

Marktgemeinde Stainach



BEBAUUNGSPLAN 4.04_“Eckhardt“

GZ: 14-RO-STAIN-BP 4.04

Endbeschluss

08. Mai 2014

kreinerarchitektur
ZT GMBH

INHALT:

- Verfahrensangaben
- Verordnung
- Plandarstellung Rechtsplan M: 1:1000
- Erläuterungen

Marktgemeinde Stainach

ÖFFENTLICHE AUFLAGE des Entwurfes zur allgemeinen öffentlichen Einsichtnahme (8 Wochen)

Gemäß § 40 (6) Punkt 1 Stmk. ROG 2010 idgF.

Auflagefrist:

Von

bis

ENDBESCHLUSS des Gemeinderates nach Behandlung der eingelangten Einwendungen im Rahmen der Auflage:

Datum:

GZ.: **14-RO-STAIN-BP 4.04**

Gemeindesiegel:

Für den Gemeinderat:
(Der Bürgermeister)

Verordnungsprüfung

Prüfvermerk:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13

KUNDMACHUNG des Bebauungsplanes:

.....

RECHTSKRAFT des Bebauungsplanes:

.....

Planverfasser:

kreinerarchitektur
ZT GMBH

A-8962 Gröbming | Hauptstraße 246 | www.kreinerarchitektur.at

Auftraggeber:

Marktgemeinde Stainach

RUNDSIEGEL ARCH.DI. Gerhard Kreiner

Verordnung zum **BEBAUUNGSPLAN 4.04**

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Stmk. ROG) 2010 i.d.g.F. gemäß § 40 und §41 in Verbindung mit dem Stmk. ROG von 1974 i.d.g.F. (§ 27, § 28) und des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk. Baugesetz) i.d.g.F.

§ 2 Geltungsbereich

Der gegenständliche Bebauungsplan betrifft den Bereich Aufschließungsgebiet „ALLGEMEINES WOHN-GEBIET“ der Marktgemeinde Stainach und umfasst folgende Grundstücke:

Teilfl./	Gst.Nr.: 103/2	KG Stainach	Eckhardt Helmut jun.	ca. 2'081 m ²
Teilfl./	Gst.Nr.: 103/8	KG Stainach	Eckhardt Helmut	ca. 1'438 m ²
Teilfl./	Gst.Nr.: 103/10	KG Stainach	Eckhardt Kunigunde	ca. 2'027 m ²
Teilfl./	Gst.Nr.: 103/11	KG Stainach	Eckhardt Gernot	ca. 2'028 m ²
Gesamfläche				ca. 7'574 m²

§ 3 Zeichnerische Grundlage

Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes im Maßstab 1:1000, verfasst von KREINERarchitektur ZT GMBH, Hauptstraße 246, 8962 Gröbming, ist Bestandteil der Verordnung. Sie umfasst folgenden Plan:

Rechtsplan GZ: 14-RO-STAIN-BP 4.04

§ 4 Flächenwidmung

Die Flächenwidmung entspricht dem geltenden Flächenwidmungsplan 4.02 in der von der Steiermärkischen Landesregierung genehmigten Fassung.

Der gegenständliche Bereich ist als Aufschließungsgebiet der Widmungskategorie Allgemeines Wohngebiet **WA** mit einer Bebauungsdichte von **0.2 – 0.6** festgelegt.

Als fehlende Aufschließungserfordernisse werden laut geltendem Flächenwidmungsplan für das gegenständliche Planungsgebiet festgelegt:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan
- Innere Erschließung

§ 5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die **Wasserversorgung** hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.

Die **Abwasserbeseitigung** hat durch den Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

Anfallende **Meteorwässer** bzw. **Hangwässer** sind auf eigenem Grundstück zu versickern.

Die **Stromversorgung** ist verkabelt unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen.

Für eine geordnete **Müllabfuhr** ist im Anschluss an den Bauplatz im Bereich der Besucherparkplätze eine zentrale Müllentsorgungsstelle (Müllinsel) vorzusehen

Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind die Standplätze für Müllcontainer gegen Einsicht abzusichern.

Die **Telefonversorgung** ist innerhalb des Geltungsbereiches verkabelt auszuführen.

Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.

§ 6 Verkehrserschließung

Äußere Anbindung:

Die Zufahrt bzw. Abfahrt erfolgt über die Grazerstraße nach Südwesten ins Ortszentrum bzw. Richtung Salzburg auf die B 320 (Ennstal-Bundesstraße) oder nach Nordosten auf die B 320 Richtung Liezen/ Graz.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung verläuft über die im Bebauungsplan dargestellten zu schaffende Flächen auf Grundstück 103/8.

Die Ringstraße ist mit einer befestigten Mindestbreite von 6.0 m herzustellen.

Entlang der Aufschließungsstraße sind im Anschluss an den Bauplatz die entsprechenden Besucherparkplätze zu situieren.

§ 7 Teilung des gegenständlichen Geltungsbereiches:

Die Festlegungen des Bebauungsplanes beruhen auf den Festlegungen der Teilung des gegenständlichen Bereiches. Der Bebauungsplan unterteilt das Bauland in 9 Bauplätze und eine Straße zur inneren Erschließung:

Bauplatz 1	ca.	769.20 m ²
Bauplatz 2	ca.	625.60 m ²
Bauplatz 3	ca.	630.00 m ²
Bauplatz 4	ca.	607.30 m ²
Bauplatz 5	ca.	617.40 m ²
Bauplatz 6	ca.	802.80 m ²
Bauplatz 7	ca.	696.30 m ²
Bauplatz 8	ca.	612.40 m ²
Bauplatz 9	ca.	606.70 m ²
Flächen Bauplätze 1-9	ca.	5'967.70 m²
Straße neu (Parz. 103/8)	ca.	1'364.35 m ²
Böschung neu (Parz. 103/8)	ca.	75.75 m ²
Straße neu (Parz. 103/2)	ca.	165.80 m ²
Gesamtfläche	ca.	7'574.00 m²

§ 8 Begriffsbestimmung:

Baugrenzlinien:

Baugrenzlinien sind Linien, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen; für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden.

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

Festlegungen gemäß § 41 Stmk. ROG i.d.g.F.

Alle Baukörper sind längsgestreckt, d.h. mit deutlichem Unterschied zu Länge und Breite auszuführen.

Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen. Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Objekte frei situiert werden.

Gemäß § 12 Stmk. Baugesetz i.d.g.F. dürfen untergeordnete Bauteile, wie Gebäudesockel, Hauptgesimse und Balkon etc. die Baugrenzlinien 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.

§ 10 Bebauungsweise und -grad, Gebäudehöhen

Die in der Planbeilage festgelegten Bebauungsweisen sind gemäß der Beschreibung in der Plandarstellung einzuhalten. Es wird im gesamten Planungsgebiet eine offene und gekoppelte Bebauungsweise vorgegeben

Die **Bebauungsdichte** beträgt laut Flächenwidmungsplan 4.03 **0.2 – 0.6**.
Der maximale **Bebauungsgrad** ist mit **0.25** festgelegt.

Auf allen Bauplätzen sind maximal 2 **Geschosse** (Erdgeschoß und 1 Obergeschoß, oder Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß) möglich.

Die **Geschoßhöhen** für oberirdische Geschoße werden mit 3.50 Metern begrenzt.
Die **Gebäudehöhe** wird mit maximal 7.00 Metern festgelegt (jeweils talseitig an der Traufseite gemessen).

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit einem Untergeschoss zulässig.

Die Proportionen sämtlicher Baukörper haben im Grundriss der Ortsüblichkeit zu entsprechen. Dabei ist auf eine optimale Integration in das Gelände zu achten.

§ 11 Dachformen und Dächer

Die Dächer sind bei sämtlichen Objekten als geneigte Satteldächer (Dachneigung 18° - 35) auszuführen.

Das Deckungsmaterial muss eine graue Farbgebung erhalten.

Die Belichtung der Innenräume kann zusätzlich durch Dachflächenfenster üblicher Bauart erfolgen, die sich in ihren Proportionen den Dachflächen anzupassen haben.

Allfällige Kollektorflächen sind bestmöglich (ebenflächig in geneigte Dachflächen oder Böschungen) zu integrieren.

§ 12 Garagen und Nebengebäude

Garagen können im Erdgeschoß, in baulicher Anbindung an den Hauptkörper, freistehend oder gekoppelt an der gemeinsamen Grundgrenze errichtet werden.

Auf allen Bauplätzen ist die Errichtung von Abstellplätzen, Carports oder Garagen möglich. Eine bestimmte Anordnung als auch die Situierung untergeordneter Objekte und die Einfahrt zum jeweiligen Bauplatz werden nicht festgelegt.

Bei allen Garagen, die mindestens 5,00 m von der Straßenfluchtlinie zurück versetzt angeordnet sind, ergibt sich vor jeder Garageneinfahrt ein Besucherparkplatz.

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptobjekt anzupassen.

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude können als Satteldach, 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.

Die Firstrichtung bei Garagen und Nebengebäuden kann sowohl etwa Nord-Süd als auch Ost-West verlaufen.

§ 13 Umgang mit dem Gelände

Das natürliche Gelände muss weitestgehend erhalten bleiben.

Das Gelände ist im Bereich von Keller- bzw. Sockelgeschoßen so anzuböschern, dass Geländeänderungen ausgerundet und harmonisch in den Umraum übergeführt werden.

Geländeänderungen sind verlaufend bzw. in Form von Grünböschungen vorzunehmen. Die Errichtung von Stützmauern jeglicher Art ist nur im zwingend notwendigen Maß, bis zu einer Höhe von maximal 1.0 Metern gestattet.

§ 14 Gestaltung

Für die äußere Gestaltung sind ortsübliche Materialien und Oberflächenbehandlungen zu verwenden. Die Außenwände sollen eine zurückhaltende, gedeckte Farbgebung erhalten.

Ein Färbelungsvorschlag muss der Baubehörde im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt werden.

§ 15 Bepflanzung

Zur Erhaltung des regionsspezifischen Landschaftsbildes ist auf die Auswahl von einheimischen, standortgerechten Gehölzen besonders zu achten.

Entlang der Aufschließungsstraße ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum).

§ 16 Einfriedungen und lebende Zäune

Für allfällige Einfriedungen sind ortsübliche Holzzäune, Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune in grauer oder grüner Farbgebung und/ oder Hecken aus gebietstypischen Gehölzen zu verwenden. Die Höhe der Einfriedungen wird im Zuge des Bauverfahrens festgelegt.

§ 17 Rechtswirkungen und Schlussbestimmungen

Sofern zwischen den Festlegungen dieser Verordnung und den Angaben und Festlegungen der zeichnerischen Darstellung ein Widerspruch besteht, gilt im Zweifelsfall die textliche Festlegung dieser Verordnung.

Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung (gemäß § 3 dieser Verordnung) erteilt werden.

§ 18 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt unbeschadet des Verordnungsprüfungsergebnisses der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung gemäß den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F. mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

.....
Datum

.....
Gemeinde

Rechtsplan GZ: 14-RO-STAIN-BP 4.04



- LEGENDE BEBAUUNGSPLAN**
- GRUNDGRENZE BESTAND
 - - - GRUNDGRENZE NEU
 - - - GELTUNGSBEREICH
 - - - BAUGRENZLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHE BESTAND
 - VERKEHRSFLÄCHE NEU
 - FREIFLÄCHEN UND GRÜNLAND
 - 🌳 BÄUME
 - P PARKPLÄTZE
 - HAUPTSTRICHTUNG
 - ca. 1015 BAUPLATZNUMMER ca. m² des BAUPLATZES
- LEGENDE FLÄCHENWIDMUNG/ ENTWICKLUNGSPLAN**
- WA BAULAND ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - L(WA) AUFSCHLIESSUNGSGEBIET ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - FREILAND
 - 🌳 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (LS 15)
 - - - 20 kV Leitung
 - - - ENTWICKLUNGSGRENZE SIEDLUNGSPOLITISCH
 - - - ENTWICKLUNGSGRENZE NATURRÄUMLICH

GRUNDSTÜCKE:

Bauplatz 1	ca. 769,20 m ²
Bauplatz 2	ca. 625,60 m ²
Bauplatz 3	ca. 630,00 m ²
Bauplatz 4	ca. 607,30 m ²
Bauplatz 5	ca. 617,40 m ²
Bauplatz 6	ca. 802,80 m ²
Bauplatz 7	ca. 696,30 m ²
Bauplatz 8	ca. 612,40 m ²
Bauplatz 9	ca. 606,70 m ²
GESAMT BAUFLÄCHE	ca. 5967,70 m²

Strasse Neu (Parz. 103/8, 103/10)	ca. 1364,35 m ²
Böschung neu (Parz. 103/8)	ca. 75,75 m ²
Strasse Neu (Parz. 103/2)	ca. 165,80 m ²
GESAMTFLÄCHE	ca. 7574,60 m²

GESAMTFLÄCHE: 7574 m²

Vom Gemeinderat beschlossen am:
 Kundgemacht vom bis

Der Bürgermeister

Genehmigt am:

Der Bürgermeister

Planverfasser:

BEBAUUNGSPLAN

<p>kreinerarchitektur ZT GMBH A-8962 Gröbming Hauptstraße 246 www.kreinerarchitektur.at</p>	PROJEKT BEBAUUNGSPLAN BP 4.04 GZ: 14-RO-STAIN-BP-4.04				
	PLANINHALT LAGEPLAN				
GEZEICHNET acr	GRST.NR. 103/2, 103/8 103/10, 103/11	KG 67315 STAINACH	MASSSTAB 1/500	DATUM 2014-01-22	PLANNR. 14-RO-STAIN-BP-4.04

Diese Zeichnung bzw. Ausarbeitung ist geistiges Eigentum der ZT GmbH kreinerarchitektur und damit gesetzlich geschützt. Jede Benützung, Veröffentlichung, Vervielfältigung, Überarbeitung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einer anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung der Architekten. © kreinerarchitektur

Erläuterungen zum **Bebauungsplan 4.04**

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut, einer zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan, § 3 der gegenständlichen Verordnung) und dem Erläuterungsbericht nach Vorbild des Flächenwidmungsplanes. 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 (§ 4 der gegenständlichen Verordnung) ersichtlich gemacht.

2. Bestandsanalyse

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

3. Zu § 1 „Rechtsgrundlage“

Nach § 41 (1) Stmk. ROG 2010 ist in den Bebauungsplänen jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen (Mindestinhalt):

1. Ersichtlichmachungen:

- a) Inhalt des allenfalls erstellten räumlichen Leitbildes, soweit darstellbar;
- b) Inhalt des Flächenwidmungsplanes, soweit relevant;
- c) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Übernahme der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan;
- d) Grundstücksgrenzen: Bestand nach Katastermappe (mit Ergänzungen nach Naturstandsaufnahme inklusive Höhenschichten);

1. Festlegungen:

- a) Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
- b) Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der Öffentlichen Verkehrsfläche;
- c) Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;
- d) Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;
- e) private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;
- f) Bauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen;
- g) Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;
- h) Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;
- i) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades.

Nach § 41 (2) Stmk. ROG 2010 können in den Bebauungsplänen folgende zusätzliche Inhalte (fließend bis Maximalinhalt) festgelegt werden:

1. Verkehrsflächen der Gemeinde und private Verkehrsflächen: Höhenlage und Profile der Verkehrsflächen, Überbaubarkeit von Verkehrsflächen, differenzierte Verkehrsfunktionen, Grundstückszufahrten, Grundsätze zur Grünausstattung, zur Oberflächengestaltung und Beleuchtung, Abtretungsflächen, Festlegung der inneren Erschließung, Durchlässigkeit (auch für Fuß- und Radwege, Durchgänge, Passagen, Arkaden und dergleichen);
2. öffentlicher Verkehr: Vorkehrungen für den öffentlichen Verkehr;
3. Regelungen für den ruhenden Verkehr: Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen, Detailangaben zur Gestaltung und Grünausstattung von Parkplätzen, zu Einfahrten in Tiefgaragen usw.;
4. Detailfestlegungen zu Erschließungssystemen;
5. Nutzung der Gebäude: Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen), Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, Angaben zur Raumhöhe, Anzahl der Abstellflächen pro Wohneinheit;
6. Höhenentwicklung der Gebäude: Detailangaben zu Gebäudehöhen, Geschoßanzahlen, Geschoßhöhen in Abhängigkeit von Nutzungen; Maximal- und Mindesthöhen, Höhenlage der Gebäude (Niveau Erdgeschoß Fußboden);
7. Lage der Gebäude, nicht bebaubare Flächen, Stellung der Gebäude: Festlegung von Baugrenzlängen, Baufluchtlinien, der Längsrichtung, Firstrichtung, Gebäudetiefe usw., Differenzierung nach Geschoßebenen und Grundstücksgrenzen;
8. Grün- und Freiflächen: Detaillierte Festlegung der Nutzungen, Oberflächen - und Geländegestaltung, Erhaltungs- und Pflanzgebote, lebende Zäune, Höfe, Kinderspielplätze und dergleichen;
9. Gestaltung von Gebäuden und Anlagen: Proportionen der Baukörper, Dachformen, Materialien, Farben, Oberflächenbehandlung, Stützmauern, Beläge von Terrassen, Spielplätze;
10. Umweltschutz (Lärm, Kleinklima, Beheizung, Oberflächenentwässerung und dergleichen): Maßnahmen an Gebäuden, an Verkehrs- und Betriebsflächen und Grundstücken und zum Schutz vor Naturgefahren;
11. Ver- und Entsorgung: Trassen der Ver- und Entsorgung, Abfall- und Altstoffsammelzentren;
12. Einfriedungen und Werbeanlagen: Vorschriften über Höhe, Ausbildung, Materialien, Beleuchtung;
13. unterirdische Gebäudeteile.

Nach § 41 (3) Stmk. ROG 2010:

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.

4. Zu § 2 „Geltungsbereich“

Der gegenständliche Bebauungsplan betrifft den Bereich Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet der Marktgemeinde Stainach und umfasst folgende Grundstücke:

Teilfl./	Gst.Nr.: 103/2	KG Stainach	Eckhardt Helmut jun.	ca. 2'081 m ²
Teilfl./	Gst.Nr.: 103/8	KG Stainach	Eckhardt Helmut	ca. 1'438 m ²
Teilfl./	Gst.Nr.: 103/10	KG Stainach	Eckhardt Kunigunde	ca. 2'027 m ²
Teilfl./	Gst.Nr.: 103/11	KG Stainach	Eckhardt Gernot	ca. 2'028 m ²
Gesamtfläche				ca. 7'574 m²

Im Flächenwidmungsplan 4.0 i.d.g.F. ist der Bereich als Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet, mit einer Dichte von 0.2 – 0.6 ausgewiesen.

5. Zu § 6 „Verkehrerschließung“

Die Straße zur inneren Erschließung wird als Ringstraße mit einer Mindestbreite von 6.0 Metern über Parzelle 103/8 geführt und an die Grazerstraße angebunden.

Dadurch ist einerseits eine optimale und Ressourcen schonende Aufschließung der Quartiere garantiert, und andererseits eine optimale Ver- und Entsorgung (Einsatzfahrzeuge, Müllfahrzeuge, Schneeräumung) möglich.

Im Falle einer Erweiterung des Quartiers (zusätzliche Bauflächen auf Parz. 103/2) ist es sinnvoll, eine spätere Anbindung über die in der Plangrundlage gekennzeichneten Flächen zu führen.

6. Zu § 8 „Lage und Stellung der Gebäude“

Die Baugrenzlinien legen die Situierung der Hauptgebäude fest.

Für Gebäude sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände gem. § 13 des Stmk. Baugesetzes i.d.g.F. einzuhalten.

7. Zu § 9 „Bebauungsweise und -grad, Gebäudehöhen“

Die Bebauungsdichte von 0.2 – 0.6 sichert eine größtmögliche Erhaltung von Freiräumen. Die Berechnung der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F.

Durchblicke sind gem. der Plangrundlage einzuhalten.

Die Bebauung soll mit der Widmung entsprechenden Bauten erfolgen. Es soll auf dem gegenständlichen Areal eine relativ aufgelockerte Baukörpersituierung erreicht werden.

8. Zu § 11 „Dachformen und Dächer

Gemäß einer Stellungnahme der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, FA Energie und Wohnbau, DI Marion Schubert ist die Beachtung folgender Punkte notwendig:

Die Dachlandschaft der näheren Umgebung des Planungsgebietes ist nach wie vor von Satteldächern geprägt. Eine einheitliche Dachform gewährleistet bei der zu erwartenden Individualität der Einzelgebäude ein Mindestmaß an formalem Zusammenhang, der sich in einem harmonischen Orts- und Landschaftsbild niederschlägt. Die geplante Vielfalt an Dachformen für neun Bauplätze lässt ein heterogenes Siedlungsbild und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten.

9. Zu § 13 „Umgang mit dem Gelände“

Gem. § 12 der gegenständlichen Verordnung ist das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten.

Gemäß einer Stellungnahme der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, FA Energie und Wohnbau, DI Marion Schubert ist die Beachtung folgender Punkte notwendig:

Angesichts der geringen Geländeneigung des Planungsgebiets ist die Zulässigkeit von Stützmauern in Frage zu stellen, die maximal zulässige Höhe ist auf 1,0 m zu reduzieren, die Verwendung von großformatigem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine u.ä.) ist möglichst auszuschließen, um störende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

10. Zu § 14 „Gestaltung“

Es gelten die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Richtlinien. Weiters wird versucht keine zu engen Festlegungen hinsichtlich der Gestaltung der einzelnen Objekte zu treffen. Diese werden im Rahmen der Projektbeurteilung beim Bausprechtag fixiert.

Als ortsübliche Materialien werden die im Siedlungsraum verwendeten Materialien angesehen. Beispielhaft sind Holzfassaden, Putze, Plattenwerkstoffe, Glas, etc.
Die Färbelung sollte immer mit der Natur einhergehen und nicht dagegen. Die Überprüfung erfolgt im Bauverfahren mittels eines vorzulegenden Farbmusters.

11. Zu § 15 „Bepflanzung“

Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen bei Heckenpflanzungen, z.B. Grünerlen, Weiden, Buchen, Feldahorn – keine Koniferen (Nadelholzgewächse), ist einzuhalten.

12. Aufhebung Aufschließungsgebiet

Nach Beseitigung der Aufschließungsmängel kann das Aufschließungsgebiet in vollwertiges Bauland umgewandelt werden.