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 23.05.2025

Betreff: Bebauungsplan Mailändergründe - Entwurf
Anhörung gemäß § 40 Abs 6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010

Zahl: ABT2/031-3/BBP MAILÄNDERGRÜNDE/2022-KM

Öffentliche Kundmachung

Gemäß § 40 Abs 6 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F. teilt die Marktgemeinde Gnas mit, dass auf den Grundstücken 646, 649, 657/1, 657/2, KG 62118 Grabersdorf, der Bebauungsplan Mailändergründe, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, 8010 Graz, GZ: 0793, vom Gemeinderat beschlossen werden soll. Der Bebauungsplan trifft Festlegungen zu Bebauung, Verkehr, Freiraum, Oberflächenentwässerung u.v.m.

Die vollständigen Unterlagen zum Bebauungsplan liegen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Gnas während der Amtsstunden (Montag, Mittwoch und Donnerstag 8 – 12 Uhr, Dienstag und Freitag 8 – 15 Uhr) zur allgemeinen Einsicht auf. Sofern Sie sich mit den Inhalten des Bebauungsplans nicht einverstanden erklären, haben Sie die Möglichkeit, innerhalb der Anhörungsfrist von 02.06.2025 bis 20.06.2025 Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bekannt zu geben. Sollte Ihrerseits keine Stellungnahme abgegeben werden, wird seitens der Marktgemeinde Ihre Zustimmung angenommen.

I) Ergeht jeweils gegen Zustellnachweis gleichlautend an: laut Verteiler;
II) Ferner erfolgt die:
1) öffentliche Bekanntmachung gegen unbestimmten Adressatenkreis durch Anschlag an der Amtstafel und die
2) öffentliche Bekanntmachung gegen unbestimmten Adressatenkreis auf der Internetseite bzw. Homepage der Marktgemeinde Gnas unter www.gnas.gv.at unter der Rubrik „Kundmachungen“;

Kundmachungsvermerk:

Angeschlagen am: 30.05.2025

Abgenommen am: 23.06.2025

Unterschrift:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Elektronisch gefertigt!

(Gerhard Meixner)

Marktgemeinde Gnas; Amtssigniert;
www.gnas.steiermark.at

MARKTGEMEINDE GNAS

Bebauungsplan Mailändergründe

Verordnung gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 (Wortlaut und Plan)

Erläuterungsbericht

Anhörung

Anhörung vom -2. Juni 2025 bis 20. Juni 2025

Beschluss durch den Gemeinderat am .....

Kundmachung von ..... bis .....

Inkrafttreten am .....

Für den Gemeinderat:

Marktgemeinde Gnas 7 Pol. Bezirk Südoststeiermark

Der Bürgermeister

Gerhard Meixner

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

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 Mailändergründe gemäß §§ 40 und 41 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010

§1 Allgemeines

(1) Gemäß §§40 und 41 StROG 2010 i.d.F. LGBl. 165/2024 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gnas in seiner Sitzung vom ..... den Bebauungsplan Mailändergründe nach schriftlicher Anhörung vom - 2. Juni 2025 bis 20. Juni 2025 beschlossen.

(2) Die Verordnung des Bebauungsplans besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab 1:1000, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0793.

§2 Ersichtlichmachungen

(1) Relevante Inhalte des Flächenwidmungsplans 1.04 sind:

a. Das Grundstück 657/2 KG Grabersdorf ist als vollwertiges Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

b. Die Grundstücke 646, 649 und 657/1 KG Grabersdorf sind als Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet mit der fortlaufenden Nummer Gr1 festgelegt. Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt: Innere Erschließung (Kanal, Wasser Strom, Verkehr); Neuordnung des Katasters; Oberflächenwässerentsorgung

c. Im Geltungsbereich ist ein Bebauungsdichterahmen von mindestens 0,2 bis maximal 0,4 festgelegt.

d. Aktive Bodenpolitik: Für Teilflächen der Grundstücke 646, 649 und 657/1 KG Grabersdorf wurde im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung 1.04 eine privatwirtschaftliche Vereinbarung gemäß §35 StROG2010 idF. LGBl. 6/2020 vorgelegt.

e. Bebauungsplanzonierung 1.04: Es ist ein Bebauungsplan erforderlich. (Bebauungsplanpflichtiges Gebiet Gr2 gemäß Plan und Wortlaut)

(2) Plangrundlage des Rechtsplans sind die Grundstücksgrenzen und –nummern gemäß Katastermappe 2019 inklusive 1m Höhenschichten (GIS Steiermark)

§3 Abgrenzung des Planungsgebiets:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke 646, 649, 657/1, 657/2 in der Katastralgemeinde Grabersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1,26ha.

§4 Grundstücksteilung:

(1) Die im Rechtsplan festgelegte Grundstücksteilung ist im Teilungsverfahren gemäß §45 StROG 2010 umzusetzen. Geringfügige Abweichungen bis zu 5 Prozent der Grundstücksfläche sind zulässig.

(2) Eine weitere Unterteilung der Bauplätze ist nach Maßgabe sämtlicher Bebauungsplanbestimmungen und insbesondere der festgelegten Baugrenzlinien zulässig.

§5 Verkehr:

(1) Das Planungsgebiet ist über den Eck-Bircherhansl Weg (Grundstück 1621 KG Grabersdorf, öffentliches Gut) an das örtliche Gemeindestraßennetz angeschlossen. Die Zufahrt zu den Bauplätzen hat über die neu zu errichtenden Verkehrsflächen V1 bis V4 gemäß Rechtsplan zu erfolgen. Eine direkte Aufschließung der Bauplätze 1, 6, 7 und 14 über den Eck-Bircherhansl Weg ist ebenfalls zulässig.

(2) Innerhalb der Verkehrsflächen ist eine dem Stand der Technik entsprechende Straße mit einer befestigten Mindestbreite wie folgt herzustellen:

Verkehrsfläche:	V1	mindestens 5m befestigte Straße
	V2	mindestens 4m befestigte Straße
	V3	mindestens 3m befestigte Straße
	V4	mindestens 3m befestigte Straße

(3) Am Ende der Verkehrsfläche V1 ist eine Wendemöglichkeit für PKWs sicherzustellen.

(4) Die Verkehrsflächen dienen ausnahmslos dem fließenden Verkehr. Erforderliche KFZ-Abstellplätze sind jedenfalls auf den Bauplätzen herzustellen.

§6 Bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze

(1) Der Bebauungsgrad[1] beträgt maximal 0,3.

(2) Der Grad der Bodenversiegelung[2] beträgt maximal 0,4 und bezieht sich jeweils auf den gesamten Bauplatz.

§7 Bebauung

(1) Hauptgebäude[3] sind innerhalb der Baugrenzlinien gemäß Rechtsplan zu errichten.

(2) Innerhalb der Freihaltezone gemäß Rechtsplan sind Gebäude unzulässig.

(3) Die Errichtung von Hauptgebäuden auf den im Rechtsplan festgelegten Bauplätzen hat in offener Bebauungsweise zu erfolgen. Ausschließlich im Falle einer Unterteilung der Bauplätze für eine Doppelwohnhausbebauung ist auch die gekuppelte Bebauungsweise für Hauptgebäude zulässig.

(4) Pro Bauplatz gemäß Rechtsplan sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

(5) Hauptgebäude sind im Grundriss längsgestreckt auszuführen, wobei das Verhältnis zwischen Breite und Länge mindestens 1:1,25 oder mehr zu betragen hat.

(6) Die im Rechtsplan festgelegten Gebäuderichtungen gelten für Hauptgebäude, wobei geringfügige Abweichungen bis 5° in beide Richtungen zulässig sind.

(7) Zulässig sind maximal zwei oberirdische Geschoße (z.B. Kellergeschoß, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß).

(8) Die maximal zulässige Gebäudehöhe[4], gemessen an der Hangunterseite, beträgt 7m.

(9) Die Gebäudegesamthöhe[5] wird mit maximal 8,5m festgelegt.

---

[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;

[3] Hauptgebäude sind sämtliche Gebäude ausgenommen Nebengebäude gemäß § 4 Z 47 BauG 1995

[4] Stmk. Baugesetz 1995: Gebäudehöhe = der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum

(10) Als Dachformen für Hauptgebäude sind ausnahmslos zulässig:
   a. Symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48°;
   b. Walmdächer mit Firstausbildung von mindestens 2/3 der Trauflänge und Dachneigung von 30° bis 48°;
   c. Flachdächer bis maximal 6° Dachneigung

(11) Die Dachdeckung hat bei Dächern gemäß lit. a und b. in roter oder grauer Farbgebung zu erfolgen. Glänzende oder reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

(12) Fassaden sind in gedeckter, zurückhaltender Farbe auszuführen.

(13) Dachgauben sind bis maximal 1/3 der Dachlänge zulässig, wobei die Breite je Gaube 2m nicht überschreiten darf. Der vertikale Abstand zwischen dem Dachfirst und dem höchsten Verschneidungspunkt der Gaube mit der Dachhaut muss mindestens 1m betragen.

(14) Solar- und Photovoltaikanlagen auf Steildächern sind dachflächenparallel und in nicht beweglicher Ausführung zu errichten. Aufständerungen sind unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten und haben einen Mindestabstand von 1m, gemessen ab Dachrand, einzuhalten. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

§8 Freiraum

(1) Bepflanzungen müssen durch heimische und standortgerechte Laubgehölze erfolgen.

(2) Je Bauplatz ist mindestens ein Baum mit einem Kronendurchmesser von mindestens 5m zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

(3) Geländeveränderungen sind bis max. 1,5m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig und müssen in das Gelände der angrenzenden Grundstücke und Bauplätze fließend übergehen. Davon ausgenommen sind Geländeveränderungen, welche von Gebäuden überbaut werden.

(4) Stützmauern und Steinschlichtungen sind bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig und müssen vollflächig und dauerhaft mit immergrünen Pflanzen begrünt werden.

§9 Oberflächenentwässerung

(1) Im Geltungsbereich ist die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer ohne Beeinträchtigung Dritter erforderlich.

(2) Im Nordosten des Planungsgebiets ist eine Retentionsmulde zu errichten. Diese ist in ihrer Funktionstüchtigkeit dauerhaft zu erhalten.

(3) Die im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswässer sind am Bauplatz zu sammeln, zu retentieren und gedrosselt in die Retentionsmulde einzuleiten. Die Bemessung hat dem Stand der Technik zu entsprechen und ist in den Bauverfahren vorzuschreiben.

(4) Eine alternative und gleichwertige Lösung ist zulässig.

[5] Stmk. Baugesetz 1995: Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben

§10 Ver- und Entsorgung

(1) Im Kreuzungsbereich Eck-Bircherhansl Weg und Verkehrsfläche V1 ist wie im Rechtsplan festgelegt eine Müllinsel zu errichten. Art und Umfang der Müllentsorgung ist mit der Marktgemeinde Gnas abzustimmen.

(2) Die Müllinsel ist mit einer Holzwand oder einer natürlichen Hecke in Form von standortgerechten, heimischen Gehölzarten, jeweils in einer Mindesthöhe von 1,8m, allseitig einzufassen. Die Überdachung der Müllinsel ist zulässig.

§11 Inkrafttreten

(1) Der Bebauungsplan Mailändergründe tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Zeitgleich beginnt die Frist der privatwirtschaftlichen Maßnahme gemäß §35 StROG2010 idF. LGBl. 6/2020 für Teilflächen der Grundstücke 646, 649 und 657/1 KG Grabersdorf.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Marktgemeinde Gnas 7 Pol. Bezirk Südoststeiermark

Gerhard Meixner

Einlagen

1. Rechtsplan (Bestandteil der Verordnung)
2. Gestaltungskonzept (unverbindlich) – Veranschaulichung einer beispielhaften Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung

FWP	L(WA) 0,2-0,4
BG	max. 0,3
GBV	max. 0,4
BW	o,gk
G	max. 2G
GH	max. 7m
GGH	max. 8,5m
DF	SD,WD 30-48° FD max. 6°

LEGENDE

I. FESTLEGUNGEN

- Geltungsbereich
- Verkehrsfläche
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenze optional
- Baugrenzlinien §12 Stmk. Baugesetz 1995
- Gebäudeausrichtung Längsachse
- Oberflächenentwässerung - Retentionsmulde
- (5) 830m² — Bauplatznummer + Größe
- Bepflanzung (Lage der Bäume schematisch)
- Freihaltezone Straßenraum, Windwurf (Gebäude unzulässig)
- 4 — Bemaßung A= Mindestabstand lt. Stmk. Baugesetz

Textliche Festlegungen (siehe dazu Wortlaut)

FWP	L(WA) 0,2-0,4
BG	max. 0,3
GBV	max. 0,4
BW	o,gk
G	max. 2G
GH	max. 7m
GGH	max. 8,5m
DF	SD,WD 30-48° FD max. 6°

FWP...Flächenwidmung; L()... Aufschließungsgebiet; WA...Allgemeines Wohngebiet; 0,2-0,4...Bebauungsdichterahmen gemäß FWP; BG...Bebauungsgrad ; GBV...Grad der Bodenversiegelung; BW...Bebauungsweise; o...offen; gk...gekuppelt; G...Geschoßzahl (oberirdisch); GH...Gebäudehöhe; GGH...Gesamthöhe von Gebäuden; DF...Dachformen; SD...Satteldach; WD...Walmdach; FD...Flachdach; 30-48°...Dachneigung

II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Bauland Umgebungsbereich (FWP 1.0)
- Gebäude im Bestand
- Örtliches Verkehrsnetz (FWP 1.0)
- Höhenschichtenlinien 1m (GIS Stmk. Atlas)
- Wald lt. Forstgesetz (FWP 1.0)

Planverfasser

Marktgemeinde Gnas 7 Für die Gemeinde Der Bürgermeister Bezirk Südoststeiermark

MARKTGEMEINDE GNAS

Bebauungsplan Mailändergründe
Rechtsplan Anhörungsentwurf

Rechtskraft seit:	
Gezeichnet:	DI Battyan, DI Zotter
Geschäftszahl:	0793
Planmaßstab:	1 : 1000
Datum:	09.05.2025

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

LEGENDE

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- ② Bauplatznummer
- Verkehrsfläche, Private Zufahrten, Wege
- Bebauungsbeispiel
- Bepflanzungsbeispiel
- Höhenschichtenlinien 1m (Quelle GIS Stmk. Atlas)

0 10 20 50m

N

Plangrundlage: Orthofoto Stand 2019 (GIS Stmk. Atlas)

MARKTGEMEINDE GNAS

Bebauungsplan Mailändergründe
Gestaltungskonzept (unverbindlich)

Gezeichnet:	DI Battyan, DI Zotter
Planmaßstab:	1 : 1000
Datum:	09.05.2025

INGENIEURBÜROS
DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz office @ battyan.at T: 0316 225027 M: 0664 5533785

Erläuterungsbericht

Planverfasser

DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung,
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz

Auftrag

Der Planverfasser wurde von der Marktgemeinde Gnas per E-Mail vom 21.06.2022 beauftragt, den ggst. Bebauungsplan zu erstellen.

Rechts- und Planungsgrundlagen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 165/2024
- Steiermärkisches Baugesetz 1995 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2023
- Regionales Entwicklungsprogramm Südoststeiermark i.d.F. LGBl. Nr. 92/2016
- Flächenwidmungsplan 1.0 in der Fassung der 4. Änderung und
- Örtliches Entwicklungskonzept 1.0 der Marktgemeinde Gnas
- Digitaler Kataster Stand 2019 (im Planungsgebiet nach wie vor aktuell)
- Geländedarstellung durch 1m Höhenschichtenlinien gemäß GIS Stmk Atlas

Antrag

Bei dem ggst. Baugebiet handelt es sich um eine langjährige Baulandreserve der ehemaligen Gemeinde Grabersdorf. In der Flächenwidmungsplanänderung 1.04 wurde das Baugebiet in den Randbereichen der betroffenen Grundstücke erweitert, um den Teilraum gesamtheitlich zu planen. Die grundbücherliche Eigentümerin der Gst. 646, 649 und 657/1 KG Grabersdorf hat um Erstellung eines Bebauungsplans ersucht. Aus verfahrensökonomischen Gründen und im Sinne einer gebietsweisen Regelung der Siedlungsentwicklung erstreckt sich der Geltungsbereich auch auf das bebauungsplanpflichtige, bereits bebaute Gst. Nr. 657/2 KG Grabersdorf.
Eine wesentliche Planungsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Projektentwurf von Baumeister Ing. Franz Krampl, Marburgerstraße 85b, 8435 Wagna, welcher im Vorfeld mit der Gemeinde abgestimmt wurde. Die ggst. Verordnung baut auf den Überlegungen dieses Konzepts sowie auf den Inhalten des südlich rechtskräftigen Bebauungsplans „Grabersdorf-Rauchgründe“, im Sinne einer einheitlichen Gebietsplanung, auf.

Bestandsaufnahme

Lage: Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Grabersdorf, am Eck-Birchenhansl-Weg. Im Rahmen der Revision 1.0 wurde Grabersdorf als sogenanntes „Nebenzentrum“ festgelegt. Der Ort verfügt über eine – für den ländlichen – Raum solide Infrastruktur und vielfältige Nutzungsdurchmischung. Aufgrund der Vielzahl an Intensivtierhaltungsbetrieben mit großflächig emittierenden Geruchbelastungen ist eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion im südlichen, dörflich geprägten Teilraum massiv eingeschränkt, da

hier die landwirtschaftlichen Interessen überwiegen. Zur Vermeidung zwischen Konflikten zwischen der Landwirtschaft und der Wohnfunktion ist die Siedlungsentwicklung in geeignete, uneingeschränkte Lagen zu lenken. Im Ort Grabersdorf befinden sich die – aus raumplanerischer Sicht – geeigneten und weitgehend uneingeschränkten Entwicklungsreserven im Norden. Aufgrund der Wertigkeit des ggst. Baugebiets ist es das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde, diese langjährige Baulandreserve für eine Bebauung verfügbar zu machen. Mit der Erstellung des Bebauungsplans kann das Angebot an Bauplätzen in geeigneter Lage im Nebenzentrum erhöht und der Ort weiterentwickelt.

Topographie und Naturraum: Das Siedlungsgebiet Grabersdorf befindet sich im Übergangsbereich vom Gnasbachtal zum Hügelland. Das Planungsgebiet weist eine gemäßigte Nordosthanglage mit einer durchschnittlichen Geländeneigung ca. 5° auf. Das Baugebiet grenzt im Süden an Wohnbauland. Im Norden und Osten schließen Waldflächen an, welche die naturräumliche Abgrenzung des Teilraums bilden. Die Fläche wird derzeit zum Teil als Wiesenfläche mit Obstbäumen bzw. als Ackerfläche genutzt. (siehe Fotos Bestandsaufnahme).

Infrastruktur: Die Aufschließung des Baugebiets erfolgt über das örtliche Gemeindestraßennetz, über den Eck-Bircherhansl Weg, Gst. 1621 KG Grabersdorf gegeben. Die technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist im angrenzenden Baugebiet vorhanden.

Gebietscharakter, Nutzung im Bestand: Aus räumlicher Sicht liegt eine Entwicklungsreserve im zweiseitigen bebauten Baulandanschluss vor. Die vorwiegende Nutzung im Teilraum Grabersdorf Nord ist die Wohnnutzung, charakteristische Bautypologie ist das ein bis zweigeschoßige Einfamilienhaus. Die jüngeren Bauvorhaben sind durch moderne Gestaltungselemente gekennzeichnet und führen zu einem insgesamt heterogenen Gebietscharakter. Typische Bebauungsprinzipien die zwingend fortzuführen wären lassen sich aus dem Bestand nicht ableiten. Das Planungsgebiet ist am Eck-Bircherhansl Weg durch zwei Wohnhäuser bebaut. Der überwiegende Teil ist unbebaut und wird teilweise als Wiesenfläche und im Rahmen der Landwirtschaft genutzt.

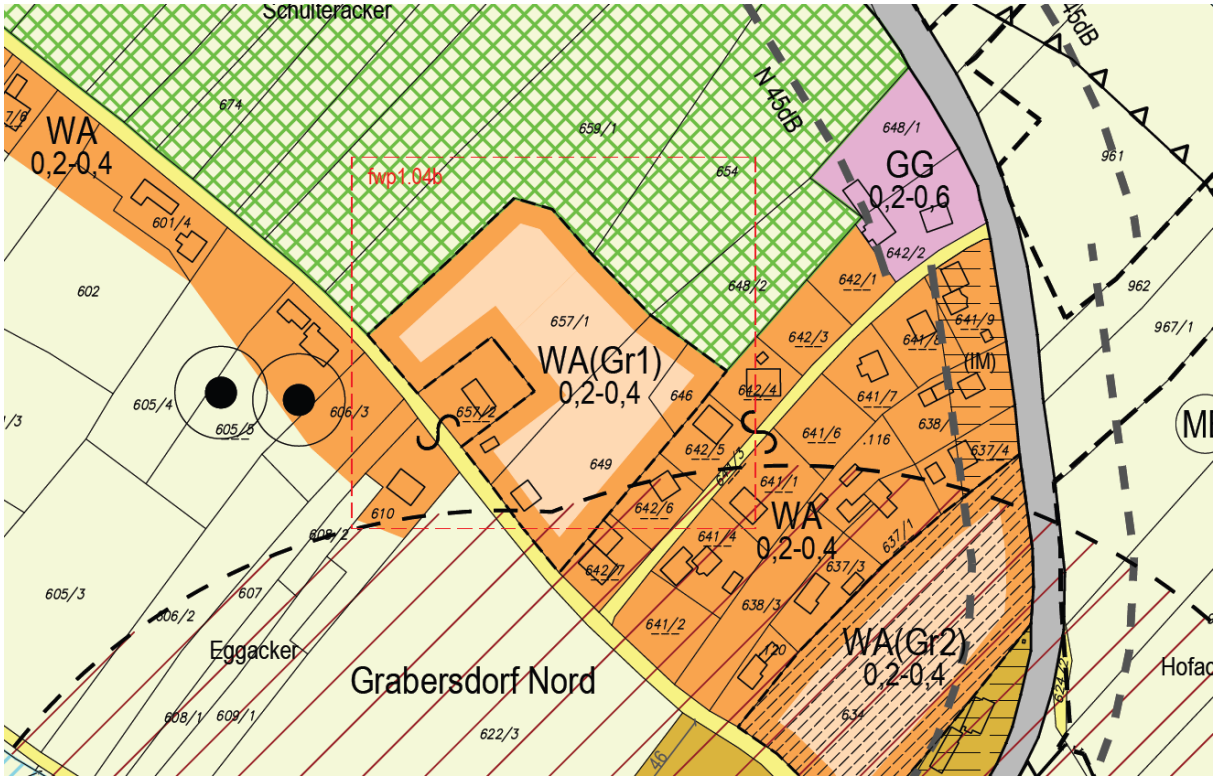
Bestandsaufnahme Fotos (Stand Oktober 2020)

Abb. 1 – Baulanderweiterungsgebiet, Aufnahme von Westen

Abb. 2 –Aufnahme von Norden, Baubestand am Eck-Birchenhansl-Weg

zu §2 Ersichtlichmachungen

Die im Flächenwidmungsplan festgelegten Bestimmungen sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Mit Ausnahme des vollwertigen Grundstücks 657/2 KG Grabersdorf ist der Geltungsbereich ist als Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet Gr1 und der Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 1.0 in der Fassung der 4. Änderung

Die Aufschließungserfordernisse zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit gemäß Wortlaut sind:

1. Innere Erschließung (Kanal, Wasser Strom, Verkehr):
   Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom sind im angrenzenden Baugebiet vorhanden. Die innere Verkehrserschließung wird im ggst. Bebauungsplan geregelt.
2. Neuordnung des Katasters:
   Das Aufschließungserfordernis wird mit der katastertechnischen Umsetzung der Grundstücksteilung gemäß Rechtsplan entsprechend §45 StROG2010 erfüllt.
3. Oberflächenwässerentsorgung:
   siehe Erläuterungen zu §9 Oberflächenentwässerung

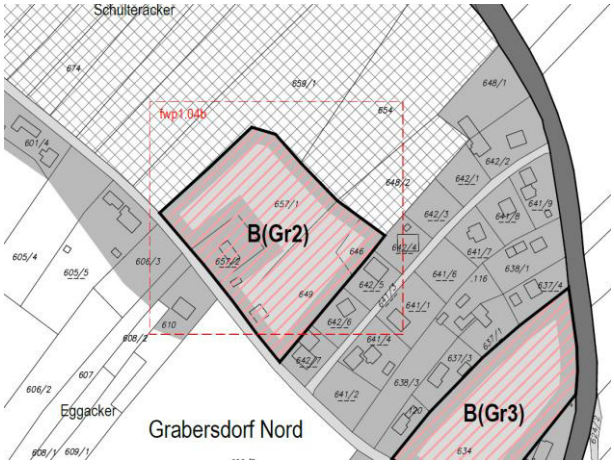
Gemäß Flächenwidmungsplan ist ein Bebauungsdichterahmen von mindestens 0,2 bis maximal 0,4 festgelegt. Dieser wurde in der ggst. Bebauungsplanung unverändert übernommen. Dieser Rahmen der baulichen Ausnutzbarkeit ist für Einfamilienhausgebiete üblich. Bei einer Bauplatzgröße von 750m² ist bei einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 eine Bruttogeschossfläche zwischen mindestens 150m² bis maximal 300m² zulässig.

Aktive Bodenpolitik: Im Zuge der Baulanderweiterung im FWP-Änderungsverfahren 1.04 wurde für Teilflächen der Grundstücke 646, 649 und 657/1 KG Grabersdorf eine privatwirtschaftliche Vereinbarung gemäß §35 StROG2010 idF. LGBl. 6/2020 abgeschlossen. Die Erstellung eines Bebauungsplans liegt im Aufgabenbereich einer Gemeinde, wodurch die Frist erst mit Rechtskraft des Bebauungsplans zu laufen beginnt. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans wird gleichzeitig der Fristverlauf der privatwirtschaftlichen Maßnahme eingeleitet. Den derzeitigen Grundstückseigentümern wird dringend empfohlen, die privatwirtschaftlichen Vereinbarungen im Falle einer Veräußerung zu übertragen bzw. potenzielle Käufer von den wirkenden Mobilisierungs- und Sanktionierungsmaßnahmen bei ausstehender Bebauung in Kenntnis zu setzen. An dieser Stelle wird auch auf den Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 1.0 §11 *Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik* verwiesen.

Gemäß Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan ist ein Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan dient auch dazu, die Aufschließungserfordernisse im jeweiligen Gebiet zu erfüllen.

Im Rechtsplan wurde die Katastermappe mit Stand 2019, übermittelt vom Land Steiermark, ersichtlich gemacht. Die darin enthaltenen Grundstücksgrenzen und –nummern sind nach wie vor aktuell. Die ersichtlich gemachten 1m Höhenschichtenlinien wurden aus dem GIS Stmk. Atlas generiert.

zu §3 Abgrenzung des Planungsgebiets



Der Geltungsbereich entspricht dem – im Bebauungsplanzonierungsplan zum Flächenwidmungsplan 1.04 - bebauungsplanpflichtigen Gebiet Gr2.

Rechts: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanzonierungsplan zum Flächenwidmungsplan 1.0 in der Fassung der 4. Änderung

zu §4 Grundstücksteilung

Mit der Grundstücksteilung gemäß Rechtsplan werden insgesamt 14 Bauplätze festgelegt. Die Teilung zielt vordergründig auf eine Einfamilienhausbebauung ab womit der Gebietscharakter der baulichen Umgebung fortgeführt wird. Dieser zeichnet sich vor allem durch eine lockere Bebauung mit guter Durchgrünung aus. Die Bauplatzgrößen variieren zwischen 590m² und 950m² und decken unterschiedliche Nutzergruppen ab. Die Abweichung von der ortsüblichen Bauplatzgröße auf Bauplatz 6 erfolgt aufgrund der bestehenden Bebauung.

Abweichungen im Vermessungsverfahren sind bis zu 5 Prozent der Bauplatzgröße zulässig, wobei sich die festgelegten Baugrenzlinien auf die jeweilige Grundstücksgrenze beziehen und somit – auch bei geringfügigen katastertechnischen Abweichungen - ihre Gültigkeit haben.

Eine weitere Unterteilung der im Rechtsplan festgelegten Bauplätze im Falle von Doppelwohnhäusern ist im Rahmen der verordneten baulichen Kennzahlen zulässig, solange zweckmäßige und gut bebaubare Flächen entstehen. Die Festlegung ermöglicht eine flächensparende Bebauung und wirtschaftliche Baulandausnutzung im Vergleich zur Einfamilienhausbebauung in einem der Nebenzentren der Gemeinde.

Zu §5 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über den Eck-Bircherhansl Weg (öffentliches Gut der Marktgemeinde) im Westen an das örtliche Straßennetz angebunden. Sämtliche Bauplätze entlang der Gemeindestraße können grundsätzlich über diese aufgeschlossen werden. Die Zufahrt zu den Bauplätzen, die nicht an das örtliche Straßennetz angebunden sind, erfolgt über die im Rechtsplan festgelegten Verkehrsflächen. Das Motiv im Erschließungskonzept gemäß Rechtsplan liegt in einer flächensparenden Aufschließung der Bauplätze. Durch die Haupterschließung entlang der Waldfläche im Norden und Osten rücken Hauptgebäude automatisch vom Wald ab, wodurch in Verbindung mit den Mindestabständen zu den Grundgrenzen ein Windwurfgürtel von zumindest 10m eingehalten werden kann.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind befestigte Straßen neu zu errichten, um ein – dem Stand der Technik entsprechendes - staubfreies Befahren zu gewährleisten. Die Mindestbreite der Befestigung begründet sich mit dem Nutzungsanspruch und Aufschließungsgrad der jeweiligen Straße. Verbleibende Restflächen sind als Bankett auszuführen, dienen als Ausweiche und können für die erforderliche Leitungsinfrastruktur verwendet werden. Die Verkehrsfläche V1 bildet die Haupterschließungsstraße. Um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zwischen herkömmlichen PKWs zu ermöglichen wird die Mindestbreite der Befestigung hier mit 5m festgelegt. Die Verkehrsfläche V1 sieht am Ende eine Wendemöglichkeit vor. Daran schließend folgt die Verkehrsfläche V2. Der Straßenabschnitt schließt zumindest 3 Bauplätze auf. Die Mindestbreite der Befestigung von 4m entspricht der Breite der Verkehrsfläche im Rechtsplan. Ein Begegnungsverkehr auf der Strecke von circa 25m ist nur bedingt - bei entsprechenden Fahrzeugbreiten - möglich. Eine Wendemöglichkeit ist am Bauplatz herzustellen. Die Verkehrsflächen V3 und V4 dient lediglich der Aufschließung von ein bis zwei Bauplätzen und ist von keinem regelmäßigen Begegnungsverkehr auszugehen. Demnach sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten und ist eine befestigte Straßenbreite von 3m angemessen und ausreichend.

Ergänzend zu den noch herzustellenden Verkehrsflächen V1 bis V4 wurde auf Wunsch der Grundeigentümerinn am Bauplatz 7 die bestehende Zufahrt zum bestehenden Wohnhaus ersichtlich gemacht. Die Zufahrt ist aus funktioneller Sicht mit dem Erschließungskonzept in

dieser Form nicht zwingend zu erhalten. Es handelt sich daher lediglich um eine hinweisende Ersichtlichmachung.

Sämtliche Verkehrsflächen dienen dem fließenden Verkehr. In diesem Sinne wird das Abstellen von Fahrzeugen hier ausgeschlossen um einen ungehinderten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Erforderliche private KFZ-Abstellflächen sind jeweils auf den Bauplätzen vorzusehen.

Zu §6 Bebauung bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze

Neben der Bebauungsdichte, die als Festlegung des Flächenwidmungsplans unverändert übernommen wird, werden im Bebauungsplan mit dem Bebauungsgrad und dem Grad der Bodenversiegelung weitere Einschränkungen betreffend die Ausnutzung des Baulands verordnet. Die Festlegungen des Bebauungsgrads und Grads der Bodenversiegelung folgen den gesetzlichen Mindestanforderungen gemäß §41 StROG2010 für einen Bebauungsplan.

Der Bebauungsgrad, das ist das Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Bauplatzgröße, wurde festgelegt um das Maß der bebauten Fläche gering zu halten und einen hohen Freiraumanteil, wie im Bestand, zu gewährleisten. Gleichzeitig wird eine angemessene bauliche Ausnutzung gewährleistet. Der Bebauungsgrad entspricht mit 0,3 einem üblichen und angemessenen Wert für die Einfamilienhausbebauung.
Beispiel:

Bauplatz	Bauplatzgröße	max. Bebauungsgrad
5	593m²	178m²
3	816m²	245m²
3a und 3b	408m² (bei Doppelwohnhaus)	122m²
6	1199m²	360m²

Der Grad der Bodenversiegelung ist das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche (inkl. der bebauten Flächen) und Bauplatzgröße. Die Beschränkung der Bodenversiegelung erfolgt insbesondere aus ökologischen Motiven (Erhaltung von Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser, Erhaltung des Kleinklimas, Vermeidung von Hitzeinseln) und stellt einen Mindestanteil an Grünflächen im Planungsgebiet sicher. Vordergründig besteht das Interesse, den vorhandenen Grund und Boden möglichst wenig zu versiegeln.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans errechnet sich der Grad der Bodenversiegelung wie folgt:

$$\text{Grad der Bodenversiegelung} = \frac{\text{Summe aller versiegelten Flächen gemäß § 4 Z 18a BauG 1995}^{6}}{\text{Bauplatzgröße}}$$

[6] § 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

Der Grad der Bodenversiegelung von 0,4 ist für eine Einfamilienhausbebauung in Zusammenhang mit den teils kleineren Bauplatzgrößen angemessen und bietet auch im Falle einer Doppelwohnhausbebauung einen ausreichenden Planungsspielraum. Neben der überbauten Fläche durch Wohngebäude fallen z.B. auch Zufahrten, Parkplätze, Nebengebäude und Carports, Wege udgl. in die Berechnung ein.
Beispiel:

Bauplatz	Bauplatzgröße	max. Grad der Bodenversiegelung
5	593m²	237m²
3	816m²	326m²
3a und 3b	408m² (bei Doppelwohnhaus)	163m²
6	1199m²	480m²

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

Zu §7 Bebauung

Die Baugrenzlinien im Rechtsplan gelten für Hauptgebäude. Aufgrund des geringen Ordnungsgrads in der Umgebung wurden die Baugrenzlinien weit gefasst. Eine strengere Abgrenzung der Baugrenzlinien ist aus diesem Grund nicht argumentierbar. Durch die Festlegung resultiert im Gesamtbild ein geordneter Siedlungscharakter und wird die Einfügung von Neubauten in das Ortsbild begünstigt. Den Baugrenzlinien gehen folgende Überlegungen zu Grunde:

1. Vorrangiges Ziel ist es, ausreichend Frei- und Grünräume zwischen den Hauptgebäuden zu wahren. Dies entspricht dem Umgebungsbereich und vermeidet eine gebietsfremde dichte städtebauliche Struktur.
2. Zu den angrenzenden Waldflächen (Wald laut Forstgesetz) ist jedenfalls ein 10m Windwurfgürtel von Hauptgebäuden freizuhalten. Die Festlegung erfolgt um das Schadenspotenzial durch herabfallende Äste zu minieren. Die 10m resultieren in Verbindung mit der Erschließung.
3. Hauptgebäude müssen zum Eck-Bircherhansl Weg jedenfalls 3m abrücken. Eine Bebauung unmittelbar an die Grundgrenze entspricht nicht der baulichen Umgebung und würde zu einer unüblichen Einengung des Straßenraums führen.
4. Hauptgebäude können beliebig entlang der Erschließung situiert werden. Damit wird auch die zulässige Bebauung durch Doppelwohnhäuser berücksichtigt und eine angemessene Ausnutzung des Bauplatzes ermöglicht.
5. Zum südöstlich angrenzenden Baugebiet wird ein Grenzabstand festgelegt, der über das Mindestmaß nach §13 Stmk. Baugesetz 1995 hinaus geht. Die Festlegung begründet sich damit einen geringfügigen Puffer zu erhalten. Weiters sollen die Hauptgebäude auf den Bauplätzen vorrangig im Nahbereich der Erschließung errichtet werden, um die Bodenversiegelung durch private Zufahrten einzuschränken.

Wo keine expliziten städtebaulichen Festlegungen erforderlich sind, gelten die baugesetzlichen Mindestabstände laut §13 Stmk. Baugesetz 1995 in Abhängig der Geschoßzahl. Die Bereiche wurden im Rechtsplan mit „A“ kotiert. Da die Bebauungsplanbestimmungen maximal eine 2-geschoßige Bebauung festlegen beträgt der Abstand somit 3 (bei 1G) oder 4 Meter (2G).

Nebengebäude dürfen mit Ausnahme der Freihaltezone auch außerhalb der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Baugrenzlinien errichtet werden, da es sich hierbei zumeist um untergeordnete Gebäude handelt, die nur unwesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten lassen.

Mit der Freihaltezone werden sämtliche Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) entlang der Verkehrsflächen und des Waldrands ausgeschlossen. Die Festlegung begründet sich mit dem Straßen-, Orts und Landschaftsbilds, der Vermeidung von Nutzungskonflikten und/oder der Freihaltung des 10m Windwurfgürtels zur Minimierung des Schadenpotenzials. Aliquot zur Lage von Hauptgebäuden wird das Abrücken vom Wald konsequenterweise auch für Nebengebäude (Carports, Garagen udgl.) verordnet. Darüber hinaus wird im gegenständlichen Planungsgebiet die Errichtung von Carports und Garagen abgelehnt. Diese würden in Verbindung mit den Straßenbreiten und den Kreuzungssituation zu regemäßigen Engstellen im Straßenraum und zu Lasten von Blickbeziehungen führen.

Die offene Bebauungsweise für Hauptgebäude entspricht dem Gebietscharakter der Umgebung und zielt darauf ab die neue Bebauung bestmöglich in die Umgebung zu integrieren. Die Festlegung zielt auf die Fortführung des vorhandenen Gebietscharakters ab. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus auch eine Bebauung durch Doppelwohnhäuser. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben (Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Grad der Bodenversiegelung etc.) wird daher auch eine gekuppelte Bebauungsweise ermöglicht. Die gekuppelte Bebauung ermöglicht eine höhere Ausnutzung von Bauland und eine flächensparende Siedlungsentwicklung. Durch die weiteren Festlegungen des Bebauungsplans, die auch im Falle einer weiteren Unterteilung gültig bleiben sind gebietsfremde Baukörper jedenfalls ausgeschlossen. Die Festlegung ist in Anbetracht der Lage in einem der Nebenzentren angemessen. Die gekuppelte Bebauungsweise ist jedoch nur im Falle einer weiteren Unterteilung der Bauplätze zulässig. Eine Kuppelung der Hauptgebäude über die Bauplätze gemäß Rechtsplan ist nicht zulässig.
Beispiele:
Gekuppelte Hauptgebäude über Bauplätze 8 und 9 ist unzulässig.
Bauplatz 9- zulässige Bebauungsweise: offen
Bauplatz 9a und 9b (nach Unterteilung) - zulässige Bebauungsweise: offen oder gekuppelt

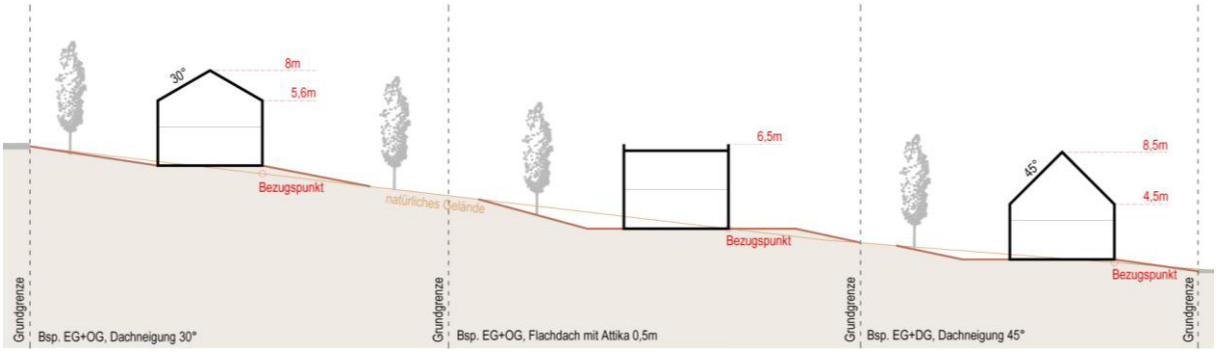
Auf Grundlage des StROG2010 §41 Abs. 2 Z.5 wird festgelegt, dass je Bauplatz maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden darf. Die Festlegung soll eine zu dichte und ortsübliche Bau-

typologie zu Gunsten eines kleinteiligen und lockeren Gebietscharakters wahren. Sie berücksichtigt auch die Möglichkeit von Doppelwohnhäusern im Planungsgebiet.

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 dem regional typischen Haustyp und bewirkt eine einheitliche Raumbildung. Quadratische Gebäudeproportionen werden somit ausgeschlossen, da dies einen regional- und ortsuntypischen Haustyp einführen würde. Im Falle der gekuppelten Bebauungsweise gelten die Proportionen für das gesamte Gebäude.

Die im Rechtsplan festgelegte Gebäuderichtung für Hauptgebäude zielt auf eine geordnete Bebauung parallel oder quer zur Erschließung ab.

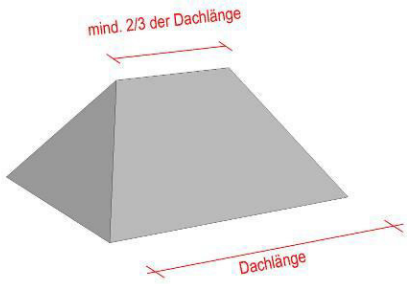
Die Festlegung der maximalen Geschoßzahl und Gebäudehöhe soll den vorherrschenden Gebietscharakter wahren und überdimensionierte Bebauungen ausschließen. Der bauliche Bestand in der Umgebung reicht von der eingeschossigen Bebauung bis hin zum zweigeschoßigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß. In Berücksichtigung der Lage im Nebenzentrum und aufgrund der im Flächenwidmungsplan festgelegten maximale Bebauungsdichte 0,4 wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschoßen ermöglicht. Dies entspricht auch dem Bestandsgebäude auf Grundstück 657/2 KG Grabersdorf. Ziel der Bestimmungen im Wortlaut ist ein Gebäude mit einem maximal zweigeschoßigen Erscheinungsbild. Bezugsmaß der Gebäudehöhe ist die Hangunterseite. Die festgelegte Gebäudehöhe bezieht sich bei einem Steildach jeweils auf den Abstand zwischen Traufe und dem natürlichen Gelände. Die Gebäudehöhe von 7m entspricht einem Erdgeschoß (+3m), einem ersten Obergeschoß (+3m) und 1m für einen Sockelaufbau oder eine Attika. Durch die Gebäudegesamthöhe von 8,5m sollen ortsunübliche Gebäudehöhen vermieden werden. Die Festlegung begründet sich mit vorherrschenden und vor allem angestrebten Gebietscharakter und begründet sich auch durch die Ortsrandlage.



Geländeschnitt mit beispielhafter Bebauung (schematische Darstellung). In allen Fällen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe und Gesamthöhe von Gebäuden unterschritten.

Festgehalten wird, dass die Bebauung auf Grundstück 657/2 KG Grabersdorf die Bestimmungen des Bebauungsplans betreffend die Höhenentwicklung teilweise überschreitet. Es handelt

sich um ein rechtmäßig bestehendes Wohnhaus dessen Errichtung auf die Zeit vor der Bebauungsplanpflicht zurückgeht.
Im Hinblick auf den heterogenen Gebietscharakter aus unterschiedlichen Gestaltungselementen im Teilraum erfolgte die Festlegung der zulässigen Dachformen. Eine strenge und konservative Vorgabe lässt sich aus den Bestandsgebäuden im Planungsgebiet und in der anschließenden baulichen Umgebung fachlich nicht ableiten bzw. argumentieren. Dennoch wurden im Sinne des zukünftigen Gebietscharakters und im Interesse des Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds die Dachformen und die Dachneigung eingeschränkt, sodass dieser im Wesentlichen aus Steildächern und Flachdächern gebildet wird. Das symmetrische Satteldach entspricht der regional typischen Dachform. Das Walmdach stellt mit der verordneten Firstausbildung von 2/3 der Dachlänge (siehe Skizze) und der Mindestdachneigung von 30° eine abgewandelte und stark verwandte Dachform dar. Das Flachdach ist sowohl innerhalb des Planungsgebiets, als auch in der angrenzenden Umgebung vorhanden und ermöglicht eine moderne, zeitgemäße Alternative.



Die Festlegungen der Dachdeckung begründen sich mit dem baulichen Umfeld, in dem Rot- und Grautöne vorherrschend sind. Reflektierende und glänzende Dacheindeckungen werden aufgrund ihrer visuellen Störung ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind allfällige Solar- und Photovoltaikanlagen.

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 Störung und Ortsunüblichkeit ausgeschlossen.

Dachgauben führen, je nach Ausführung hinsichtlich des Verhältnisses zur Dachfläche, zu einer Sonderdachform, wodurch eine unruhige Dachlandschaft und im Gesamtbild ein uneinheitliches Erscheinungsbild erreicht wird. Aus diesem Grund wurden Dachgauben auf eine Gesamtlänge von einem Drittel der Dachlänge beschränkt. Zusätzlich darf eine einzelne Gaube eine Breite von 2m nicht überschreiten. Bei einer Dachlänge von 12m wären demnach z.B. zwei Dachgauben mit jeweils 2m zulässig. Die Dachgauben sind jedoch derart auszuführen, dass deren Verschneidung mit der Dachfläche mindestens 1m unter dem First liegt.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind im energiepolitischen Interesse zulässig. Die Anlagen müssen bei geneigten Dächern dachparallel in das Dach integriert werden. Die Bestimmungen zielen auf eine möglichst harmonische Integration der technisch anmutenden PV- Elemente in die Dachlandschaft ab. Auf Flachdächern sind die Anlagen in der Höhe mit maximal 1m eingeschränkt, darüber hinaus sind sie mindestens um 1m vom Flachdachrand zurückversetzten. Durch die Bestimmung werden das Erscheinungsbild und die Wahrnehmbarkeit der Anlagen

reduziert. Freistehende Anlagen sind ausgeschlossen, da diese wertvollen Freiräume in Anspruch nehmen.

Zu §8 Freiraum

Der hohe Grünraumanteil wie im angrenzenden Baugebiet soll im Planungsgebiet fortgeführt werden, die Versiegelung von Oberflächen soll auf ein unbedingt notwendiges Ausmaß reduziert werden. Die Vorgabe, dass Bepflanzungen aus heimischen standortgerechten Pflanzen erfolgen sollen, folgt den überörtlichen ökologischen und naturräumlichen Interessen und soll Neophyten ausschließen.

Die Festlegung, dass auf jedem Bauplatz zumindest ein Baum zu pflanzen ist, begründet sich mit dem ökologischen Interesse, ein Mindestmaß an einer ökologisch wirksamen Bepflanzung im Planungsgebiet sicherzustellen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind ein Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild wodurch auch die Einfügung der Neubauten in die Landschaft verbessert wird. Bei der Festlegung handelt es sich um ein Pflanzgebot. Es gilt der §41 Abs. 3 des Stmk. Raumordnungsgesetz 2010.

Von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist auch eine in das Gelände eingepasste Bebauung und damit zusammenhängend der sorgsame Umgang mit Geländeveränderungen. Grundsätzliches Ziel ist das natürliche Gelände weitgehend zu erhalten. Aus diesem Grund wurde festgelegt, dass Eingriffe über dem natürlichen Gelände bis zu einer Höhe von 1,5m beschränkt sind. Um harte Geländekanten in Folge von Geländeeingriffen im Übergangsbereich zwischen den Bauplätzen zu vermeiden, wurde festgelegt, dass das Gelände fließend in die angrenzenden Bauplätze und Nachbargrundstücke übergehen muss.

Stützmauerwerke und Steinschlichtungen führen zu unnatürlichen Zäsuren und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Diese Bauwerke sollten daher auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß reduziert werden und ausschließlich in notwendigen Situationen, z.B. im Bereich von Terrassen, Zufahrten, Kellerstiegen udgl. zur Anwendung kommen. In den Randbereichen des jeweiligen Bauplatzes soll das natürliche Gelände erhalten bleiben. Es wird empfohlen Geländeveränderungen mit naturnah ausgeführten Böschungen abzufangen. Um bei Verwendung von Stützmauerwerken und Steinschlichtungen, deren Störwirkung zu minimieren, wurden diese bis zu einer maximalen Höhe von 1,5m eingeschränkt. Weiters sind sie vollflächig und dauerhaft mit immergrünen Gewächsen (z.B. Kletterefeu) zu begrünen, sodass jedenfalls ein natürliches Erscheinungsbild gegeben ist. Bei der Errichtung von Steinschlichtungen wird empfohlen, keine schweren Flussbausteine, sondern kleinteilige und dunklere Steine zu verwenden, da diese für das Landschaftsbild schonender wirken bzw. weniger in Erscheinung treten.

Zu §8 Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist ein Aufschließungserfordernis zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit. Die Festlegung folgt wasserwirtschaftlichen Zielen, die eine Vorgabe für die örtliche Raumplanung bilden. Weiters ist es das öffentliche Interesse der Marktgemeinde eine Verbringung der Niederschlagswässer ohne negative Auswirkungen auf Fremdgrundstücke sicherzustellen. Die Untergründe im südoststeirischen Hügelland sind eher schwere Lehmböden und im Regelfall nur gering sickerfähig. Eine Versickerung in den Untergrund ist dadurch kaum möglich und wird zusätzlich durch die Hanglage im ggst. Planungsgebiet erschwert.

Die Bestimmungen des Bebauungsplans zielen auf eine Sammlung der im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswässer am jeweiligen Bauplatz ab, welche im Anschluss gedrosselt in die neu zu errichtende Retentionsmulde im nordöstlichen Planungsgebiet eingeleitet werden können. Erfahrungsgemäß wird die Retentionsanlage im Zuge er Errichtung der Allgemeinflächen (Verkehrsflächen udgl.) errichtet. In diesem Bauverfahren ist die Verbringung der Oberflächenwässer zu konkretisieren. Die Oberflächenentwässerung ist ein Aufschließungserfordernis zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit. Baubewilligungen im Planungsgebiet dürfen erst nach Erledigung sämtlicher Aufschließungserfordernisse erteilt werden.

Zu §10 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung soll über eine Sammelstelle im Kreuzungsbereich der Gemeindestraße und der Verkehrsfläche V1 erfolgen. Das Prinzip erleichtert die Entsorgung durch das zuständige Unternehmen aufgrund der Ausführung der inneren Erschließung als Sackstraße. Umgekehrt wird vermieden, dass dieser Verkehr in das Planungsgebiet gezogen wird. Die Müllsammelstelle ist entweder durch eine Holzfassade oder eine naturräumliche Hecke einzufassen, damit diese gegenüber den öffentlichen Straßenraum und den direkt angrenzenden Bauplatz 1 visuell nicht negativ beeinträchtigt. Die Überdachung ist für den Witterungsschutz zulässig.

Zu §11 Inkrafttreten

Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde im Anhörungsverfahren gem. Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 §40 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 darauffolgenden Tag in Kraft. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans wird gleichzeitig der Fristverlauf der privatwirtschaftlichen Maßnahme eingeleitet.

Büro Battyan, am 15.05.2025
Bearbeitung: DI Stefan Battyan, DI Stephan Zotter

Anhang: Kataster auf Luftbild im Änderungsbereich und Umgebung (BEV, Abfrage 12.05.2025)

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 190035.8, RW = -38771.6

HW = 189703.3, RW = -39330

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2025-05-12