

Marktgemeinde Gnas

Abteilung Bauamt

Sachbearbeiter: Mag. Bettina Monschein
Telefon: 03151/2260-23
Telefax: 03151/2260-10
E-Mail: gde@gnas.gv.at

Parteienverkehr:
MO, MI und DO: 08.00 bis 12.00 Uhr
DI und FR: 08.00 bis 15.00 Uhr

Gnas, am 27.04.2026

Betreff: Bebauungsplan **B(E1) Poppendorf Kleindörfel – 1. Änderung** der Marktgemeinde Gnas,
Kundmachung;

Zahl: ABT2/031-3/BBP KLEINDÖRFL/2025-KM

Öffentliche Kundmachung

Gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 i.d.F. LGBl. 68/2025 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gnas in seiner Sitzung vom 23.04.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans B(E1) Poppendorf Kleindörfel beschlossen.

Die Verordnung des Bebauungsplans besteht aus dem Wortlaut und dem zugehörigen Rechtsplan, verfasst von DI Stefan Battyán, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ: 1066.

Innerhalb der 14-tägigen Kundmachungsfrist vom 29.04.2026 bis 13.05.2026 kann während den **Amtsstunden (Montag, Mittwoch und Donnerstag 8 – 12 Uhr, Dienstag und Freitag 8 – 15 Uhr)** im **Gemeindeamt der Marktgemeinde Gnas** in die beschlossenen Unterlagen Einsicht genommen werden. Aufgrund des Verordnungsumfangs ist ein vollständiger Aushang der Unterlagen an der **Amtstafel** nicht möglich.

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 14.05.2026 in Kraft.

Angeschlagen am: 28.04.2026
Abgenommen am: 18.05.2026
durch:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Elektronisch gefertigt!

(Gerhard Meixner)

Aushang an der Amtstafel

1. Wortlaut
2. Rechtsplan



MARKTGEMEINDE GNAS

Bebauungsplan B(E1) Poppendorf Kleindörfel - 1. Änderung
Verordnung gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 (Wortlaut und Plan)
Erläuterungsbericht



Beschluss

Anhörung vom 02.02.2026 bis 23.02.2026

Beschluss des Gemeinderats am 23.04.2026

Kundmachung von **29. April 2026** bis **13. Mai 2026**

Inkrafttreten am **14. Mai 2026**

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

(Gerhard Meixner)



Auftraggeber:

Marktgemeinde Gnas

Gnas 46

8342 Gnas

Telefon +43 (3151) 2260

E-Mail: gde@gnas.gv.at

Auftragnehmer:

DI Stefan Battyan

Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung

Franziskanerplatz 10, 8010 Graz

Tel.: 0316-225 027

E-Mail: office@battyan.at

Verordnung der Marktgemeinde Gnas zum Bebauungsplan B(E1) Poppendorf Kleindörfel - 1. Änderung

§1 Allgemeines und Ordnungsbestandteile

- (1) Gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 idF. LGBL. 68/2025 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gnas in seiner Sitzung vom 23.04.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans B(E1) Poppendorf Kleindörfel, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 1066, nach schriftlicher Anhörung vom 02.02.2026 bis 23.02.2026 beschlossen.
- (2) Die Verordnung des Bebauungsplans besteht aus dem ggst. Wortlaut und dem Rechtsplan im Maßstab 1:1.000 mit Plandatum 06.03.2026.

§2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Verordnung erstreckt sich über die Grundstücke 458/3 (TF), 660/3, 660/4, 654/2, 657/2, 664(TF), 665/1 (TF), 665/2 (TF), 665/3, 666/1, 666/2 KG 62108 Ebersdorf im Flächenausmaß von insgesamt 11.341m².

§3 Ersichtlichmachungen

- (1) Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplanänderung 1.0 als vollwertiges Bauland der Kategorie Dorfgebiet festgelegt.
- (2) Die Bebauungsdichte beträgt mindestens 0,2 bis maximal 0,6.
- (3) Gemäß Bebauungsplanzonierung 1.0 ist ein Bebauungsplan rechtswirksam und als anpassungsbedürftig mit der fortlaufenden Nummer B(E1) definiert.
- (4) Grundlagen des Rechtsplan in der Fassung der 1. Änderung sind
 - a. die digitaler Katastermappe, Stand 2024 (basemap.at)
 - b. 1m - Höhengichtlinien (GIS Stmk. Atlas)
 - c. Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation vom 27.02.2025
- (5) Ersichtlichmachungen überörtlicher Planungsträger sind:

Der Geltungsbereich liegt im Europaschutzgebiet Nr. 14 „Teile des südoststeirischen Hügellandes inkl. Höll und Grabenlandbäche“

§4 Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrliche Aufschließung der Bauplätze hat über die Verkehrsfläche gemäß Rechtsplan (Grundstück 458/3 KG Ebersdorf) zu erfolgen.
- (2) Innerhalb der Verkehrsfläche ist eine befestigte Straße mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 4,2m auszuführen.
- (3) Restflächen zwischen dem Fahrbahnrand und der Grundstücksgrenze können für bauliche Anlagen der Oberflächenentwässerung verwendet werden oder sind als Grünfläche oder Bankett auszuführen.
- (4) Die Lage der Zufahrt von der Verkehrsfläche auf den jeweiligen Bauplatz ist im Rechtsplan festgelegt, wobei Abweichungen bis maximal 8m in beide Richtungen zulässig sind.

- (5) Die Verkehrsfläche dient ausschließlich dem fließenden Verkehr. Erforderliche KFZ-Abstellplätze sind ausnahmslos am jeweiligen Bauplatz herzustellen.

§5 Baugrenzlinien

- (1) Die im Rechtsplan festgelegten Baugrenzlinien gemäß §12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. gelten für Hauptgebäude. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzlinien laut Rechtsplan zulässig.
- (2) Unabhängig von den festgelegten Baugrenzlinien sind die Abstände gem. §13 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. einzuhalten.

§6 Gebäudeproportionen

Als Grundtyp für Hauptgebäude gilt das Langhaus mit einem deutlichen Unterschied zwischen Länge und Breite, wobei das Seitenverhältnis Breite : Länge von mindestens 1:1,3 zu betragen hat.

§7 Dachform-, -neigung, -deckung und -farbe

- (1) Ausnahmslos zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind:
- a. Steildächer: Satteldächer und Walmdächer mit mindestens 2/3 Firstausbildung der Dachlänge / Gebäudelänge, jeweils mit einer Dachneigung von mindestens 30 bis maximal 45 Grad
 - b. Flach geneigte Dächer: Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10 Grad
- (2) Steildächer gemäß Absatz (1) lit. a sind mit einem kleinteiligen Deckungsmaterial (kein Welleternit, kein Blech) auszuführen. Bei flachgeneigten Dächern gemäß Absatz (1) lit. b sind der Neigung angepasste Materialien (Blech oder Folie bekiest oder begrünt) zu verwenden.
- (3) Dächer sind in roter, rotbrauner und grauer Farbgebung auszuführen.
- (4) Bei Steildächern hat die Nebenfistlinie mindestens 50 cm unter der Hauptfistlinie zu verlaufen.
- (5) Gaupen sind mit einer maximalen Breite außen von 1,5m je Gaupe zulässig. Zulässig sind maximal 3 Gaupen pro Dachfläche.
- (6) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern sind in die Dachhaut integriert oder dachparallel sowie in nicht beweglicher Ausführung zu errichten. Aufständerungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen (Module inkl. Trägerkonstruktion) auf flach geneigten Dächern dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten und haben einen Mindestabstand von 1m, gemessen ab Dachrand, einzuhalten. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

§8 Höhenentwicklung der Gebäude

- (1) Abhängig vom natürlichen Gelände sind folgende Höhenentwicklungen zulässig:
- a. talseits maximal 1,0m aus dem Gelände ragender Keller:
Erdgeschoß und Obergeschoß mit flachgeneigtem Dach oder

Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Steildach

- b. talseits vollständig aus dem Gelände ragender Keller:
Erdgeschoß mit flachgeneigtem Dach ohne Obergeschoß oder
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Steildach

§9 Gebäudelängs- und Firstrichtung

- (1) Die im Rechtsplan festgelegten Gebäudelängsrichtungen sind einzuhalten, wobei Abweichungen von maximal 5 Grad in beide Richtungen zulässig sind.
- (2) Bei Steildächern sind die Hauptfirstrichtungen ausnahmslos in Längsrichtung des Gebäudes zu errichten.

§10 Bebauungsweise und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gebäude sind ausnahmslos in offener Bebauungsweise zu errichten.
- (2) Der Bebauungsgrad¹ beträgt maximal 0,35.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung² beträgt maximal 0,45 und bezieht sich jeweils auf den gesamten Bauplatz.

§11 Fenster und Türen

Fenster und Türen sind je Bauplatz in einheitlicher Farbgebung auszuführen.

§12 Fassaden

- (1) Fassaden müssen eine zurückhaltende, gedeckte Farbgebung erhalten, die Verwendung von grellen, ortsunüblichen und insbesondere von reinweißen und glitzernden Fassadenfarben ist unzulässig. Von der Bestimmung ausgenommen sind in die Fassade integrierte Solar- und PV-Anlagen, solange keine Blendwirkung auf Dritte erfolgt.
- (2) Holzverkleidungen, Balkongeländer und Pergolateile sind hinsichtlich der Farbgebung einheitlich auszuführen.

§13 Ver- und Entsorgung und Oberflächenentwässerung

- (1) Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse haben entsprechend den Vorschriften der jeweiligen abgebenden Stelle zu erfolgen.
- (2) Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die bestehenden Netze (Ortswasserleitung bzw. öffentlicher Kanal) zu erfolgen.
- (3) Für den Rückhalt der anfallenden Niederschlagswässer ist eine Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) vorzuschreiben. Die darüber hinaus anfallenden Wässer sind über den bestehenden, zu erweiternden oder neu anzulegenden Regenwasserkanal abzuleiten.
- (4) Telefon- und Stromleitungen sind als Erdkabel auszuführen und unter Einbindung des jeweiligen Versorgungsträgers herzustellen.

¹ Stmk. Baugesetz 1995 §4 Z 17: Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

² Stmk. Baugesetz 1995 §4 Z 18a. Bodenversiegelung: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken;

§14 Freiflächen und Einfriedungen

- (1) Bei der Bepflanzung von Grün- und Freiflächen sind ausnahmslos heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- (2) Einfriedungen sind als natürliche Hecken und Strauchgruppen oder einheitlich in licht- und luftdurchlässiger Ausführung (z.B. Maschendrahtzaun), jeweils bis zu einer maximalen Höhe von 150 cm, herzustellen.
- (3) Die maximale Sockelhöhe der Zäune darf 40 cm nicht überschreiten.
- (4) Geländeänderungen sind bis max. 1,5m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig und grundsätzlich als begrünte Böschungen auszuführen. Zu angrenzenden Grundstücken und Bauplätzen ist ein fließender Übergang herzustellen. Davon ausgenommen sind Geländeänderungen, welche von Gebäuden überbaut werden. Davon ausgenommen sind Geländeänderungen, welche von Gebäuden überbaut werden.
- (5) Stützmauern und Steinschichtungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5m zulässig und müssen vollflächig und dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Die Verwendung von Flussbausteinen ist nicht zulässig.
- (6) Je Bauplatz ist zumindest ein Baum mit einem Kronendurchmesser von mindestens 5 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Erhaltung eines bestehenden Baums als Alternative zur Neupflanzung ist zulässig.

§15 Geologisches Gutachten

Im Bauverfahren ist ein geologisches Gutachten, das die Standsicherheit des geplanten Bauvorhabens nachweist, vorzulegen.

§16 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit dem auf die 14-tägige Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Die bisherigen Festlegungen treten zugleich außer Kraft.

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister
(Gerhard Meixner)

Einlage als Bestandteil der Verordnung:

Rechtsplan in der Fassung der 1. Änderung, Maßstab 1: 1.000



FWP	DO 0,2-0,6
BG	max. 0,35
GBV	max. 0,45
BW	offen
H	max. KG, EG, 1,0G (siehe Wortlaut)
DF	SD, WD 30-45° PD, FD max. 10°

LEGENDE

I. FESTLEGUNGEN

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze Grundstücksgrenze optional
- Verkehrsfläche
- Zufahrt (ungefähre Lage, siehe Wortlaut)
- Bauplatznummer + Größe
- Baugrenzl意思en gemäß §12 Stmk. Baugesetz 1995 für Hauptgebäude
- Gebäude Längsrichtung
- Bemaßung
- Baumbepflanzung (schematische Lage)
Pflanzgebot: mindestens 1 Baum pro Bauplatz

Festlegungen aus dem Wortlaut:

FWP	DO 0,2-0,6	FWP...Flächenwidmung; DO...Dorfgebiet; 0,2-0,6...Bebauungsdichterahmen gem. FWP;
BG	max. 0,35	BG...Bebauungsgrad;
GBV	max. 0,45	GBV...Grad der Bodenversiegelung;
BW	offen	BW...Bebauungsweise;
H	max. KG, EG, 1,0G (siehe Wortlaut)	H...Höhenentwicklung von Gebäuden;
DF	SD, WD 30-45° PD, FD max. 10°	DF...Dachformen; SD...Satteldach; WD...Walmdach; ; Pultdach; FD...Flachdach; 30-45°...Dachneigung

II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Bauland Umgebung
- Sondernutzung im Freiland Umgebung
- Gebäude im Bestand
- Örtliches Verkehrsnetz
- Höhenschichtenlinien 1m (Quelle GIS Stmk. Atlas)
- Wald lt. Forstgesetz



MARKTGEMEINDE GNAS
Bebauungsplan B(E1) Poppendorf Kleindörfel 1. Änderung
Rechtsplan - Beschluss

Rechtskraft seit:
Gezeichnet: DI Battyán, DI Zotter
Geschäftszahl: 1066
Planmaßstab: 1 : 1.000
Datum: 06.03.2026



DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz f. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at

Erläuterungsbericht

Planverfasser

Bebauungsplan Stammver- Arch. Dipl. Ing. Hans Morawetz
ordnung (2010): Ringstraße 18
8330 Feldbach

1. Änderung: DI Stefan Battyan
Franziskanerplatz 10
8010 Graz

Auftrag

Der Planverfasser wurde von der Marktgemeinde Gnas beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplans zu erstellen.

Rechtsgrundlagen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 68/2025
- Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.F. LGBl. Nr. 68/2025
- Regionales Entwicklungsprogramm Südoststeiermark i.d.F. LGBl. Nr. 92/2016
- Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gnas
- Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 der Marktgemeinde Gnas

Anlass für die 1. Änderung

Im Rahmen der Revision der Flächenwidmungsplans 1.0 wurde der ggst. Bebauungsplan als anpassungsbedürftig festgelegt. Diese Festlegung beruhte auf dem Umstand, dass die Marktgemeinde Gnas im Rahmen der Gemeindestrukturreform aus 10 Einzelgemeinden hervorging. Diese Ausgangssituation führte nach Maßgabe der jeweiligen Altgemeinde zu unterschiedlichsten Bebauungsplaninhalten, welche in Gesamtbetrachtung des neu geschaffenen Gemeindegebiets zu ungleichen und nach Gemeindefusion nicht nachvollziehbaren Bebauungsvorschriften führte.

Konkreter Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Bauvorhaben auf Grundstück 665/2 KG Ebersdorf. Geplant ist eine Grundstücksteilung in zwei ortsübliche Bauplätze für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Gemäß dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 1.0 ist das Grundstück 665/2 KG Ebersdorf mit Ausnahme einer geringfügigen Teilfläche im Norden als vollwertiges Bauland der Kategorie Dorfgebiet ausgewiesen.

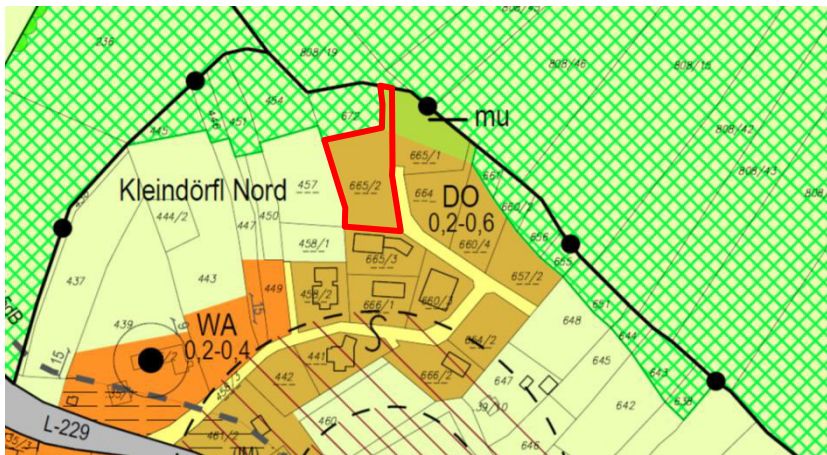


Abbildung 1: Ausschnitt FWP 1.0 mit Grundstück 665/2 KG Ebersdorf (rot)

Diese als Bauland festgelegte Fläche umfasst insgesamt 1596 m² und liegt nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Poppendorf T4 Kleindörfel. Im Vorfeld des Bauverfahrens wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan in der Stammverordnung (2010) lediglich für die südliche Hälfte des Grundstücks 665/2 KG Ebersdorf eine Bebauungsmöglichkeit vorsieht (vgl. Bauplatz 4 des Rechtsplans der Stammverordnung). Die Abgrenzung des bebaubaren Bereichs im Rechtsplan begründete sich zum Zeitpunkt des bis dato rechtswirksamen Bebauungsplans mit einer „im Flächenwidmungsplan festgelegten Baugrenzlinie“ (vgl. Legende zum Rechtsplan der Stammverordnung).

Aufgrund einer Aufsichtsbeschwerde bei der Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung erfolgte eine behördliche Prüfung des Sachverhalts mit dem Ergebnis, dass derzeit von einem Widerspruch zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „BP Poppendorf T4“ und dem FWP 1.00 auszugehen ist. (siehe Schreiben der Abt. 13 vom 29.08.2025, GZ: ABT13-282791/2025-2 gemäß Anhang).

Gleichzeitig wurde der Raumplaner mit einer Prüfung beauftragt. Dabei wurden mehrere Abweichungen zwischen der bisher stattgefundenen Bebauung im Geltungsbereich und der Verordnung des Bebauungsplans in der Stamfassung festgestellt.

Insbesondere das Bauvorhaben auf Gst. Nr. 665/2 KG Ebersdorf, das Schreiben der Abteilung 13 und die festgestellten Widersprüche zwischen Bebauung und Bebauungsplans erfordern eine Bebauungsplanänderung.

Öffentliche Interessen:

1. Anpassung des Geltungsbereichs

Vorrangiges Ziel ist die Behebung des Widerspruchs zwischen Flächenwidmungsplan 1.0 (Bebauungsplanzonierung 1.0) und Bebauungsplan. Mit der 1. Änderung soll die Verordnung derart angepasst werden, dass eine Bebauung des Grundstücks 665/2 KG Ebersdorf entsprechend der Baulandfestlegung im Flächenwidmung 1.0 erfolgen kann.

2. Anpassung an die geänderten Planungsgrundlagen

Aufgrund zahlreicher Abweichungen zwischen der Bestandssituation und dem Bebauungsplan sind derzeit zahlreiche Widersprüche gegeben, die im Rahmen der 1. Änderung auf Grundlage der Bestandsaufnahme nach Möglichkeit behoben werden sollen. Die Abweichungen betreffen z.B. einen nicht verordnungskonformen Straßenverlauf, andere Grundstücksteilungen, geringfügige Überschreitungen der Baugrenzlinien udgl. Ein Paradigmenwechsel wird jedoch im Sinne einer Rechtssicherheit nicht angestrebt, zumal sämtliche Bauplätze im Planungsgebiet bereits veräußert sind. Die vorgenommenen Änderungen erfolgen dennoch mit der Zielsetzung nach einer bestmöglichen Fortführung der bisherigen Planungszielsetzungen.

3. Umsetzung der Bebauungsplanzonierung 1.0

Im Rahmen der Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan 1.0 wurde der gegenständliche Bebauungsplan als anpassungsbedürftig festgelegt. Das Interesse der Gemeinde ist nach Möglichkeit eine Vereinheitlichung bzw. Harmonisierung der unterschiedlichen Verordnungen der ehemaligen Gemeinden im neuen Gemeindegebiet. Die 1. Änderung nimmt die Gemeinde daher auch zum Anlass, die Verordnung des Bebauungsplans nach Maßgabe der lokalen Rahmenbedingungen und des Gebietscharakters mit den Verordnungsinhalten der jüngeren Bebauungspläne abzustimmen. Dazu gehören auch ergänzende Festlegungen im siedlungspolitischen Interesse, wie Regelungen z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Bepflanzungsvorgaben und der Umgang mit Geländeänderungen.

4. Anpassung an die aktuelle Rechtslage

Die Stammverordnung (Rechtskraft 2010) wurde auf der Grundlage des Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 erstellt und sind Ergänzungen der gesetzlichen Mindestinhalte gemäß §41 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 erforderlich. Darüber hinaus erfolgte eine redaktionelle Anpassung der Verordnung an die aktuellen Plangrundlagen Flächenwidmungsplan 1.0 und aktueller Kataster und wurden Umformulierungen im Sinne eines eindeutigen und nachvollziehbaren Wortlauts nach dem Determinationsgebot vorgenommen.

5. Straffung und Aktualisierung der Bestimmungen

Der gesamte Wortlaut wurde einer Prüfung unterzogen. Nicht plausible Bestimmungen, Formulierungen ohne konkrete Rechtswirkung etc. wurden bereinigt.

Geänderte Planungsvoraussetzungen:

1. Gemäß erwähntem Schreiben der Abteilung 13 vom 29.08.2025 ist die Anpassung des Bebauungsplans erforderlich.
2. Auf Grundstück 665/2 KG Ebersdorf ist ein Bauverfahren anhängig. Voraussetzung für ein Bauverfahren ist die Erweiterung des Bebauungsplangeltungsbereichs auf diesen Bereich.
3. Die Bestandsaufnahme hat zum Teil erhebliche Widersprüche zwischen Bestand und Bebauungsplan dargelegt. Diese Widersprüche werden nun im Rahmen der Möglichkeiten beseitigt.
4. Geänderte Planungsvoraussetzungen liegen durch die Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan 1.0 vor in der der Bebauungsplan als „anpassungsbedürftig“ festgelegt wurde. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt unter anderem eine Richtigstellung des Geltungsbereichs des in der Stammfassung des Bebauungsplans falsch abgegrenzten Planungsgebietes.
5. Das ROG 2010 definiert u.a. Mindestinhalte, welche im bisherigen Bebauungsplan mit Rechtslage ROG 1974 noch nicht enthalten sind und daher zu ergänzen sind. Dies betrifft z.B. die Festlegung des Grades der Bodenversiegelung.

Räumliche Bestandsaufnahme

Lage, Erschließung, Topographie und Gebietscharakter:



Abbildung 2: Planungsgebiet auf Luftbild mit 1m Höhengichtlinien

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Kleindörf in der Katastralgemeinde Ebersdorf, im Grenzbereich zu den Katastralgemeinden Grabersdorf und Poppendorf. Das Gemeindezentrum Gnas liegt circa 2 Kilometer nordwestlich.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt ausgehend von der L-229 Krusdorferstraße im Südwesten und in weitere Folge über den Siedlungsweg Ebersdorf (Gst. 458/3 KG Ebersdorf) und ist im Bestand vorhanden.

Topografisch stellt sich das Planungsgebiet als nach Südwesten fallendes Gelände mit einer durchschnittlichen Hangneigung von circa 10 Grad dar.

Das Planungsgebiet ist im Norden / Nordosten durch die angrenzenden Waldflächen naturräumlich eingefasst. Im Westen schließt bereits bebautes Bauland an. Die vorherrschende Typologie ist das Einfamilienhaus in einer kleinteiligen Bebauungsstruktur mit hoher Grünraumausstattung und geringen Gebäudehöhen (Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß). Im Osten befinden sich vereinzelte Hofstellen in einem ansonsten überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiland. Unmittelbar im Norden (Gst. 665/1 KG Ebersdorf) befindet sich das „Weinzierlhaus Sandstöckl“. Das Grundstück liegt teilweise im Bebauungsplangebiet. Der Be-

reich außerhalb des Geltungsbereichs ist als Sondernutzung im Freiland – Museum ausgewiesen. Das historische Gebäude wird im Rahmen des Tourismus' (Wandertourismus, Bienen-Schaugarten und Lehrpfad) genutzt.

Fotodokumentation



Abbildung 3: Aufnahme vom nördlichen Planungsgebiet Richtung Süden. Im Bild die bebauten Bauplätze 2 (links) und 3 (rechts)



Abbildung 4: Blick von Verkehrsfläche Richtung Norden bzw. Bauplatz 4 (Gst. 665/2 KG Ebersdorf). Links im Bild: bebauter Bauplatz 3



Abbildung 5: Die noch unbebauten Bauplätze 5 bis 7



Abbildung 6: Baulicher Bestand Bauplatz 2



Abbildung 7: Baulicher Bestand Bauplatz 1



Abbildung 8: Baulicher Bestand Bauplatz 9

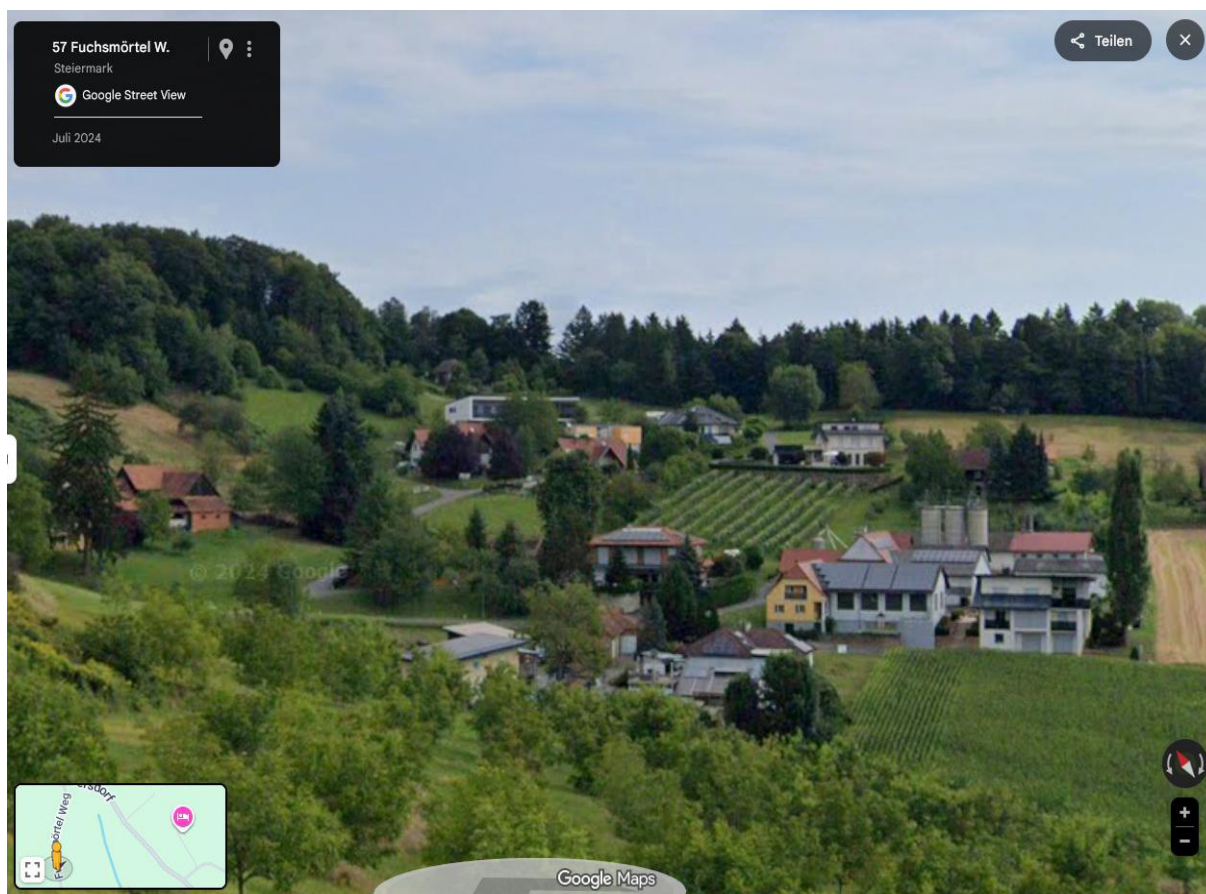


Abbildung 9: Aufnahme des Planungsgebiets von Gegenhang (Fuchsmörtelweg-Tuscher-Weg)

Quelle: Google Street View

Evaluierung Bestand in Bezug auf die Bauungsplaninhalte (Stammverordnung):

Der Bebauungsplan in der Stammverordnung legte im Geltungsbereich 9 Bauplätze für die Einfamilienhausbebauung fest. Davon sind 4 Bauplätze bebaut. Es handelt sich um baubewilligte, rechtmäßige und konsentrierte Baubestände. Im Rahmen der Bestandsaufnahme erfolgte eine Überprüfung der Bauvorhaben mit der Verordnung des Bebauungsplans, dabei wurden Abweichungen festgestellt.

Aus der nachstehenden Überlagerung der Stammverordnung mit den Grundstücksgrenzen gemäß aktuellem Kataster ist die Notwendigkeit einer Anpassung der räumlichen Festlegungen, wie insbesondere den Baugrenzlinien oder der Gebäudelängsrichtung, ablesbar. Die konkreten Änderungen werden in den nachfolgenden Erläuterungen zur jeweiligen Festlegung erörtert.

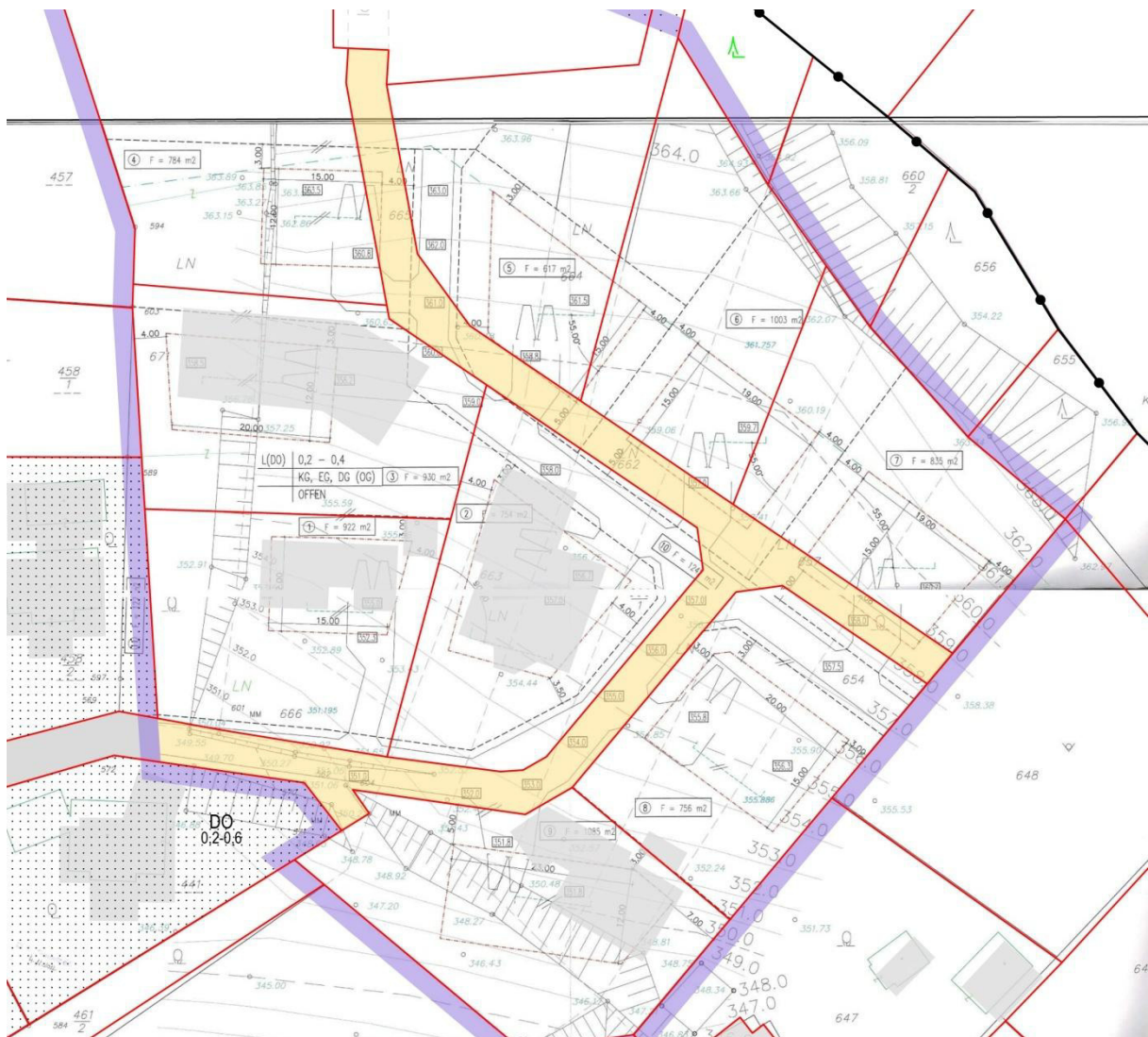


Abbildung 10: Überlagerung der Stammverordnung mit der Grundstücksteilung gemäß aktuellem Kataster (rot) sowie der Verkehrsfläche (gelb, transparent)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und den Bauakten erfolgte die Überprüfung der Bebauung auf Übereinstimmung mit dem Wortlaut der Stammverordnung durch den Raumplaner und die Baubehörde. Aus der Prüfung sind Abweichungen in mehreren Punkten ableitbar.

Die Evaluierung ist eine wesentliche Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans. Das grundsätzliche Interesse ist, die Verordnung bestmöglich fortzuführen und im Sinne der öffentlichen Interessen anzupassen. Ein Paradigmenwechsel weg von der bisherigen Einfamilienhausbebauung ist nicht geplant.

Einlage: *Tabelle Evaluierung bisheriger Wortlaut und Baubestände*

Evaluierung bisheriger Wortlaut (Stammverordnung) und Baubestände

	(Wesentliche) Wortlautbestimmungen der Stammverordnung	Bauplatz 1 Gst.: 666/1 Ebersdorf 66	Bauplatz 2 Gst.: 660/3 Ebersdorf 67	Bauplatz 3 Gst.: 665/3 Ebersdorf 69	Bauplatz 9 Gst.: 666/2 Ebersdorf 68	Behandlung 1. Änderung
§4	Baugrenzlinien gemäß § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995	Geringfügige Abweichung	Abweichung	Abweichung	Abweichung	Anpassung der Festlegung
§6	Sämtliche Häuser sind als Langhaus mit seiner Erweiterung zum T-, L- und Kreuztyp (B:L mind. 1:1,3, besser 1:2) zu errichten	1:2,5	1:1,375	1:2,5	1:1,375	Fortführung der Festlegung
§7	Zulässige Dachformen: Satteldach 40 bis 45 °, Pulldach 7 bis 15°	Pulldach 7° (nordseitig) und Flachdach (südseitig)	Walmdach mit Firstansatz Dachneigung: 30°	Pulldach 7°	Versetztes Pulldach 24° bzw. 8°	Anpassung der Festlegung
	kleinteiliges Deckungsmaterial bei entsprechender Dachneigung (kein Welleternit, kein Blech); bei flacher Neigung angepasste Materialien (Blech oder Folie)	Blech (lt. Befund BauSV Dachpaneele)	Ziegeldeckung	Foliendach lt. Befund BauSV (lt. Baubeschreibung Blechdach)	Dachziegel, kleinteilig	Fortführung der Festlegung
	Dachfarbe: rot, rotbraun, grau	grau	grau (lt. Baubeschreibung rot)	grau	grau	Fortführung der Festlegung
	Bei steilgeneigten Satteldächern hat die Nebenfistlinie mindestens 50 cm unter der Hauptfistlinie zu verlaufen.	Kein Satteldach	Kein Satteldach	Kein Satteldach	Kein Satteldach	Fortführung der Festlegung
	Gauppen sind in kleingliedriger Ausführung (1 bis max. 2 Fensterachsen, max. Breite außen 1,5 m) zulässig (Anzahl 1-3 pro Dachfläche über Hauptgebäude).	Keine Gaupe	Keine Gaupe	Keine Gaupe	Keine Gaupe	Fortführung der Festlegung
	Die Aufmauerung für den Kniestock darf 90 cm nicht überschreiten, gemessen von Rohdeckenoberkante bis Oberkante Mauerbank	Kein Kniestock	Kein Kniestock	Kein Kniestock	Kein Kniestock	Aufhebung der Festlegung
	Die Traufenlinie hat ca. in Geschoßdeckenhöhe zu verlaufen.	Kein Satteldach	Kein Satteldach	Kein Satteldach	Kein Satteldach	Aufhebung der Festlegung

	(Wesentliche) Wortlautbestimmungen der Stammverordnung	Bauplatz 1 Gst.: 666/1 Ebersdorf 66	Bauplatz 2 Gst.: 660/3 Ebersdorf 67	Bauplatz 3 Gst.: 665/3 Ebersdorf 69	Bauplatz 9 Gst.: 666/2 Ebersdorf 68	Behandlung 1. Änderung
	Die Dachform von kleinen Anbauten und Nebengebäuden muss der Dachform des Hauptgebäudes angepasst sein.	Nebengebäude mit Pultdach	Garage mit Walmdach	Kein Nebengebäude	Garage mit Flachdach (befahrbar, Zufahrtsbereich)	Aufhebung der Festlegung
§8	Verbindliche Höhenangaben OK FF EG im Rechtsplan	angegeben	Keine Angabe	angegeben	angegeben	Aufhebung der Festlegung
	Höhenentwicklungen: talseits bis zu 1,0 m aus dem Gelände ragender Keller: Erdgeschoß und Obergeschoß mit flachgeneigtem Dach oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß	Kein Keller	Kein Keller	talseits vollständig aus dem Gelände ragender Keller	Kein Keller	Fortführung der Festlegung
	talseits vollständig aus dem Gelände ragender Keller: Erdgeschoß mit flachgeneigtem Dach ohne Obergeschoß oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß	1-geschoßig (EG) mit Garage im UG	1-geschoßig (EG)	KG und EG	2-geschoßig: EG und OG	Fortführung der Festlegung
§9	Hauptfirstrichtungen im Rechtsplan festgelegt	Ok	Widerspruch	Geringfügige Abweichung	Widerspruch	Anpassung der Festlegung
§10	Offene Bebauungsweise	Ok	Ok	Ok	Ok	Fortführung der Festlegung
§11	Fenster und Türen müssen einheitlich ausgeführt werden	Ja	Nein	Ja	Wahrscheinlich	Fortführung der Festlegung
§12	Verputztes Mauerwerk ist in lichten Erdfarbtönen (z.B. gelb, ocker, helles Grün oder Blau) auszuführen. Eventuelle Holzverkleidungen, Balkongeländer und Pergola-Holzteile sollen aufeinander abgestimmt werden.	orange/hellgrau	helles gelb bis weiß	weiß	Dunklere Sandfarbe (leicht bräunlich)	Anpassung

	(Wesentliche) Wortlautbestimmungen der Stammverordnung	Bauplatz 1 Gst.: 666/1 Ebersdorf 66	Bauplatz 2 Gst.: 660/3 Ebersdorf 67	Bauplatz 3 Gst.: 665/3 Ebersdorf 69	Bauplatz 9 Gst.: 666/2 Ebersdorf 68	Behandlung 1. Änderung
§13	Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die bestehenden Netze (Ortswasserleitung bzw. öffentlicher Kanal) zu erfolgen.	Wasser- und Kanalanschluss an öffentliches Netz	Wasser- und Kanalanschluss an öffentliches Netz	Wasser- und Kanalanschluss an öffentliches Netz	Wasser- und Kanalanschluss an öffentliches Netz	Fortführung der Festlegung
	Für den Rückhalt der anfallenden Niederschlagswässer ist eine Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) vorzuschreiben. Die darüber hinaus anfallenden Wässer können über den bestehenden, zu erweiternden oder neu anzulegenden Regenwasserkanal abgeleitet werden.	Keine Regenwassernutzungsanlage vorhanden bzw. keine Informationen vorhanden!	Regenauffangbecken ca. 10 m ³ , Überlauf, Ablauf in den bestehenden Regenwasserkanal (lt. Baubeschreibung)	Regenwasserzisterne für Nutzwasser; Überwasser Ableitung in öffentlichen Regenwasserkanal (lt. Befund BauSV)	Regenwasserzisterne 10 m ³ , Überwasser Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal (lt. Befund BauSV)	Fortführung der Festlegung
§14	Die Einfriedungen möglichst einheitlich bis zu einer max. Höhe von ca. 150 cm (kein dichter Sichtschutz)	Hecke	Hecke	Keine Einfriedung	Hecke, punktuell Gabionen	Fortführung der Festlegung
	Die max. Sockelhöhe der Zäune darf 40 cm nicht überschreiten.	Kein Zaun	Kein Zaun	Kein Zaun	Kein Zaun	Aufhebung der Festlegung
	Betonmauern als Stützmauern sind zulässig, jedoch nur bis zur Sockelhöhe (= 40 cm über oberem Niveau).	Keine Stützmauer	Stützmauer verputzt, Höhe bis ca. 2m	Keine Stützmauer	Natursteinstützmauer im Bereich der Zufahrt (unter natürlichem Gelände) Circa. 1,25m laut GIS Abfrage	Anpassung der Festlegung
	Steinschichtungen dürfen nur im unbedingt notwendigen Ausmaß (Stützungsfuß für Böschungen – max. Höhe 1,00 m) ausgeführt werden. Die Verwendung von Flussbausteinen ist nicht zulässig.	Pkt. Steinschichtung bis circa 50cm, Flussbausteine	Keine Steinschichtung	Keine Steinschichtung	Natursteinstützmauer im Bereich der Zufahrt (unter natürlichem Gelände) Circa. 1,25m laut GIS Abfrage	Anpassung der Festlegung

	(Wesentliche) Wortlautbestimmungen der Stammverordnung	Bauplatz 1 Gst.: 666/1 Ebersdorf 66	Bauplatz 2 Gst.: 660/3 Ebersdorf 67	Bauplatz 3 Gst.: 665/3 Ebersdorf 69	Bauplatz 9 Gst.: 666/2 Ebersdorf 68	Behandlung 1. Änderung
§15	Vor Beginn der Bebauung ist für das gesamte Planungsgebiet ein geologisches Gutachten Beizubringen	Kein Gutachten!	Kein Gutachten!	Geolith Consult vom 27.11.2014, GZ: P14167_BAUGEO	Kein Gutachten!	Fortführung der Festlegung
	<i>Anmerkung Gemeinde</i>	<i>Fertigstellungsanzeige vom 31.08.2011 vorhanden: ohne Abweichungen; es handelt sich um baubewilligte und konsenterte bauliche Anlagen</i>	<i>Fertigstellungsanzeige vom 16.08.2012 vorhanden: ohne Abweichungen; es handelt sich um baubewilligte und konsenterte bauliche Anlagen</i>	<i>Fertigstellungsanzeige vom 02.12.2019 vorhanden: ohne Abweichungen; es handelt sich um baubewilligte und konsenterte bauliche Anlagen</i>	<i>Benützungsbewilligung vom 28.08.2013: ohne Abweichungen; es handelt sich um baubewilligte und konsenterte bauliche Anlagen</i>	

Legende:

- Widerspruch zwischen Bebauung und Verordnung
- Übereinstimmung Bebauung und Verordnung

Anm.: Bauplätze 4-8 sind unbebaut

Planungsfachliche Erläuterungen

Zu §2 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan 1.0 festgelegt (siehe Erläuterungen zu §3).

1. Änderung: Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans in der Stammverordnung erfolgten mehrere Grundstücksteilungen im Planungsgebiet. Im Wortlaut der 1. Änderung wurden die Grundstücksnummern der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke anhand des aktuellen Katasters aktualisiert.

Zu §3 Ersichtlichmachungen

Der rechtswirksame Flächenwidmungsplan 1.0 legt im Planungsgebiet Folgendes fest: Der Geltungsbereich ist als vollwertiges Bauland der Kategorie Dorfgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsdichterahmen beträgt mindestens 0,2 bis maximal 0,6 und wurde im Bebauungsplan nicht verändert.

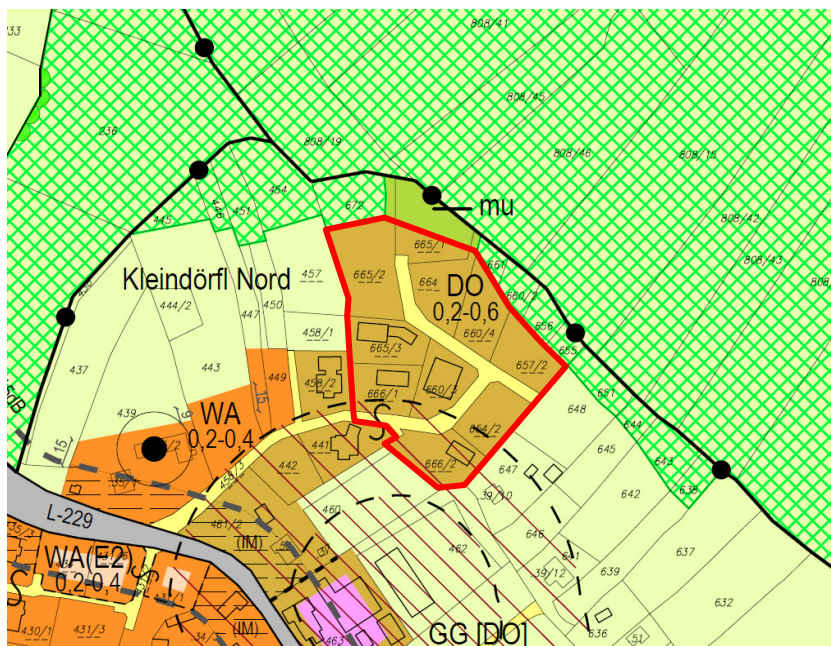


Abbildung 11: Ausschnitt FWP 1.0 mit Geltungsbereich (rot), ohne Maßstab

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplanzonierungsplan 1.0 als bebauungsplanpflichtiges Gebiet mit der fortlaufenden Nummer B(E1) festgelegt. Der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Revision 1.0 als „anpassungsbedürftig“ festgelegt. Die Gründe für die Festlegung sind im Erläuterungsbericht zum FWP 1.0 unter anderem wie folgt beschrieben:

- *Anpassung aufgrund zu strenger Gestaltungsbestimmungen. Je nach Altgemeinde, Planverfasser und Alter des Bebauungsplans variieren die Regelungsinhalte der Bebauungspläne stark. Zielsetzung der Gemeinde ist dabei kein Paradigmenwechsel, sondern eine ver-*

trägliche Auflockerung der Gestaltungsfestlegungen und Anpassung an zeitgemäße Vorgaben im Sinne einer Harmonisierung.

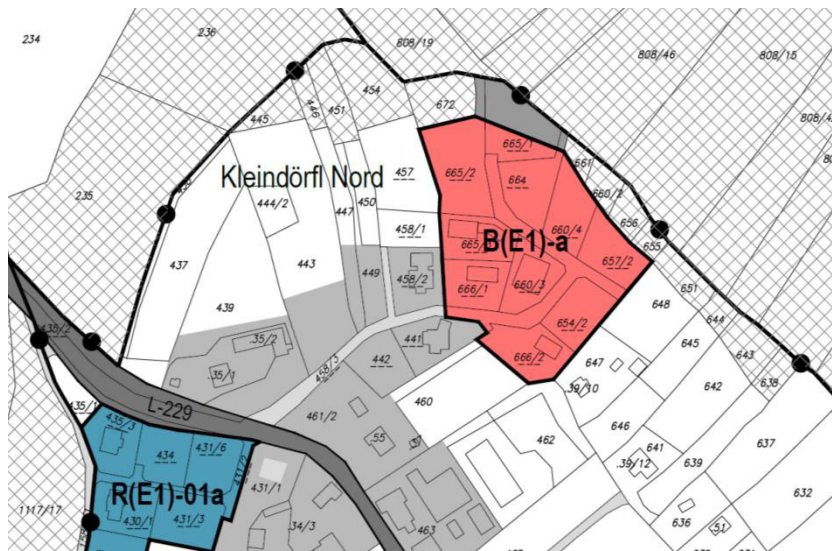


Abbildung 12: Ausschnitt BPZO 1.0, ohne Maßstab

Als Plangrundlage für den Rechtsplan der 1. Änderung wurden die Grundstücksgrenzen gemäß Kataster Stand 2024 ersichtlich gemacht. Diese sind im Abgleich mit dem tagesaktuellen Kataster gemäß Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen im Planungsgebiet nach wie vor aktuell.

Die im Rechtsplan der 1. Änderung ersichtlich gemachten Höenschichten wurden aus dem GIS-Höhendatensatz vom Land Steiermark generiert.

Eine Besichtigung des Planungsgebiets inkl. Fotodokumentation erfolgte am 27.02.2025 (siehe Fotodokumentation).

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Europaschutzgebietes Nr. 14 „Teile des südoststeirischen Hügellandes inkl. Höll und Grabenlandbäche“.

1. Änderung: Der §3 Ersichtlichmachungen wurde ergänzt um die gesetzlichen Mindestinhalte eines Bebauungsplans gemäß §41 Abs. (1) StROG2010 zu erfüllen. Darin werden die wesentlichen Inhalte des rechtswirksamen Flächenwidmungsplans 1.0 wiedergegeben.

Zu §4 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über den Siedlungsweg Ebersdorf (Gst. 458/3 KG Ebersdorf) abgeschlossen. Es handelt sich um eine öffentliche Straße im Eigentum der Marktgemeinde. Diese mündet im Südwesten in die Landesstraße L-229 Krusdorferstraße. Die verkehrsplanerischen Überlegungen laut Stammverordnung bestanden darin, die Straßenführung hinsichtlich der Steigung möglichst gering zu halten. Die Straße ist - mit Ausnahme des Stichwegs zur Aufschließungsmöglichkeit der angrenzenden Flächen im Osten – bereits in befestigter Ausführung hergestellt.

1. Änderung: Der Wortlaut wurde im Sinne einer eindeutigen und dem Determinationsgebot entsprechenden Verordnung umformuliert. Der bisher vorgegebene Rahmen der Fahrbahnbreite steht im Widerspruch zu einer konkreten Festlegung. Nunmehr wird eine Mindestbreite der befestigten Breite von 4,2m festgelegt. Damit wird die Mindestbreite von Straßen für die Begegnung von 2 KFZ bei einer Geschwindigkeit von 10 km/h an die unterste Kategorie der RVS Richtlinie (Rahmenrichtlinie für Verkehrserschließung) angepasst.

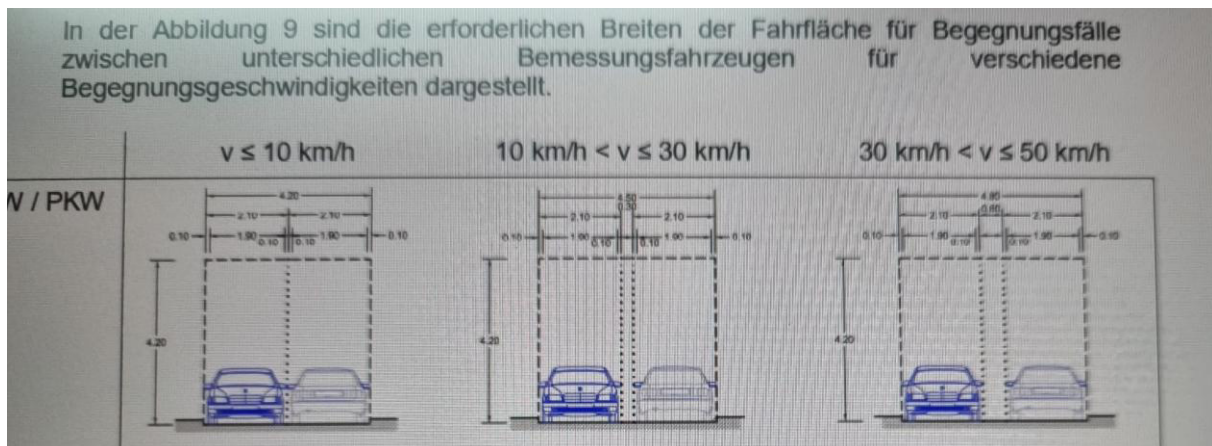
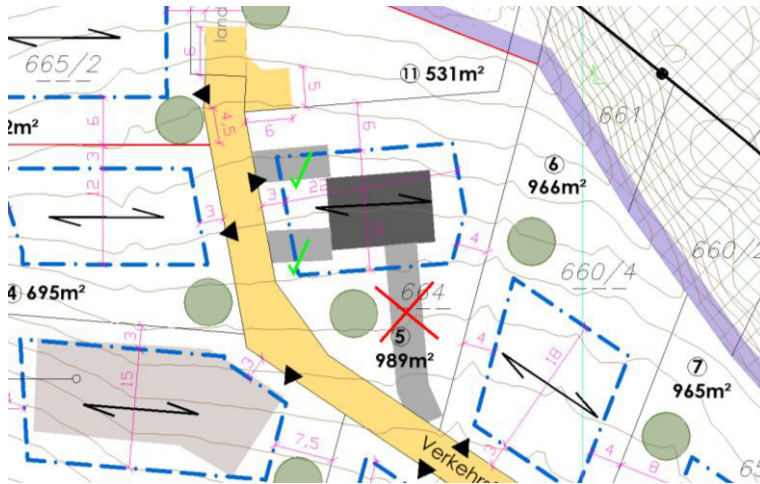


Abbildung 13: Auszug RVS

Im Wortlaut werden eindeutige Bezüge und Querverweise zu den verwendeten Begriffen im Rechtsplan hergestellt. Formulierungen mit erläuterndem Charakter werden gestrichen. Aufgehoben wurde die Festlegung hinsichtlich der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich. Die bisherige Formulierung entsprach keiner eindeutigen und konkreten Verordnung. Aus fachlicher Sicht sind durch die Abwinkelungen im Kreuzungsbereich der Verkehrsfläche ausreichende Sichtverhältnisse sichergestellt. Die Verkehrsfläche ist zudem katasterteknisch umgesetzt liegt im Eigentum der Marktgemeinde.

Die Lage der Zufahrt zum Bauplatz war bereits bisher im Rechtsplan der Stammverordnung geregelt und wird in angepasster Form fortgeführt. Ergänzt wurde die textliche Bestimmung im Wortlaut. Die Festlegung dient der Vermeidung von unverhältnismäßig langen Zufahrten sowie der damit verbundenen starken Eingriffen in das natürliche Gelände und Zerschneidung der Freiräume. Die zulässige Abweichung von 8m ermöglicht einen ausreichenden planerischen Handlungsspielraum für Bauwerber, schließt zugleich Zufahrten in ungeeigneter Lage aus. Siehe dazu folgendes Beispiel für eine Zufahrt am Bauplatz 5:



Die beiden Zufahrten im Norden entsprechen der Verordnung, sie sind flächensparsam und geländeschonend.

Die Zufahrt von Süden führt zu einer unnötigen Bodenversiegelung und widerspricht der Verordnung.

Die Regelung für den ruhenden Verkehr wurde ergänzt, um die gesetzlichen Mindestinhalte eines Bebauungsplans gemäß §41 Abs. (1) StROG2010 zu erfüllen. Die Verkehrsfläche dient dem fließenden Verkehr. Auch unter Berücksichtigung der Breite der Verkehrsfläche wird das Abstellen von Fahrzeugen hier ausgeschlossen, um einen ungehinderten Verkehrsfluss und Begegnungsverkehr zu gewährleisten. Erforderliche private KFZ-Abstellflächen sind daher jeweils auf den Bauplätzen vorzusehen.

Im Rechtsplan wurde die Verkehrsfläche zufolge der festgestellten Abweichungen zwischen aktuellem Kataster und Stammverordnung in der Bestandsaufnahme an die Grundstücksgrenzen angepasst. Ergänzend wurde am nördlichen Ende der Verkehrsfläche ein Wendehammer, der zumindest die Wendemöglichkeit von PKWs ermöglicht, festgelegt.

Zu §5 Baugrenzlinien

Im Rechtsplan sind Baugrenzlinien im Sinne des §12 Stmk. Baugesetz 1995 festgelegt. Diese gelten für Hauptgebäude. Nebengebäuden dürfen außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden, da es sich hierbei zumeist um untergeordnete Gebäude handelt, die nur unwesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten lassen. Die Abgrenzung der Baugrenzlinien begründet sich mit folgenden grundsätzlichen Planungsmotiven:

- Lage von Hauptgebäuden im Norden und Situierung von Freiräumen im belichtungstechnisch bevorzugten Süden
- Abstand von Gebäuden zu Waldflächen zum Schutz vor Windwurf (zumindest 7m)
- Ausreichende Abstände zwischen den Bauplätzen
- Bauplatzgrenzen gemäß Kataster

1. Änderung: Textliche ergänzt bzw. klargestellt wurde die Bestimmung, dass die im Rechtsplan festgelegten Baugrenzlinien für Hauptgebäude gelten und Nebengebäude auch außerhalb dieser errichtet werden dürfen.

In der Bestandsaufnahme zur 1. Änderung wurde festgestellt, dass die Hauptgebäude auf den Bauplätzen 1 bis 3 und 9 von den Baugrenzen gemäß Rechtsplan der Stammverordnung abweichen bzw. überschreiten. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt eine Anpassung, um den Widerspruch zwischen Bebauung und Verordnung auf Grundlage einer fachlichen Prüfung / Bestandsaufnahme / Grundlagenforschung zu beheben. Ein gänzlicher Paradigmenwechsel ist dabei jedoch nicht beabsichtigt. Neben der Berücksichtigung des Baubestands wird auch eine Optimierung des Bebauungsplans mit Erhöhung der baulichen Flexibilität am Bauplatz und Harmonisierung im Sinne der Gleichbehandlung angestrebt.

Die Erweiterungen der bisher strengen Baugrenzen sind unter Berücksichtigung der nunmehr ergänzenden städtebaulichen Kennwerte Bebauungsgrad und Grad der Bodenversiegelung als wesentliche Beschränkung bei der baulichen Ausnutzung argumentierbar.

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme mit Evaluierung der Verordnung mit der umgesetzten Bebauung wurden die Baugrenzen in der 1. Änderung je Bauplatz wie folgt geändert/ festgelegt:

	Bisherige Festlegung	1. Änderung
Bauplatz 1	Großzügiger Freiraum im Westen und zur Verkehrsfläche im Süden	<ul style="list-style-type: none"> » Erweiterung der Baugrenze Richtung Westen unter Berücksichtigung des ausgeführten Gebäudes, aber Beibehaltung eines Freiraums über den baugesetzlichen Mindestabstand hinaus » Zur Verkehrsfläche geringfügige Erweiterung (Gleichbehandlung mit Bauplatz 2). » Überwiegend Fortführung der bisherigen Planungs-idee
Bauplatz 2	Großzügiger Freiraum zur Verkehrsfläche im Süden	<ul style="list-style-type: none"> » Generelle Anpassung der Baugrenze an die Verkehrsfläche bzw. das Straßengrundstück 458/3 KG Ebersdorf laut aktuellem Kataster. » Einheitlicher Abstand zur Verkehrsfläche (Harmonisierung der Planung und Gleichbehandlung mit anderen Bauplätzen).
Bauplatz 3	Großzügiger Freiraum zur Verkehrsfläche bzw. Bauplatz 2 im Osten sowie Bauplatz 1 im Süden	<ul style="list-style-type: none"> » Erweiterung der Baugrenze im Norden – Anpassung an die Grundstücksgrenze laut aktuellem Kataster. » Erweiterung der Baugrenze im Osten – Abgrenzung mit der Bebauung, aber Beibehaltung eines Freiraums zu Bauplatz 1 und 2 über den baugesetzlichen Mindestabstand hinaus (teilweise Fortführung der bisherigen Planungs-idee).
Bauplatz 4	Hauptgebäude an der Verkehrsfläche, großzügiger Freiraum im Westen bzw. im Süden	<ul style="list-style-type: none"> » Generelle Anpassung der Baugrenze an die Verkehrsfläche bzw. das Straßengrundstück 458/3 KG Ebersdorf laut aktuellem Kataster. » Erweiterung Richtung Westen im Sinne einer angemessenen Bauplatznutzung und Gleichbehandlung mit den anderen Bauplätzen. Bisherige Festlegung im Vergleich mit den anderen Bauplätzen sehr konservativ und im Abgleich mit anderen Bauplatzregelungen nicht nachvollziehbar. » Fortführung der Planungs-idee eines Freiraums über den baugesetzlichen Mindestabstand hinaus.

Bauplatz 5	Hauptgebäude an der Verkehrsfläche im Süden, großzügiger Freiraum zu Wald, Abgrenzung im Norden mit der damaligen „Baugrenzlinie im FWP“	<ul style="list-style-type: none"> » Generelle Anpassung an die Grundstücksteilung laut aktuellem Kataster (erhebliche Abweichungen) » Optimierung der Bebauung, welche durch die bisherige Baugrenzlinie in Verbindung mit der festgelegten Hauptfirstlinie erschwert bzw. nicht ganz nachvollziehbar war » Situierung des Hauptgebäudes nunmehr im Norden und vorgelagerter Freiraum im Süden » Die Zufahrt sollte jedenfalls aus westlicher Richtung erfolgen, um den Freiraum im Süden nicht zu zerschneiden. » Beibehaltung eines ausreichenden Freiraums zum Wald » Abstand zum Grundstück 665/1 KG Ebersdorf über den baugesetzlichen Mindestabstand hinaus (Erhaltung eines großzügigen Umfelds zum schützenswerten Gebäude, Orientierung an den Festlegungen am Bauplatz 4)
Bauplatz 6	Hauptgebäude an der Verkehrsfläche im Süden, großzügiger Freiraum zu Wald, Abgrenzung im Norden mit der damaligen „Baugrenzlinie im FWP“	<ul style="list-style-type: none"> » Generelle Anpassung an die Grundstücksteilung laut aktuellem Kataster (erhebliche Abweichungen) und Erweiterung Richtung Norden, da eine zweckmäßige Bebauung sonst nicht umsetzbar wäre » Optimierung der Bebauung, welche durch die bisherige Baugrenzlinie in Verbindung mit der festgelegten Hauptfirstlinie erschwert bzw. nicht ganz nachvollziehbar war » Fortführung des 4m Abstands zu den Grundstücksgrenzen im Osten und Westen (ausreichender Freiraum zwischen den Hauptgebäuden, Vermeidung einer ortsüblichen, dichten Bebauungsstruktur) » Beibehaltung eines ausreichenden Freiraums zum Wald
Bauplatz 7	Hauptgebäude an der Verkehrsfläche im Süden, großzügiger Freiraum zu Wald, Abgrenzung im Norden mit der damaligen „Baugrenzlinie im FWP“	<ul style="list-style-type: none"> » Generelle Anpassung an die Grundstücksteilung laut aktuellem Kataster (erhebliche Abweichung) und Erweiterung Richtung Norden, da eine zweckmäßige Bebauung sonst nicht umsetzbar wäre – dadurch Verringerung des Freiraums zum Wald » Optimierung der Bebauung, welche durch die bisherige Baugrenzlinie in Verbindung mit der festgelegten Hauptfirstlinie erschwert bzw. nicht ganz nachvollziehbar war » Fortführung eines Abstands zum Wald von zumindest 7m » Abstand zum Bauplatz 6 über den baugesetzlichen Mindestabstand hinaus (ausreichender Freiraum zwischen den Hauptgebäuden, Vermeidung einer ortsüblichen, dichten Bebauungsstruktur)
Bauplatz 8	Hauptgebäude im Norden bzw. an der Verkehrsfläche, südlich vorgelagerter Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> » Generelle Anpassung der Baugrenzlinie an die Verkehrsfläche bzw. das Straßengrundstück 458/3 KG Ebersdorf laut aktuellem Kataster (erhebliche Abweichung) » Geringfügige Ausdehnung der Baugrenzlinie (dadurch mehr Planungsspielraum bei der konkreten Situierung des Hauptgebäudes, konservative strenge Abgrenzung aus den Rahmenbedingungen nicht ableitbar, gebietstypische Bebauung durch Bebauungsgrad und Grad der Bodenversiegelung sichergestellt)

		» Überwiegend Fortführung der bisherigen Planungs- idee.
Bauplatz 9	Hauptgebäude parallel zur bzw. an der Erschließung, Freiräume im Westen, Süden und Osten	» Anpassung der Baugrenzlinie nunmehr an die Grundstücksgrenzen im Nordosten, Südosten und Südwesten » Anpassung an den Baubestand » Harmonisierung mit Bauplatz 7 und 8
Bauplatz 10	Bisher keine Festlegung (außer- halb des Geltungsbereichs)	» Aufnahme in den Geltungsbereich gemäß Bebau- ungsplanzonierung 1.0 » Grundsätzlich Aufnahme der Bebauungsprinzipien auf den Bauplätzen 1, 3 und 4 » Erhaltung eines Abstands zum Wald von zumindest 7m (Windwurfgürtel, Gleichbehandlung mit Bau- platz 5-7) » Lage des Hauptgebäudes im Bereich der Verkehrs- fläche (wirtschaftliche und bodenschonende Auf- schließung) » Freiraum im Süden (ähnlich Bauplatz 1, 3 und 4)
Bauplatz 11	Bisher keine Festlegung (außer- halb des Geltungsbereichs)	» Aufnahme in den Geltungsbereich gemäß Bebau- ungsplanzonierung 1.0 » Grundstück im Eigentum der Gemeinde – keine Entwicklung beabsichtigt) » Keine Baugrenzlinien für Hauptgebäude. Nebenge- bäude sind zulässig » Festlegung eines kleinen Wendehammers, um das Wenden von KFZ am Ende der Sackstraße zu er- möglichen

Im Rahmen der 1. Änderung wird nunmehr am nördlichen Grundstück 665/2 KG Ebersdorf der Bauplatz 10 neu festgelegt. Damit erfolgt insbesondere eine Richtigstellung des Geltungsbereichs des in der Stamfassung des Bebauungsplans falsch abgegrenzten Planungsgebietes. Zudem kann das anhängige Bauvorhaben auf 665/2 zur Umsetzung gebracht werden.

Das Grundstück 665/1 KG Ebersdorf befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Gnas und ist im nördlichen Teil als Sondernutzung im Freiland „Museum“ und im südlichen Teil als Bauland der Kategorie Dorfgebiet festgelegt. Gemäß Zielsetzung der Gemeinde ist aufgrund der sanften touristischen Nutzung des Gebäudes („Weinzierlhaus Sandstöckl“) keine bauliche Entwicklung in dem als Bauland festgelegten Grundstücksteil vorgesehen. Der Bebauungsplan legt hier dementsprechend keine Bebauung für Hauptgebäude fest. Zumindest die Errichtung eines Nebengebäudes wäre in diesem Bereich nach den Bestimmungen des Bebauungsplans zulässig. Eine Teilfläche dieses Grundstücks wird jedoch für einen etwaigen Wendehammer vorgesehen, da es sich um eine Sackstraße handelt und die nächste Wendemöglichkeit circa 370m südöstlich im Kreuzungsbereich (Umfeld der Bauplätze 2, 6, 7 und 8) liegt. Die Erforderlichkeit des Wendehammers ist z.B. im Zusammenhang mit Zustelldiensten, Besuchern etc. gegeben und soll ein Wenden auf Privatgrund ausschließen. Die Abmessungen werden auf das mindesterforderliche Ausmaß reduziert und sind auf PKW ausgelegt.

§5 „Nebengebäude, Flugdächer“ (alt)

Der §5 gemäß Stammverordnung wurde aufgehoben. Die Festlegung, wonach Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzl原因en gemäß Rechtsplan errichtet werden dürfen, wird fortgeführt und erfolgt nunmehr im §5 „Baugrenzl原因en“. Sinngemäß wird die Bestimmung somit weitergeführt.

Die Bestimmung, dass die Dachform bei Nebengebäuden den Hauptgebäuden anzupassen ist, wird aufgehoben. Nebengebäude haben aufgrund ihrer eingeschränkten Gebäudedimension nur unwesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Zudem ist die Festlegung je nach Ausführung nicht angemessen. Aus fachlicher Sicht soll beispielsweise eine Ausführung wie auf Bauplatz 9, wo abweichend von der Dachform des Hauptgebäudes die angebaute Garage als begehbare Flachdach als Zugang zum Gebäude dient, auch bei zukünftigen Bauvorhaben möglich sein. Diese Regelung erfolgt auch als Anpassung an die gängigen Bebauungsplanbestimmungen in Gnas.

Zu §6 Gebäudeproportionen

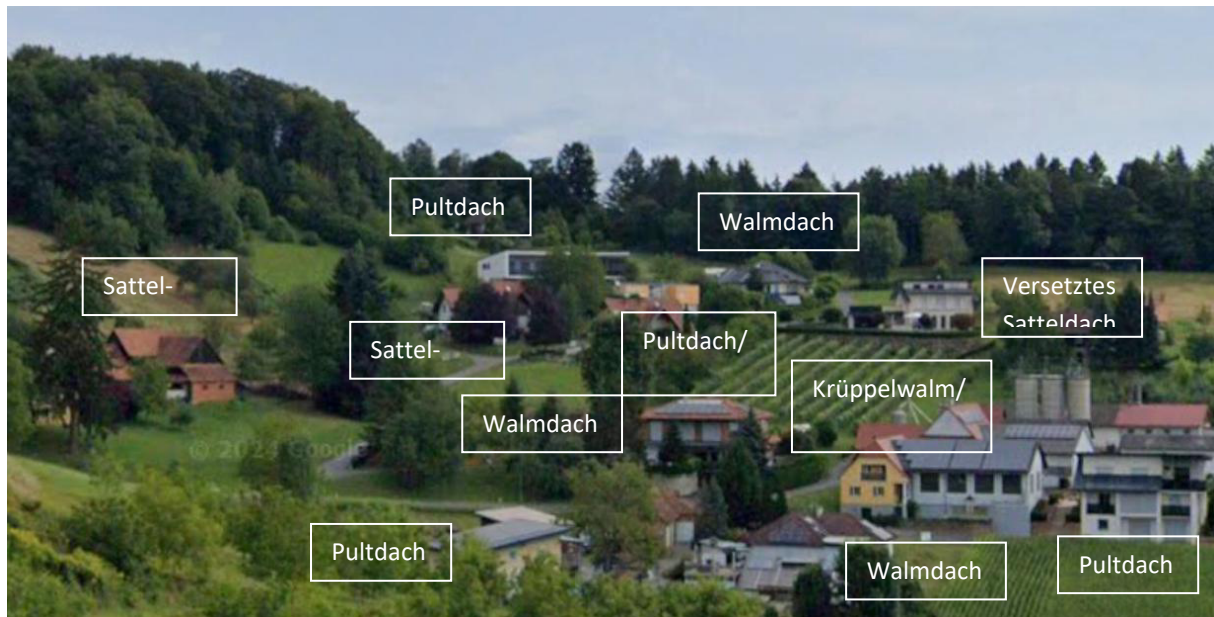
Hauptgebäude müssen im Grundriss längsgestreckt, d.h. mit einem erkennbaren Unterschied zwischen Länge und Breite, ausgeführt werden. Die längliche Form ist im angrenzenden Siedlungsbestand vorhanden, entspricht der regional typischen Gebäudeproportion und bewirkt eine einheitliche Raumbildung. Zudem wird dadurch die Einbindung der Gebäude in das (natürliche) Gelände begünstigt.

1. Änderung: Die Umformulierung des Wortlauts erfolgt im Sinne einer eindeutigen und dem Determinationsgebot entsprechenden Verordnung. Die bisherigen Empfehlungen bzw. Formulierungen mit lediglich erläuterndem Charakter werden gestrichen. Warum z.B. *Massivbau*, *Holzständerbauweise* oder *Fertigteildeckbauweise* ausdrücklich als zulässig definiert wurden, ist unbegründet und nicht nachvollziehbar. Überdies besteht für derartige Festlegungen keine Rechtsgrundlage im § 41 ROG 2010.

Die bisherigen Bestimmungen zu Grundrissformen und Bauweisen im Wortlaut entsprechen keiner nachvollziehbaren Verordnung. Derartige Bestimmungen bedürften zudem einer besonderen Begründung, die sich aus den Erläuterungen der Stammverordnung nicht ableiten lassen. Die Festlegungen werden daher aufgehoben.

Zu §7 Dachform-, neigung-, -deckung-, farbe

Planungsbegründung der bisherigen Verordnung war die Fortführung regional typischer Dachformen (Satteldach) sowie die Ermöglichung einer modernen Alternative (Pulldach). Unabhängig von der bisherigen Verordnung wurden in der Bestandsaufnahme unterschiedliche Dachformen im Planungsgebiet festgestellt, die letztlich in einem sehr heterogenen Gebietscharakter resultieren. Die Heterogenität setzt sich auch außerhalb des Planungsgebiets und im gesamten Ortsteil Kleindörfel fort – Siehe dazu die nachstehende Abbildung mit Blick auf das Gebiet Kleindörfel vom Gegenhang (Google Street View). Die dadurch resultierende geringe Sensibilität hinsichtlich der Einfügung neuer Dächer bei künftigen Bauvorhaben begründet die gestalterischen Überlegungen in der 1. Änderung.



1. Änderung: Es erfolgte eine fachliche Prüfung mit dem Ziel, eine Regelung zu entwickeln bzw. einen vertretbaren Rahmen für zukünftige Bebauung vorzugeben. Ungeachtet des Zustandekommens der Dachlandschaft im Planungsgebiet hat jede Verordnungsbestimmung auf Grundlage einer ausreichenden Bestandsaufnahme und Grundlagenforschung zu erfolgen. Da es sich um konsentrierte Dachformen handelt, wurden diese auch in die Bestandsaufnahme aufgenommen. Dabei erfolgte die fachliche Fragestellung, welche Einschränkungen erforderlich sind, um neue Dachformen im vorhandenen Gebiet noch integrieren zu können. Mit der 1. Änderung wird festgelegt, dass nunmehr auch Walmdächer und Flachdächer zulässig sind. Die Festlegung berücksichtigt den konsentrierten baulichen Bestand und entspricht zudem den jüngeren Bebauungsplänen der Marktgemeinde in denen diese Dachformen zugelassen wurden.

Die bisherigen Festlegungen zu Dachneigungen waren fachlich nicht nachvollziehbar und werden angepasst, um eine weitgehende Ähnlichkeit Dächer zu erzwingen. Im Wesentlichen werden flache Dächer und steile Dächer ermöglicht und das bisherige Planungsprinzip (in angepasster Form) fortgeführt.

Im Planungsgebiet sind nunmehr folgende Dächer zulässig:

- Satteldächer entsprechen der Stammverordnung, stellen die regional typische Dachform dar und prägen den baulichen Gebietscharakter. Der bisher konservative und strenge Rahmen bei der Dachneigung wird auch in Zusammenhang mit der nunmehr zulässige Dachform Walmdach geändert und einheitlich mit mindestens 30 bis maximal 45° festgelegt. Damit wird eine Dachneigung festgelegt, welche die Dachfläche in der Gebäudeansicht noch deutlich erkennen lässt.
- Walmdächer verfügen durch die entsprechende Dachneigung und -deckung mit kleinteiligen Materialien über eine Ähnlichkeit und Gemeinsamkeit zu Satteldächern. Die Marktgemeinde hat Walmdächer im siedlungspolitischen Interesse in seinen jüngeren Bebauungsplänen als zulässige Dachform verordnet. Mit der Ergänzung erfolgt daher auch eine

Harmonisierung und Vereinheitlichung der Bebauungspläne. Ferner ist das Walmdach im Bestand vorhanden. In Verbindung mit den verordneten Einschränkungen wird die Ähnlichkeit mit dem Satteldach gewährleistet. Walmdächer müssen eine Firstausbildung mit mindestens 2/3 der Dachlänge aufweisen. Die Mindestdachneigung beträgt 30 Grad. Für Steildächer wird ein einheitlicher Rahmen für die Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad festgelegt.



- Flach geneigte Dächer umfassen Pultdächer (Stammverordnung) sowie Flachdächer (im Bestand vorhanden), wobei durch die Reduktion der Dachneigung auf eine maximale Dachneigung von bisher 15 Grad auf 10 Grad eine gestalterische Ähnlichkeit der beiden Dachformen hergestellt wird. Flachdächer wurden in jüngeren Bebauungsplänen als zulässige Dachform verordnet. Mit der Ergänzung erfolgt daher auch eine Harmonisierung und Vereinheitlichung der Bebauungspläne.



Die bisherige Planung ermöglichte steile und flach geneigte Dächer. Dieses Prinzip wird mit Adaptierungen bestmöglich fortgeführt. Abweichend von der bisherigen Verordnung wurde im Baubestand auch ein versetztes Satteldach errichtet. Aus fachlicher Sicht handelt es sich dabei um eine Sonderform, die sich in die Kategorisierung in steile und flachgeneigte Dächer nicht eindeutig einordnen lässt bzw. eine weitere Dachform im Gebiet einführen würde. Es ist grundsätzlich keine Zielsetzung der Gemeinde, diese Dachform (insbesondere) auf den unbebauten Bauplätzen zu ermöglichen. Die Dachform bleibt daher unberücksichtigt und wird ausgeschlossen.

Mit der Ergänzung der Begriffe bzw. Kategorisierung „Steildächer“ und „flach geneigte Dächer“ erfolgt ein eindeutiger Bezug zu den Bestimmungen zur Höhenentwicklung der Gebäude im Sinne einer nachvollziehbaren Verordnung.

Die Vorgaben zu den verbindlichen Höhenangaben der „Fußboden Oberkante Erdgeschoß“ werden aufgehoben. Aus fachlicher Sicht stellt die Festlegung eine nicht zeitgemäße und den Bauwerbern in der Baufreiheit unangemessene Einschränkung dar. Die Bestimmung ist bei Einhaltung der weiteren Bestimmungen des Bebauungsplans zudem nicht zwingend erforderlich. Die Höhenentwicklung wird über die Festlegung der Gebäudehöhen gewährleistet.

Zu §8 Höhenentwicklung der Gebäude

Die Festlegungen im Wortlaut zielen darauf ab, Gebäude auf ein maximal zweigeschoßiges Erscheinungsbild auf der Hangunterseite einzuschränken und gebietsfremde Gebäudehöhen auszuschließen. Mit der verordneten Höhenentwicklung wird der Gebietscharakter der baulichen Umgebung fortgeführt.

Zu §9 Gebäudelängs- und Firstrichtung

Die im Rechtsplan festgelegte Gebäudelängsrichtung gilt für Hauptgebäude und zielt auf eine geordnete Bebauung annähernd parallel zur Erschließung oder dem natürlichen Gelände ab.

1. Änderung: In Anlehnung an die zulässigen Dachformen wurde der Begriff „Firstrichtung“ nunmehr durch „Gebäudelängsrichtung“ ersetzt. Der Begriff entspricht zudem den Formulierungen in den jüngst erstellten Bebauungsplänen der Marktgemeinde. Klargestellt wurde dabei, dass bei Steildächern die Hauptfirstlinien ausnahmslos in Längsrichtung des Gebäudes zu errichten sind, um den regional typischen Haustyp (Langhaus mit Längsfirst) zu gewährleisten bzw. Hauptfirste quer zum Gebäude auszuschließen.

In der Bestandsaufnahme wurden Abweichungen der Gebäudelängsrichtungen zwischen der Bebauung auf den Bauplätzen 2 und 9 und der Festlegungen im Rechtsplan der Stammverordnung festgestellt. Am Bauplatz 2 wurde nunmehr zusätzlich zu einer hangparallelen Bebauung die baulich ausgeführte Gebäudelängsrichtung, die sich an der westlichen Grundstücksgrenze orientiert, ergänzt. Hier liegt eine städtebauliche Sondersituation vor und wird der Straßenraum betont. Am Bauplatz 9 wurde die Gebäudeorientierung der Bauplätze 7 und 8 fortgeführt, wodurch eine einheitliche und geordnete Bebauung am östlichen Rand des Planungsgebiets resultiert.

Auf den Bauplätzen 1,3,4,5 und 8 erfolgt eine weitgehende Fortführung der bisherigen Festlegungen.

Die bisherige Festlegung auf den Bauplätzen 6 und 7 erfolgte mit dem Motiv einer stringenten Gebäudesüdausrichtung. Da aus fachlicher Sicht die Gebäudelängsrichtung in Verbindung mit den festgelegten Baugrenzlinien eine angemessene bauliche Ausnutzung des Bauplatzes erschwert hat, werden die Baugrenzlinien hier neu festgelegt. Die Änderung ist auch aufgrund der Grundstücksteilung, die vom Rechtsplan der Stammverordnung stark abweicht, sinnvoll. Die Gebäudelängsrichtung der 1. Änderung ist auf die festgelegte Baugrenzlinie und die Verkehrsfläche abgestimmt. Daraus resultiert eine optimale Bauplatznutzung und kann eine geordnete Bebauung parallel zur Erschließung erfolgen. Zudem werden die Gebäude überwiegend hangparallel errichtet, wodurch Eingriffe in das Gelände reduziert sind.

Generell wurden nunmehr geringfügige Abweichungen zu den Gebäudelängsrichtungen im Rechtsplan eingeräumt. Die Festlegung ist aufgrund des geringen Ordnungsgrads im Bestand

sowie in der baulichen Umgebung argumentierbar und ermöglicht eine Anpassung an die Topographie im Detail.

Zu §10 Bebauungsweise, Maß der baulichen Nutzung

Die offene Bebauungsweise entspricht dem Gebietscharakter und zielt darauf ab, die kleinteilige Struktur fortzuführen und die neue Bebauung bestmöglich in vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

1. Änderung: Die Festlegung des Bebauungsgrads und des Grads der Bodenversiegelung wurden ergänzt, um die gesetzlichen Mindestinhalte eines Bebauungsplans gemäß §41 Abs. (1) StROG2010 zu erfüllen.

Der Bebauungsgrad, das ist das Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Bauplatzgröße, wird mit 0,35 festgelegt um das Maß der bebauten Fläche einzuschränken und einen hohen, dem Umgebungsraum entsprechenden, Freiraumanteil im Planungsgebiet zu gewährleisten. Der Bebauungsgrad von 0,35 entspricht einem üblichen und angemessenen Kennwert bei Einfamilienhausgebieten. Bei der Ermittlung des Werts wurde die bereits bestehende Bebauung berücksichtigt. Bei einer Bauplatzgröße von 900m² (Einfamilienhaus) ist eine bebaubare Fläche bis maximal 315m² zulässig.

Der Grad der Bodenversiegelung ist das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche (und somit auch inkl. der mit Gebäuden bebauten Flächen) und Bauplatzgröße und ist mit maximal 0,45 festgelegt. Die Beschränkung der Bodenversiegelung erfolgt insbesondere zur Erhaltung von Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser, kleinklimatisch wirksamen Flächen, Vermeidung von Hitzeinseln) und stellt einen Mindestanteil an Grünflächen sicher. Im Rahmen dieses Bebauungsplans errechnet sich der Grad der Bodenversiegelung wie folgt:

$$\text{Grad der Bodenversiegelung} = \frac{\text{Summe aller versiegelten Flächen gemäß § 4 Z 18a BauG 1995}^3}{\text{Bauplatzgröße}}$$

Der Grad der Bodenversiegelung ist für eine Einfamilienhausbebauung in Zusammenhang mit den Bauplatzgrößen angemessen. Durch die Festlegung verbleiben 55% des Bauplatzes als Grünfläche erhalten. Bei der Ermittlung des Werts wurde die bereits bestehende Bebauung berücksichtigt. Bei einer Bauplatzgröße von 900m² ist eine Versiegelung bis maximal 405m² zulässig.

Im Bauverfahren ist eine nachvollziehbare Darstellung und Berechnung des Grades der Bodenversiegelung vorzulegen.

³ § 4 Z 18a BauG1995: Bodenversiegelung: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken

§11 Fenster und Türen

Die Festlegung erfolgt aus gestalterischer Sicht und im Sinne des Orts- und Landschaftsbilds. Damit soll ein heterogener Wildwuchs an unterschiedlichen Ausführungen am Bauplatz vermieden werden.

1. Änderung: Der Wortlaut wurde zu Gunsten einer nachvollziehbaren Verordnung konkretisiert in dem der Begriff der Einheitlichkeit nunmehr auf die Farbgebung der Bauteile abzielt. Die bisherigen Bestimmungen zu Proportionen und Dimensionierung sind nicht nachvollziehbar und im Bauverfahren schwer zu prüfen. Die Festlegung wurde aufgehoben.

Zu §12 Fassaden

Die Vorgaben für Fassaden erfolgen aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds und zu Gunsten eines harmonischen Erscheinungsbilds. Reflektierende und glänzende/glitzernde Fassaden sowie grelle Farbgebungen werden aufgrund ihrer visuellen Aufdringlichkeit ausgeschlossen.

1. Änderung: Die überwiegenden Gebäude im Planungsgebiet verwenden gedeckte und zurückhaltende Fassadenfarben, womit den siedlungspolitischen öffentlichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprochen wird. Die Farbgebung auf Bauplatz 1 (orange) stellt keine Zielsetzung für die zukünftige Bebauung im Planungsgebiet dar und wird als Abweichung zur bisherigen Verordnung bewertet. Aus fachlicher Sicht war die bisherige Bestimmung nicht eindeutig bzw. teilweise widersprüchlich, z.B. sind die angeführten Farben (gelb, ocker, helles Grün oder Blau) nicht typischerweise der Erdfarbenpalette zuzuordnen. Der neue Wortlaut entspricht einer erprobten Formulierung in jüngeren Bebauungsplänen der Marktgemeinde.

Zu §12 Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Oberflächenentwässerung

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung (Kanal-, Wasser- und Stromleitungen) wurde im Zuge der Errichtung der Straße hergestellt. Entsprechende Leitungen werden in der Verkehrsfläche geführt und sind die Anschlüsse ohne Probleme möglich.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung entspricht den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Interessen, die eine Vorgabe für die örtliche Raumplanung bilden. Weiters ist es das öffentliche Interesse der Marktgemeinde, eine Unterbringung der Niederschlagswässer ohne negative Auswirkungen auf Fremdgrundstücke sicherzustellen. Die Untergründe im südoststeirischen Hügelland sind von schweren Lehmböden geprägt und im Regelfall nur gering sickerfähig. Eine direkte Versickerung ist dadurch kaum möglich und wird zusätzlich durch die topographischen Bedingungen der Hanglage im ggst. Planungsgebiet erschwert.

Aufgrund der gegebenen Voraussetzungen im Planungsgebiet ist eine Retention über Speichersysteme bzw. Retentionsanlagen fast alternativlos. Diese dienen zur Speicherung bzw. zur Dämpfung des Zuflusses der Wässer zu einem Vorfluter oder anderweitigen Entwässerungssystem. Im gegenständlichen Fall befindet sich im Straßengrundstück ein Regenwasserkanal,

in den die anfallenden Niederschlagswässer nach Sammlung am jeweiligen Bauplatz gesammelt eingeleitet werden können.

Zu §13 Freiflächen und Einfriedungen

Der hohe Grünraumanteil wie im angrenzenden Baugebiet soll im Geltungsbereich fortgeführt werden, die Versiegelung von Oberflächen soll auf ein unbedingt notwendiges Ausmaß reduziert werden. Angestrebt werden eine – dem Gebietscharakter entsprechende – Erhaltung bzw. Herstellung qualitativer Grünflächen und die Bepflanzung der Freiräume, um einen Beitrag zum allgemeinen Naturhaushalt zu leisten. Der Mindestanteil an Grünflächen je Bauplatz ist grundsätzlich durch den festgelegten Grad der Bodenversiegelung gewährleistet.

Die Vorgabe, dass Bepflanzungen in Form von heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen sollen, begründet sich durch überörtliche, ökologische und naturräumliche Interessen und soll Neophyten vermeiden.

Einfriedungen stellen einen wesentlichen Teil des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes dar. Die Festlegungen orientieren sich an gebietstypischen Einfriedungen und vermeiden eine visuelle Zerschneidung des Baugebiets durch blickdichte Einfriedungen.

Grundsätzliches Ziel ist es das natürliche Gelände weitgehend zu belassen. Da in der Ausgangssituation eine Hanglage vorliegt ist jedoch von Geländeänderungen und Stützmauerwerke auszugehen. Stützmauerwerke können je nach Art der Ausführung, Gestaltung und Dimensionierung eine unnatürliche Struktur im Landschaftsbild darstellen. Die Bauwerke werden daher in der Höhe beschränkt. Flussbausteine stellen aufgrund ihrer klobigen, wuchtigen Erscheinung eine Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild dar und werden ausgeschlossen. Es wird grundsätzlich empfohlen, Geländeänderungen in erster Linie durch naturnah ausgeführte Böschungen (z.B. Erdwall) auszugleichen, da sich diese wesentlich besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

1. Änderung: Die textlichen Änderungen im Wortlaut erfolgen im Sinne einer eindeutigen und dem Determinationsgebot entsprechenden Verordnung bzw. entsprechen erprobten Formulierungen.

In der bisherigen Verordnung wurde zwischen Stützmauern und Steinschichtungen unterschieden. Aus fachlicher Sicht ist eine Differenzierung nicht nachvollziehbar bzw. erforderlich. Die Festlegungen werden nunmehr zusammengefasst und vereinheitlicht. Der neue Wortlaut entspricht den Formulierungen aus den jüngeren Bebauungsplänen der Marktgemeinde in vergleichbaren Gebieten. Mit der Änderung erfolgt auch eine teilweise Harmonisierung der Bebauungspläne.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur 1. Änderung wurde eine hohe Freiraumausstattung bzw. – qualität festgestellt. Diese soll auf den unbebauten Bauplätzen fortgeführt werden. Als

Maßnahmen zu den ökologischen und gestalterischen Zielsetzungen wird im Bebauungsplan verordnet, dass je Bauplatz zumindest ein Baum zu pflanzen ist. Die Festlegung gewährleistet ein Mindestmaß an einer ökologisch wirksamen Bepflanzung im Planungsgebiet und fördert zudem die Einfügung von Neubauten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Zu §14 Geologisches Gutachten

Aufgrund der Hanglage ist vor Beginn der Bebauung ein geologisches Gutachten beizubringen, um im Falle von Instabilitäten entsprechende Maßnahmen vorschreiben zu können. Zwar sind Erderschütterungen im unmittelbaren Planungsgebiet nicht bekannt, jedoch deuten Erderschütterungsgebiete unweit der Ortschaft (ersichtlich gemacht im FWP 1.0) sowie die Gefahrenhinweiskarte GIS Steiermark Atlas auf eine potenzielle Gefährdung hin.

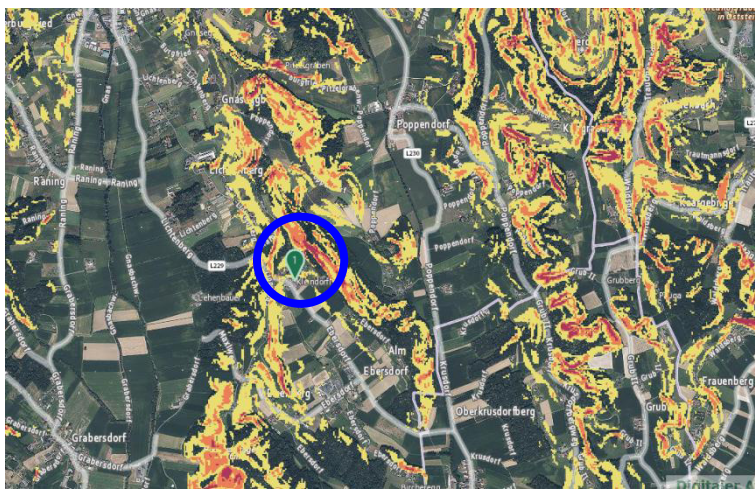


Abbildung 14: Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte GIS Stmk. Atlas

Zu §15 Inkrafttreten

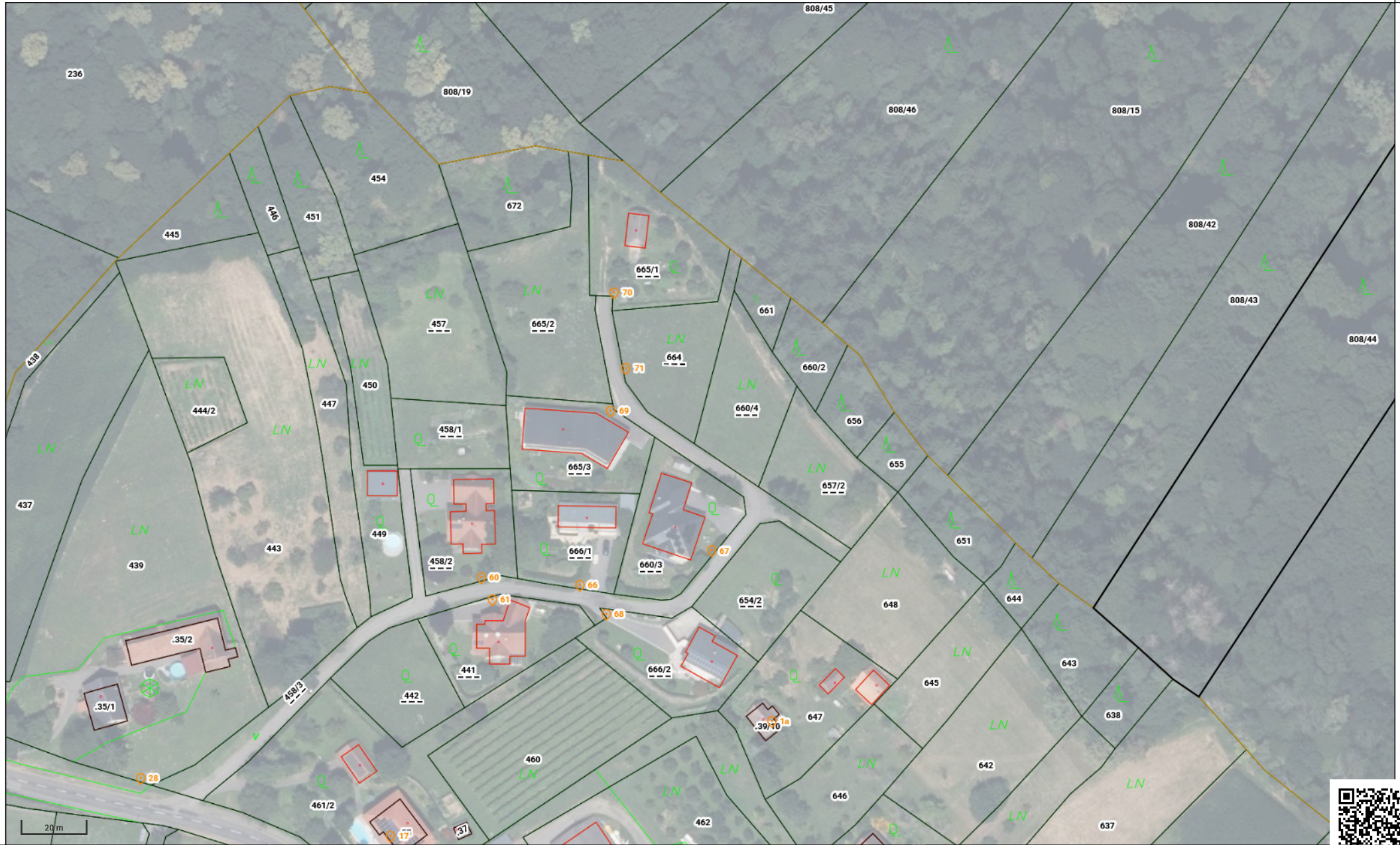
Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde im Anhörungsverfahren gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 § 40 Abs. 6, Z.2 durchgeführt. Anzuhören sind in diesem Fall die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist nach der Gemeindeordnung 2 Wochen kundzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit dem darauf folgenden Tag in Kraft.

Büro Battyan, am 06.03.2026

Bearbeitung: DI Stefan Battyan, DI Stephan Zotter

Anhang:

1. Kataster auf Luftbild im Planungsgebiet (BEV)
2. Schreiben der Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung vom 29.08.2025, GZ: ABT13-282791/2025-2
3. Bebauungsplan B(E1) Poppendorf Kleindörfel in der Stammverordnung von 2010, verfasst von Arch. Dipl. Ing. Hans Morawetz, bestehend aus Wortlaut, Rechtsplan (verkleinert auf DinA3) und Erläuterungen
4. Wortlaut zum Bebauungsplan B(E1) Poppendorf Kleindörfel - 1. Änderung in der redaktionellen Fassung (Differenz)



HW = 190608, RW = -37260.4





Abteilung 13

Marktgemeinde Gnas
Gnas 46
8342 Gnas

→ Umwelt und
Raumordnung

Referat Bau- und Raumordnung

Bearb.: Mag. Tarina Ecker
Tel.: +43 (316) 877-4325
Fax: +43 (316) 877-3490
E-Mail: abt13-bau-
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT13-282791/2025-2

Graz, am 29.08.2025

Ggst.: Marktgemeinde Gnas, Raumordnung,
"BP Poppendorf T4";

Mitteilung Archivierung / Ersuchen um Rückmeldung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Zuge der Prüfung der Aufsichtsbeschwerde von Hr. Andreas Niederl (GZ: ABT13-208402/2025) wurde von Ihrer Gemeinde ein analoges Verordnungsexemplar des Bebauungsplanes „BP Poppendorf T4“ an die ha. Abteilung übermittelt.

Das Ergebnis dieses Prüfverfahrens wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 22.08.2025 (GZ: ABT13208402/2025-6) mitgeteilt: *Im Zuge der Revision des FWP 1.00 der Marktgemeinde Gnas wurde die Zonierung aus dem FWP 4.00 der Gemeinde Poppendorf übernommen und ist der ggst. Bebauungsplan damit in Rechtskraft und im FWP 1.00 als **anpassungsbedürftig** festgelegt.*

Da bereits im FWP 4.00 der Altgemeinde Poppendorf die im FWP 3.09 festgelegte Baugrenzlinie nicht weitergeführt wurde und das gesamte Grundstück Nr. 665/2, KG Ebersdorf in die Zonierung aufgenommen wurde, ist derzeit von einem **Widerspruch** zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „BP Poppendorf T4“ und dem FWP 1.00 auszugehen.

Wie bereits telefonisch mitgeteilt (Telefonate Mag. Ecker und Mag. Monschein), können daher aus ha. Sicht derzeit (insbesondere für das Grundstück GrdSt.Nr. 665/2, KG Ebersdorf) im Planungsgebiet keine baurechtlichen Bewilligungen erlassen werden.

Gem. § 40 Abs. 4 Z 1 StROB 2010 hat die „*Erlassung eines Bebauungsplans jedenfalls zu erfolgen: Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall.*“

Das von der Gemeinde übermittelte Verordnungsexemplar wird (ohne weitere abschließende rechtliche und fachliche Prüfung) in der ha. Abteilung archiviert, um die ha. Prüfung im Zuge des Änderungsverfahrens zu gewährleisten.


Die Gemeinde wird ersucht, die ha. Abteilung über den Verfahrensstand hinsichtlich des erforderlichen Änderungsverfahrens zu informieren. Für das Einlangen einer diesbezüglichen **Rückmeldung** wird der **30.01.2026** in Evidenz genommen, sollte bis dahin das Änderungsverfahren nicht schon begonnen haben (z.B. Anhörung /Auflage).

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter i. V.

Mag. Tarina Ecker
(elektronisch gefertigt)

Durchschrift ergeht an:

A13 – örtliche Raumplanung über Elak, zur Kenntnis;

 Das Land Steiermark	Unterzeichner	Land Steiermark
	Datum/Zeit-UTC	2025-08-29T09:57:11+02:00
Prüfinformation	Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter https://as.stmk.gv.at	

BEBAUUNGSPLAN

der Gemeinde **Poppendorf T4**

GN 460(T), 461/2(T), 654, 657, 660/1, 662, 663, 664(T), 665(T), 666, 671(T), KG 62108 Ebersdorf

BEBAUUNGSPLAN

HAUPTSTUFE

Kleindörfel

Plannummern 6750/1/1003 und 6751/2/1003

26.02.2010

Inhaltsverzeichnis:

1. Bestand
2. Gestaltungsvorschlag
3. Verordnung

Planverfasser:

Arch. Dipl. Ing. Hans MORAWETZ

8330 Feldbach, Ringstraße 18
office@di-morawetz.at

1. Bestand	3
1.1 Bestandsaufnahme.....	3
1.2 Plangrundlage	3
1.3 Bestandsanalyse.....	3
1.3.1 Lage und Verkehrsaufschließung der Grundstücke	3
1.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
1.3.3 Bebauung der Umgebung und Gebäudetypen	3
2. Gestaltungskonzept - Erläuterung	5
2.1 Verkehrsaufschließung	5
2.2 Gebäudestellung.....	5
2.3 Bautypen.....	5
2.4 Grünraumgestaltung	5
2.5 Ver- und Entsorgung	5
2.5.1 Stromversorgung und Telefonanschluss	5
2.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	5
2.5.3 Müll.....	6
2.5.4 Schneeräumung.....	6
2.5.5 Niederschlagswässer.....	6
3. Verordnung der Gemeinde	7
§1 Planverfasser	7
§2 Geltungsbereich.....	7
§3 Verkehrsflächen	7
§4 Baugrenzlinien – Haupt- und Nebengebäude	7
§5 Nebengebäude, Flugdächer.....	7
§6 Bauform, Bauweise	7
§7 Dachform-, neigung, -deckung-, farbe, Kniestock	8
§8 Höhenentwicklung der Gebäude.....	8
§9 Firstrichtung.....	8
§10 Maß der baulichen Nutzung.....	8
§11 Fenster und Türen	8
§12 Farbgebung	9
§13 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9
§14 Freiflächen und Einfriedungen.....	9
§15 Geologisches Gutachten	9

1. Bestand

Bebauungsplan Hauptstufe Gemeinde **Poppendorf**

GN 460(T), 461/2(T), 654, 657, 660/1, 662, 663, 664(T), 665(T), 666, 671(T), KG 62108 Ebersdorf

1.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch eine Begehung des Geländes, sowie mit Hilfe vorliegender Pläne und diente der Feststellung der Aufschließung, der Neigung und der umgebenden Bebauung der Grundstücke.

1.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage diente der bestehende Flächenwidmungsplan Änd. 3.09 (M 1/5000) – sowie ein Lage- und Höhenplan (M 1:500) des Grundstückes, erstellt von Dipl. Ing. Karl Reichsthaler, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 8200 Gleisdorf, Business Park 4, GZ 28320 vom 19.01.2010.

1.3 Bestandsanalyse

1.3.1 Lage und Verkehrsaufschließung der Grundstücke

Die Grundstücke liegen im Ortsried Kleindörfel in der KG. Ebersdorf, im Grenzbereich zu den Gemeinden Grabersdorf und Raning. Im Südwesten befindet sich die L 229, Krusdorferstraße in rund 100 m Entfernung zum Planungsgebiet. Die gegenständlichen Grundstücke werden über eine Gemeinestraße von dieser Landesstraße her aufgeschlossen.

1.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 9000 m² und befindet sich auf einem gleichmäßig geneigten Südwesthang. Die Fläche besteht aus mehreren schmalen Riemenparzellen mit verschiedenen Eigentümern. Im Westen schließt bereits bebauten Bauland an, im Osten befinden sich mehrere Hofstellen im Freiland. Südlich befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Norden wird die Fläche von Wald umgrenzt.

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes kann eine optimale Nutzungsmöglichkeit der schmalen Parzellen erreicht werden.

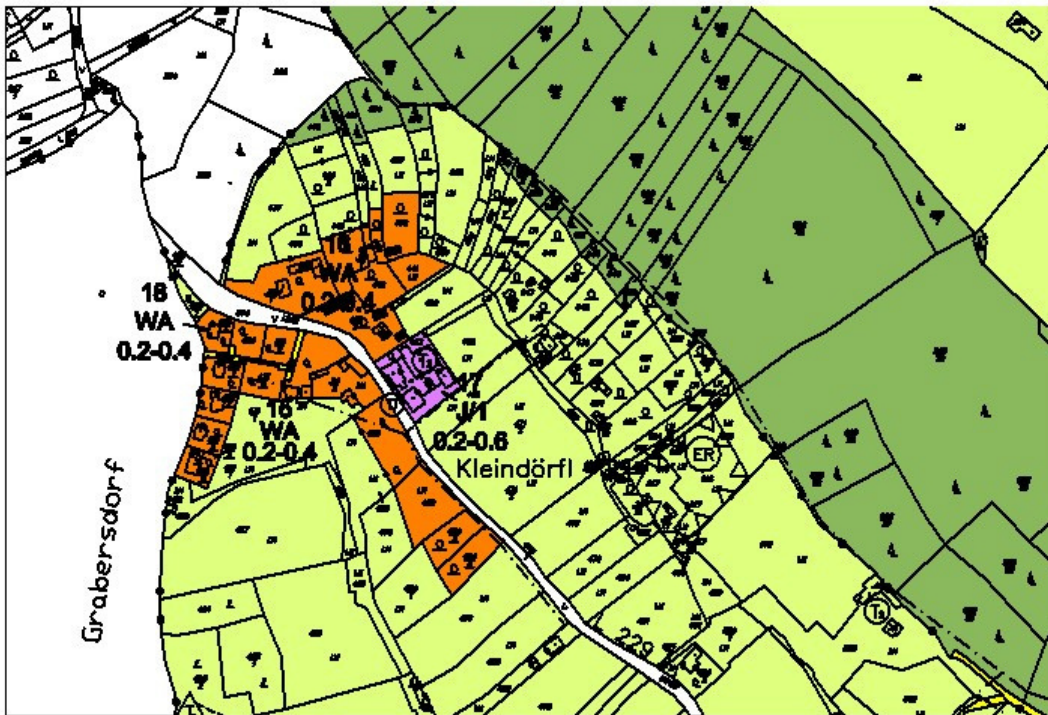
1.3.3 Bebauung der Umgebung und Gebäudetypen

Die unmittelbar angrenzenden Objekte stellen im Westen Einfamilienhäuser mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoß, im Osten Hofstellen mit Satteldächern dar.

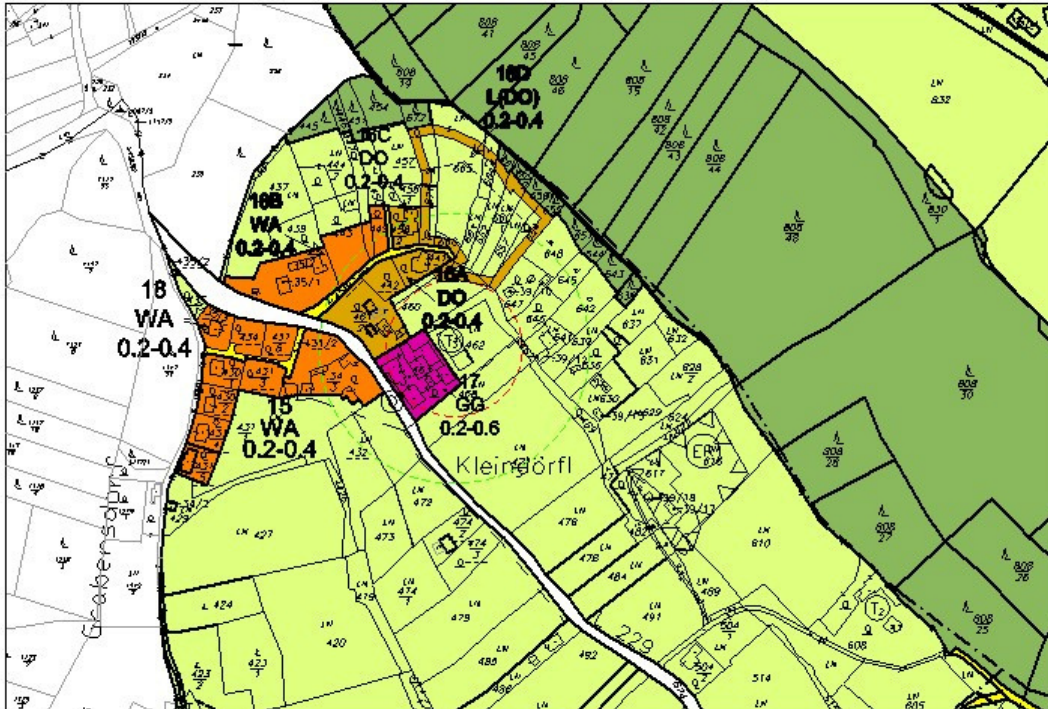
Im Südwesten befindet sich eine Hofstelle in Kombination mit einem kleinen Gewerbebetrieb, welcher größere Gebäudekubaturen mit zum Teil grauer Dachdeckung aufweist.

Abbildung 1: Flächenwidmungsplan Änd. 3.09

ohne Maßstab



BESTAND



ÄNDERUNG

2. Gestaltungskonzept - Erläuterung

2.1 Verkehrsaufschließung

Die vorhandene, von der Landesstraße abzweigende Gemeindestraße wird durch das Planungsgebiet den Hang hinauf weitergeführt.

Es wurde dabei versucht, die Steigung möglichst gering zu halten, in Teilstrecken ist der Weg allerdings etwas steiler. Ebenso wird eine Stichstraße in östliche Richtung angelegt, damit in Folge eine Aufschließungsmöglichkeit der angrenzenden Flächen gegeben ist.

2.2 Gebäudestellung

Aufgrund der Hangneigung werden die künftigen Gebäude in erster Linie an den Schichtenlinien orientiert. Für einen Großteil der Häuser ergibt sich dadurch fast eine reine Südausrichtung. Nur zwei der insgesamt 9 geplanten Objekte sind etwas in westlicher Richtung verdreht.

Damit werden die Einschnitte in den Hang und auch die gegenseitige Beeinträchtigung möglichst gering gehalten.

2.3 Bautypen

Die Bautypen wurden in den letzten Jahren immer vielfältiger. Das Langhaus mit dem typischen oststeirischen Satteldach wird aktuell eher seltener gebaut, vielmehr sind aufgrund des Trends zum Niedrig- und Passivhaus andere Hausformen mit größeren Öffnungen zur Nutzung der passiven Solarenergie derzeit sehr beliebt.

Es wird jedoch die langgestreckte Gebäudeform und eine möglichst gute Anpassung an das Gelände festgelegt.

Bei jenen Objekten, welche von unten erschlossen werden, ist eine Eingliederung der Garage in das Hauptgebäude (Keller) sinnvoll.

2.4 Grünraumgestaltung

Die im Gestaltungsvorschlag geplanten Bäume wurden unter dem Gesichtspunkt der optischen Leitung im Bereich der Wege (Hervorheben von Knicken) gesetzt, jedoch derartig, dass die Wohngebäude nicht beschattet werden.

Auf dem Plan wird angedeutet, dass aber auch eine hausnahe Bepflanzung - vor allem mit Laubbäumen im südlichen Bereich - wegen Beschattung im Sommer günstig sein kann.

Die Nordseiten der Grundstücke können verstärkt bepflanzt werden.

Zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke werden neben Zäunen lockere Heckenbepflanzungen vorgeschlagen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Stromversorgung und Telefonanschluss

Ein Anschluss an die Stromversorgung der Steweag-Steg sowie an das Leitungsnetz der Post sind ohne Probleme möglich, da diese bereits bis zu den bestehenden Häusern geführt werden.

2.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Leitungsnetze ohne Probleme sichergestellt.

2.5.3 Müll

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Gemeinde, die Tonnen für Restmüll und Papier, sowie der „Gelbe Sack“ (Leichtfraktion) werden bei den einzelnen Häusern untergebracht und sind an den Abfuhrterminen an die Gemeindestraße zu stellen. Für Glas und Metall befindet sich im Bereich der Einmündung der Gemeindestraße in die Landesstraße eine dezentrale Sammelstelle.

2.5.4 Schneeräumung

Die Wege wurden so konzipiert, dass die Schneeräumung ohne Probleme möglich ist.

2.5.5 Niederschlagswässer

Ein möglichst großer Rückhalt der anfallenden Niederschlagswässer auf der Fläche ist anzustreben. Für den Überlauf ist ein eigener Regenwasserkanal zu errichten, bzw. der bestehende anzupassen.

3. Verordnung der Gemeinde

Anhörverfahren am: _____
Auflagebeschluss am: _____
Auflagefrist vom _____ bis _____.

Verordnung der **Gemeinde Poppendorf** vom _____
GZ.: _____

Der Gemeinderat der **Gemeinde Poppendorf** hat am _____
mit 2/3 Mehrheit den Bebauungsplan T 4 für die Parzellen Nr. GN 460(T), 461/2(T), 654, 657, 660/1,
662, 663, 664(T), 665(T), 666, 671(T), KG 62108 Ebersdorf beschlossen.
Die Rechtswirksamkeit beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

§1 Planverfasser

Der Bebauungsplan besteht aus dem Gestaltungs- und Verordnungsplan T4 sowie Verordnungs- und Erläuterungstext, verfasst von Arch. Dipl. Ing. Hans Morawetz, 8330 Feldbach, Ringstraße 18.

§2 Geltungsbereich

Der Bereich der Gültigkeit dieser Verordnung erstreckt sich über die Grundstücke GN 460(T), 461/2(T), 654, 657, 660/1, 662, 663, 664(T), 665(T), 666, 671(T), KG 62108 Ebersdorf.
Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Verordnungsplan) im Maßstab 1:500 ist Bestandteil dieser Verordnung.
Die Bestimmungen der Stmk. Baugesetzes 1995 in der geltenden Fassung sind einzuhalten, sämtliche Bauführungen bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.
Die Flächenwidmung entspricht dem gültigen Flächenwidmungsplan einschließlich der Änderung 3.09 der Gemeinde Poppendorf.

§3 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Aufschließungswege haben jeweils eine Breite von 6-7 m, (Fahrbahnbreite 3,5-4,0 m), im Kurven- und Einfahrtbereich sind sie laut Planausweisung breiter.
Die Ausgestaltung der Wege ist einfach, ohne Gehbereich, da eine größere Frequenz durch motorisierten Verkehr nicht zu erwarten ist. Restflächen zwischen dem äußeren Fahrbahnrand und der Straßengrenze sind neben einer Abwasserrinne durch den Einsatz von Grünelementen (Rasenflächen) zu gestalten. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit (freizuhaltende Sichtwinkel in Kreuzungsbereichen) zu legen.

§4 Baugrenzlinien – Haupt- und Nebengebäude

Es gilt § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. sinngemäß.
Die Abstände gem. §13, Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. sind einzuhalten.

§5 Nebengebäude, Flugdächer

Die Errichtung von Nebengebäuden auf dem Grundstück ist zulässig. Die Dachform muss dem Hauptgebäude angepasst sein.

§6 Bauform, Bauweise

Als Grundtyp für sämtliche Häuser gilt das Langhaus mit seiner Erweiterung zum T-, L- und Kreuztyp (B:L mind. 1:1,3, besser 1:2).
Die Grundrissform muss, besonders auf den stärker geneigten Grundstücken, geländeangepasst gewählt werden, das bedeutet, die Objekte müssen möglichst langgestreckt geplant werden.

Als Bauweisen sind verputzter (teilweise holzverschaltem) Massivbau, Holzständerbauweise oder Fertigteilbauweise zulässig.

§7 Dachform-, neigung, -deckung-, farbe, Kniestock

Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach

Dachneigungen: Satteldach: 40 bis 45 °
 Pultdach: 7 bis 15°

Dachdeckung: bei entsprechender Neigung: kleinteiliges Deckungsmaterial
(kein Welleternit, kein Blech)

Dachdeckung: bei flacher Neigung: der Neigung angepasste Materialien (Blech oder Folie)

Dachfarbe: rot, rotbraun, grau

Bei steilgeneigten Satteldächern hat die Nebenfirstlinie mindestens 50 cm unter der Hauptfirstlinie zu verlaufen. Gaupen sind in kleingliedriger Ausführung (1 bis max. 2 Fensterachsen, max. Breite außen 1,5 m) zulässig (Anzahl 1-3 pro Dachfläche über Hauptgebäude).

Die Aufmauerung für den Kniestock (Treppe) darf 90 cm nicht überschreiten, gemessen von Rohdeckenoberkante bis Oberkante Mauerbank (Aufmauerung 3 Scharen). Die Traufenlinie hat ca. in Geschoßdeckenhöhe zu verlaufen.

Die Dachform von kleinen Anbauten und Nebengebäuden muss der Dachform des Hauptgebäudes angepasst sein.

§8 Höhenentwicklung der Gebäude

Verbindliche Höhenangaben OK FF EG (Oberkante Fertiger Fußboden im Erdgeschoß) sind im Ordnungsplan angegeben.

Abhängig vom Gelände sind folgende Höhenentwicklungen zulässig:

talseits bis zu 1,0 m aus dem Gelände ragender Keller:
Erdgeschoß und Obergeschoß mit flachgeneigtem Dach
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

talseits vollständig aus dem Gelände ragender Keller:
Erdgeschoß mit flachgeneigtem Dach ohne Obergeschoß
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

§9 Firstrichtung

Die in der Plandarstellung des Ordnungsplanes festgelegten Hauptfirstrichtungen sind bindend einzuhalten.

§10 Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet: Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (L(DO))
Bebauungsdichte: 0,2-0,4
Aufschließungsanforderung: Festlegung der Verkehrserschließung mittels Ordnungsplan
Bauweise: offen

§11 Fenster und Türen

Fenster und Türen müssen einheitlich ausgeführt werden. Alle gängigen Materialien (Holz, Holz/Alu und Kunststoff) sind möglich, Metallteile müssen farblich behandelt werden.

Proportion und Dimensionierung von Tür-, Tor- und Fensteröffnungen sind entsprechend dem Gesamtgebäude einheitlich zu gestalten.

§12 Farbgebung

Verputztes Mauerwerk ist in lichten Erdfarbtönen (z.B. gelb, ocker, helles Grün oder Blau) auszuführen.

Eventuelle Holzverkleidungen, Balkongeländer und Pergola-Holzteile sollen aufeinander abgestimmt werden.

§13 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse haben entsprechend den Vorschriften der jeweiligen abgebenden Stelle zu erfolgen.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die bestehenden Netze (Ortswasserleitung bzw. öffentlicher Kanal) zu erfolgen.

Für den Rückhalt der anfallenden Niederschlagswässer ist eine Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) vorzuschreiben. Die darüberhinaus anfallenden Wässer können über den bestehenden, zu erweiternden oder neu anzulegenden Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Telefon- und Stromversorgung ist verkabelt und möglichst koordiniert mit den übrigen Versorgungsträgern auszuführen.

§14 Freiflächen und Einfriedungen

Bei der Bepflanzung von Grün- und Freiflächen, besonders zur Abschirmung nach außen, sind vorwiegend heimische und ortsübliche Gewächse zu verwenden.

Die Einfriedungen einzelner Grundstückspartellen sind zulässig und möglichst einheitlich bis zu einer max. Höhe von ca. 150 cm (kein dichter Sichtschutz) herzustellen. Die max. Sockelhöhe der Zäune darf 40 cm nicht überschreiten. Betonmauern als Stützmauern sind zulässig, jedoch nur bis zur Sockelhöhe (= 40 cm über oberem Niveau).

Steinschichtungen dürfen nur im unbedingt notwendigen Ausmaß (Stützungsfuß für Böschungen – max. Höhe 1,00 m) ausgeführt werden. Die Verwendung von Flussbausteinen ist nicht zulässig.

§15 Geologisches Gutachten

Vor Beginn der Bebauung ist für das gesamte Planungsgebiet ein geologisches Gutachten beizubringen, um im Falle von Instabilitäten im Bauverfahren entsprechende Maßnahmen vorschreiben zu können.

Der Planverfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

PLANUNG UND VORSCHRIFTEN

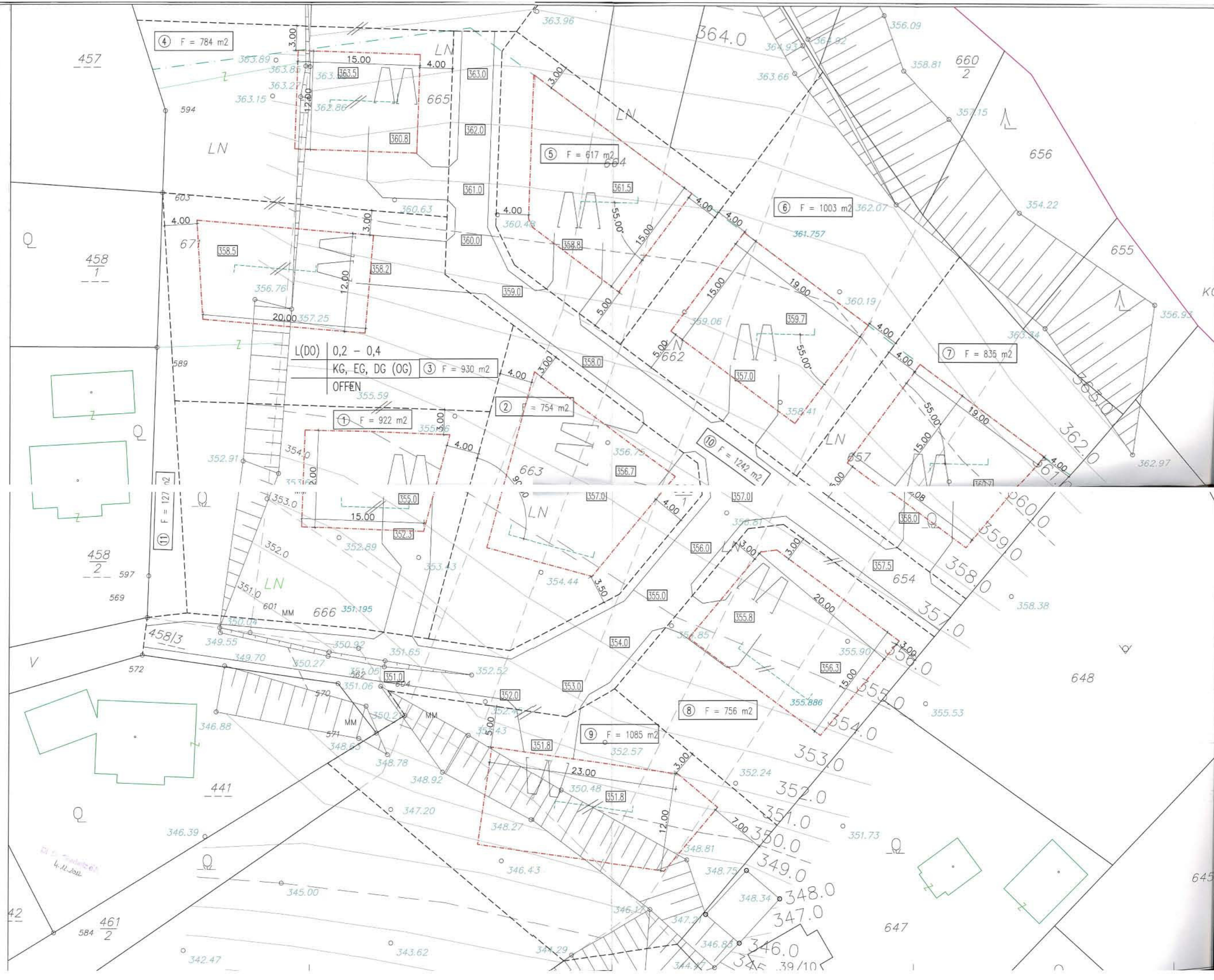
EINFAMILIENWOHNHÄUSER
 BAUGRENZLINIE Hauptgebäude
 HAUPTFIRSTRICHTUNG - Satteldach



NUTZUNGSSCHABLONE

NUTZUNG	BEBAUUNGSDICHTE
BEBAUUNGSGRAD	GESCHOSSE
	BAUWEISE

- AUFSCHLIESSUNGSSTRASSE
- BESTEHENDE GRENZEN UND OBJEKTE
- BESTEHENDE GRENZEN, WELCHE GEÄNDERT WERDEN
- NEUE GRENZEN
- ① F = 903 m² BAUPLATZNUMMER und GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- ④.0.10 OK FF EG Oberkante Fertiger Fußboden im EG (=Decke über Kellergeschoss)
- ☐ GARAGE, AUTOABSTELLPLATZ
- im Fläwi festgelegte Baugrenzlinie



planung Staatlich befugter und beedierter Ziviltechniker ARCHITEKT DIPL.ING. HANS MORAWETZ 8330 Feldbach, Ringstraße 18, Tel. 03152/2982, Fax 2674	
gemeinde POPPENDORF KG. Ebersdorf/Kleindörfel	GN: 461/2, 460 654, 657, 660/1 662, 663, 664 665, 666, 671 672
betrifft BEBAUUNGSPLAN Verordnungsplan	T4
maßstab 1/200	datum 26.02.2010 planfreigabe am bearbeitet am gezeichnet JE unterschr.
	plan.-nr. 6751/2/1003 index plangröße 0.56 m ²
änderungen bzw. ergänzungen	
	bearbeitet datum index

Hinweis zur redaktionellen Fassung:

Für die Nachvollziehbarkeit der Planungsänderungen werden die geplanten Änderungen farblich wie folgt dargestellt:

~~Text~~=Aufhebung einer bisherigen Festlegung

Text=Festlegung einer neuen Festlegung

Text=Fortführung bisherige Festlegung

~~3.~~ Verordnung der Markt**Gemeinde** Gnas zum Bebauungsplan B(E1) Poppendorf Kleindörf - 1. Änderung

Anhörverfahren am: _____

Auflagebeschluss am: _____

Auflagefrist vom _____ bis _____

Verordnung der ~~Gemeinde Poppendorf~~ vom _____

GZ.: _____

Der Gemeinderat der ~~Gemeinde Poppendorf~~ hat am _____

mit 2/3 Mehrheit den Bebauungsplan T 4 für die Parzellen Nr. GN 460(T), 461/2(T), 654, 657, 660/1,

~~662, 663, 664(T), 665(T), 666, 671(T), KG 62108 Ebersdorf~~ beschlossen.

~~Die Rechtswirksamkeit beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.~~

§1 ~~Planverfasser~~ Allgemeines und Verordnungsbestandteile

(1) Gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 idF. LGBl. 68/2025 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gnas in seiner Sitzung vom 19.03.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans B(E1) Poppendorf Kleindörf, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 1066, nach schriftlicher Anhörung vom 02.02.2026 bis 23.02.2026 beschlossen.

~~Der Bebauungsplan besteht aus dem Gestaltungs- und Verordnungsplan T4 sowie Verordnungs- und Erläuterungstext, verfasst von Arch. Dipl. Ing. Hans Morawetz, 8330 Feldbach, Ringstraße 18.~~

(2) Die Verordnung ~~zeichnerische Darstellung~~ des Bebauungsplans besteht aus dem ggst. Wortlaut und dem Rechtsplan (~~Verordnungsplan~~) im Maßstab 1:1.000 mit Plandatum 06.03.2026 ~~ist Bestandteil dieser Verordnung.~~

§2 Geltungsbereich

~~Der Bereich der~~ Der Geltungsbereich der Verordnung erstreckt sich über die Grundstücke ~~GN 460(T), 461/2(T), 458/3 (TF), 660/3, 660/4, 654/2, 657/2, 660/1, 662, 663, 664(TF), 665(T), 665/1 (TF), 665/2 (TF), 665/3, 666/1, 666/2 KG 62108 Ebersdorf~~ im Flächenausmaß von insgesamt 11.341m².

~~Die Bestimmungen der Stmk. Baugesetzes 1995 in der geltenden Fassung sind einzuhalten, sämtliche Bauführungen bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.~~

~~Die Flächenwidmung entspricht dem gültigen Flächenwidmungsplan einschließlich der Änderung 3.09 der Gemeinde Poppendorf.~~

§3 Ersichtlichmachungen

- (1) Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplanänderung 1.0 als vollwertiges Bauland der Kategorie Dorfgebiet festgelegt.
- (2) Die Bebauungsdichte beträgt mindestens 0,2 bis maximal 0,6.
- (3) Gemäß Bebauungsplanzonierung 1.0 ist ein Bebauungsplan rechtswirksam und als anpassungsbedürftig mit der fortlaufenden Nummer B(E1) definiert.
- (4) Grundlagen des Rechtsplan in der Fassung der 1. Änderung sind
 - a. die digitaler Katastermappe, Stand 2024 (basemap.at)
 - b. 1m - Höhenschichtenlinien (GIS Stmk. Atlas)
 - c. Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation vom 27.02.2025
- (5) Ersichtlichmachungen überörtlicher Planungsträger sind:
Der Geltungsbereich liegt im Europaschutzgebiet Nr. 14 „Teile des südoststeirischen Hügellandes inkl. Höll und Grabenlandbäche“

§4 ~~§3~~ Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrliche Aufschließung der Bauplätze hat über die Verkehrsfläche gemäß Rechtsplan (Grundstück 458/3 KG Ebersdorf) zu erfolgen.
- (2) ~~Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Aufschließungswege haben jeweils eine Breite von 6 bis 7 m, (Innerhalb der Verkehrsfläche ist eine befestigte Straße mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 3,5-4,0 4,2m), auszuführen. im Kurven- und Einfahrtsbereich sind sie laut Planausweisung breiter. Die Ausgestaltung der Wege ist einfach, ohne Gehbereich, da eine größere Frequenz durch motorisierten Verkehr nicht zu erwarten ist.~~
- (3) Restflächen zwischen dem ~~äußeren~~-Fahrbahnrand und der ~~Straßengrenze~~ Grundstücksgrenze können für bauliche Anlagen der Oberflächenentwässerung verwendet werden oder sind als ~~neben einer Abwasserrinne durch den Einsatz von Grünelementen (Rasen-Grünflächen) zu gestalten~~ oder Bankett auszuführen.
~~Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit (freizuhaltenen Sichtwinkel in Kreuzungsbereichen) zu legen.~~
- (4) Die Lage der Zufahrt von der Verkehrsfläche auf den jeweiligen Bauplatz ist im Rechtsplan festgelegt, wobei Abweichungen bis maximal 8m in beide Richtungen zulässig sind.
- (5) Die Verkehrsfläche dient ausschließlich dem fließenden Verkehr. Erforderliche KFZ-Abstellplätze sind ausnahmslos am jeweiligen Bauplatz herzustellen.

§5 ~~§4~~ Baugrenzlinien – ~~Haupt- und Nebengebäude~~

- (1) Die im Rechtsplan festgelegten Baugrenzlinien gemäß ~~Es gilt~~ §12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. ~~sinngemäß~~ gelten für Hauptgebäude. Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzlinien laut Rechtsplan zulässig.
- (2) Unabhängig von den festgelegten Baugrenzlinien sind ~~d~~Die Abstände gem. §13 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. ~~sind~~ einzuhalten.

~~§5 Nebengebäude, Flugdächer~~

~~Die Errichtung von Nebengebäuden auf dem Grundstück ist zulässig. Die Dachform muss dem Hauptgebäude angepasst sein.~~

~~§6 Bauform, Bauweise Gebäudeproportionen~~

Als Grundtyp für ~~sämtliche Häuser~~ Hauptgebäude gilt das Langhaus ~~mit seiner Erweiterung zum T-, L- und Kreuztyp~~ mit einem deutlichen Unterschied zwischen Länge und Breite, wobei das Seitenverhältnis (~~Breite : Länge von mindestens 1:1,3, besser 1:2~~) zu betragen hat.

~~Die Grundrissform muss, besonders auf den stärker geneigten Grundstücken, geländeangepasst gewählt werden, das bedeutet, die Objekte müssen möglichst langgestreckt geplant werden. Als Bauweisen sind verputzter (teilweise holzverschalteter) Massivbau, Holzständerbauweise oder Fertigteilbauweise zulässig.~~

~~§7 Dachform-, -neigung, -deckung und -farbe, Kniestock~~

(1) Ausnahmslos zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind:

a. Steildächer: Satteldächer und Walmdächer mit mindestens 2/3 Firstausbildung der Dachlänge / Gebäudelänge, jeweils mit einer Dachneigung von mindestens ~~40~~ 30 bis maximal 45 Grad

b. Flach geneigte Dächer: Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung ~~von mindestens 7~~ bis maximal ~~15~~ 10 Grad

(2) ~~Dachdeckung: bei entsprechender Neigung:~~ Steildächer gemäß Absatz (1) lit. a sind mit einem kleinteiligen Deckungsmaterial (kein Welleternit, kein Blech) auszuführen. ~~Dachdeckung:~~ Bei flacher ~~er Neigung:~~ geneigten Dächern gemäß Absatz (1) lit. b sind der Neigung angepasste Materialien (Blech oder Folie ~~bekiest~~ oder begrünt) zu verwenden.

(3) ~~Dachfarbe:~~ Dächer sind in roter, rotbrauner und grauer Farbgebung auszuführen.

(4) Bei ~~steilgeneigten Sattel~~Steildächern hat die Nebenfirstlinie mindestens 50 cm unter der Hauptfirstlinie zu verlaufen.

(5) Gaupen sind ~~in kleingliedriger Ausführung mit (1 bis max 2 Fensterachsen einer, maximalen Breite außen von 1,5m je Gaupe)~~ zulässig. Zulässig sind maximal ~~(Anzahl 1-3 Gaupen pro Dachfläche über Hauptgebäude).~~

~~Die Aufmauerung für den Kniestock (Trennpel) darf 90 cm nicht überschreiten, gemessen von Rohdeckenoberkante bis Oberkante Mauerbank (Aufmauerung 3 Scharen).~~

~~Die Traufenlinie hat ca. in Geschoßdeckenhöhe zu verlaufen.~~

~~Die Dachform von kleinen Anbauten und Nebengebäuden muss der Dachform des Hauptgebäudes angepasst sein.~~

(6) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Satteldächern, Walmdächern und Pultdächern sind in die Dachhaut integriert oder dachparallel sowie in nicht beweglicher Ausführung zu errichten. Aufständungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen (Module inkl. Trägerkonstruktion) auf flach geneigten Dächern dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten und haben einen Mindestabstand von 1m, gemessen ab Dachrand, einzuhalten. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

§8 Höhenentwicklung der Gebäude

~~Verbindliche Höhenangaben OK FF EG (Oberkante Fertiger Fußboden im Erdgeschoß) sind im Verordnungsplan angegeben.~~

- (1) Abhängig vom natürlichen Gelände sind folgende Höhenentwicklungen zulässig:
 - a. talseits bis zu maximal 1,0m aus dem Gelände ragender Keller:
Erdgeschoß und Obergeschoß mit flachgeneigtem Dach oder
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Steildach
 - b. talseits vollständig aus dem Gelände ragender Keller:
Erdgeschoß mit flachgeneigtem Dach ohne Obergeschoß oder
Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Steildach

§9 Firstrichtung Gebäudelängs- und Firstrichtung

- (1) Die ~~in der Plandarstellung des Verordnungsplanes~~ im Rechtsplan festgelegten ~~Hauptfirstrichtungen~~ Gebäudelängsrichtungen sind ~~bindend~~ einzuhalten, wobei Abweichungen von maximal 5 Grad in beide Richtungen zulässig sind.
- (2) Bei Steildächern sind die Hauptfirslinien ausnahmslos in Längsrichtung des Gebäudes zu errichten.

§10 Bauungsweise und Maß der baulichen Nutzung

~~Baugebiet: Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (L(DO))~~

~~Bebauungsdichte: 0,2-0,4~~

~~Aufschließungserfordernis: Festlegung der Verkehrserschließung mittels Bauungsplan~~

- (1) ~~Bauweise:~~ Gebäude sind ausnahmslos in offener Bauungsweise zu errichten.
- (2) Der Bebauungsgrad¹ beträgt maximal 0,35.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung² beträgt maximal 0,45 und bezieht sich jeweils auf den gesamten Bauplatz.

§11 Fenster und Türen

~~Fenster und Türen müssen sind je Bauplatz in einheitlicher Farbgebung auszuführen. werden. Alle gängigen Materialien (Holz, Holz/Alu und Kunststoff) sind möglich, Metallteile müssen farblich behandelt werden.~~

~~Proportion und Dimensionierung von Tür, Tor und Fensteröffnungen sind entsprechend dem Gesamtgebäude einheitlich zu gestalten.~~

§12 Farbgebung Fassaden

~~Verputztes Mauerwerk ist in lichten Erdfarbtönen (z.B. gelb, ocker, helles Grün oder Blau) auszuführen.~~

- (1) Fassaden müssen eine zurückhaltende, gedeckte Farbgebung erhalten, die Verwendung von grellen, ortsunüblichen und insbesondere von reinweißen und glitzernden Fassaden-

¹ Stmk. Baugesetz 1995 §4 Z 17: Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

² Stmk. Baugesetz 1995 §4 Z 18a. Bodenversiegelung: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken;

farben ist unzulässig. Von der Bestimmung ausgenommen sind in die Fassade integrierte Solar- und PV-Anlagen, solange keine Blendwirkung auf Dritte erfolgt.

- (2) ~~Eventuelle~~-Holzverkleidungen, Balkongeländer und Pergola-~~Holz~~teile ~~sollen~~ sind hinsichtlich der Farbgebung einheitlich auszuführen ~~aufeinander abgestimmt werden.~~

§13 Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Oberflächenentwässerung

- (1) Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse haben entsprechend den Vorschriften der jeweiligen abgebenden Stelle zu erfolgen.
- (2) Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die bestehenden Netze (Ortswasserleitung bzw. öffentlicher Kanal) zu erfolgen.
- (3) Für den Rückhalt der anfallenden Niederschlagswässer ist eine Regenwassernutzungsanlage (Zisterne) vorzuschreiben. Die darüber hinaus anfallenden Wässer ~~können~~ sind über den bestehenden, zu erweiternden oder neu anzulegenden Regenwasserkanal abzu~~geleit~~en.
- (4) ~~Die~~ Telefon- und Stromleitungen sind als Erdkabel auszuführen ~~versorgung ist verkabelt und unter Einbindung des jeweiligen~~ ~~möglichst koordiniert mit den übrigen~~ Versorgungsträger~~n~~ ~~herzustellen~~ ~~auszuführen.~~

§14 Freiflächen und Einfriedungen

- (1) Bei der Bepflanzung von Grün- und Freiflächen, ~~besonders zur Abschirmung nach außen,~~ sind ~~vorwiegend~~ ausnahmslos heimische und ~~ortsübliche~~ standortgerechte ~~Gewächse~~ Gehölze zu verwenden.
- (2) ~~Die~~ Einfriedungen ~~einzelner Grundstückspartellen~~ sind ~~zulässig und möglichst~~ als natürliche Hecken und Strauchgruppen oder einheitlich ~~bis zu einer max Höhe von ca. 150 cm~~ ~~(kein dichter Sichtschutz)~~ in licht- und luftdurchlässiger Ausführung (z.B. Maschendrahtzaun), jeweils bis zu einer maximalen Höhe von 150 cm, herzustellen.
- (3) Die maximale Sockelhöhe der Zäune darf 40 cm nicht überschreiten.
- (4) Geländeänderungen sind bis max. 1,5m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig und grundsätzlich als begrünte Böschungen auszuführen. Zu angrenzenden Grundstücken und Bauplätzen ist ein fließender Übergang herzustellen. Davon ausgenommen sind Geländeänderungen, welche von Gebäuden überbaut werden. Davon ausgenommen sind Geländeänderungen, welche von Gebäuden überbaut werden.
- (5) ~~Betonmauern als~~ Stützmauern und ~~sind~~ ~~zulässig, jedoch nur bis zur Sockelhöhe (= 40 cm über oberem Niveau).~~ Steinschichtungen ~~dürfen nur im unbedingt notwendigen Ausmaß~~ ~~(Stützungsfuß für Böschungen – max Höhe 1,00 m) ausgeführt werden~~ sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 Metern zulässig und müssen vollflächig und dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden. Die Verwendung von Flussbausteinen ist nicht zulässig.
- (6) Je Bauplatz ist zumindest ein Baum mit einem Kronendurchmesser von mindestens 5 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die Erhaltung eines bestehenden Baums als Alternative zur Neupflanzung ist zulässig.

§15 Geologisches Gutachten

~~Vor Beginn der Bebauung~~ Im Bauverfahren ist ~~für das gesamte Planungsgebiet~~ ein geologisches Gutachten ~~beizubringen~~, das die Standsicherheit des geplanten Bauvorhabens nachweist, vorzulegen. ~~, um im Falle von Instabilitäten im Bauverfahren entsprechende Maßnahmen vorschreiben zu können.~~

§16 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit dem auf die 14-tägige Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Die bisherigen Festlegungen treten zugleich außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister
(Gerhard Meixner)

Einlage als Bestandteil der Verordnung:

Rechtsplan in der Fassung der 1. Änderung, Maßstab 1: 1.000