

Marktgemeinde
STAINACH-PÜRGG



BEBAUUNGSPLAN 0.03

KG 67311 Neuhaus

Allgemeines Wohngebiet Unterburg
Grst.: 778/6, 778/7, 778/8, 779 und 784

GZ: 22-RO-SP-BP-0.03

Auflage - Anhörung

INHALT:

- Verfahrensangaben
- Verordnung
- Plandarstellung Rechtsplan 1:500
- Erläuterungen

I	VERORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 0.03	5
	Präambel und Rechtsgrundlage	5
§ 1	Umfang und Inhalt	5
§ 2	Planungsgebiet / Geltungsbereich	6
§ 3	Ersichtlichmachungen	6
(1)	Widmung im Flächenwidmungsplan	6
(2)	Bebauungsdichte	6
(3)	Aufschließungserfordernisse	6
(4)	Öffentliche, wirtschaftliche, siedlungspolitische Interessen	7
(5)	Gefahrenzonen der WLIV und Überflutungsbereiche der BWBV	7
§ 4	Festlegungen	7
(1)	Äußere Anbindung	7
(2)	Private Verkehrsflächen – Innere Erschließung	7
(3)	Bebauungsweise	7
(4)	Höhenentwicklung der Gebäude	7
(5)	Bebauungsdichte und Bebauungsgrad	7
§ 5	Zusätzliche Inhalte	8
(1)	Baugrenzzlinien	8
(2)	Lage und Stellung der Gebäude	8
(3)	Grün- und Freiflächen	8
(4)	Gestaltung von Gebäuden und Anlagen	8
(5)	Dächer und Dachformen	9
(6)	Energieversorgung / Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie	9
(7)	Ver- und Entsorgung	9
(8)	Meteorwässer	9
(9)	Lärmschutz	9
(10)	Einfriedungen	9
(11)	Garagen und Nebengebäude	10
§ 6	Rechtswirkung und Schlussbestimmungen	10
§ 7	Rechtskraft	10

II	ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 0.03	11
1.	Allgemeines	11
2.	Bestandsanalyse und Zielsetzung des Bebauungsplans	11
3.	Zu § 3 – Ersichtlichmachungen	12
3.1.	Zu § 3 Abs. 1 – Flächenwidmung	12
3.2.	Zu § 3 Abs. 2 – Bebauungsdichte.....	13
3.3.	Zu § 3 Abs. 3 – Anschließungserfordernisse.....	13
4.	Zu § 4 – Festlegungen	14
4.1.	Zu § 4 Abs. 3 – Private Verkehrsflächen – Innere Erschließung	14
4.2.	Zu § 4 Abs. 5 – Höhenentwicklung der Gebäude.....	14
5.	Zu § 5 – Zusätzliche Inhalte	14
5.1.	Zu § 5 Abs. 1 Baugrenzlinien	14
5.2.	Zu § 5 Abs. 3 Grün- und Freiflächen	14
5.3.	Zu § 5 Abs. 4 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen	15
5.4.	Zu § 5 Abs. 5 Dächer und Dachformen	15
5.5.	Zu § 5 Abs. 6 Energieversorgung / Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie	15
5.6.	Zu § 5 Abs. 7 Ver- und Entsorgung.....	15
6.	Aufhebungen Anschließungsgebiet	16
7.	Beilagen	16

I VERORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 0.03

PRÄAMBEL UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Stainach-Pürgg hat am _____ eine Anhörung zum Auflageentwurf des Bebauungsplans BP 0.03 (GZ: 22-RO-SP-BP-0.03), verfasst von KREINERarchitektur ZT GMBH, Hauptstraße 246, 8962 Gröbming, verfügt und die Gemeinderatsmitglieder darüber informiert.

Rechtsgrundlage:

- Rechtskräftiges Entwicklungskonzept ÖEK 4.00 i.d.g.F. der ehemaligen Gemeinde Pürgg-Trautenfels.
- Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan FWP 4.00 i.d.g.F. der ehemaligen Gemeinde Pürgg-Trautenfels.
- Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes StROG 2010 LGBl. Nr. 45/2022, gemäß § 40 und § 41
- Steiermärkisches Baugesetz Stmk. BG LGBl. Nr. 45/2022.
- Verordnung gemäß § 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 LGBl. Nr. 118/2021.

§ 1 UMFANG UND INHALT

Der Bebauungsplan BP 0.03 besteht aus den Teilen:

- (1) Verordnungswortlaut;
- (2) Zeichnerische Darstellung;

Bebauungsplan 0.03

Maßstab: 1/500;
Plan-Nr.: 22-RO-SP-BP-0.03;
Datum: 02.08.2022

Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes verfasst von KREINERarchitektur ZT GMBH, Hauptstraße 246, 8962 Gröbming, ist Bestandteil der Verordnung.

- (3) Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht inkl. der notwendigen Beilagen angeschlossen.

Bei Widersprüchen zwischen Plan und Wortlaut gilt der Wortlaut.

*Anmerkungen haben bloßen Hinweischarakter.
Diese kursiv abgebildeten Textstellen sind nicht Teil des Wortlautes.*

Anm.: Als Grundlage für Flächenangaben im Wortlaut bzw. den Erläuterungen dienen die im GIS-Steiermark dargestellten bzw. angegebenen GIS-Flächen.

§ 2 PLANUNGSGBIET / GELTUNGSBEREICH

Bauplatz	Teilfl./ Grst.Nr.:	KG	Fläche
BP 1	784, 778/6, 779	67311 Neuhaus	ca. 3.173 m ²
BP 2	778/7, 778/8, 779	67311 Neuhaus	ca. 3.998 m ²
BP 3	778/6, 779	67311 Neuhaus	ca. 2.432 m ²
Geltungsbereich			ca. 9.603 m²

Anm.: Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt nur teilweise deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen. Die angegebenen Flächenausmaße werden digital ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit ermittelt.

§ 3 ERSICHTLICHMACHUNGEN

gemäß § 41 (1) Z.1 StROG 2010

(1) Widmung im Flächenwidmungsplan

Laut Flächenwidmungsplan 4.00 i.d.g.F. der ehemaligen Gemeinde Pügg Trautenfels ist das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet der Widmungskategorie Allgemeines Wohngebiet WA(5), WA(6) und WA(7) ausgewiesen.

(2) Bebauungsdichte

Für die Baulandbereiche im Planungsgebiet sind folgende Bebauungsdichten festgelegt:

- WA(5) 0.2-0.5
- WA(6) 0.2-0.6
- WA(7) 0.2-0.6

Anm: Die Festlegung der Bebauungsdichte bezieht sich auf das gesamte Planungsgebiet. Die Bebauungsdichte bezieht sich nicht auf die Flächen innerhalb der Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich). Eine Überschreitung der Bebauungsdichte bezogen auf die Flächen innerhalb der Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) ist somit möglich.

(3) Aufschließungserfordernisse

WA(5)

- Erstellung und Berücksichtigung eines mit der Wildbach- und Lawinenverbauung abgestimmten sinnvollen Hochwasserabflusskonzeptes (gelbe Gefahrenzone, HQ 100)
- Lärmschutzmaßnahmen

WA(6)

- Wasserversorgung
 - Abwasserentsorgung
 - Energieversorgung
 - Erstellung und Berücksichtigung eines mit der Wildbach- und Lawinenverbauung abgestimmten sinnvollen Hochwasserabflusskonzeptes (gelbe Gefahrenzone)
 - Lärmschutzmaßnahmen
- Anm. Berücksichtigung der Stromleitung

WA(7)

- Lärmschutzmaßnahmen

Zuständigkeit: Eigentümer

(4) Öffentliche, wirtschaftliche, siedlungspolitische Interessen

Ein Bebauungsplan **B4** ist gemäß Bebauungsplanzonierung des FWP 0.17 der Marktgemeinde Stainach-Pürgg für das Plangebiet gemäß §2 erforderlich.

Zuständigkeit: Marktgemeinde Stainach-Pürgg

Die FWP-Änderung 0.17 wird zeitgleich zum Anhörungsverfahren dieser Verordnung als Anhörungsverfahren durchgeführt.

(5) Gefahrenzonen der WLV und Überflutungsbereiche der BWBV

Das Planungsbiet ist in den südöstlichen Bereichen durch eine gelbe Gefahrenzone der Wildbach und Lawinenverbauung, sowie den HQ 100 Bereichen des Grimmingbachs betroffen. Eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden (WLV Gebietsbauleitung Steiermark Nord und BBL Liezen) ist erforderlich.

§ 4 FESTLEGUNGEN

gemäß § 41 (1) Z.2 SROG 2010

(1) Äußere Anbindung

Die Zufahrt bzw. Abfahrt der gegenständlichen Flächen erfolgt abgehend der B 145 Salzkammergutstraße (Abzweigung Unterburg) über den Siedlungsweg Unterburg West.

(2) Private Verkehrsflächen – Innere Erschließung

Die Erschließung der Bauplätze erfolgt abgehend des Siedlungsweg Unterburg West über zwei private Zufahrtsstraße welche als Sackgassen ausgeführt werden. Die Herstellung einer asphaltierten Oberfläche ist spätestens nach vollständiger Bebauung der jeweiligen Bauplätze auszuführen.

(3) Bauungsweise

Es wird im gesamten Planungsgebiet eine offene Bauungsweise vorgegeben. Ausnahmen stellen Garagen, Nebengebäude sowie unterirdische Gebäudeteile dar. Diese können an den Grundgrenzen in gekoppelter Bauweise errichtet bzw. ausgeführt werden.

Im gegenständlichen Bereich ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 oberirdischen Geschossen oder Gebäuden mit einem Obergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von max. 1,25 m zulässig. Kellergeschoße und Tiefgaragen sind zulässig.

(4) Höhenentwicklung der Gebäude

Die Gebäude im Planungsgebiet sind mit einer Gesamthöhe von max. 15,00 Metern auszuführen.

(5) Bauungsdichte und Bauungsgrad

Die maximale Bauungsdichte wird einheitlich für das gesamte Planungsgebiet und ungeachtet der Ausweisung im FWP auf **0,60** festgelegt.

Der maximale Bauungsgrad wird mit **0,35** festgelegt.

§ 5 ZUSÄTZLICHE INHALTE gemäß § 41 (2) StROG 2010

(1) Baugrenzlinien

Baugrenzlinien sind Linien, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Für unterirdische Gebäudeteile sowie für Nebengebäude werden folgende Ausnahmen festgelegt:

Tiefgaragen/Parkdecks und Nebengebäude, wie z.B. Schutzdächer und bauliche Anlagen für Infrastruktur (Wasser, Wärme, Strom, Müllplätze) dürfen die definierten Baugrenzlinien unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. Stmk. BauG i.d.G.F. überragen.

Anm.: Die Festlegung der Baugrenzlinien hebt die Verpflichtung zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bzw. Gebäudeabstände nicht auf.

(2) Lage und Stellung der Gebäude

Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen.

Innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten bebaubaren Bereiche können Gebäude - bei Einhaltung der festgelegten Firstausrichtung - frei situiert werden.

Bei der Situierung der Gebäude auf der Parzelle ist neben der Berücksichtigung der Topografie, der optimalen Ausnutzung und der Besonnung auch auf die Schaffung bzw. Gestaltung eines akzentuierten Siedlung- und Straßenraumes Rücksicht zu nehmen.

(3) Grün- und Freiflächen

Geländegestaltung und Bodenversiegelung:

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und es ist ein Bodenversiegelungsgrad von max. 35% der unbebauten Bauplatzfläche einzuhalten.

Geländeänderungen sind nur in Form von Grünböschungen ausgerundet und harmonisch in den Umraum zulässig. Terrassierungen sind mit max. Einzelhöhen von 1,50 Metern zu begrenzen.

Eventuell erforderliche Böschungsfußsicherungen in Form von Steinschichtungen oder Stützmauern sind nur einmalig pro Baukörper zu errichten und in der Höhe mit 1,50 Meter zu begrenzen, wobei sie mind. 70 cm von der Grundgrenze abzurücken und zu begrünen sind.

Bei Terrassierungen hat der horizontale Abstand zwischen Stützmauer/Steinschichtung und einer nachfolgenden Grünböschung (oder umgekehrt) mind. 1,50 Meter zu betragen.

Pflanzgebote:

Zur Erhaltung des regionsspezifischen Landschaftsbildes ist auf eine Auswahl von einheimischen, standortgerechten Gehölzen – keine Koniferen – zu achten.

Pro projektierte Wohneinheit im Planungsgebiet muss ein Baum gepflanzt werden. Davon sind entlang der südlich angrenzenden Gemeindestraße insgesamt zehn Laubbäume in Form einer „Halballee“ zu pflanzen. Der Abstand der Bäume der „Halballee“ hat zwischen 8,00 und 10,00 Meter zu betragen. Im ausgewachsenen Zustand ist eine Aufstufungshöhe von 6,00 – 8,00 Meter herzustellen.

Bäume müssen mind. 3,00 Meter von den Grundstücksgrenzen bzw. 2,00 Meter von der Erschließungsstraße entfernt gepflanzt werden.

Die Pflege und Erhaltung der Pflanzmaßnahmen liegen im Aufgabenbereich des Grundeigentümers.

(4) Gestaltung von Gebäuden und Anlagen

Die Proportionen sämtlicher Hauptgebäude haben im Grundriss der Ortsüblichkeit entsprechend gestreckt zu sein – nicht quadratisch. Dabei ist auf eine optimale Integration in das Naturgelände zu achten.

Für die äußere Gestaltung sind vorzugsweise helle, pastellfarbene oder optisch zurückhaltende Materialien und Oberflächenbehandlungen (Anstriche, Färbelungen und Struktur, Holz, etc.) zu verwenden. Eine grelle Farbgebung ist weder für Haupt- noch für Nebengebäude zulässig.

(11) Garagen und Nebengebäude

Bei Wohnhäusern ist folgender PKW-Abstell Schlüssel vorgesehen:

Wohneinheiten > 90m² → 2,0 PKW-Abstellplätze

Wohneinheiten > 70 m² → 1,5 PKW-Abstellplätze

Wohneinheiten > 50 m² → 1,0 PKW-Abstellplätze

Ansonsten richtet sich die Mindestanzahl nach dem Stmk. BauG LGBl. Nr. 45/2022.

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptobjekten anzupassen. Sie sind in einem, dem Hauptgebäude angepassten, dunkleren Farbton zu gestalten.

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude können als flach geneigtes Sattel- bzw. Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden.

Garagen und Nebengebäude, die nicht am Hauptkörper angebaut sind, müssen von diesem einen Abstand von mindestens 2,00 m aufweisen.

Überdachte Abstellplätze sind als eingeschossige Flugdächer mit einer Neigung von 10° – 15° bzw. als bekieste oder begrünte Flachdächer unter der Voraussetzung der Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. § 13 des Stmk. BauG LGBl. Nr. 45/2022 zulässig.

§ 6 RECHTSWIRKUNG UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung (gemäß § 1 Abs. 2) erteilt werden.

§ 7 RECHTSKRAFT

Diese Verordnung tritt unbeschadet des Verordnungsprüfungsergebnisses der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung gemäß den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 LGBl. Nr. 118/2021 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat:
Marktgemeinde 6950 Stainach-Pürgg
Bezirk Liezen

.....10.08.2022
Datum

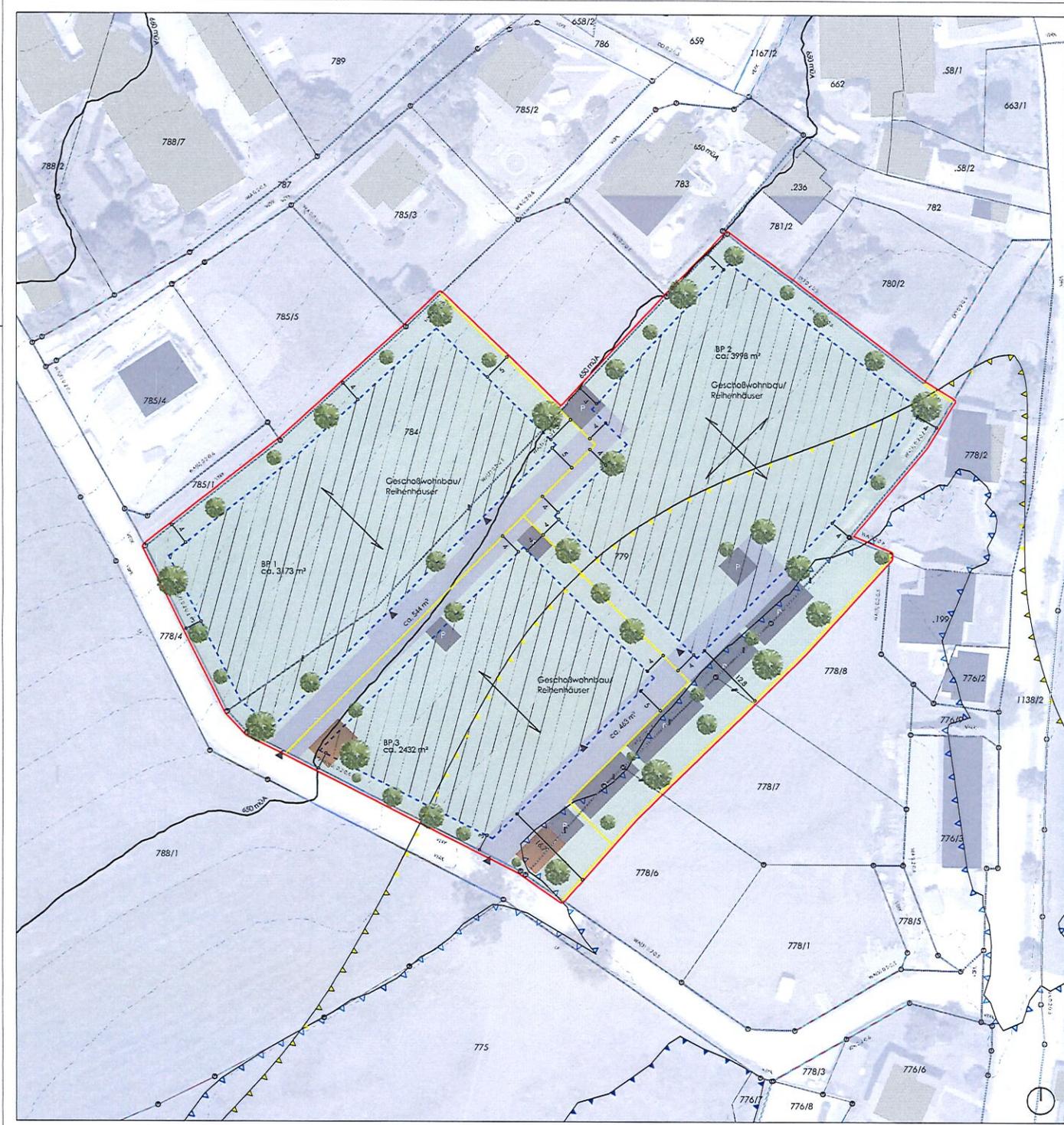
.....
Der Bürgermeister
(ROLAND RANINGER)

Beilage:

RECHTSPLAN

GZ: 22-RO-SP-BP-0.03

Datum: 02.08.2022



Bauplatz Nr.	Grundstücke	Fläche in m²
1	784, 779	ca. 3173 m²
2	778/6, 778/7, 779	ca. 3998 m²
3	778/6, 779	ca. 2432 m²



Festlegungen

- Geltungsbereich
- Bauplätze
- Baugrenzlinien
- bebaubarer Bereich
- innere Erschließung
- Parkflächen
- Müllplätze
- Hauptfruchtigung
- Bepflanzung
- ▶ bevorzugte Erschließung

Naturgefahren

- Hochwasser Bundes Wasserbau Verwaltung
- HW-Überflutungsflächen 100 jährig
- HW-Überflutungsflächen 30 jährig
- Gefahrenzonen Wildbach und Lawinerverbauung
- Gelbe Zone Wildbach

DKM, Topographie

- Grundgrenzen DKM
- Höhengschichtlinien
- geplante Grundstücksgrenzen
- obsoleete Grundstücksgrenzen
- Widmungsgrenzen
- Gebäude Bestand

Anm.: Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgt nur teilweise deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen. Alle angegebenen Flächenmaße werden digital ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit ermittelt.

MARKTGEMEINDE STAINACH-PÜRGG

<p>ANHÖRUNG (ENTWURF) gem. § 40 (4) Z 2 SROG 2010 LGBl. Nr.15/2022</p> <p>Datum:</p> <p style="text-align: center;">Der Bürgermeister (Roland Raninger)</p> <p>angeschlagen:</p> <p>abgenommen:</p>	<p>GEMEINDERATS BESCHLUSS (ENDFASSUNG) gem. § 40 (4) SROG 2010 LGBl. Nr.15/2022</p> <p>Datum:</p> <p style="text-align: center;">Für den Gemeinderat (BGM Roland Raninger)</p> <p>angeschlagen:</p> <p>abgenommen:</p>	<p>PRÜFUNGSVERMERK DER STEIERL. LANDESREGIERUNG: gem. § 38 SROG 2010 LGBl. Nr.15/2022</p> <p>Datum:</p>
--	---	--

BEBAUUNGSPLAN 0.03

<p>PLANVERFASSER</p> <p>kreinerarchitektur</p> <p><small>STÄDTLICH BEFUGTE ARCHITECTEN ZUSAMMENGEFASSUNG</small></p> <p><small>STRAßE 22 8010 Stainach Tel. +43 3623 23 1000</small></p> <p><small>office@kreinerarchitektur.at www.kreinerarchitektur.at</small></p>	 <p>RUNDSEGEL</p>	<p>PROJEKT</p> <p>WA Unterburg</p> <p>PLANNUMMER</p> <p>Lageplan</p>	
<p>GEZEICHNET am von</p> <p>2022-08-02 In</p>	<p>KG Nr. EG Name</p> <p>67311 Neuhaus</p>	<p>AUFLAGE ANHÖRUNG</p> <p>01</p>	<p>GT</p> <p>22-PO-SP-BP-0.03</p>
<p>MAßSTAB</p> <p>1:500</p>	<p>GRSTAN.</p> <p>196/47, 196/48, 196/44, 196/41, 196/39, 196/34, 196/24, 196/46</p>	<p>ENDBESCHLUSS</p>	<p>PLANNUMMER</p> <p>BO-SP_BP-0.03</p>

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Alle Verwertungsrechte verbleiben bei der Planverfasserin/dem Planverfasser. Jede weitere Verwendung (Wiederherstellung oder Vervielfältigung, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte etc.) bedarf der Zustimmung der Urheberin/des Urhebers. Es trifft die Planverfasserin/den Planverfasser bei Zuwiderhandlung keine wie immer geartete Haftung. © kreinerarchitektur

II ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 0.03

1. ALLGEMEINES

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

Der Bebauungsplan legt eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes fest. Da der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan untergeordnet ist und diesem nicht widersprechen darf, werden die Inhalte des Flächenwidmungsplanes im Wortlaut (§ 2 der gegenständlichen Verordnung) ersichtlich gemacht.

Zur positiven Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes werden im Rahmen des Bebauungsplanes in erster Linie die Bebauungsweisen, das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzlinien, sowie einzelne Gestaltungsgrundsätze (Dachdeckungen, Bepflanzungen) gem. § 41 ROG 2010 i.d.g.F. festgelegt. Die Festlegungen leiten sich aus den Vorgaben des Flächenwidmungsplans, der Bestandsanalyse der umgebenden Bebauung und den vorherrschenden naturräumlichen Gegebenheiten ab.

2. BESTANDSANALYSE UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Stainach-Pürgg im Ortsteil Unterburg. Südlich verläuft der Siedlungsweg Unterburg West, nordwestlich bis nordöstlich befindet sich ein mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebauter Bereich. Das Planungsgebiet ist ein Wiesengrund und weist eine leichte Steigung von ca. 4 Grad in nordwestliche Richtung auf. Die Höhendifferenz zwischen dem höchsten (654,5 mÜA) und dem niedrigsten Punkt (647,0 mÜA) im Planungsgebiet - bei einem Längenabstand von ca. 99,5 Meter - beträgt ca. 7,5 Meter.



Abbildung 1 Orthofoto Stand 24.07.2019, Quelle GIS Atlas Steiermark

Ziel des Bebauungsplans ist es, die optimale Eingliederung von maximal zweigeschöbigen Mehrfamilienhäusern in die umgebende Siedlungsstruktur sicherzustellen. Es sollen einerseits vorhandene Aufschliebungsmängel durch die Vorgaben des Bebauungsplans behoben werden (insbesondere ist hierbei auf die gelbe Gefahrenzone, den HQ 100 Überflutungsbereich und auf die vorhandenen Lärmimmissionen der B 145 Salzkammergut Straße eine planerische Antwort zu finden) sowie andererseits zeitgemäße Vorgaben in Bezug auf die Oberflächenentwässerung, der ökologisch sinnvollen Limitierung des Bodenversiegelungsgrades, der Grünraumausstattung und der nachhaltigen (fossilfreien) Energieversorgung, definiert werden.



Abbildung 2 Blick Richtung Norden



Abbildung 3 Luftaufnahme © heimat-HD

3. ZU § 3 – ERSICHTLICHMACHUNGEN

3.1. Zu § 3 Abs. 1 – Flächenwidmung

In der zeitgleichen FWP-Änderung 0.17 wird die Bebauungsplanzonierung des FWP 4.00 der ehemaligen Gemeinde Pürgg-Trautenfels sowie eine Widmungsarrondierung des WA (6) durchgeführt.

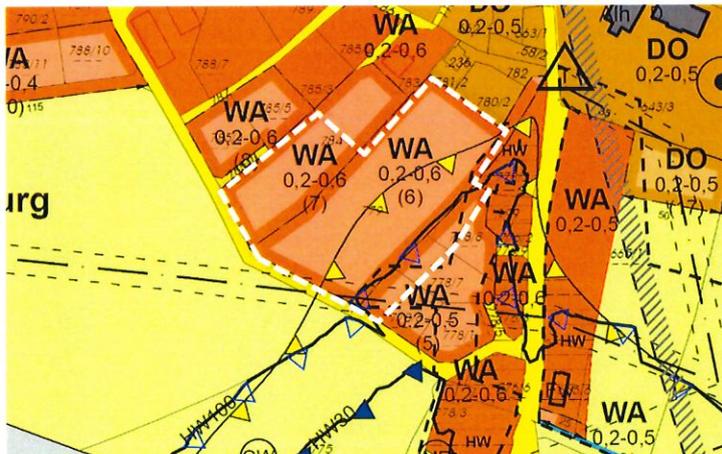


Abbildung 4 FWP-Soll aus der FWP-Änderung 0.17 der Marktgemeinde Stainach-Pürgg



Abbildung 5 BPZP-Soll aus der FWP-Änderung 0.17 der Marktgemeinde Stainach-Pürgg

Das Planungsgebiet wird großteils von Bauland der Kategorie allgemeines Wohngebiet - im nördlichen Teilbereich von Dorfgebiet - umschlossen. Südlich grenzt es an eine Verkehrsfläche und nachfolgend an Freiland an. Der Bebauungsdichterahmen zeigt sich einheitlich mit 0,2-0,5 bzw. mit 0,2-0,6.

Der östliche Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt in der gelben Gefahrenzone der WL.V. Sowie in den Überflutungsflächen HQ 100 der BWBV (BBL Liezen) der Grimming.

Im gegenständlichen Bereich ist ein Meliorationsgebiet vorhanden.

Eine 20 kV Freileitung verläuft in Ost-West Richtung im südlichen Teil des Planungsgebietes. Diese wird nach Aussagen der Marktgemeinde Stainach-Pürgg im Jahr 2023 verkabelt.

3.2. Zu § 3 Abs. 2 – Bebauungsdichte

Im rechtskräftigen FWP 4.00 überlapp das Plangebiet drei Aufschließungsgebiete wovon die Bereiche WA(6) und WA(7) eine Bebauungsdichte von 0,2-0,6 aufweisen, das WA(5) eine Bebauungsdichte von 0,2-0,5 aufweist.

In den Festlegungen des Bebauungsplans wird die Bebauungsdichte im gesamten Planungsgebiet mit 0,2-0,6 definiert.

Die festgelegte Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 entspricht den Baulandbereichen der näheren Umgebung und sichert eine entsprechende Erhaltung von Freiräumen, sowie einen lockeren Übergang in das angrenzende Freiland.

Die Berechnung der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F.

3.3. Zu § 3 Abs. 3 – Aufschließungserfordernisse

Gelbe Gefahrenzone:

Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, FWP-1183-2020, DI Janu. 10.12.2020:

Grimmingbach: FWP-Änderung Revision 1.00, Gst. Nr. 778/1, 778/3, 778/6, 778/7, 778/8 und 779, KG Neuhaus

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Stainach-Pürgg überarbeitet gerade das örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan (Verfahrensfall Nr. 1.00). Der Gefahrenzonenplan der ehemaligen Gemeinde Pürgg-Trautenfels ist am 04.08.2004 (LE.3.3.3/83-IV5/2004) und der Gefahrenzonenplan der ehemaligen Gemeinde Stainach ist am 20.05.2011 (LE.3.3.3/87-IV5/2011) ministeriell genehmigt worden.

Die Beurteilung erfolgt aufgrund des Leitfadens „Parameter für Ausweisungen (ÖEK und FWP) in Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung“ für die Ausweisung als Bauland und dem SAPRO (Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume des Landes Steiermark).

Beurteilt werden demgemäß die Auswirkungen der Ausweisungen auf die Abflussverhältnisse.

Die Ausweisung von neuem Bauland in Roten Gefahrenzonen ist gemäß ROG, SAPRO nicht möglich. Neuausweisungen dürfen gemäß oben genanntem Leitfaden nur in Gebieten mit geringem Gefährdungsgrad erfolgen, wo wesentliche Teile der zu bebauenden Fläche mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen gefahrenfrei gestellt werden können.

Befund:

Laut ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan befinden sich die gegenständigen Grundstücke in der Gelben Gefahrenzone des Grimmingbaches. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Grimmingbach nur bis Brücke hm 27,6 im Kompetenzbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung befindet. Ab der Brücke hm 27,6 abwärts, befindet sich der Grimmingbach im Kompetenzbereich der BWBV. Die Gefahrenzonen unterhalb der Kompetenzgrenze stellen daher nur die Auswirkungen dar, die sich bis zum Kompetenzpunkt ergeben. Die Kompetenzgrenze der Wildbach- und Lawinenverbauung zur Bundeswasserbauverwaltung (Baubezirksleitung) am Grimmingbach befindet sich oberhalb bei der Brücke hm 27,6. Seitens der Baubezirksleitung Liezen wird gerade ein Gefahrenzonenplan für den Kompetenzbereich BWBV des Grimmingbaches (hm 27,6 abwärts) durchgeführt. Hierzu hat die Baubezirksleitung Liezen 2-dimensionale, hydronumerische Abflusssimulationen des Grimmingbaches durchgeführt.

Stellungnahme:

Seitens der Baubezirksleitung Liezen wird für den gegenständigen Bereich gerade ein Gefahrenzonenplan ausgearbeitet. Hierzu wurden bereits 2-dimensionale, hydronumerische Abflusssimulationen des Grimmingbaches durchgeführt. Aus wildbachtechnischer Sicht stellen diese Simulationsergebnisse den neuesten Stand der Technik dar. Aus der Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung sollte daher die Gefährdungssituation der gegenständigen Grundstücke von der Baubezirksleitung Liezen beurteilt werden.

Für das Planungsgebiet maßgeblich sind die Abflussberechnungen der BBL Liezen (ABU VI 2017 GZP Grimming).

4. ZU § 4 – FESTLEGUNGEN

4.1. Zu § 4 Abs. 3 – Private Verkehrsflächen – Innere Erschließung

Für die die Schneeräumung soll am Ende der Sackgasse genügend Platz geschaffen werden. Eine praktikable Dimensionierung ist in der Einreichplanung vorzulegen.

4.2. Zu § 4 Abs. 5 – Höhenentwicklung der Gebäude

Die Gebäude im gegenständlichen Bereich sind mit einer Gesamthöhe von maximal 15,00 Metern auszuführen.

Gem. Stmk. Baugesetz wird die Gesamthöhe als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes definiert, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze und dgl. unberücksichtigt bleiben.

Mit diesen Festlegungen wird in jedem Fall Bezug auf die benachbarten Gebäude genommen.

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit folgender Geschoßeinteilung zulässig:

- Erdgeschoss
- Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoß,
- Erdgeschoss und ein Obergeschoß;

Bei ausgebauten Dachgeschoßen ist eine Kniestockhöhe von max. 1.25 Metern einzuhalten. Kellergeschoße sind zulässig.

Kniestockhöhe gem. Stmk. BauG i.d.g.F.:

Maß des vertikalen Abstandes zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Sparren), gemessen in der äußeren Außenwandebene.

5. ZU § 5 – ZUSÄTZLICHE INHALTE

Nach § 41, Abs. 3 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.:

Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes unterliegen (z.B. Pflanzgebote), sind von den grundbücherlichen Eigentümern der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu verwirklichen.

5.1. Zu § 5 Abs. 1 Baugrenzzlinien

Gemäß § 12 Stmk. Baugesetz i.d.g.F. dürfen untergeordnete Bauteile, wie Gebäudesockel, Hauptgesimse und Balkon etc. die Baugrenzzlinien überragen. Nebengebäude können auf dem gesamten Bauplatz unter der Voraussetzung der Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. § 13 des Stmk. Baugesetzes errichtet werden. Soweit durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Stmk. Baugesetz i.d.g.F.

5.2. Zu § 5 Abs. 3 Grün- und Freiflächen

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten. Ein maximaler Bodenversiegelungsgrad von 35% ist einzuhalten. Eine Herabsetzung des Bodenversiegelungsgrades erhöht die Möglichkeit der natürlichen Versickerung anfallender Oberflächenwässer. Es wird empfohlen Zufahren und oder Abstellflächen nach Möglichkeit unversiegelt auszuführen.

5.3. Zu § 5 Abs. 4 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen

Es wird versucht, keine zu engen Festlegungen hinsichtlich der Gestaltung der einzelnen Objekte zu treffen. Diese werden im Rahmen der (Einreich-)Projektbeurteilung mit der Baubehörde fixiert.

Als ortsübliche Materialien werden die im Siedlungsraum verwendeten Materialien angesehen. Beispielhaft sind Putze, Färbelungen, Struktur, Holzfassaden, etc. Entsprechend dem Gebietscharakter sind in den Obergeschoßen Holzverkleidungen in natürlichen Holzfarben, bzw. die durch natürliche Verwitterung vergrauen, auszuführen.

Die Färbelung sollte immer mit der Natur einhergehen und nicht dagegen. Die Überprüfung erfolgt im Bauverfahren mittels eines vorzulegenden Farbmusters.

5.4. Zu § 5 Abs. 5 Dächer und Dachformen

Als Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35° zulässig. Kreuzgiebel sind nicht zulässig.

Als Dacheindeckung sind kleinteilige Deckungsmaterialien in dunkelgrauer oder dunkelbrauner matter Farbgebung zu verwenden.

Durch die Festlegung der Firstrichtung wird sichergestellt, dass im Bereich der zwei südlichen Bauplätze die Traufe straßenseitig ausgebildet wird.

5.5. Zu § 5 Abs. 6 Energieversorgung / Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie

Für die Energieversorgung des Planungsgebiets wird angestrebt, ein Nahwärmenetz im ggst. Bereich herzustellen. Dies könnte durch die Erweiterung des örtlichen Pflegeheims und einer entsprechend dimensionierten Hackschnitzelanlage realisiert werden. Diese Thematik soll auch im in der Ausarbeitung befindlichen Sachbereichskonzept Energie der Marktgemeinde Stainach-Pürgg aufgegriffen werden.

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes sind Kollektorflächen entsprechend der Dachneigung in oder auf den Dachflächen zu integrieren.

Die Anlagen sind so auszuführen, dass ein Abrutschen von Schnee und Eis und somit Unfälle verhindert werden können.

5.6. Zu § 5 Abs. 7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des gegenständlichen Bereiches erfolgt über die Ortswasserleitung und kann lt. Aussage der Marktgemeinde Stainach-Pürgg über diese versorgt werden. Es liegt eine Projektierung für den Anschluss an die bestehende Wasserversorgung vor, diese soll bis 2023/24 umgesetzt werden.

Die Flächen können nach Errichtung von Objekten an das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Stainach-Pürgg angeschlossen werden, da dieses ausreichend dimensioniert ist. Die betroffenen Schächte des Gemeindekanals liegen nordöstlich bzw. südöstlich auf der Parz. 1138/2.

6. AUFHEBUNGEN AUFSCHLIESSUNGSGEBIET

Nach Beseitigung der Aufschließungsmängel können die Aufschließungsgebiete in vollwertiges Bauland Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

7. BEILAGEN

- Konzept zur Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- Konzept zur Einhaltung der Vorgaben der ÖNORM S 5021 auf Grundlage einer lärmesstechnische Gesamtbetrachtung