

Gemeinde
Pirching am Traubenberg



Bebauungsplan
gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010

„Edelstauden – Lienhart“

- BESCHLUSS -

Stand: 13.12.2022

GZ: 118BN22

Graz – Pirching am Traubenberg, Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Verordnung	1
§ 1 Geltungsbereich/ Verfasser	1
§ 2 Flächenwidmung.....	1
§ 3 Verwendungszweck/ Begriffsbestimmungen	3
§ 4 Verkehrserschließung/ Kfz-Abstellflächen/ Technische Infrastruktur/ Müll.....	3
§ 5 Lage der Gebäude/ Bauplätze/ Bebauungsweise/ Bebauungsgrad/ Bebauungsdichte.....	4
§ 6 Geschoßanzahl/ Gebäudehöhe/ Farbgebung/ Materialwahl/ Dachform/ Alternativenergieanlagen	4
§ 7 Freiflächen/ Bepflanzungen/ Geländeänderungen/ Einfriedungen.....	5
§ 8 Oberflächenentwässerung/Oberflächenwässer	6
§ 9 Anhörung/Rechtswirksamkeit	7
Verfahrensblatt.....	8
Zeichnerische Darstellung.....	9
Planungsfachliche Erläuterungen	10
1. Ausgangssituation/ Rechtsgrundlagen	10
2. Gestaltungs-/ Planungsgrundlagen.....	11
3. Beilagen	16

Abkürzungsverzeichnis:

Abs	Absatz
Abt/ABT	Abteilung
BauG	Baugesetz 1995 (für Steiermark)
BBPI	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

GEMEINDE PIRCHING AM TRAUBENBERG
Bebauungsplan
„Edelstauden – Lienhart“

VERORDNUNG

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022¹, wird der vorliegende Bebauungsplan „Edelstauden - Lienhart“ samt zeichnerischer Darstellung (Planwerk) und Erläuterungsbericht, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz, Stand: 13.12.2022, GZ: 118BN22 am 13.12.2022 durch den Gemeinderat beschlossen.

§ 1

GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER

- (1) Der Geltungsbereich betrifft das Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) und umfasst die Grdst. Nr. 214/2-9, 214/10 (Teilfl.), 204/5 (Teilfl.) und 206/1 (Teilfl.), alle KG 62304 Edelstauden, in einem Gesamtflächenausmaß von ca. 7.539 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) gesondert ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen des § 41 StROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
- (2) Verfasser der Verordnungsurkunden ist die Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 118BN22 mit Stand: 13.12.2022 und ist die zeichnerische Darstellung (Planwerk) im Maßstab M 1:1.000, integrierender Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dar. Grundlage bildet die Kataster- und Naturdarstellung der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH vom 10.01.2022, GZ: 13559-T/21.

§ 2

FLÄCHENWIDMUNG

- (1) Die verfahrensgegenständlichen Grdst. Nr. 214/2-9, 214/10 (Teilfl.), 204/5 (Teilfl.) und 206/1 (Teilfl.), alle KG 62304 Edelstauden, sind im geltenden und wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idF der ehem. Gemeinde Edelstauden als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 23 (5) lit.b) iVm § 23 (3) StROG 1974 idF LGBl. Nr. 13/2005 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

¹ In der Folge kurz „StROG 2010“.

(2) Als Aufschließungserfordernisse sind für das o.a. Aufschließungsgebiet im Wortlaut zum geltenden und wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der ehem. Gemeinde Edelstauden nachfolgende Punkte festgelegt:

- Grundstücksteilung
- Sicherstellung einer dem Gebietscharakter entsprechenden Bebauung und Aufschließung

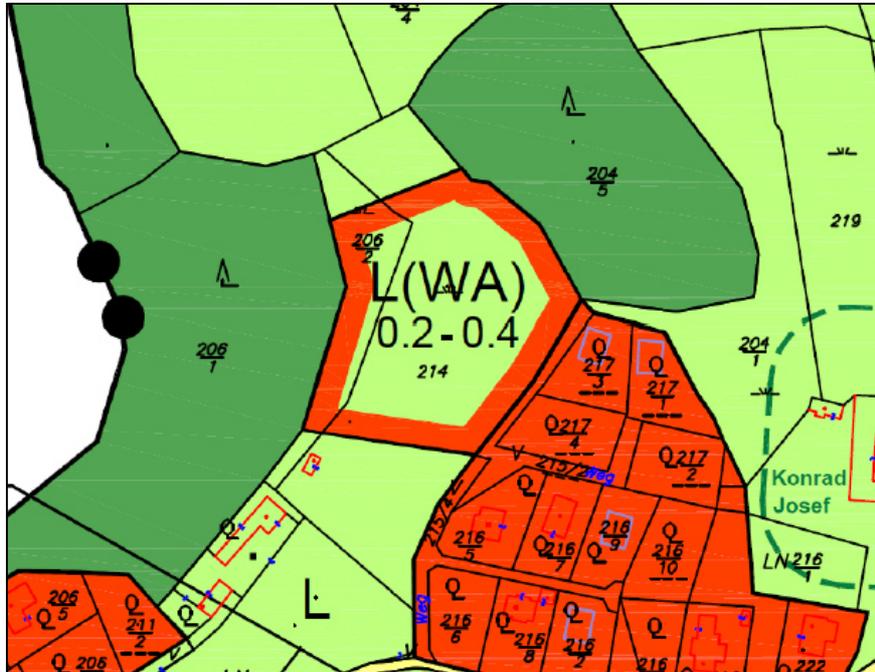


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der ehem. Gemeinde Pirching am Traubenberg, unmaßstäblich.

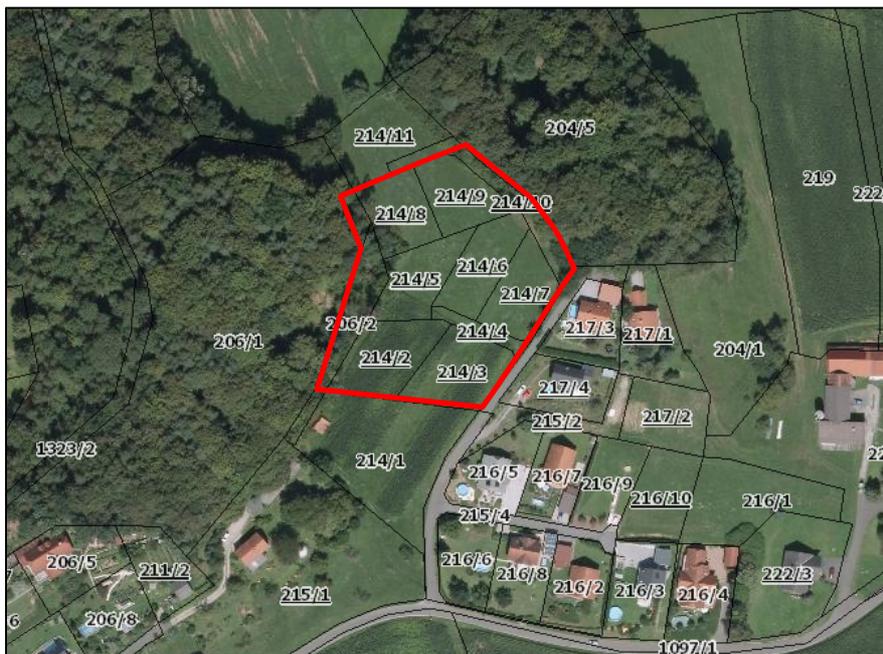


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 05.05.2022, unmaßstäblich.

§ 3

VERWENDUNGSZWECK/ BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß geltendem und wiederverlautbartem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idF der ehem. Gemeinde Edelstauden iSd Bestimmungen der Baugebietsdefinitionen des § 23 (5) lit.b) StROG 1974 idF LGBl. Nr. 13/2005 (Bauland – Allgemeines Wohngebiet) zu erfolgen.
- (2) Die im Planwerk näher festgelegten Baugrenzlinien² dürfen durch oberirdische Teile von Wohngebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche im Sinne der Bestimmungen des § 12 iVm § 13 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 91/2021³, über die Baugrenzlinie hervortreten. Unabhängig davon ist die Errichtung jeweils eines Nebengebäudes pro Bauplatz auch innerhalb der Freiflächen, somit außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien, jedoch nur bei nachweislicher Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und in Abstimmung mit dem Hauptbaukörper, zulässig.

§ 4

VERKEHRSERSCHLISSUNG/ KFZ-ABSTELLFLÄCHEN/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ MÜLL

- (1) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat aus östlicher Richtung über das bestehende Öffentliche Gut der Gemeinde (Grdst. Nr. 215/2, KG 62304 Edelstauden) zu erfolgen. Der Einmündungsbereich ist mit ausreichend dimensionierten Ein- und Ausfahrtstrompeten mit zugehörigen Sichtbermen in Errichtung zu bringen. Entlang der Gemeinestraße ist jeweils eine Teilfläche der angrenzenden Grundstücke gem. Rechtsplan an die Gemeinde abzutreten.
- (2) Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes hat gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) zu erfolgen.
- (3) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mind. 2,0 Kfz-Abstellplätze gemäß den Bestimmungen der geltenden OIB Richtlinie 4, Tabelle 2, auf Eigengrund in Errichtung zu bringen.
- (4) Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegten Kombinationsflächen ist die Errichtung von (überdachten) Kfz-Abstellflächen oder die Ausbildung von Grünflächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der bebaubaren Bereiche zulässig. Bei nicht gegebenem Bedarf als Kfz-Abstellflächen sind die Kombinationsflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.
- (5) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom, Gas u.ä.) hat unterirdisch zu erfolgen.

² Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995.

³ In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.

- (6) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.
- (7) Auf jedem Bauplatz ist ein Standplatz für die Aufstellung von privaten Müllsammelbehältern (z.B. Restmüll) vorzusehen. Dies ist auch innerhalb der Kombinationsflächen auf Eigengrund zulässig. Die Errichtung von privaten Müllsammelstellen im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

§ 5

LAGE DER GEBÄUDE/ BAUPLÄTZE/ BEBAUUNGSWEISE/ BEBAUUNGSGRAD/ BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche dürfen Wohngebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk. BauG 1995 idgF und den Vorgaben der geltenden OIB Richtlinien 2, 2.2 und 3 frei situiert werden.
- (2) Die vorgeschlagene Bauplatzeinteilung ist einzuhalten, ausgenommen davon sind Veränderungen entlang der bestehenden Gemeindestraße (Grundabtretung).
- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegte offene Bebauungsweise ist verbindlich einzuhalten. Eine Kuppelung von Gebäuden ist daher nicht zulässig.
- (4) Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) grundstücksbezogen mit max. 0,15 festgelegt und ist dieser verbindlich einzuhalten.
- (5) Die gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 festgelegte und gebietstypische Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ist verbindlich einzuhalten.
- (6) Der Versiegelungsgrad von max. 50 % versiegelter Fläche ist einzuhalten.

§ 6

GESCHOSSANZAHL/ GEBÄUDEHÖHE/ FARBGEBUNG/ MATERIALWAHL/ DACHFORM/ ALTERNATIVENERGIEANLAGEN

- (1) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit max. einem abstandsrelevanten⁴ oberirdischen Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (1+D+K) bzw. zwei abstandsrelevanten oberirdischen Geschoßen (2+K) gem. Planwerk festgelegt. Die Errichtung von Kellergeschoßen ist zulässig.

⁴ Gemäß § 13 Stmk. BauG 1995.

- (2) Die max. Gesamthöhe eines Gebäudes⁵ wird gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk), bezogen auf die jeweilige Höhenlage des natürlichen Geländes, mit max. 9,5 m festgelegt. Dabei bleiben kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt.
- (3) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist auf das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Grelle, glänzende und optisch hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente sind nicht zulässig, wobei nur unglasierte und kleinteilige Dachdeckungen zu verwenden sind. Ausschließlich zulässig sind gedeckte Farben, wobei die Dachfarbe mit rot-brauner sowie grauer Farbgebung festgelegt wird.
- (4) Für Hauptgebäude werden als ausschließlich zulässige Dachformen das Sattel- bzw. Krüppelwalmdach festgelegt. Für die Überdachung von Abstellplätzen und untergeordneten Bauteilen (Nebenbaukörper) sind zusätzlich Pult- und Flachdächer zulässig.
- (5) Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist ausschließlich dachparallel bei Hauptgebäuden zulässig. Eine allfällig erforderliche Aufständering bei Nebengebäuden ist mit max. 0,5 m beschränkt und ausschließlich ohne Richtungsänderung zulässig. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen.

§ 7

FREIFLÄCHEN/ BEPFLANZUNGEN/ GELÄNDEVERÄNDERUNGEN/ EINFRIEDUNGEN

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind Freiflächen und sonstige unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge, Kfz-Stellflächen benötigt werden, als Grünfläche verbindlich gärtnerisch zu gestalten (d.h. auch zu begrünen), dauerhaft zu pflegen und unversiegelt zu erhalten.
- (2) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes verbindlich mit heimischen und standortgerechten Gewächsen (keine Thujen oder invasive Gewächse) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.⁶ Die Höhe von lebenden Zäunen (Hecken) wird mit max. 2,0 m festgelegt.
- (3) Bepflanzungen aller Art sind straßenseitig in einem Abstand von mind. 0,75 m von der Grundgrenze derart vorzunehmen (gemessen ab Stamm), dass eine Pflege vom eigenen Grundstück aus erfolgen kann und die angrenzenden Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden bzw. die Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt zum Bebauungsplangebiet nicht eingeschränkt wird (Freihaltung der Sichtbermen).

⁵ Gemäß § 4 Z. 33 Stmk. BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: „der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben“.

⁶ Es dürfen keine Thujen oder neophytische und v.a. invasive Arten wie zum Beispiel Robinie (*Robinia pseudacacia*, *hispida* & *viscosa*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Roteiche (*Quercus rubra*), Riesen- oder Kanadische Goldrute (*Solidago gigantea*, *canadensis*), Staudenknöterich (*Fallopia japonica*, *sachalinensis*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Schlitzblättriger Sonnenhut (*Rudbeckia hirta*), Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*) und diverse Bambusarten gepflanzt werden bzw. deren Ausbreitung toleriert werden.

- (4) Die Errichtung von Stützmauern bzw. Steinschichtungen u.dgl. ist auf dem Bauplatz ausschließlich in begrünter und ortsüblicher Bauweise im technisch unabdingbaren Ausmaß zulässig. Die Höhe von 1,50 m, gemessen von der jeweiligen Oberkante der bewilligten Geländeänderung, darf nicht überschritten werden. Die Verwendung von großformatigen Steinmaterialien ist ausgeschlossen.
- (5) Die Einfriedungen von einzelnen Grundstücken sind nur in transparenter, licht- und luftdurchlässiger Form (zB Maschendrahtzaun) zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen wird mit 1,5 m festgelegt.

§ 8

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG/OBERFLÄCHENWÄSSER

- (1) Die Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und retentiert abzuleiten (z.B. Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden, Retentionsbecken, gedrosselter Ableitung etc.)⁷. Ein Regenwasserkanal soll in den jeweiligen Zufahrtsstraßen in DN 150 gem. Planwerk errichtet werden. Jedes Wohnhaus bzw. jeder Bauplatz muss verpflichtend eine Retentionsanlage (Sickerschacht, Sickermulde usw.) errichten und mit einem Überlauf mit DN 50 in den Regenwasserkanal einleiten. In die Retentionsanlagen sind sämtliche Dachwässer einzuleiten oder auf sonstigen Flächen nach dem Stand der Technik zur Versickerung gebracht werden. Der Regenwasserkanal wird dann in den Straßengraben der Gemeinde Pirching am Traubenberg eingeleitet.
- (2) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik auf dem jeweiligen Bauplatz in der Vegetationsschicht zu verbringen.
- (3) Befestigte/ versiegelte Oberflächen sind auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Vorplätze, Stellplätze udgl. sind wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainasphalt etc., wobei Rasengittersteine zu vermeiden sind) zu gestalten.
- (4) Allenfalls anfallende Oberflächenwässer aus benachbarten Bereichen sind bei der Oberflächenentwässerung mit zu berücksichtigen und schadlos abzuleiten.

⁷ Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen in Analogie zu den Inhalten der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 bzw. des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.

§ 9
ANHÖRUNG/RECHTSWIRKSAMKEIT

- (1) Der Bebauungsplan „Edelstauden - Lienhart“ wurde im Gemeindeamt der Gemeinde Pirching am Traubenberg innerhalb der Anhörungsfrist von 27.05.2022 bis 13.06.2022 (mind. zwei Wochen) und von 21.11.2022 bis 05.12.2022 gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 angehört. Innerhalb der Parteienverkehrsstunden konnte in die Verordnung Einsicht genommen werden und sind Einwendungen und Stellungnahmen fristgerecht beim Gemeindeamt Pirching am Traubenberg einzubringen.
- (2) Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 13.12.2022 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtswirksamkeit.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
Siegfried Neuhold

VERFAHRENSBLATT

Gemeinde Pirching am Traubenberg
Bebauungsplan „Edelstauden – Lienhart“

- BESCHLUSS-

- 1) Anhörung des Bebauungsplanes „Edelstauden - Lienhart“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, von 27.05.2022 bis 13.06.2022.

Der Bürgermeister

Planverfasser



Datum: 22.06.2022
GZ: 118BN22

Datum:

GZ:

- 2) Zusätzliche Anhörung des Bebauungsplanes „Edelstauden - Lienhart“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, von 21.11.2022 bis 05.12.2022.

Der Bürgermeister

Planverfasser



Datum: 09.11.2022
GZ: 118BN22

Datum:

GZ:

- 3) Beschluss des Bebauungsplanes „Edelstauden - Lienhart“ gemäß § 38 (8) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, durch den Gemeinderat am 13.12.2022.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Planverfasser



Datum: 13.12.2022
GZ: 118BN22

Datum:

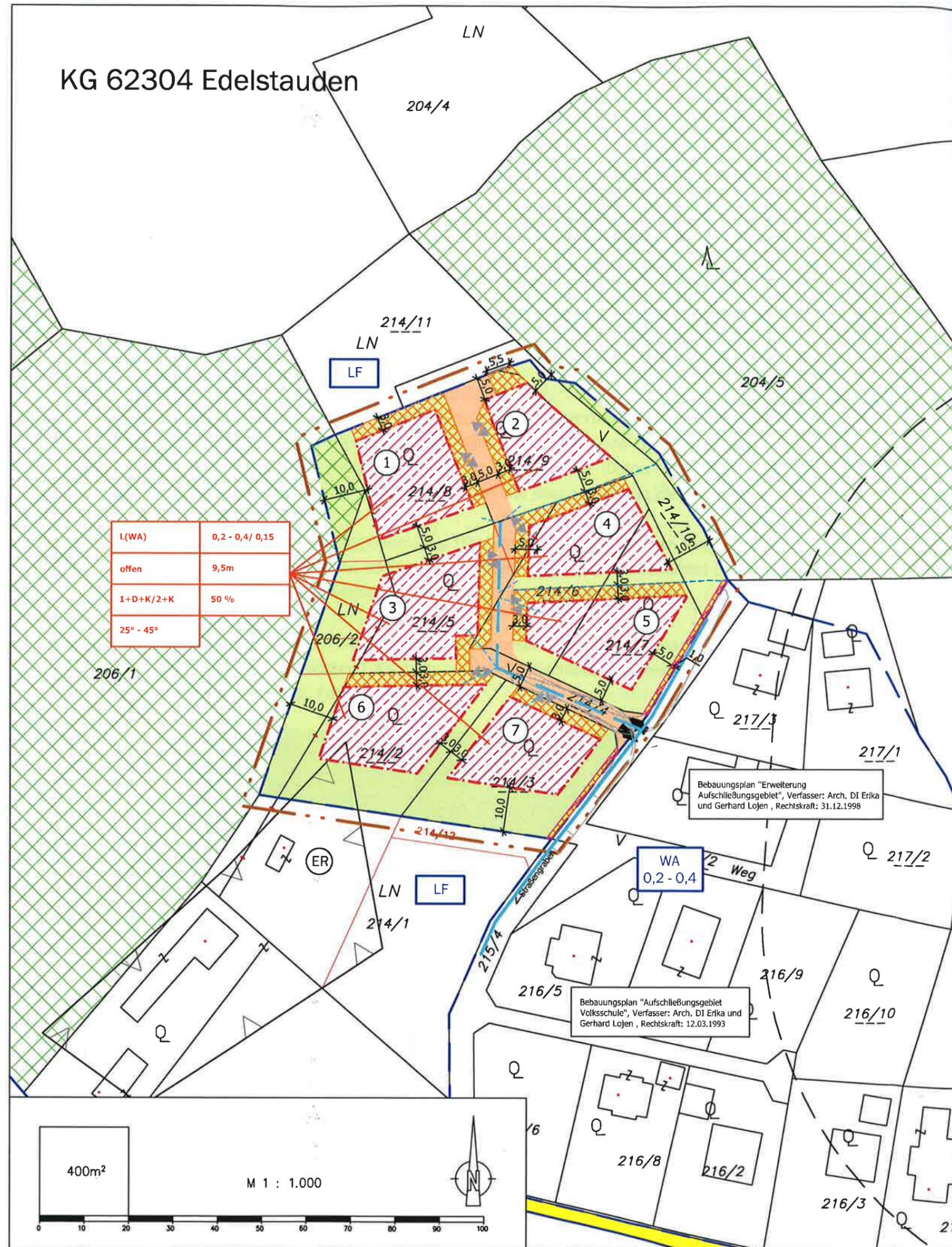
GZ:

- 4) Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idGF, ABT13

Datum:

GZ:

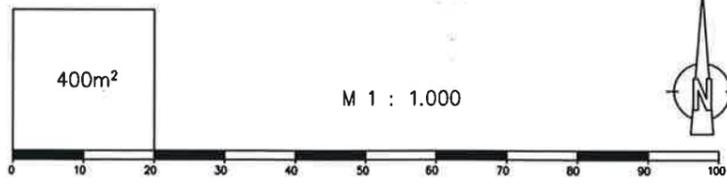
KG 62304 Edelstauden



L(WA)	0,2 - 0,4 / 0,15
offen	9,5m
1+D+K/2+K	50 %
25° - 45°	

Bebauungsplan "Erweiterung Aufschleifungsgebiet", Verfasser: Arch. DI Erika und Gerhard Lojen, Rechtskraft: 31.12.1998

Bebauungsplan "Aufschleifungsgebiet Volksschule", Verfasser: Arch. DI Erika und Gerhard Lojen, Rechtskraft: 12.03.1993



- LEGENDE** (mit Bezug auf die Wortlautfestlegung)
- Geltungsbereich (§ 1 Wortlaut)
 - Nutzungsgrenzen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00
 - bestehende Grundstücksgrenzen (DKM)
 - Baugrenzlinien
 - //// bebaubare Bereiche innerhalb der Baugrenzlinie
 - Verkehrsanlage gemäß § 24 (1) StROG 1974 idgF gem. Flächenwidmungsplan
 - Innere Erschließung
 - Freifläche
 - Kombinationsfläche
 - ↕ geplante Ein-/Ausfahrt zu und vom Bebauungsplangebiet
 - ▲▼ mögliche Zu- und Abfahrten (Vorschlag)
 - Gebäude gem. DKM und Nachtrag
 - 1 lfd. Bauplatznummer
 - Höhenschichtenlinien (1m)
 - Waldflächen
 - # Parzellierung gem. Teilung
 - ER durch Erdbeben gefährdete Flächen
 - Geruchsschwellenabstand Tierhaltungsbetrieb
 - geplanter Regenwasserkanal DN50
 - DN150
 - bestehender Regenwasserkanal der Gemeinde (Straßengraben)
 - Abtretungsfläche
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung

NUTZUNGSSCHABLONE:

Baulandkategorie	Bebauungsdichte/ max. Bebauungsgrad
Bebauungsweise	max. Gesamthöhe
max. Geschoßanzahl	max. Versiegelungsgrad
Dachneigung	

- Plangrundlagen:**
- DKM Stand: 13.10.2018
 - Vermessung der Permann & Schmaidienst Vermessung ZT GmbH vom 10.01.2022, GZ: 13559-1/21
 - Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der ehem. Gemeinde Edelstauden

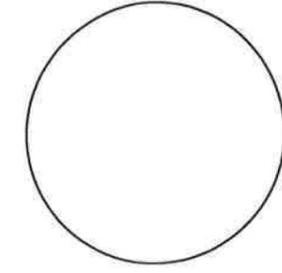
Maßstab: 1:1.000
Stand: 13.12.2022
GZ: 118BN22
Bearb.: Ja/Hi

Gemeinde Pirching am Traubenberg

Bebauungsplan "Edelstauden - Lienhart"

-Beschluss-

1. Anhörung des Bebauungsplanes in der Zeit von 27.05.2022 bis 13.06.2022.

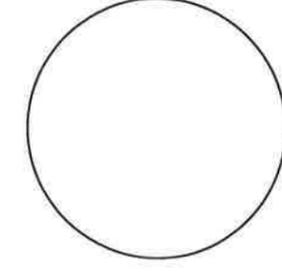


der Bürgermeister
Datum:
GZ:



Planverfasser
Datum: 24.05.2022
GZ: 118BN22

2. zusätzliche Anhörung des Bebauungsplanes in der Zeit von 21.11.2022 bis 05.12.2022.

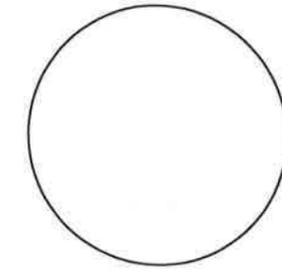


der Bürgermeister
Datum:
GZ:



Planverfasser
Datum: 09.11.2022
GZ: 118BN22

3. Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am 13.12.2022.



Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Datum:
GZ:



Planverfasser
Datum: 13.12.2022
GZ: 118BN22

4. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am

sidatlich befügte und freigelegte Zeichnungen
Raumplanung & Raumordnung - Geographie
DI Maximilian Pumpenrig
Mag. Christine Schwaberg
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilfstraße 20/4/9
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpenrig.at
www.pumpenrig.at

Pumpenrig & Partner

PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

1. AUSGANGSSITUATION/ RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Ausgangssituation:

Innerhalb des gegenständlichen Baugebietes, nördlich der Öffentlichen Verkehrsfläche „Oberedelstaudenweg“ und westlich der Öffentlichen Verkehrsfläche „Hammersiedlungsweg“, sollen zukünftig insgesamt 7 Bauplätze mit freistehenden Wohngebäuden in offener Bebauung entstehen.

Die verkehrliche Erschließung hat über die bestehende Gemeindestraße aus Richtung Osten zu erfolgen.

1.2 Gebietsbeschreibung/ Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteiles Edelstauden, unmittelbar westlich des Hammersiedlungsweges. Das umliegende Siedlungsgebiet wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Lediglich im Osten liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Im Norden und Westen grenzen Waldflächen an.

Im gegenständlichen Umgebungsraum des Planungsgebietes finden sich ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer, sodass insgesamt im städtebaulich relevanten Siedlungsraum eine einheitliche Dachlandschaft besteht (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die Kubaturen der einzelnen Wohngebäude im Nahbereich sind überwiegend kleinvolumig. Die Fassaden sind überwiegend als helle, gedeckte Putzfassaden ohne auffällige Zierelemente ausgebildet (vgl. Fotodokumentation).



Abbildung 3 – Orthofoto Digitaler Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 05.05.2022, unmaßstäblich.

1.3 Festlegungen im geltenden und wiederverlautbarten Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der ehem. Gemeinde Edelstauden:

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß geltendem und wiederverlautbartem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der ehem. Gemeinde Edelstauden als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 23 (5) lit.b) StROG 1974 idF LGBl. Nr. 13/2005 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

Die südöstlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt und mit ein- bis zweigeschoßigen Einfamilienwohnhäusern samt Nebengebäuden in offener Bebauung bebaut.

Die Aufschließungserfordernisse und öffentliche Interessen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 werden durch die Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes behandelt:

- Grundstücksteilung
- Sicherstellung einer dem Gebietscharakter entsprechenden Bebauung und Aufschließung

2. **GESTALTUNGS-/ PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des StROG 2010 unter Berücksichtigung des Stmk. BauG 1995 idgF. Hierzu sind die Bestimmungen des § 41 (1) und (2) StROG 2010 anzuwenden.

Die städtebaulichen Festlegungen orientieren sich am Umgebungsbestand und wird eine bestimmte Ordnung für die künftige Gebäudestruktur im Planwerk vorgegeben.

2.1 Verkehrstechnische Erschließung, Kfz-Abstellflächen (§ 5 des Wortlautes):

Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat aus südöstlicher Richtung über das bestehende Öffentliche Gut der Gemeinde (Grdst. Nr. 215/2, KG 62304 Edelstauden) zu erfolgen. Bei der Errichtung von Kfz-Zufahrten auf die Einzelbauplätze ist die OIB-Richtlinie Nr. 4 in Anwendung zu bringen. Bezüglich der erforderlichen Grundabtretung gem. Rechtsplan wird diese im nachfolgenden Individualverfahren (z.B. Bauverfahren) gem. den Bestimmungen des Stmk. BauG 1995 idgF durchgeführt bzw. vorgeschrieben.

Die Errichtung von geschlossenen Garagen ist ausschließlich in den bebaubaren Bereichen zulässig, damit ausreichende Einfahrtsbereiche und Sichtbermen gesichert werden können. Überdachte Stellplätze bieten diesbezüglich keine maßgeblichen Sichtbehinderungen und können daher innerhalb der festgelegten Kombinationsflächen errichtet werden. Zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung der neu zu errichtenden Erschließungsstraße in das Öffentliche Gut der Gemeinde sind sichtbehindernde Bepflanzungen und bauliche Anlagen hintanzuhalten.

Pro neu zu schaffender Wohneinheit sind ausreichende Kfz-Stellplätze unter Einhaltung der Mindestflächen gemäß der jeweils geltenden OIB-Richtlinie 4 in Errichtung zu bringen. Vor den Abstellplätzen ist grundsätzlich bei Senkrechtaufstellung eine Breite zum Wenden der Fahrzeuge gem. geltender OIB Richtlinie 4 von mind. 6,0 m zu berücksichtigen und gegebenenfalls die künftige Lage der Schutzdächer danach auszurichten.

2.2 Technische Infrastrukturanlagen (§ 5 des Wortlautes):

Die Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon, Datenleitungen u.a.) hat in Abstimmung mit der Gemeinde Pirching am Traubenberg vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen. Die Entleerung privater Müllsammelbehälter (z.B. Restmüll) hat über zentrale Abholstationen in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 6 und 7 des Wortlautes):

Der Umgebungsbereich des Bebauungsplangebietes ist im überwiegenden Ausmaß durch eine ein- bis zweigeschoßige offene Bestandsbebauung, jeweils mit heller, z.T. gedeckter Putzfassade geprägt. Um u.a. eine entsprechende Einfügung in das vorherrschende Ortsbild zu erreichen, wird der Einsatz von grellen, glänzenden Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden und Dächer ausgeschlossen sowie die Dachfarbe mit rot-brauner sowie grauer Farbgebung aufgrund der Bestandsituation festgelegt. Da Dächer wesentliche Gestaltungselemente bilden, sind nur unglasierte und kleiteilige Dachdeckungen zu verwenden, welche das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darstellen.

Zur Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild werden künftig als Dachformen das Sattel- und Krüppelwalmdach festgelegt, wobei die Gesamthöhe der Gebäude mit max. 9,5 m und die bestehende Siedlungsstruktur im Umgebungsbereich berücksichtigt werden. Die o.a. Gesamthöhe wird unter Heranziehung der vorhandenen Bauakte der umgebenden Bebauung der Gemeinde Pirching am Traubenberg festgelegt.

Ergänzend erfolgt die Ersichtlichmachung einer durch Erdbeben gefährdeten Fläche im Bereich des Bauplatzes Nr. 6 (Grdst. Nr. 214/2, KG 62304 Edelstauden). Bei einer Bebauung innerhalb der durch Erdbeben gefährdeten Fläche ist im nachfolgenden Individualverfahren z.B. Bauverfahren vom Eigentümer bzw. Konsenswerber ein bodenmechanisches Gutachten zum Nachweis der Standsicherheit vorzulegen.

Für den Nachweis der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist bei der Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der festgelegten Baugrenzen eine entsprechende Plandarstellung (eventuell 3D-Schaubild) den Einreichunterlagen beizulegen. Aus dieser hat die Baumassenverteilung im den Hauptbaukörper hervorzugehen.

2.3.1 Bebauungsdichte:

Der gebietstypische Bebauungsdichterahmen für das gegenständliche Planungsgebiet beträgt gemäß geltendem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pirching am Traubenberg 0,2 bis 0,4 und ist einzuhalten.

2.3.2 Bebauungs- und Versiegelungsgrad:

Der max. Bebauungsgrad wird mit 0,15 festgelegt und sind zur Ermittlung des künftig in Erscheinung tretenden Bebauungsgrades die ÖNORM B1800 (Ausgabe 2014) iVm ÖNORM EN 15221-6 (Ausgabe 2011) heranzuziehen. Der Versiegelungsgrad soll möglichst gering gehalten (max. 50 %) und damit größere, weitgehend zusammenhängende Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt werden.

2.3.3 Versiegelung:

Diesbezüglich zeigt sich, dass Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen hinsichtlich gestalterischer und kleinklimatischer Hinsicht notwendig sind. Dieses wird durch entsprechende verbindliche Vorgaben im Verordnungswortlaut bzw. im Rechtsplan (max. Versiegelungsgrad, Grünflächenverpflichtung) durch ein siedlungspolitisch notwendiges Mindestmaß an Grünflächen sichergestellt.

Die Versiegelung beschreibt 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 Versiegelungsgrad gibt dabei den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche (hier Bauplatz) an.

Die unterschiedlichen Beläge werden entsprechend ihrer Durchlässigkeit bei der Berechnung des Versiegelungsgrades wie folgt – ergänzend zum Wortlaut – vorgeschlagen:

Keine Versiegelung (0 %) und voll versickerungswirksam	- Schotterrasen - Rasenwaben
Zur Hälfte als versiegelt zu betrachten (50 %)	- Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen - Wassergebundene Decken - Rasengittersteine - Porenpflaster in Kies- und Splittbett
Zu zwei Drittel als versiegelt zu betrachten (67 %)	- Pflastersteine in Sandbett
100 %ige Versiegelung	- Asphalt - Pflastersteine und- platten in Mörtelbett

Bezüglich des erforderlichen Mindestmaßes sind jene Flächen heranzuziehen, welche die Zufahrt zu den Vorplätzen, Stellplätzen usw. darstellen.

2.4 Bepflanzungen und Freiflächen (§ 8 des Wortlautes):

Alle im Planungsgebiet gelegenen Flächen, welche nicht bebaut bzw. als Verkehrs- oder Kfz-Abstellfläche genutzt werden, sind möglichst gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, sollen diese nur mit heimischen, standortgerechten Gewächsen erfolgen. Um eine allseitige Pflege lebender Zäune (Hecken) dauerhaft sicherzustellen sind bei Errichtung dieser entlang der Erschließungsstraße diese mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dies dient der Durchführbarkeit der allseitigen Pflege. Ferner kann dadurch ein visuell offen wirkender Straßenraum erzielt werden.

Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen werden insbesondere folgende standortgerechte und ortsübliche Pflanzen angeführt:

Standortgerechte STRÄUCHER	Standortgerechte BÄUME
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Acer campestre (Feldahorn)
Corylus avellana (Hasel)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Crateagus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)	Betula pendula (Hängebirke)
Crateagus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Fraxinus excelsior (Esche)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)	Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus spinosa (Schlehe)	
Salix caprea (Salweide)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes unterliegen (wie z. B. Pflanzgebote), sind von den grundbücherlichen EigentümerInnen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu verwirklichen. Mit der Höhenbeschränkung von lebenden Zäunen (Hecken) soll eine Beschattung der jeweiligen Nachbargrundstücke hintangehalten werden.

Die Verwendung von großformatigem Steinmaterial, wie zB Flussbausteinen ist bei der Errichtung von Böschungen zB bei Terrassen ausgeschlossen. Die Errichtung von technisch erforderlichen Stützbauwerken (Steinschichtungen mit großformatigem Steinmaterial ausschließlich mit Begrünung nur für Straßenböschungen, Krainerwände, bewehrte Erde, kleinformatige Trockensteinmauern udgl.) ist nur mit max. 1,50 m Höhe zulässig.

2.5 Oberflächenentwässerung (§ 9 des Wortlautes):

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hinten zu halten, soll ein Regenwasserkanal in den jeweiligen Zufahrtsstraßen in DN 150 gem. Planwerk errichtet werden. Jedes Wohnhaus bzw. jeder Bauplatz muss verpflichtend eine Retentionsanlage (Sickerschacht, Sickermulde usw.) errichten und mit einem Überlauf mit DN 50 in den Regenwasserkanal einleiten. In die Retentionsanlagen sind sämtliche Dachwässer einzuleiten.

Der Regenwasserkanal wird dann in den Straßengraben der Gemeinde Pirching am Traubenberg eingeleitet.

Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes ist so auszuführen, dass die anfallenden Niederschlagswässer örtlich auf Eigengrund retentiert werden. Jene Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl, Reifenabrieb udgl. nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik auf dem jeweiligen Bauplatz zu verbringen.

Im GIS-Steiermark sind unter „Naturgefahren“ flächendeckend Fließpfade auf Basis eines 1 m x 1 m Geländemodells dargestellt. Diese Fließpfade resultieren aus einer Geländeanalyse der Haupteinzugsgebiete, ohne Berücksichtigung von Regenereignissen, Bodeneigenschaften sowie kleinräumigen Strukturen (z.B. Mauersockeln, Durchlässe) sowie einer Kanalisation.

Die Fließpfade dienen als erster Hinweis für eine Gefährdung durch Oberflächenwasserabflüsse. Es kann jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten übernommen werden. Ein Ableiten von Wässern auf das Öffentliche Gut der Gemeinde ist nicht zulässig.



Abbildung 4 - Ausschnitt aus der Fließpfadkarte des GIS Steiermark (unmaßstäblich)

2.6 Verfahrensbestimmungen gem. § 40 iVm § 38 StROG:

Der Bebauungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einem Verordnungswortlaut. Zur Begründung ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen. Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.

Der gegenständliche Bebauungsplan wurde im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit als Anhörungsverfahren gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 angehört. Dies begründet sich aufgrund nicht vorhandener Auswirkungen auf Rechte Dritter und wurden die Eigentümer/-innen der an das Planungsgebiet angrenzenden sowie der darin liegenden Grundstücke und die Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung angehört. Einwendungen sind schriftlich und begründet beim Gemeindeamt Pirching am Traubenberg innerhalb der Anhörungsfrist (mind. 2 Wochen) einzubringen. Während der Parteienverkehrszeiten kann in den Bebauungsplan-Entwurf Einsicht genommen werden.

Der Bürgermeister hat den Entwurf samt den eingelangten schriftlichen Einwendungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung mit einfacher Stimmenmehrheit vorzulegen. Rechtzeitige und schriftlich begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat.

Nach erfolgter Beschlussfassung sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen.

Der Bebauungsplan erwächst nach Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) über die Beschlussfassung im Gemeinderat formal in Rechtskraft. Der Aufsichtsbehörde (Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung) obliegt die Verordnungsprüfung gem. § 100 GemO 1967.

3. BEILAGEN

- 3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark.
- 3.2 Kataster- und Naturdarstellung, verfasst von der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 13559-T/21 vom 10.01.2022
- 3.3 Auszug Fotodokumentation vom 04.05.2022

3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark.

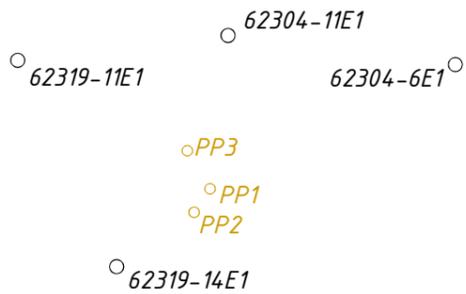


3.2 Kataster- und Naturdarstellung, verfasst von der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 13559-T/21 vom 10.01.2022

Netzbild

1 : 20000

200m 400m 600m 800m 1000m



Geschäftszahl: 13559-T/21
Gerichtsbezirk: Feldbach
Vermessungsamt: Feldbach

Katastralgem.: Edelstauden
Katastralgem.-Nr.: 62304
Politische Gem.: Pirching am Traubenberg

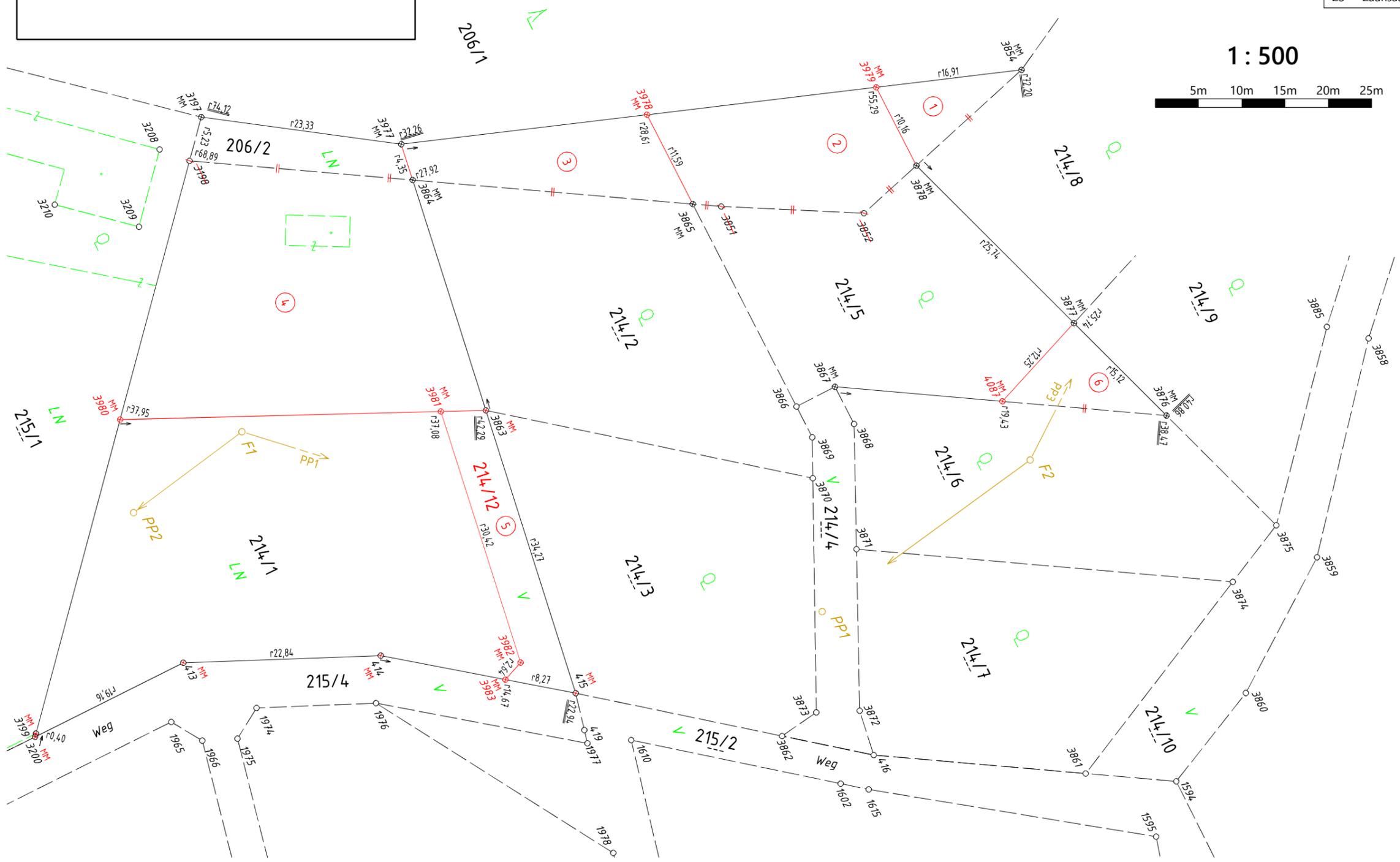
Kataster- und Naturdarstellung

Kennzeichnung der Grenzpunkte

- BK Bordsteinkante
- ER Eisenrohr
- HE Hausecke
- IV indirekt gekennzeichnet
- KR Kreuz in Fels oder Mauerwerk
- ME Mauerecke
- MK Schlagmarke aus Kunststoff
- MM Schlagmarke aus Metall
- NG Nagel
- ZS Zaunsäule

1 : 500

5m 10m 15m 20m 25m



3.3 Auszug Fotodokumentation vom 04.05.2022











