.1 Lage und Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Ortszentrums von Gratwein-Straßengel, südlich des Werksgeländes Firma Sappi im Nahbereich zur Nachbargemeinde Gratkorn.



Das Planungsareal wird Richtung Osten von Baugebiet der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ begrenzt. Richtung Norden schließt Baugebiet der Kategorie „Gewerbegebiet“ an. In Richtung Westen grenzt Baugebiet der Kategorie „Industriegebiet 1“ an. Richtung Süden, über die ÖBB Bahnstrecke hinweg, grenzt Baugebiet der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ an.

2.2 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke 371/10, 371/11, 371/12, 371/25, 371/26, 371/27, 371/29, 372/1, 372/2, 372/3, 372/4 und 372/5 KG 63238 Judendorf-Straßengel, in einem Gesamtausmaß von ca. 13.877 m².

Die nordwestliche Teilfläche des Planungsgebietes ist im Flächenwidmungsplan 5.0 der Altgemeinde Judendorf-Straßengel idF VF 0.07 B der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel als Dorfgebiet 0,2–0,4 mit zeitlich aufeinander folgender Nutzung als Aufschließungsgebiet der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet 0,2-0,4 ausgewiesen. Die Eintrittsbedingung für die zeitlich aufeinander folgende Nutzung stellt die nachweisliche Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes dar.

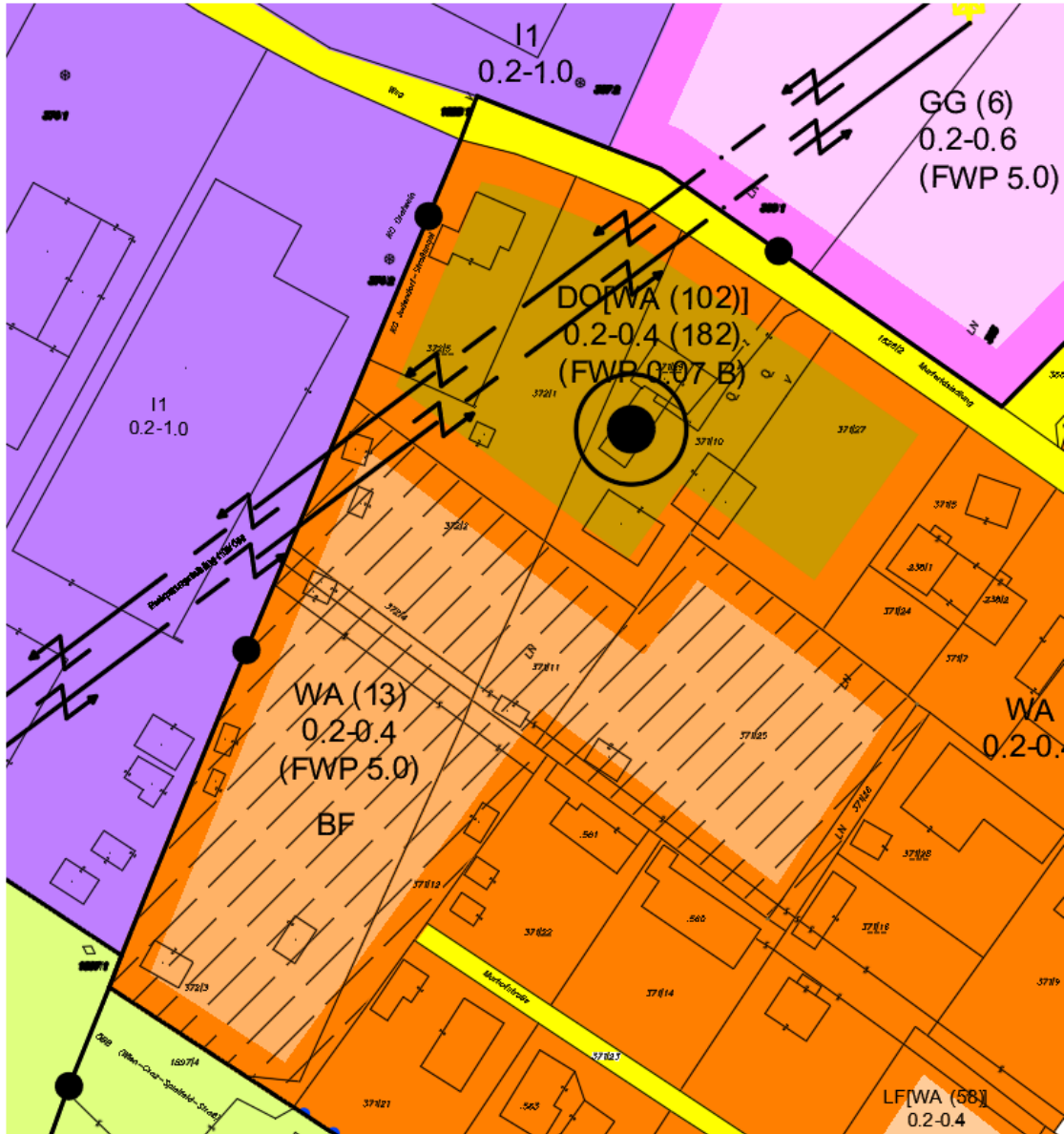
Nach Eintritt der Folgenutzung besteht somit ein Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet, mit dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes im siedlungspolitischen Interesse.

Betreffend die Eintrittsbedingung (nachweisliche Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes) für die zeitlich aufeinander folgende Nutzung ist festzuhalten, dass das landwirtschaftliche Grundstück mit Stallgebäude (371/29) bereits verkauft wurde und ein Abbruchbescheid für sämtliche baulichen Anlagen vorliegt. Der Abbruch wird im Zuge der ersten Baumaßnahmen, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, erfolgen und wird damit die Eintrittsbedingung erfüllt sein.

Das restliche Planungsgebiet ist im wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan 5.0 der Altgemeinde Judendorf-Straßengel als Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet 0,2–0,4 mit dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes ausgewiesen.

Da das Gesamtareal einen funktionellen und räumlichen Zusammenhang aufweist, soll ein gemeinsamer Bebauungsplan erstellt werden.

Mit der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die Aufschließungsgebiete WA (13) und WA (182) für eine zweckmäßige Bebauung freigegeben werden.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 5.0 idF VF 0.07 B

2.3 Zielsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanes

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanes sind folgende Aufschließungserfordernisse zu berücksichtigen:

Dorfgebiet mit zeitlich aufeinanderfolgender Nutzung Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet - WA (182)

- VI - Innere verkehrstechnische Erschließung
- IF - Infrastruktur: Nachweis der technischen Leitungsinfrastruktur
- IM - Immissionsfreistellung Lärm: Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte
- OE - Verbringung anfallender Oberflächen- und Hangwässer – Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- AW - Herstellung einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserentsorgung
- ÜE - Übergeordnete Einschränkungen – Hochspannungsfreileitung
- Bebauungsplanpflicht (B 182): Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Bereich Nr. B13 gemäß Bebauungsplanzonierungsplan
- Öffentliche Durchwegung: Sicherstellung einer ausreichenden und den Richtlinien für Straßenbau entsprechenden Durchwegung und Herstellung von erforderlichen verkehrswirksamen Verbindungen. Dies gilt insbesondere für Fußweg- und Radverbindungen.

Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet - WA (13)

- ÄA - Äußere verkehrstechnische Anbindung an das bestehende Straßennetz und Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeit
- GF - Gefahren-/Hochwasserfreistellung: Abstimmung von Schutzmaßnahmen bzw. Vorlage einer wasserrechtlichen Einreichplanung im Anlassfall, unter Berücksichtigung des Sachprogramms für die hochwassersichere Entwicklung der Siedlungsräume
- IE - Infrastrukturelle Erschließung: Nachweis der technischen Leitungsinfrastruktur iVm der inneren Verkehrserschließung
- LÄ - Immissionsfreistellung Lärm: Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte
- BBPL (B 13) - Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden diese Aufschließungserfordernisse wie folgt behandelt:

2.3.1 Äußere und innere verkehrstechnische Erschließung

Im Zuge der Planungen wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung durch das Büro IGBK Bilek+Krischner durchgeführt. Diese ist im Anhang des Erläuterungsteils beigelegt.

Die motorisierte äußere Anbindung des Planungsareals erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße Murfeldsiedlung (Grundstück 1828/2) im Norden des Planungsareals. Gemäß der vorliegenden Sachverständigenbeurteilung ist die Funktionsfähigkeit und die Grundkapazität der geplanten Knotenausführung am Gemeindeweg gegeben und bietet ausreichend Reserven zur Abwicklung des durch das Planungsareal induzierten Verkehrs.

Die erforderlichen Mindestwerte der Sichtweiten in diesem zukünftigen Kreuzungsbereich wurden nachgewiesen. Die Freihaltung dieses erforderlichen Sichttraums ist mittels entsprechender Festlegungen sichergestellt.

Diese Anbindung an die Gemeindestraße erfolgt über eine zentrale, Nord-Süd verlaufende Haupteerschließungsstraße, welche vorzugsweise als Wohnstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkungen geführt werden soll. Die interne weiterführende Verkehrsaufteilung erfolgt über zwei Stichstraßen, welche mit PKW tauglichen Umkehren zu versehen sind. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind für diese Stichstraßen (samt Umkehre) andere Oberflächen als die Haupteerschließungsstraße vorzusehen. Dabei sind Materialien zu verwenden, die eine hohe Qualität, Langlebigkeit und einen möglichst offenen Fugenanteil aufweisen.

Die LKW tauglichen Umkehren in den Kreuzungsbereichen der Haupteerschließungsstraße mit den Stichstraßen und die Einbindung in die Gemeindestraße wurde mittels Schleppkurvennachweise geprüft.

Die Mindestanforderung für eine weitere Feuerwehrezufahrt über die südöstlich anschließende Murhofstraße, mit einer erforderlichen Breite von 3,50 m, wird erfüllt.

Die erforderlichen Straßenraumbreiten wurden auf Basis der vorliegenden Sachverständigenbeurteilung festgelegt. Die Straßenräume bestehen einerseits aus den asphaltierten Flächen mit zumindest 4,0 m bzw. 5,0 m (im Bereich der südlichen Stichstraße) Breite und andererseits aus den befestigten, befahrbaren Straßenbanketten. Diese sind teilweise als gepflasterte Entwässerungsmulden ausgeführt, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der Straßenwässer sicherzustellen. Die genaue Lage und Abmessung ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.

Weiters ist nordwestseitig, entlang der neu zu errichtenden Haupteerschließungsstraße ein befestigter Mehrzweckstreifen mit mindestens 1,5 m Breite festgelegt. Dieser Streifen dient einerseits als Gehweg und ist andererseits für Einsatzfahrzeuge befahrbar.

Der gesamte Straßenraum ist LKW-tauglich und staubfrei herzustellen.

Dieses Aufschließungserfordernis wird somit im Zuge der Errichtung der Erschließungsstraßen erfüllt.

2.3.2 Hochwasserfreistellung

Hinsichtlich der Ersichtlichmachung innerhalb des Hochwasserabflussbereiches HQ₁₀₀ und HQ₃₀ ist festzuhalten, dass das ggst. Gebiet nunmehr anhand der aktuellen Untersuchungen (Verfasser: Hydroconsult GmbH, HQ₃₀ und HQ₁₀₀ Anschlaglinien instationäre 2d-Abflussuntersuchung des Rötzbaches, GZ: 21-0004, Stand: März 2021) nicht mehr im HQ₁₀₀ bzw. HQ₃₀ zu liegen kommt. Dies wurde von der Abteilung 14 des Amtes der Stmk. Landesregierung am 05.01.2021, GZ: ABT14-105941/2018-136, bestätigt und finden sich diese aktualisierten Grundlagendaten im Digitalen Atlas Steiermark. Somit ist dieses Aufschließungserfordernis als obsolet zu betrachten.

2.3.3 Brauner Hinweisbereich

Hinsichtlich des ersichtlich gemachten Braunen Hinweisbereiches der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) wurde im Zuge des Flächenwidmungsplanänderungsverfahrens 0.07B seitens der WLV die Auskunft erteilt, dass dieser einen Überflutungsbereich der Bundeswasserbauverwaltung darstellt und lediglich informativen Charakter hat. Des Weiteren wurde ergänzt, dass die Anpassung des Braunen Hinweisbereiches im Gefahrenzonenplan Gratwein-Straßengel derzeit seitens der WLV nicht erforderlich ist und diese im Zuge der nächsten Revision des Gefahrenzonenplanes erfolgt.

2.3.4 Infrastruktur

Gemäß den Vorgaben der Marktgemeinde kann an das bestehende Versorgungsnetz für Abwässer, Trinkwasser und Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Ein diesbezüglicher

Projektplan ist zu erstellen und bis spätestens vor Beginn der Aufschließung vorzulegen. Hiermit wird sichergestellt, dass die vorhandene Infrastruktur bestmöglich genutzt wird.

Auf den Dachflächen sind PV-Anlagen bzw. Solaranlagen dachintegriert oder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe auszuführen. Bei Flachdächern dürfen die Aufständungen die Attikakante nicht überragen. Es darf zu keiner Blendwirkung kommen. Mit diesen Festlegungen hinsichtlich Photovoltaik bzw. Solaranlagen wird eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden, bei gleichzeitiger Schaffung der Möglichkeit der Nutzung nachhaltiger Energieformen.

Bei Wärmepumpenanlagen ist das Aggregat (maßgebliche Schallquelle der Anlage) innerhalb des Gebäudes oder Bauwerkes aufzustellen. Dies dient der Vermeidung von Lärmbelastung im Außenbereich.

Stromzuleitungen sind als Erdkabel auszuführen, wobei gleichzeitig Vorsorge für den Anschluss an Breitband Internet zu treffen ist. Die Stromversorgung ist jedenfalls sichergestellt. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen für den Planungsbereich ist die Energienetze Steiermark GmbH, welche gemäß ihrer Webseite 100% Ökostrom aus der Steiermark liefert.

Aufgrund der vorbeschriebenen Festlegungen und örtlichen Gegebenheiten ist das Aufschließungserfordernis „Infrastruktur“ somit als erfüllt anzusehen.

2.3.5 Immissionsfreistellung

Die bestehenden Lärmimmissionen ergeben sich gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten vom Büro IGBK Bilek+Krischner vorwiegend aus Verkehrsimmissionen der naheliegenden ÖBB-Bahntrasse.

Es zeigt sich, dass die Planungsrichtwerte für Wohngebiet (55 dB Tag / 45 dB Nacht) im Tageszeitraum nicht überschritten werden. In der Nacht bestehen jedoch – teilweise massive – Überschreitungen, mit Lärmpegeln von bis zu 57 dB. Die Überschreitung besteht vor allem im Nahbereich zur ÖBB-Bahntrasse, trotz bestehender Lärmschutzwand der ÖBB.

Besonders für die südlich angeordneten Wohnhäuser sind daher entsprechende Dimensionierungen der Außenbauteile, die Ausrichtung der Schlafräume Richtung Norden und zusätzlich noch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) erforderlich. In Wohn- und Schlafräumen wird generell zur Sicherstellung der Wohnraumqualität die Installation von Schalldämmlüftern empfohlen.

Um den Planungsrichtwert für den Aufenthalt im Freien zu erreichen, wird empfohlen, die Terrassen nach Osten zu situieren.

Auswirkungen der Bebauung auf die Anrainer

Die Art und Stärke der Emissionen der geplanten Bebauung entsprechen dem Gebietscharakter der bestehenden Wohnbebauung und führen zu keinen unzumutbaren Belästigungen der Anrainer.

Da die neue HAUPTerschließungsstraße nicht als Einbindung in die Murhofstraße, sondern als Sackgasse, errichtet wird, ist eine Lärmschutzwand an den Grundstücksgrenzen zu den östlichen Bestandsobjekten nicht erforderlich.

Zum Schutz der Anrainer wird die Ausführung von Carports an Nachbargrundgrenzen mit einer geschlossenen Rückwand empfohlen.

Lärmimmissionen aus dem westlich angrenzenden Industriegebiet

Nord-Westlich des Bebauungsplanareals besteht Bauland der Kategorie Industriegebiet 1 (I1). Im Nahbereich zum Planungsareal bestehen große, geschlossene Hallen. Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich ein Furnierlager mit Schauräumen eines Handelsbetriebes, ohne Produktion.

Die Manipulationsflächen des anschließenden Betriebes sind durch die bestehenden, großvolumigen Hallen gegenüber dem Bebauungsplanareal abgeschirmt.

Seitens des Lärmgutachters wurden die Emissionen des Industriegebietes nicht modelliert, da die durchgeführte Lärmmessung ergab, dass die maßgebliche Schallquelle die südlich situierte ÖBB-Bahnstrecke ist.

Die im Gutachten festgelegten Maßnahmen, insbesondere die Einhaltung der OIB-Richtlinie Nr. 5, sind auf dem gesamten Bebauungsareal umzusetzen.

2.3.6 Oberflächenentwässerung

Aus der Bodenmechanischen Beurteilung von DI Hans Forstlechner zeigt sich, dass unter einer Humusüberlagerungsschicht sandiger Boden angetroffen wurde. Darunter befindet sich eine Schotterschicht. Eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer ist somit möglich.

Basierend auf dieser Bodenbeurteilung wurde vom Büro Mach & Partner ZT GmbH ein Gesamtkonzept zur Verbringung der Oberflächenwässer für sämtliche Bauplätze erstellt. Demnach werden die anfallenden Regenwässer von Dach-, Terrassen- und Gehwegflächen über Sickerschächte verbracht. Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über Rasenmulden auf den jeweiligen Bauplätzen. Die zugrundeliegenden Bemessungen und Planungen sind im Zuge der Bewilligungsverfahren projektbezogen zu konkretisieren und umzusetzen.

Für die Haupterschließungsstraße und die beiden Stichstraßen liegt ein gesondertes Gesamtkonzept vom ZT-Büro DI Fruhmann vor, wonach die Versickerung der Straßenwässer über Sickerschächte zur Versickerung zu bringen sind. Die Niederschlagwässer sind über straßenbegleitender Pflastermulden zu sammeln und über Einläufe mittels Rohrleitungen und vorgeschalteten technischen Filtern in diese Sickerschächte einzuleiten.

Die bezug habenden Gutachten und zeichnerischen Darstellungen sind im Anhang des Erläuterungsteils beigefügt.

Somit ist dieses Aufschließungserfordernis, bei entsprechender Sickerberechnung und Bemessung der Einleitungsschächte im konkreten Bauverfahren, als erfüllt zu betrachten.

2.3.7 Herstellung Abwasserbeseitigung

Dieses Aufschließungserfordernis wurde bereits beim Punkt 2.3.4 behandelt und ist erfüllt.

2.3.8 Übergeordnete Einschränkungen und Verkehrsträger

Über den nordwestlichen Rand des Bebauungsplanareals verläuft eine 110 kV Hochspannungsfreileitung der ÖBB. Die maßgeblichen Rechtsvorschriften des Eisenbahngesetzes 1957 idgF insbesondere der §42 Bauverbotsbereich, §43 Gefährdungsbereich und §43a Feuerbereich, sind jedenfalls im Bauverfahren zu beachten.

Der Gefährdungsbereich beträgt je 25 m beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches ist für jede Handlung (Bautätigkeiten, Lagerungen, Anpflanzungen) die Bewilligung der zuständigen Eisenbahnbehörde einzuholen, oder ist eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen dem Bauwerber und der ÖBB Infrastruktur AG über zu treffende Vorkehrungen abzuschließen.

Weitere übergeordnete Verkehrsträger sind nicht im unmittelbaren und somit baurechtlich relevanten Nahbereich des Bebauungsplanareals.

2.3.9 Öffentliche Durchwegung

Im Sinne der seitens der Gemeinde gewünschten Durchwegung („kurze Wege“) ist eine fuß- und radläufige Verbindung zur Murhofstraße herzustellen, welche auch für Einsatzfahrzeuge nutzbar ist.

2.4 Gestaltungsvorgaben der Gemeinde

Über die Aufschließungserfordernisse hinausgehend wurden seitens der Marktgemeinde Gratwein-Straßengel Festlegungen betreffend die Gestaltung getroffen, um ein einheitliches Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Im Sinne dieser Zielsetzung erfolgen die Festlegungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der in diesem Bereich bereits bestehenden Bebauung.

2.4.1 Zu §4 Verkehrserschließung

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.3.1 verwiesen.

2.4.2 Zu §5 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad – Versiegelungsgrad

Gemäß geltenden Flächenwidmungsplan 5.0 in der wiederverlautbarten Fassung für den unter §3 (9) angeführten Bereich und in der Fassung der vorgezogenen Änderung VF 0.07 B für den unter §3 (8) angeführten Bereich, ist jeweils ein Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,4 festgelegt und ist dieser Wert einzuhalten.

Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,5, bezogen auf den jeweiligen Bauplatz, festgelegt.

Zur Vermeidung zu starker Flächenversiegelung, welche nachteilige ökologische und kleinklimatologische Auswirkungen hat, wird für sämtliche Bauplätze ein Versiegelungsgrad von maximal 0,6 festgelegt. Zur Sicherstellung eines vergleichbaren Regulativs sind hierfür sämtliche bebaute und befestigte/versiegelte Flächen, bezogen auf den Bauplatz (Grundstück), zu berücksichtigen. Somit ist sichergestellt, dass nur ein bestimmter Anteil eines jeden Bauplatzes versiegelt wird, unabhängig von der tatsächlich errichteten Gebäudefläche.

Dabei sind die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. ihres Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades zu berücksichtigen. Die Beschränkung der Versiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, der Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung und weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren, unter Berücksichtigung der Abflussbeiwerte gemäß ÖNORM B 2506/1, Ausgabe 2013-08-01, rechnerisch und nachvollziehbar nachzuweisen.

Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert a_n
hartgedeckte Dächer	1,0
extensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,5
intensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,3
befestigte (zB asphaltierte) Höfe und Wege	0,8 bis 1,0
Kieswege (verdichtet)	0,6 bis 0,8
Grünflächen und Rasengittersteine, je nach Neigung und Durchlässigkeit inklusive Untergrund	< 0,5

Abflussbeiwerte gemäß ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01

Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind befestigte Flächen auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und stattdessen durchlässige Materialien wie z.B. Rasengittersteine vorzusehen.

2.4.3 Zu §6 Lage der Gebäude – Bebauungsweise – Baugrenzlinien

Auf Basis des vorliegenden Bebauungskonzeptes (siehe im Anhang des Erläuterungsteils) werden auf 11 Bauplätzen insgesamt 13 Bebauungsareale, gemäß der zeichnerischen Darstellung, festgelegt. Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen.

Die Hauptgebäude sind innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien zu errichten. In das Hauptgebäude integrierte bzw. unmittelbar angebaute Garagen sowie Abstellflächen sind ebenfalls innerhalb der Baugrenzlinien möglich. Eine Überschreitung bzw. Situierung außerhalb der Baugrenzlinien ist für bauliche Anlagen für die übergeordnete Infrastruktur (Strom, Kanal, etc.), stützenfreie Balkone und Vordächer, Terrassen, Spielplätze, Kinderspielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Lärmschutzmaßnahmen/-wände, Zufahrten, Gehwege, Sickeranlagen und dergleichen sowie andere kleinere bauliche Anlagen gemäß §21 (1) Z2 Stmk. BauG 1995 idGF. zulässig.

Die Situierung der Abstellplätze hat innerhalb der Bebauungsareale oder gemäß den Festlegungen des §10 (2) und (3) iVm den im Verordnungsplan dargestellten Flächen innerhalb der „Kombinationsflächen“ bzw. „Abstellflächen im Freien“ zu erfolgen. Hierdurch wird die Anordnung entlang der Erschließungsstraßen bzw. Zufahrten sichergestellt und werden die angrenzenden Wohn- und Gartenbereiche von Autoverkehr freigehalten.

Innerhalb der als „Kombinationsflächen“ ausgewiesenen Bereiche ist auch die Errichtung von Nebengebäuden (z. B. als Kellerersatzräume) möglich, da Kellergeschoße aufgrund des hohen Grundwasserspiegels unwirtschaftlich sind.

2.4.4 Zu §7 Geschoßanzahl – Gebäudehöhen

Die Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Geschoßanzahl und Gebäudehöhen erfolgt auf Basis der Stellungnahme des Ortsbildsachverständigen und orientiert sich am Gebäudebestand des Umgebungsbereiches. Dieser ist durch die ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach im südlichen und östlichen Bereich geprägt. Richtung Norden und Westen schließen Industrie- und Gewerbegebiete mit großvolumigen Baukörpern mit Flachdach an.

Die konzipierte Anordnung verschiedenartiger Wohnbauten bildet einen harmonischen Übergang zwischen den beiden konträren Zonen.

Die Gebäudehöhe für Garagen, Carports und Nebengebäude wird aufgrund der festgelegten Dachform eines Flach- oder Pultdaches mit 3,5 m begrenzt. Da für diese Nebengebäude keine Satteldächer ausgeführt werden, wird zum Schutze des Orts- und Straßenbildes die baugesetzliche Firsthöhe für Nebengebäude hier nicht angewendet.

2.4.5 Zu §8 Dachlandschaft

Das Bebauungsplanareal befindet sich im Übergangsbereich einer Einfamilienhausbebauung im Osten zu zwei großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten im Norden und Westen.

Während die Einfamilienhausbebauung durch Satteldächer geprägt ist, sind die großvolumigen Hallen der Industriegebiete mit flachgeneigten Satteldächern und Flachdächern geprägt.

Die Ermöglichung von längeren Baukörpern in Kombination mit der Festlegung von flacheren Satteldächern im nördlichen Bereich des Bebauungsplanareals und von Flachdächern im westlichen Bereich, soll einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Industriegebieten herstellen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird seitens des Ortsbildsachverständigen die Ausführung als Flach- oder Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 7° vorgeschrieben.

Im Hinblick auf eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung ist die Verwendung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig und erwünscht, wobei diese entweder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe auszuführen sind bzw. die Aufständereien bei Flachdächern die Attikakante nicht überragen dürfen.

2.4.6 Zu §9 Fassaden – Farbgestaltung

Für das gesamte Planungsgebiet gilt, dass grelle, glänzende und blendende Materialien, unzulässig sind. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben Weiß oder Schwarz haben.

Unter glänzenden Materialien sind sowohl glasierte Oberflächen als auch glänzende metallische Fassadenverkleidungen oder Bauteile zu verstehen. Davon ausgenommen sind stabförmige Gestaltungs- und Balkenelemente.

Für eine Beurteilung durch die Baubehörde ist im Bauverfahren ein Material- und Farbkonzept mit Ansichten der Gebäude vorzulegen.

2.4.7 Zu §10 Abstellplätze/Carports – Kombinationsflächen

Entsprechend der Bestimmung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 ist die Gemeinde berechtigt, die Anzahl der Abstellplätze abweichend von Absatz 3 desselben Paragraphen festzulegen, um der erhöhten Mobilität der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatzfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen, zu vermeiden, liegt das Freihalten der Erschließungsstraßen im besonderen Interesse der Gemeinde. Ferner wird festgestellt, dass auch im Nahbereich keine öffentlichen Abstellflächen vorhanden sind.

Die Errichtung von nicht überdachten und überdachten Abstellflächen (Carports / Garagen) und Nebengebäuden (z.B. Kellerersatzräume) ist innerhalb der einzelnen Bebauungsareale und in den im Bebauungsplan dargestellten Kombinationsflächen zulässig. Zusätzliche Abstellflächen im Freien sind gemäß Plandarstellung vorgesehen.

2.4.8 Zu §11 Freiflächen – Einfriedungen – Geländeänderungen

Mit den gegenständlichen Festlegungen wird sichergestellt, dass die nicht bebauten Freiflächen einer Gestaltung zugeführt werden, welche einem angenehmen Wohnumfeld zuträglich sind.

Weiters ist festgelegt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten für Hecken und andere Bepflanzungsmaßnahmen heranzuziehen sind, um die Ausbreitung von Neophyten zu vermeiden und eine kohärente Grünflächengestaltung zu fördern.

Durch eine möglichst umfassende Begrünung mit entsprechenden Pflanzen und Bäumen kann eine schnelle Eingliederung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Gemäß §11 (1) Stmk. BauG 1995 idGF sind Einfriedungen und lebende Zäune so auszuführen bzw. so zu erhalten, dass weder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt noch eine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt wird. Einfriedungen dürfen nicht vor der Straßenfluchtlinie errichtet werden. In Entsprechung dieser Vorgaben und der Stellungnahme des Ortsbildsachverständigen wird die Höhe von Einfriedungen mit maximal 1,20 m beschränkt. Hiermit kann eine Tunnelbildung vermieden werden und ist durch die überschaubare Höhe die Erhaltung von Sichtbeziehungen sichergestellt.

Dies gilt auch zwischen den individuellen privaten Gärten, um den optischen Zusammenhang des Gesamtareals zu erhalten und eine harmonische Gartengestaltung zu gewährleisten.

Aufgrund der nahezu ebenen Geländesituation (max. 0,5 m innerhalb eines Bauplatzes) sind Geländeänderung nur in sehr geringem Ausmaß zulässig.

Jedenfalls unzulässig sind Stützmauern und Steinschichtungen, da sie gebietsuntypisch sind und daher das Straßen- und Ortsbild stören.

2.4.9 Zu §12 Oberflächenentwässerung

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.3.6 verwiesen.

2.4.10 Zu §13 Untergrundverhältnisse – Gründung

Das Planungsareal befindet sich gemäß der Radonpotenzialkarte des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT) in der Radonpotenzialklasse 2. In der Bodenmechanischen Beurteilung von DI Forstlechner, werden Radonschutzmaßnahmen mit anschließender Radonkontrollmessung, besonders für Gebäude mit Erdkontakt, empfohlen.

2.4.11 Zu §14 Infrastruktur

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.3.4 verwiesen.

2.4.12 Zu §15 Immissionsfreistellung

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.3.5 verwiesen.

2.4.13 Zu §16 Starkstromleitung 110 kV ÖBB

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.3.8 verwiesen.

Die Ausschwingung der 110 kV Hochspannungsfreileitung der ÖBB im Westen des Bebauungsareals 2 und 3 wurde bei der Festlegung der Baugrenzlinien und der Gebäudehöhen berücksichtigt (siehe Schemaschnitt Hochspannungsfreileitung, erstellt von Arch. DI Waclavic vom 10.02.2020 im Anhang). Die diesbezüglichen Sicherheitsabstände wurden in Abstimmung mit der ÖBB auf Basis einer Naturstandsaufnahme festgelegt und in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Durch die geschoßweise Abstufung für das Bebauungsareal 2 wurden die Ausschwingungen des Stromseils und der sich daraus ergebende Schutzabstand eingehalten.

Aufgrund fehlender Planungsinteressen wurde für das bereits bebaute Bebauungsareal 13 keine Abstimmung vorgenommen.

Für sämtliche Bauvorhaben hat eine Abstimmung und erforderlichenfalls eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der ÖBB Infrastruktur AG zu erfolgen.

2.4.14 Zu §17 Bauplätze – Bebauungsareale

Insgesamt sind im Planungsgebiet 11 Bauplätze mit 13 Bebauungsarealen vorgesehen. Die Einteilung des gesamten Planungsareals ergibt sich aus der Nord-Süd verlaufenden zentralen Haupteerschließungsstraße und den weiterführenden Stichstraßen samt den Umkehren.

Geringfügige Abweichungen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind im Ausmaß von +/- 0,5 m zulässig.

2.5 Verfahren

Aus Gründen der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit wird für die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes ein Anhörungsverfahren gemäß §40 (6) Z2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl 15/2022 durchgeführt.

Die Verordnung tritt gemäß den Bestimmungen des StROG 2010 und der Stmk. Gemeindeordnung 1967 idGF mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Verfahrensablauf

Anhörung (2 Wochen)	März
Gemeinderatsbeschluss	_____
Kundmachung	_____
Rechtskraft	_____

3. ANHANG

- Kataster (Auszug), Quelle Digitaler Atlas GIS Steiermark
- Teilungsplan-Entwurf von DI Karl Reichsthaler (GZ:32986-63238-T vom 27.05.2021)
- Bodenmechanische Beurteilung, erstellt von DI Forstlechner (GZ: 4970-031 vom 05.04.2019, Ergänzung vom 28.05.2021)
- Oberflächenentwässerungskonzept - Wohnobjekte vom 27.01.2022, Verfasser: Mach & Partner ZT-GmbH (GZ: 4886-EP-01 iVm 02)
- Oberflächenentwässerungskonzept - Verkehrserschließung vom 09.02.2022, Verfasser: ZT DI Fruhmann (GZ: F0580_SONS2022)
- Schalltechnisches Gutachten vom 24.02.2020, Verfasser: IGBK Bilek+Krischner (GZ: C9140)
- Verkehrstechnische Überprüfung vom Jänner 2020, Verfasser: IGBK Bilek+Krischner (GZ: C9140)
- Ortsbild Stellungnahme vom 02.02.2022, Verfasser: Architekt DI Arthur Steiner
- ABU Rötzbach Huber HWS 2016 - aktualisierte instationäre Abflussuntersuchung – GIS Ausschnitt
- ÖBB Merkblatt für 110kV-Bahnstromleitung §43 EibG Bewilligungsansuchen
- Schemaschnitt Hochspannungsfreileitung vom 10.02.2020, erstellt von Arch. DI Waclavic
- Bebauungskonzept, vom 08.02.2022, Verfasser: Arch. DI Waclavic