

Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B220.1 „Am Wolfsgrund Nord I“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B220.1

Auftraggeberin Marktgemeinde Premstätten
Hauptplatz 1
8141 Premstätten

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung DI David Dokter
DI Kilian Cresnik
Graz – Premstätten
Ausfertigung 10/2023

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010
idF LGBl. 73/2023

von 29.09.2023 bis 13.10.2023

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) Stmk. ROG 2010

am 09.11.2023 GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) Stmk. ROG 2010

von bis

Rechtswirksamkeit

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....	Bebauungsplan
FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit.	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
Stmk. ROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. GemO 1967 iVm §§ 40 und 41 des Stmk. ROG 2010 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. ROG 2010 und des Stmk. BauG 1995. Sie betreffen nach § 41 (1) Stmk. ROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) Stmk. ROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Nutzung der Gebäude und deren Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Baugrenzlinien, Grünflächenfaktor etc. und weitere Inhalte betreffend die Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckungen, Anstriche, Baustoffe u. dgl.) von Bauten und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach §§ 8 (2) und (3) Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 294/4, 294/5, 294/1 und 295/2 der KG Oberprestätten mit einer Gesamtgröße von rd. 7.670 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B220.1 vom 20.10.2023, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung. Ein beispielhaftes Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Folgendes festgelegt:

- (1) Die Grundstücke 294/4, 294/5, 294/1 und 295/2 der KG Oberprematstätten als Teil des Anschließungsgebietes für Allgemeines Wohngebiet Nr. 220 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4. Als Anschließungsanforderungen, die von Privaten zu erfüllen sind, sind festgelegt:
 - Sicherung der äußeren Anbindung (dauerhaft auch rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öff. Verkehrsfläche), erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Eisenbahn- und Landes-Straßenplanungen (Bauverbots- und Freihaltebereiche, Knoten, Kreuzungen udgl.).
 - Sicherung der inneren Anschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung)
 - Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern
 - Neuordnung (erforderlichenfalls durch Grundumlegung/Grenzänderung.
- (2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

§ 5 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

Gemäß dem Räumlichen Leitbild 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist das Planungsgebiet dem Gebietstyp „Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung“ zugeordnet.

§ 6 Einschränkungen

- (1) Das Planungsgebiet liegt gemäß der *Verordnung der Bundesministerin für Verkehr, Innovation und Technologie betreffend die Festlegung der Sicherheitszone für den Flughafen Graz* (2013) innerhalb der Sicherheitszone „E“ des Flughafens Graz-Thalerhof. Erforderlichenfalls sind Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen.
- (2) Das Planungsgebiet liegt innerhalb des lärmbelasteten Bereiches der Bundesstraßen A2 Süd-Autobahn sowie A9 Pyhrn-Autobahn.
- (3) Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Widmungsgebietes 2 (Schongebiet) des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg 2018 (LGBl. Nr. 24/2018 idgF). Planungen sind bei Erfordernis mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen und Vorgaben im Rahmen der Umsetzung der Projektierung zu berücksichtigen.

- (4) Auf die qualitätvolle Einfügung in den Landschaftsraum ist besonders Bedacht zu nehmen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen wird verwiesen.
- (5) Auf bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (6) Anbindungen an die Landesstraße L-303 Predingerstraße und deren Änderung bedürfen einer Bewilligung nach dem Landesstraßenverwaltungsgesetz.

II. Bebauung

§ 7 Bauplätze und Baufelder

In der zeichnerischen Darstellung sind 9 Bauplätze durch Teilungslinien festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

§ 8 Bebauungsweise

- (1) Für Hauptgebäude nur offene Bebauungsweise zu den benachbarten Grundstücken und innerhalb des Planungsgebietes (allseits freistehende bauliche Anlagen gemäß § 4 Z.18 a Stmk. BauG 1995).
- (2) Für Garagen ist an den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Stellen auch die gekuppelte Bebauungsweise zulässig (§ 4 Z.18 b Stmk. BauG 1995).

§ 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
 - Auf den Bauplätzen Nr. 1, 2 und 6 bis 9 mit max. 0,4 und
 - Auf den Bauplätzen Nr. 3 bis 5 mit max. 0,5.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,4 ersichtlich gemacht.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist in der zeichnerischen Darstellung jeweils durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Abweichungen von den festgelegten

Hauptfirstrichtungen sind im Ausmaß von +/- 10° zulässig. Quergiebel und eine 90°-Drehung der Hauptfirstrichtungen sind ebenfalls zulässig.

§ 11 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhe der Erdgeschoßebene der Gebäude ist dem Verlauf des natürlichen Geländes anzupassen und darf im Mittel max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- (2) In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 12 Höhe der Gebäude

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe (§ 4 Z.31 Stmk. BauG) beträgt traufenseitig:
 - max. 5,50 m bei Bebauung mit einem Vollgeschoß bzw. einem Voll- und einem ausgebauten Dachgeschoß,
 - max. 7,50 m bei Bebauung mit zwei Vollgeschoßen.
- (2) Die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) beträgt:
 - max. 10,00 m bei Sattel- und Walmdächern,
 - max. 8,50 m bei Flachdächern.

§ 13 Geschoße

- (1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z.34 Stmk. BauG 1995) wird mit zwei Geschoßen und einem Untergeschoß (Keller) festgelegt.
- (2) Bei zweigeschoßiger Bebauung mit steilem Satteldach ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß auszuführen (§ 4 Z.23 Stmk. BauG 1995). Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 1,50 m.

§ 14 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude sind zu errichten:
 - Steile Satteldächer mit einer Neigung von 30°-45°,
 - flache Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20°-30° oder
 - Flachdächer als Gründächer (wahlweise auch mit PV-Aufdachanlagen).Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig. Die Ausführung der Garagendächer und Nebendächer als begehbare Terrasse ist zulässig.
- (3) Sattel- und Walmdächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in den Farben Grau, Rot oder Rotbraun auszuführen.

- (4) Flach geneigte Dächer sind als Foliendach (auch bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in den Farben Grau, Rot oder Rotbraun auszuführen.
- (5) Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern nur in dachflächenparalleler Ausführung zulässig und dürfen bei flach geneigten Dächern und Flachdächern eine max. Aufständerungshöhe von 0,75 m aufweisen. Bei Flachdächern sind sie mind. 1,00 m vom Dachrand abzurücken.

§ 15 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten
- (2) Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 15 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995). Ausgenommen ist der „Baumstreifen“ gemäß V.§ 19(3).

§ 16 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbelungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen und in heller, dezenter Farbgebung zu färbeln. Es können auch Holzelemente oder tafelartige Fassadenelemente ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

IV. Verkehrsanlagen

§ 17 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Haupteerschließungsflächen der inneren Erschließung (motorisierter Verkehr) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Ergänzende Erschließungswege und Zufahrten können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.
- (2) Für die auch als Geh- und Radweg (fußläufige Nord-Süd-Durchwegung am Gebietsrand) vorgesehene Fläche innerhalb der Straßenfluchtlinien ist die allgemeine Benützbarkeit sicherzustellen. Wege sind unversiegelt, d.h. nicht mit einer wasserundurchlässigen Schicht abgedeckt, auszuführen.

§ 18 Ruhender Verkehr

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Abstellplätze ist grundsätzlich auf Grundlage der “Stellplatz-Verordnung 2018” der Marktgemeinde Premstätten idgF zu ermitteln.
- (2) Kfz-Abstellplätze sind auf eigenem Bauplatz mit oder ohne Schutzdach (Carport) oder in Garagen zu errichten. Die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (3) Der Abstand von Garagen zu Erschließungsstraßen hat einfahrtsseitig mindestens 5,00 m zu betragen. Der Abstand von überdachten Kfz-Stellplätzen zu Erschließungsstraßen hat mindestens 1,00 m zu betragen.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 19 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder für verkehrliche Zwecke erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten. Die Anlage von reinen Schottergärten ist unzulässig. In Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan inkl. Freiflächengestaltung und Bepflanzungskonzept vorzulegen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz wird mit maximal 0,40 festgelegt.
- (3) Entlang des Weges am östlichen Siedlungsrand ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung ein Streifen in der Breite von 4 m von Bebauung sowie der Versiegelung des Boden freizuhalten („Baumstreifen“).

Einfriedungen und Baumpflanzungen müssen einen Abstand von mind. 2 m zum bestehenden Feldweg (Kornweg) einhalten.

Folgende Pflanzgebote werden für den Baumstreifen festgelegt:

- Entlang des Weges sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung insgesamt mind. 4 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in 1 m Höhe und mind. 6 m³ Wurzelraum durchzuführen. Geringfügige Längsabweichungen in der Lage sind zulässig.
- Je angefangene 50 m² dieser Fläche sind mind. 5 Stk. standortgerechte Strauchgehölze der potentiell natürlichen Vegetation in der Mindestpflanzqualität 100/150 als Vogelschutzhecke und Insektenweide zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausformung einer Schnitthecke auf der siedlungsabgewandten Ostseite dieser Fläche ist unzulässig.

- (4) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte und klimafitte Laubgehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Pflanzungen sind in Baumschulqualität durchzuführen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (5) Auf den Bauplätzen ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen unzulässig.

§ 20 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind in licht- und luftdurchlässiger Konstruktion zu errichten und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Ansichtshöhe von Sockeln bzw. Stützmauern ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe mit einzurechnen.
- (2) Straßenseitige Einfriedungen sind mind. 0,50 m von Grundgrenzen zurückversetzt zu errichten.
- (3) Hecken und lebende Zäune sind mind. 0,70 m von Grundgrenzen zurückversetzt zu pflanzen.
- (4) Für die Pflanzung von Hecken sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig.

§ 21 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes im Bauverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Versickerungs- bzw. Funktionsnachweis ist in Bauverfahren als Projektbestandteil vorzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.
- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Entwässerungs- und Retentionsanlagen ist im gesamten Planungsgebiet zulässig.
- (4) Zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist je Bauplatz eine Zisterne mit mind. 5 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Eine Nutzung auch zu Retentionszwecken ist zulässig.

§ 22 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 23 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

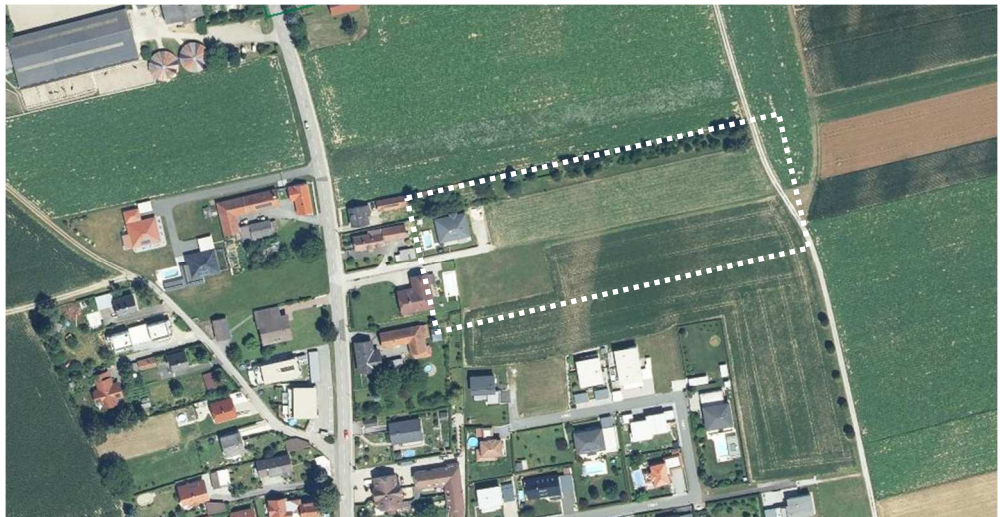
Der Bürgermeister

(LAbg. Dr. Matthias Pokorn)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet liegt in der Katastralgemeinde Oberpremstätten und wird über eine noch zweigeteilte Privatstraße von Westen her verkehrlich erschlossen. Die derzeit noch als Äcker lw. genutzten Grundflächen schließen unmittelbar an das kleinstrukturierte Wohngebiet „Am Wolfsgrund“ an. Nördlich, östlich und südlich grenzen bislang lw. genutzte Ackerflächen an, wobei für die östlich gelegenen Flächen seitens der Regionalplanung ein Vorrang für die landwirtschaftliche Nutzung besteht. Im Süden und Norden hingegen bestehen gemäß ÖEK 1.00 Potentiale für die Erweiterung des Siedlungs- und Wohngebietes Oberpremstätten. Bei der etappenweisen Herstellung eines geschlossenen Siedlungskörpers soll insbesondere auch eine Verbesserung der Durchwegung und Vernetzung für den nichtmotorisierten Verkehr erfolgen.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 09/2023, maßstabslos

Das Siedlungsgebiet Am Wolfsgrund stellt einen beliebten Wohnstandort in der Gemeinde dar. Im Planungsgebiet ist daher in Fortführung des Bestandes die Errichtung von ortstypischen Wohnhäusern sowie die Ausbildung und Gestaltung des langfristigen Siedlungsrandes vorgesehen:



Verlauf des langfristigen Siedlungsrandes, der gestaltet werden soll (Schemadarstellung)

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (Teilfläche des Aufschließungsgebietes Nr. 220 gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 01/2022 ein Flächenausmaß von rd. 7.660 m², wobei das Gelände weitgehend flach ist.

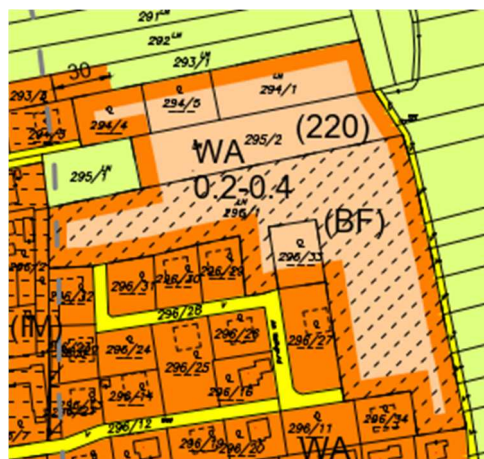
Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 01/2022. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung und auch die über das Planungsgebiet hinausgehenden Entwicklungsabsichten beispielhaft im Maßstab 1:1.000 dargestellt (Strukturkonzept für die Ausbildung eines Siedlungsrandes gegenüber der lw. Vorrangzone im Osten sowie Wegebeziehungen innerhalb des Siedlungskörpers).

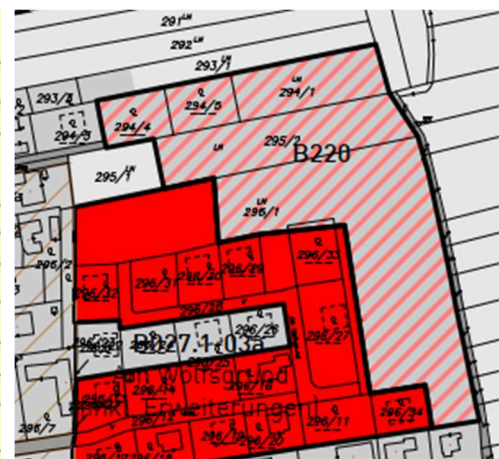
Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Bauland - Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Nr. 220) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.

Gemäß der Bebauungsplanzonierung des Flächenwidmungsplanes 1.00 ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan erforderlich (Gebiet B220). Gemäß FWP 1.00 können auch Teilbebauungspläne erlassen werden.



Ausschnitt FWP 1.00



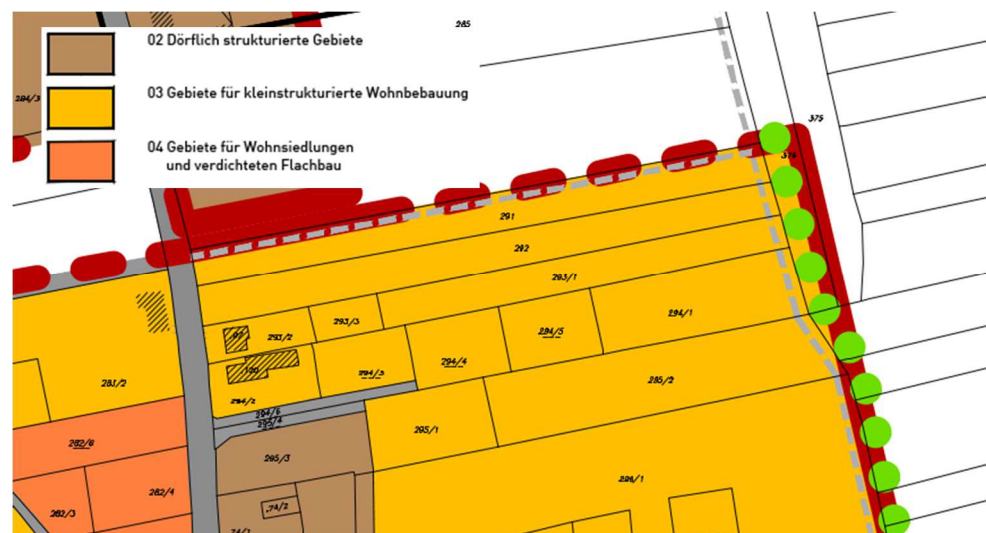
Ausschnitt BZP 1.00

Besondere Zielsetzungen und öffentliche Interesse der Bebauungsplanung B220 sind gemäß FWP 1.00 die Erstellung eines Erschließungs- und Strukturkonzeptes für den Gesamtbereich, die Berücksichtigung von Anschlussflächen (ggf. Herstellung einer Durchwegung), sowie die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.

Zu § 5 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

Im Räumlichen Leitbild 1.00 wurde das Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Premstätten u.a. in Gebietstypen gegliedert, für die spezifische Handlungsgebote, Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung (siehe Wortlaut des Leitbildes) sowie nachstehend angeführte Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung sowie Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen festgelegt wurden.

Das ggst. Planungsgebiet ist gemäß Leitbildplan dem Gebietstyp (3) „Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung“ zugeordnet.



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00

Im Leitbild sind als Handlungsgebote hinsichtlich Gebietscharakter die Bewahrung sowie behutsame Veränderung und Entwicklung vorgesehen.

Grundsätze zu Bauweise Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: Offen oder gekuppelt.
- Dachformen: Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters (ggf. Zonierung der Dachformen in der Bebauungsplanung). Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer bevorzugt als Gründächer.
- Geschoße: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschoße und Keller.
- Lebende Zäune als Einfriedungen: Hecken nur mit heimischen Sorten.

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,4
- Versiegelungsgrad max. 40 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bebauungsdichte max. 0,5

Zu § 6 Einschränkungen

Zu (1) Der Großteil des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Premstätten liegt innerhalb von Sicherheitszonen des Flughafens Graz-Thalerhof. Aufgrund der einschränkenden Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keine Luftfahrthindernisse errichtet werden können. Dies ist jedoch von Seiten der Antragsteller zu prüfen – ggf. sind die entsprechenden Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen. Link zum Zonenplan:

<https://www.bmk.gv.at/themen/verkehr/luftfahrt/recht/sicherheitszonen/graz.html>

Zu (2) Der überwiegende Teil des Hauptsiedlungsgebietes von Premstätten inkl. des ggst. Planungsgebietes weist eine Belastung durch Verkehrslärm auf (vgl. hierzu auch die Lärmkarten gemäß der EU Umgebungslärm-RL des GIS Stmk). Das Setzen von Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz (Gebäudestellung, verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung etc.) kann daher erforderlich sein. In Anbetracht der Lage von Oberpremstätten inkl. des ggst. Planungsgebietes zwischen den Autobahnen A2 und A9 ist eine vollständige Lärmfreistellung nicht zweckmäßig und örtlich nicht zu bewerkstelligen. Aufenthaltsräume und wesentliche Freiflächen auf den Bauplätzen sind dessen ungeachtet zu schützen – ihre Lage ergibt sich jedoch erst im konkreten Projekt. Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse des FWP wird daher im Zuge der Aufhebung des Aufschließungsgebietes unter Berücksichtigung des konkreten Projekts geprüft werden.

Bezüglich des Schutzes der Außenbauteile wird auf die Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 „Schallschutz“ 2.2.3 verwiesen, die besonders zu beachten sind (Mindest erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen).

Zu (3) Das Planungsgebiet liegt gemäß der Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark idgF innerhalb des Widmungsgebietes 1 und auch 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg, wodurch es zu einem Schongebiet erklärt wurde. Ziel dieser Verordnung ist u.a. die Sicherung und Erhaltung des guten Zustandes der Grundwasservorkommen und des Grundwasserkörpers. Planungen sind daher ggf. mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen. Vorgaben sind im Rahmen der Umsetzung der Projekte zu berücksichtigen.

Zu (4) Aufgrund der Lage im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen wird auf das Gesetz zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen (zuletzt in der Fassung LGBL. 87/2013), insbesondere auf die Bestimmungen

des § 3 fortfolgend über die Abstände von Gewächsen zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen, hingewiesen.

Zu (5) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende oder daran angrenzende, bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

Zu (6) Im Zuge der Anhörung wurde seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum - Referat Straßenbau und Verkehrswesen als Landesstraßenverwaltung bekannt gegeben (GZ: ABT16-262257/2023-2 vom 12.10.2023), dass die bestehende Zufahrt über das Grundstück 294/6 der KG Oberpremstätten, die bei ca. Str.-Km. 3,2+0,074 der Landesstraße L-303 Predingerstraße einbindet, im derzeitigen Zustand keine geeignete Anbindung für den Planungsbereich darstellt.

Bei geänderter Nutzung einer Zufahrt ist jedenfalls bei der Baubezirksleitung um eine Änderung des Zufahrtsvertrages anzusuchen. Allenfalls notwendige Adaptierungen des Einbindungsbereiches und der Zufahrt sind auf Kosten des Verursachers vorzunehmen.

Allgemein sind Bauwerke und Anlagen so herzustellen bzw. abzuschirmen, dass keine verkehrgefährdende Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße entstehen kann. Bestehende Entwässerungsanlagen der Landesstraßen sind in ihrer Funktion zu erhalten. Die erforderlichen Sichtträume gemäß RVS sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Zu § 7 Bauplätze und Baufelder

Es werden 9 Bauplätze festgelegt, die mit Wohngebäuden bebaut werden können. Die durch verpflichtende Teilungslinien festgelegten Bauplätze weisen Größen von rd. 600 m² bis rd. 840 m² auf und entsprechen damit dem Spektrum der Umgebung.

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung von Teilungen besteht nicht.

Abweichungen von den Teilungslinien sind im Rahmen der Vermessung zulässig, sofern das Grundkonzept des Bebauungsplanes erhalten bleibt und keine negativen Auswirkungen auf Nachbarn entstehen. Die Abstände der Baugrenzlinien sind von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

Auf die generelle Verordnung über Mindestbauplatzgrößen der Marktgemeinde Premstätten (aktuell GZ: 030-0/2015 aus dem Jahr 2015) wird hingewiesen.

Zu § 8 Bebauungsweise

Die bebauten Grundstücke im Umgebungsbereich sind durch offene, mitunter einseitig an die Grundgrenze angebaute Bebauung geprägt. Die Bebauung im Planungsgebiet hat unter Berücksichtigung des Bestandes grundsätzlich offen zu erfolgen. Für Garagen, die nur untergeordnet in Erscheinung treten, ist an den bezeichneten Stellen auch die gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

Zu § 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- Zu (1) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird auch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauplatzgrößen im Planungsgebiet differenziert festgelegt. Im Nordosten erfolgt aufgrund der geringen Bauplatzgrößen eine maßvolle Erhöhung gegenüber dem Richtwert des Räumlichen Leitbildes 1.00.
- Zu (2) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z.16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine lockere, offene Bebauung, die sich der Dichte der bestehenden Bebauung anpasst, wird angestrebt. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993.

Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude

- Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden und Garagen ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzl原因en fixiert. Durch die Baugrenzl原因en werden Bauflächen gebildet, die im Plan färbig dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzl原因en nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird verwiesen.

Nebengebäude dürfen eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden (vgl. § 15). Für überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports) gelten die Baugrenzl原因en nicht.

- Zu (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Sattel- und Walmdächern ident mit der Hauptfirstrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der Umgebung und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Um die bestmögliche Einfügung von Projekten auf dem jeweiligen Bauplatz zu ermöglichen, sind maßvolle Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen zulässig.

Zu § 11 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Erdgeschoßebene der Einzelbauten hat sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren. Die Festlegung des Bebauungsplanes verhindert, dass Gebäude auf künstlich geschaffenen Plateaus errichtet werden. Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 12 Höhe der Gebäude

- Zu (1) Die Gebäudehöhe wird entsprechend den zulässigen Geschoßigkeiten differenziert. Die Festlegungen berücksichtigen die maximale Höhenlage der Erdgeschoßniveaus der Gebäude und leiten sich aus der Umgebung ab.
- Zu (2) Die Gesamthöhe der Gebäude wird entsprechend den zulässigen Dachformen differenziert.. Um eine mögliche Störwirkung von Gebäuden mit Flachdächern (große Wandansichtsfläche) auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintanzuhalten, wird die max. zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern stärker beschränkt.

Zu § 13 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßzahl wird grundsätzlich mit zwei Vollgeschoßen und einem Kellergeschoß festgelegt. Derartige Baukörper wurden in der Umgebung vielfach errichtet, ermöglichen einen wirtschaftlichen Ausbau und fügen sich in der Regel gut in den baulichen Bestand ein. Bei Gebäuden mit steil geneigten Dächern sind zur Wahrung des geordneten Erscheinungsbildes und einer angemessenen Höhenentwicklung maximal ein Kellergeschoß, ein Vollgeschoß und ein ausgebauter Dachgeschoß zulässig. Die Höhe eines allfälligen Kniestockes wird begrenzt, um eine ausgewogene Gebäudeproportion zu erreichen. Auf die Bestimmungen des § 13 (5) Stmk. BauG 1995 wird verwiesen.

Da keine Mindestanforderung an die Geschoßigkeit besteht, können Wohngebäude auch als Bungalow errichtet werden.

Zu § 14 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegungen zu Dachformen, -farben und -neigungen wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben.

- Zu (1) Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des Bestandes und der Zulässigkeit in den angrenzenden Siedlungsgebieten die prägenden Gebäudetypologien aufgenommen und fortgeführt. Es sind daher nur Flachdächer sowie Sattel- und Walmdächer zulässig. Aufgrund der möglichen Zweigeschoßigkeit der Baukörper werden mit flachem Sattel- und Walmdach sowie Flachdach Dachformen mit geringer Bauhöhe gewählt. Die steilen Dachformen ermöglichen bei geringer Traufhöhe einen wirtschaftlichen Ausbau. Mit dem Flachdach wird zudem ein zeitgenössischer Typus ermöglicht, der insbesondere für einen hohen Grünflächenfaktor (Gründach) und PV-Aufdachanlagen geeignet ist. Durch die verpflichtende Begrünung von Flachdächern wird sichergestellt, dass sich die Objekte auch in der Draufsicht in das Ortsbild einfügen. Begrünte Dächer bieten eine hohe Wasserspeicherfunktion, tragen zum Abbau von Schadstoffen bei und senken die Rückstrahlungsintensität. Je nach Ausführung der Begrünung entstehen auch Lebensräume für Insekten. Die Errichtung von extensiv oder intensiv begrünten Dächern wird freigestellt. Eine Höhe der Vegetationsschicht von mind. 15 cm wird jedoch empfohlen.

- Zu (2) Garagen und Nebengebäude treten im Ortsbild nur untergeordnet in Erscheinung. Durch die Errichtung von flach geneigten Dächern können auch Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.
- Zu (3) Rote, rotbraune und graue Dächer, die auf angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.
- Zu (4) Die Oberfläche von flach geneigten Dächern (zB Garagen oder Nebengebäude) tritt im Ortsbild kaum in Erscheinung. Die Errichtung von Gründächern wird empfohlen, ist bei Objekten mit einer Dachfläche < 60 m² in der Regel aber unwirtschaftlich und daher nicht verpflichtend.
- Zu (5) Um durch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintan zu halten, sind diese bei Sattel- und Walmdächern parallel zur Dachhaut auszuführen.

Diese Bestimmung schließt die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf anderen Dächern nicht aus: Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (insbesondere die Fernwirkung des Siedlungsrandes) wird die Höhe von aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (zB auf Garagen und Nebengebäuden) und Flachdächern so begrenzt, dass diese bei einer üblichen Modulgröße von ca. 1,60 m einem Neigungswinkel von max. 30° und somit in etwa der maximalen Neigung von flachen Satteldächern entspricht. Ein zusätzliches Abrücken ist bei Flachdächern verpflichtend, um die visuelle Wirkung aus den Straßenräumen zu vermindern.

Auf eine ggf. ergänzende baugesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen wird hingewiesen.

Zu § 15 Garagen und Nebengebäude

- Zu (1) Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzlinsen errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzlinsen wird freigestellt.
- Zu (2) Die Nutzung von Grundflächen hat entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen u.a. unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches zu erfolgen. Nebengebäude (§ 4 Z 47 Stmk. BauG 1995) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinsen errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinsen beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor.

Die Einschränkung der Brutto-Grundfläche auf höchstens 15 m² ergibt sich aus den Vorbemerkungen der OIB Richtlinie 2, wonach an eingeschobige Gebäude mit höchstens 15 m² Brutto-Grundfläche, die auf eigenem Grund oder von Verkehrsflächen für die Brandbekämpfung zugänglich sind, keine Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes gestellt werden.

Zu § 16 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass historische Bauten dieser Region kaum dekorative Zierarten aufweisen. Daher sind auch bei neuen Bauten dekorativ addierte Bauelemente unerwünscht und nicht dem traditionellen Ortsbild entsprechend. Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden. Auf die Bestimmungen des § 23 Stmk. BauG wird verwiesen.

Zu § 17 Verkehrsflächen

Zu (1) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Kfz-Haupterschließung bindet über bestehende Privatzufahrten an die Hauptstraße an. Langfristig wird angestrebt, dass die Zufahrten auf den Grundstücken 294/6 und 295/4 der KG Oberpremstätten zusammengelegt werden und die Erschließung auch über das aktuell noch als Freiland festgelegte Grundstück 295/1 geführt werden kann. Die neue Straße soll letztlich eine durchgehende Breite von mind. 6 m aufweisen und als Privatstraße genutzt werden, da sie keine übergeordnete Erschließungsfunktion aufweist.

Eine Fortführung des motorisierten Verkehrs über den östlich verlaufenden Weg ist nicht vorgesehen. Im Bereich des Wendehammers ist das zweckmäßige Ausmaß der Befestigung in Folgeverfahren zu prüfen. Eine bauliche Verbindung zum Feldweg muss nicht hergestellt werden. Der Bebauungsplan schließt eine Trennung (zB auch durch Poller) nicht aus.

Ergänzende Hauszufahrten sowie Wege für die fußläufige Erschließung (zB Hauszugänge inkl. allfälliger Treppenanlagen, Verbindungswege udgl.) können innerhalb der Baugrenzlinien und auch auf Freiflächen errichtet werden – ihre Festlegung ist im Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

Zu (2) Am östlichen Rand des Planungsgebietes ist die Ausbildung eines baumgesäumten Gehweges als Siedlungsrand vorgesehen, der (nach Umsetzung in Abschnitten) im langfristigen Endausbau die Siedlungseinheiten von Oberpremstätten und Hautendorf miteinander verbinden soll. Dieser soll nach Möglichkeit öffentlich (zB durch Abtretung in das öffentliche Gut), jedenfalls aber allgemein nutzbar sein. Im Rechtsplan sind hier Straßenfluchtlinien festgelegt.

Zwischen den Bauplätzen Nr. 7 und 8 ist zudem die Herstellung eines Gehweges als fußläufige Verbindung zwischen den Siedlungseinheiten des Wohngebietes Am Wolfsgrund vorgesehen (vgl. Gestaltungskonzept), der zB in einem Teilbebauungsplan B220.2 auch im südlichen Anschluss aufgegriffen werden soll. Eine allgemeine Benützbarkeit wird angestrebt. Eine Abtretung ins öffentliche Gut ist nicht vorgesehen.

Die Herstellung einer dichten Asphaltdecke o.ä. für die Wege soll nicht erfolgen, um jeweils den Charakter eines Weges ländliches Typs zu gewährleisten (zB durch eine nur wassergebundene Wegedecke o.ä.). Eine Pflicht zur Befestigung besteht nicht.

Zu § 18 Ruhender Verkehr

Die Marktgemeinde Premstätten hat am 12.10.2018 die „Stellplatzverordnung 2018“ zur Ermittlung der erforderlichen Kfz-Abstellplätze erlassen. Die Anzahl der Abstellplätze ist auf Grundlage der Stellplatzverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Ein Nachweis ist im Bauverfahren vorzulegen.

Die Abstände von Garagen und Kfz-Abstellflächen zum öffentlichen Straßenraum sichern u.a. zusätzliche Abstellflächen auf den Bauplätzen. Die Bemessung erfolgt einfahrtsseitig, d.h. die Errichtung von Garagen neben Verkehrsflächen ist bei entsprechender Ausrichtung der Zufahrt grundsätzlich möglich. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2 verwiesen.

Auf die Bestimmungen der „Bepflanzungsverordnung für Kfz-Abstellplätze“ der Marktgemeinde Premstätten idgF wird ergänzend verwiesen. Gemäß § 1 dieser Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Premstätten vom 10.04.2018 zufolge ist u.a. *bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen pro 4 Stellplätze ein einheimisches Gehölz mit einer Mindesthöhe von 3m zu pflanzen. [...]*

Zu § 19 Freiflächen und Grüngestaltung

Zu (1) Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell erfolgen. Eine dem Charakter der Umgebung angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt, weshalb Schottergärten unzulässig sind. Diese führen bei der üblichen Verwendung von „Unkrautfolien“ aufgrund verminderter Luft- und Wasserdurchlässigkeit zum de facto Absterben des Großteils der darunter lebenden Organismen. Sollen Trockenstandorte mit Steinschichtungen, Sukkulente und offenporigen Kies- und Sandflächen angelegt werden, so ist zB durch ein Mindestbegrünungsgrad von 60 % gesichert, dass es zu keiner versteckten Versiegelung kommt und die betroffenen belebten Bodenschichten in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben.

Ein Grünflächenfaktor, das ist gemäß § 4 Z.34b Stmk. BauG das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche, in der Höhe von mind. 0,50 wird angestrebt.

Bepflanzungsmaßnahmen sind zur Eingliederung der Bebauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich und als Projektunterlage gemäß § 22 (3) iVm § 23 Stmk. BauG im Bauverfahren zu prüfen und zu bewilligen.

Zu (2) Der Grad der Bodenversiegelung errechnet sich aus dem Verhältnis der unbebauten Flächen zur unbebauten Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Bauplatzgrößen festgelegt. Zur unbebauten Fläche zählen jene, welche nicht mit Gebäuden oder Flugdächern bebaut, jedoch versiegelt sind, zB durch Zufahrten aus Asphalt. Die unbebaute Bauplatzfläche ergibt sich aus der Grundstücksgröße abzüglich der Flächen, die mit Gebäuden bebaut bzw. durch bauliche Anlagen (zB Carports) überdacht sind.

Gemäß § 8 (3) Stmk. BauG sind grundsätzlich mind. 50 % der nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder mit einer wasserdurchlässigen Schicht, wie zB mit Rasengittersteinen auszuführen (Ausnahmen lt. baugesetzlicher Bestimmung).

- Zu (3) Ziel der verordneten Ortsrandeingrünung ist die Ausbildung eines Abschlusses des Siedlungskörpers und eines Übergangs in die ackerbaugeprägte Landschaft.

Die spezifischen Festlegungen für den auf den Einzelbauplätzen gelegenen „Baumstreifen“ sichern einen geeigneten Standraum für Bäume und ausreichend Bewässerungsfläche für ein gutes Wachstum. Eine allfällige Errichtung von Einfriedungen kann eingeschränkt auch zwischen Baumstreifen und Feldweg erfolgen. Hierbei soll auf eine angemessene Bodenfreiheit (mind. 10 cm) für die Durchlässigkeit von Kleinsäugern geachtet werden. Der Abstand von mind. 2 m für neue Einfriedungen und Bäume im Baumstreifen stellt iS der Berücksichtigung von bestehenden Nutzungen und Rechten sicher, dass das Befahren des Feldweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen (zB Mähdrescher) weiterhin möglich ist, ohne auf gegenüberliegende Grundstücke udgl. ausweichen zu müssen. Eine diesbezügliche Ergänzung wurde im Zuge der Anhörung des BPL-Entwurfes von privater Seite eingefordert und für zweckmäßig erachtet.

Bei Verlust eines dauerhaft zu erhaltenden Baumes (durch zB Krankheit, Blitzschlag, Sturm etc.) ist spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode für gleichwertigen Ersatz zu sorgen und dieser dauerhaft zu erhalten. Auf die Bestimmungen des § 41 (3) StROG wird hingewiesen.

- Zu (4) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zu bevorzugen (zB Ahorn, Linde, Eiche etc.). In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen, Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Hitze- und Trockenperioden, wird die Verwendung von Baumarten und neuerer Züchtungen empfohlen, die nachweislich gute Resistenzen gegen vorgenannte Umwelteinflüsse aufweisen.

Durch die Festlegung der Mindestpflanzqualität soll sichergestellt werden, dass die Neupflanzungen zum einen ein gutes Anwachspotential haben, und zum anderen bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung raumprägenden Charakter und der Nutzung entsprechende Funktionalität aufweisen.

Die Anpflanzung v.a. der Arten Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute wird durch diese Festlegung ausgeschlossen.

Angesichts der klimatischen Veränderungen und des zunehmenden Stresspotentials heimischer Arten ist die Verwendung zukunftsfähiger klimafitter Sorten geboten. Einen guten Überblick über aktuelle Forschungsergebnisse gibt die Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz GALK e.V. unter www.galk.de. Hinsichtlich klimafitter Bäume wird zudem auf Maßnahmen der Landeshauptstadt Graz verwiesen:

www.graz.at/cms/beitrag/10395663/9821093/Neue_Baumarten_fuer_Graz.html

- Zu (5) Der Ausschluss der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen im Wohnbauland stellt die Vermeidung einer Unternutzung des Baulandes (schonender Umgang mit der Ressource Boden) sowie eine Fragmentierung des Siedlungskörpers durch Flächenanlagen zwischen Wohngebäuden sicher. Solar- und Photovoltaikanlagen sollen als zweite Nutzungsebene prioritär auf Dach- und Gebäudeoberflächen errichtet werden.

Zu § 20 Einfriedungen und lebende Zäune

- Zu (1) Im vorliegenden Ortsbild sind Einfriedungen durch Zäune mit wenigen Ausnahmen als Lattenzäune oder Maschendrahtzäune üblich. In der Fernwirkung treten diese kaum mit Barrierewirkung in Erscheinung. Diese Prägung soll grundsätzlich weitgehend erhalten bleiben. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese von Hecken durchwachsen werden können.

Die Errichtung von mauerartigen und geschlossenen Einfriedungen, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen und eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes mit sich bringen würden, wird so ausgeschlossen.

- Zu (2) Die Bestimmung stellt die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum sicher.

- Zu (3) Die Festlegungen für Hecken haben u.a. die Vermeidung von Beeinträchtigungen auf benachbarte Grundstücke und von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zum Ziel. Die Pflege von Hecken und lebenden Zäunen soll vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden können. Hecken sollen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, um keine Störungen auf angrenzenden Grundstücken zu bewirken.

- Zu (4) Bei Heckenpflanzungen sollen Nadelgehölze einen Anteil von 10% nicht überschreiten. Standortgerechte Gehölze sind zB Acer camp., Cornus i.S., Ligustrum i.S., Carpinus bet., Spiraea i.S., Rosa i.S., Prunus laur. etc. Die Verwendung von Thuja occidentalis soll hingegen nicht erfolgen, da diese keinen Mehrwert für die heimische Fauna bietet (keine Nährgehölze für Vögel und Insekten).

- Zu (5) Die Festlegungen für Hecken haben u.a. die Vermeidung von Beeinträchtigungen auf benachbarte Grundstücke und von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zum Ziel.

Zu § 21 Oberflächenentwässerung

Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken.

Zu (1) Die ordnungsgemäße Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes, das im Zuge der Projektierung zu erstellen ist, im Bauverfahren nachzuweisen.

Gemäß der digitalen Bodenkarte eBOD handelt es sich im Planungsgebiet um einen Boden mit mäßiger Durchlässigkeit. Aufgrund von Erfahrungswerten auf angrenzenden Bauplatzen kann vorläufig jedoch davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auf Eigengrund möglich ist.

Zu (2) Die Filterung der Oberflächenwässer von Verkehrsflächen durch Bodenschichten entspricht dem Stand der Technik (vgl. Vorgaben der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser).

Zu (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen udgl. soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann auch direkt auf Verkehrsflächen und/oder Freiflächen zweckmäßig sein.

Zu (4) Die Errichtung von Zisternen stellt hinsichtlich des Wasserhaushalts eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicher.

Hinsichtlich hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2 ,auf das ÖWAV Regelblatt 35, auf das ÖWAV Regelblatt 45 und auf das DWA Regelblatt A 138 - jeweils in den derzeit gültigen Fassungen - verwiesen.

Zu § 22 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

Zu § 23 Rechtswirksamkeit

Nach einer zweiwöchigen Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Zeichnerische Darstellung

- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen
- Gebäude Bestand
DKM und Gebäudenachtrag
- Äußere Erschließung
Öffentliche und private Verkehrsflächen

FESTLEGUNGEN

- Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich des BPL gem. Wortlaut
- Grundstücksgrenze Löschung
- Teilungslinie verpflichtend
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Teilungslinie optional
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Straßenfluchtlinie
Begrenzung des zukünftig allgemein nutzbaren Gutes
- Baufeld für Hauptgebäude
Begrenzt durch Baugrenztlinien
- Baufeld für Garagen
Begrenzt durch Baugrenztlinien
- Innere Erschließung
Haupterschließungsflächen
- Bauplatznummer
- Längserstreckung Hauptgebäude
mit zulässiger 90°-Drehung
- Anbaumöglichkeit an Grundgrenze
- Freiflächen
Schraffierte Flächen: keine Bebauung u. Befestigung
- Zufahrt Kfz-Verkehr
- Verpflichtende Baumpflanzung
geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Geschoße	Dachformen
Gesamthöhe	Gebäudehöhe

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

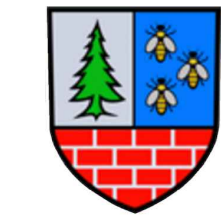
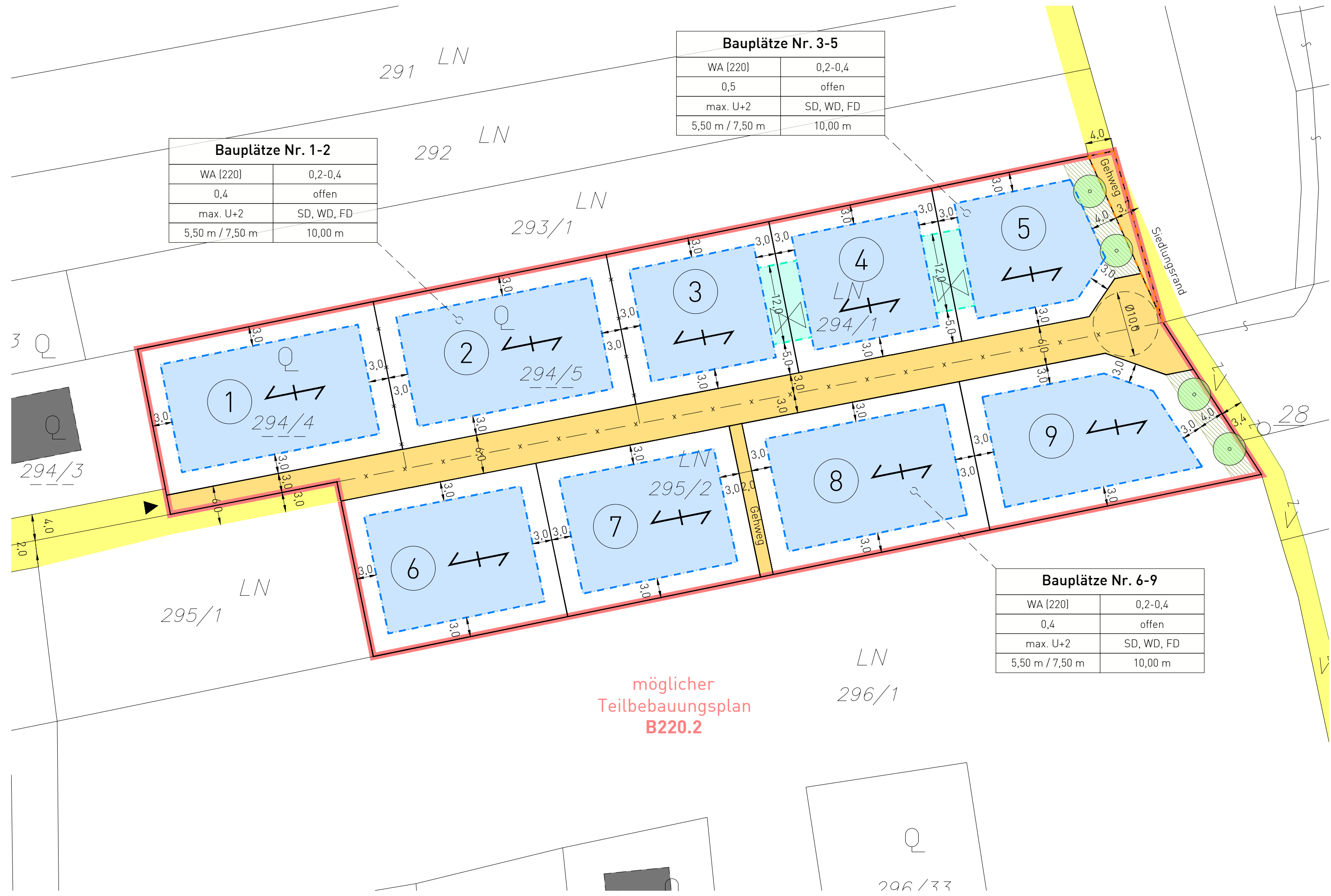
ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 01/2022

Maßstab 1:500

100 m²

10 m 20 m



Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B220.1 "Am Wolfsgrund Nord I" Rechtsplan

Plandatum: 20.10.2023

GZ: RO-606-70 / BPL B220.1

Planverfasser

Von 29.09.2023 bis 13.10.2023

Anhörungsfrist gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

GZ:

Beschluss Gemeinderat gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:










GZ:

Rechtskraft

Interplan
Ziviltechniker

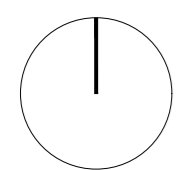
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

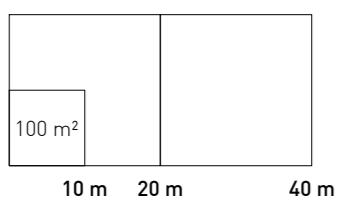
-  DKM Grundstücksgrenzen
-  Grenze des Planungsgebietes
-  DKM Gebäudenachtrag
Räumliche Bestandsaufnahme & Luftbild
-  Grundstücksgrenze neu
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
-  Verkehrsfläche Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Gehweg (Siedlungsrand)
Beispielhafte Darstellung
-  Gebäude Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Grünfläche und Bepflanzung Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Bauplatznummer und -größe
① 810 m²

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 01/2022



Maßstab
1:1.000




Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B220.1 "Am Wolfsgrund Nord I" Gestaltungskonzept

Plandatum: 19.10.2023

Planverfasser



Interplan
Ziviltechniker
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0