

Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B319.1 „Hofwaldweg West I“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B319.1



Interplan
Ziviltechniker

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
Barbara Moser BSc
Graz – Premstätten
Ausfertigung 07/2024

Termine des Verfahrens

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

von 17.06.2024 bis 01.07.2024

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

am 11.07.2024 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 idF LGBL. Nr. 73/2023 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 das Grundstück 402/78 sowie eine Teilfläche des Grundstücks 402/5 der KG Unterpremstätten mit einer Gesamtgröße von rd. 6.210 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B319.1 vom 02.07.2024, 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) Das Grundstück 402/78 sowie eine Teilfläche des Grundstücks 402/5 der KG Unterpremstätten als Teil des Aufschließungsgebietes für Reines Wohngebiet Nr. 319 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4. Als Aufschließungserfordernisse, 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 Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung).
 - Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern.
- (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 „F“ des Flughafens Graz-Thalerhof. Erforderlichenfalls sind Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen.
- (2) 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.
- (3) Auf die qualitätvolle Einfügung in den Landschaftsraum ist besonders Bedacht zu nehmen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen wird verwiesen.
- (4) Auf bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.

II. Bebauung

§ 7 Bauplätze und Baufelder

In der zeichnerischen Darstellung sind 6 Bauplätze durch verpflichtende 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 mit max. 0,35 festgelegt.
- (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) wird mit max. 9,00 m festgelegt

§ 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 die Dachhaut integriert oder in dachflächenparalleler Ausführung zulässig und dürfen bei flach geneigten Dächern mit Neigungen von max. 10° und Flachdächern eine max. Aufständerrhöhe 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 Baugrenzl原因en zu errichten.

- (2) Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 40 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995).

§ 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 tafelfartige Fassadenelemente ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

IV. Verkehrsanlagen

§ 17 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Haupterschließungsflächen der inneren Erschließung (motorisierter Verkehr) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- (2) Private Zufahrten und Erschließungswege können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.
- (3) Alle Flächen, die innerhalb der Straßenfluchtlinien liegen und nicht bereits öffentliches Gut sind, sind iS des § 14 (1) Stmk. BauG im Rahmen der Baubewilligung unentgeltlich und lastenfrei an die Marktgemeinde Premstätten in das öffentliche Gut abzutreten. Die Abtretung hat die Gemeinde durch Bescheid vorzuschreiben und die dafür entstehenden Kosten iS des § 14 (2) Stmk. BauG zu tragen.

§ 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) 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.
- (4) Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten. die Errichtung von Stein- bzw. Stützmauern sowie von Steinschichtungen ist nicht zulässig.
- (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 1,30 m nicht überschreiten. Die Ansichtshöhe von Sockeln bzw. Stützmauern (jeweils max. 30 cm) 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) Vor der erstmaligen Bebauung von Bauplätzen ist die Möglichkeit der Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung auf dem eigenem Bauplatz zu prüfen.

§ 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

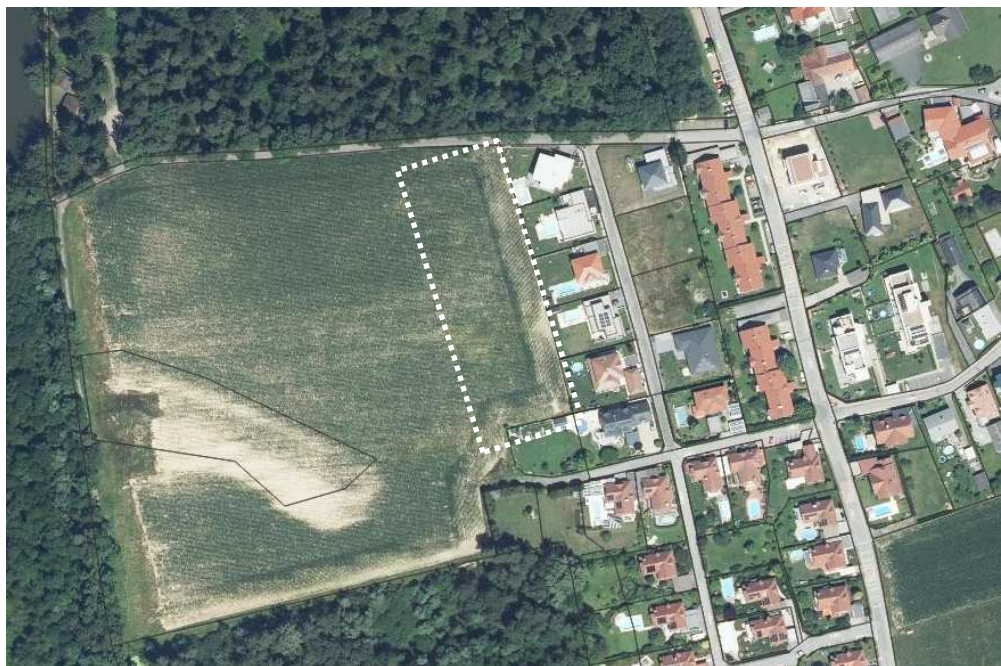
(LAbg. Dr. Matthias Pokorn)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Unterpremstätten und wird über eine südlich und nördlich daran anschließende Verkehrsfläche erschlossen. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen schließen im Osten und im Süden an Reines Wohngebiet mit kleinstrukturierter Bebauung an, welches nahezu vollständig bebaut ist. Im Norden über die bestehende Verkehrsfläche hinaus besteht Wald iS des Forstgesetzes.

Die westlich angrenzenden Flächen sind als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt und als Ackerflächen genutzt. Sie sind gemäß REPRO für den Steirischen Zentralraum 2016 Teil der großflächigen Grünzone des Kaiserwaldes, wenngleich im ggst. Bereich kein Wald vorhanden ist. Seitens der Marktgemeinde Premstätten besteht folgende im Örtlichen Entwicklungskonzept und -plan 1.00 ausgewiesene Nutzungsabsicht (Planzeichen „W“) für den Teilraum A „Premstätten“: *Maßvolle Erweiterung der Wohnfunktion am westlichen Randbereich des Hauptsiedlungsgebietes. Festlegung eines baulichen Entwicklungsbereiches und Erfassung von Freilandbeständen bei Vorliegen der regionalplanerischen Voraussetzungen – Anregung einer entsprechenden Änderung des REPRO (Änderung und Arrondierungen der Vorrangzonen)*. Die im ggst. Bereich als die Grünzone ausgewiesene Fläche wird in unmittelbarem Anschluss an bebautes Wohngebiet landwirtschaftlich genutzt, ist unbestockt und verfügt aufgrund des langjährigen Ackerbaus über keine besondere ökologische oder landschaftsräumliche Qualität. Die Abgrenzung im Regionalplan erfolgt im Maßstab 1:50.000 und orientiert sich im ggst. Fall nicht an eindeutigen Strukturlinien, sondern annähernd in der Flucht des südlich anschließenden Waldgebietes.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 06/2024, maßstabslos

Im Zuge der Vorbereitung der Bebauungsplanung wurde die zweckmäßige Aufschließung und Parzellierung des Aufschließungsgebietes vertieft geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aus verkehrlicher und siedlungsstruktureller Sicht ein Ringschluss mit zweihüftiger Bebauung anzustreben ist. Im beiliegenden Gestaltungskonzept ist daher dargelegt, wie sich diese Entwicklung im Endausbau (unter Voraussetzung einer zukünftigen rk. Baulanderweiterung in westliche Richtung) gestaltet. Langfristig angestrebt wird eine optimierte Parzellierung unter Berücksichtigung des Umgebungsbestandes (sparsamer Umgang mit der Ressource Boden durch kompakte Bauplätze).

Da es sich im ggst. Bereich um einen bevorzugten Wohnstandort innerhalb des Gemeindehauptortes handelt (intensive Wohnbautätigkeit innerhalb der letzten Planungsperiode), der sich durch eine gefahren- und konfliktfreie Lage sowie eine gute infrastrukturelle Ausstattung auszeichnet, ist ein maßvoller Ausbau der Wohnfunktion an dieser Stelle auch im öffentlichen Interesse der Siedlungsentwicklung gelegen. Der gemäß Prognose und Bedarfsrechnung besonders hohe Wohnbaulandbedarf der Marktgemeinde Premstätten soll bevorzugt im überörtlichen Siedlungsschwerpunkt gestillt werden. Die zweite, abschließende Teilbepauungsplanung soll daher ehestmöglich nach Vorliegen der regionalplanerischen Voraussetzungen (Reduktion der Grünzone) erfolgen.

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.

Da die Anzahl der von der Bebauungsplanung betroffenen Grundeigentümer gering ist und diese lediglich die Fortführung der gebietstypischen Bebauung und Nutzung ermöglicht, ist die Durchführung eines Anhörungsverfahrens iS der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit gelegen.

Die Bebauungsplanung wurde zum Teil von betroffenen Grundstückseigentümern angeregt.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (Teilfläche des Aufschließungsgebietes Nr. 319 gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 03/2024 ein Flächenausmaß von rd. 6.210 m², wobei das Gelände weitgehend flach ist.

Der vorliegende Teilbepauungsplan „I“ umfasst eine große östliche Teilfläche des Aufschließungsgebietes Nr. 319 und schafft so eine zweckmäßige Bebauungsreihe entlang einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Aufschließungsstraße. Im Westen verbleibt ein Baulandstreifen in der Tiefe von rd. 12 m, der aus den o.a. Gründen vorerst nicht beplant wird. Das verbleibende Bauland könnte aufgrund des günstigen Zuschnitts zukünftig auch für Wohnnebennutzungen (zB Flächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr) genutzt werden, weshalb die Abgrenzung des 1. Teilbepauungsplanes eine widmungskonforme Nutzung des bestehenden Baulandes nicht verhindert.

Eine Baulanderweiterung wird jedoch in einem Ausmaß angestrebt, das eine zweite Bauplatzreihe mit angemessener Tiefe ermöglicht (vgl. auch Anhörung AH U-09 im Zuge der Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00).

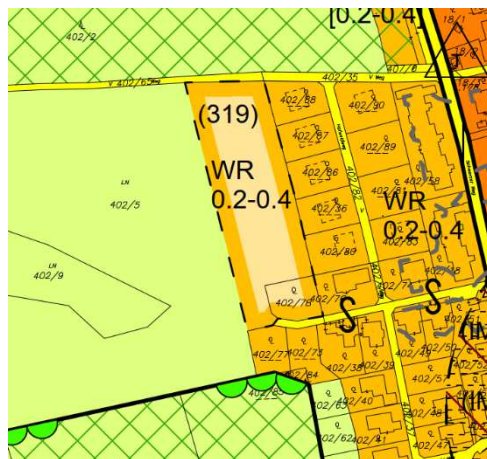
Für die zweckmäßige Verbreiterung der Verkehrsfläche im Bereich der möglichen Umkehre südwestlich des Bauplatzes Nr. 6 wird das Planungsgebiet innerhalb des rk. Baulandes auf dem Grundstück 402/5 für den Beschluss geringfügig erweitert.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

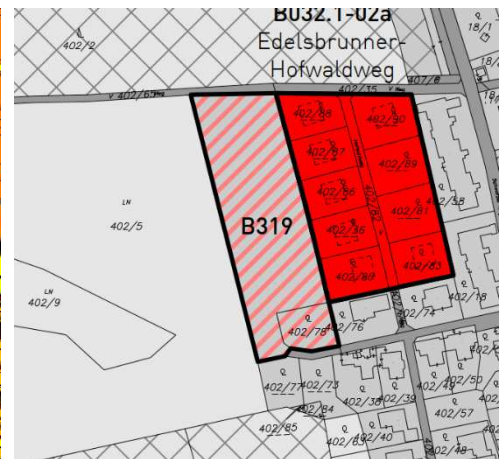
Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 03/2024. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung und auch die über das Planungsgebiet hinausgehenden Entwicklungsabsichten sowie mögliche Nutzungen beispielhaft (d.h. unverbindlich) dargestellt.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Bauland - Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (Nr. 319) 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 B319). Gemäß FWP 1.00 können auch Teilbebauungspläne erlassen werden.



Ausschnitt FWP 1.00

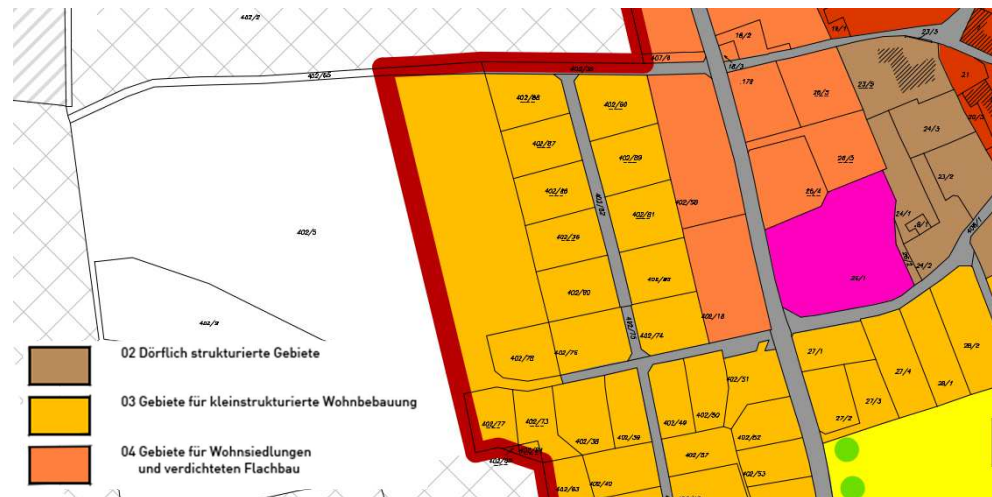


Ausschnitt BZP 1.00

Besondere Zielsetzungen und öffentliche Interessen der Bebauungsplanung B319 sind gemäß FWP 1.00 die Erstellung eines Erschließungs- und Strukturkonzeptes für den Gesamtbereich, die Berücksichtigung von Anschlussflächen (ggf. Herstellung einer Durchwegung), die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, die behutsame Einfügung neuer Bauten in den qualitätvollen Landschaftsraum sowie die Berücksichtigung von Schutzgütern und Funktionsflächen (zB auch Wald).

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.

Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

- Grundsätzlich Fortführung der Wohnnutzung (mit Wohnnebenfunktionen).
- Grundsätzlich Ein- und Zweifamilienhausbebauung.
- Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung auch durch maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung.
- Sicherung und Erhaltung der Qualität der Außenräume durch gebietstypische und nachbarschaftsverträgliche Vegetation und Freiraumplanung.
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung und Durchgrünung.
- Sensibilität bei der Einfügung neuer Bebauung in geeignetes Gelände - Vermeidung von landschaftsbildbeeinträchtigenden Geländeänderungen.

Grundsätze zu Bauweise Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: Offen oder gekuppelt.
- Dachformen: Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters (ggf. Zonierung der Dachformen in der Bauungsplanung). Geeignete Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer bevorzugt als Gründächer.
- Geschöße: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschöße 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) Das Planungsgebiet liegt gemäß der Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark idgF innerhalb des Widmungsgebietes 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 (3) 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 (4) 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 § 7 Bauplätze und Baufelder

Es werden 6 Bauplätze festgelegt, die mit Wohngebäuden bebaut werden können. Die durch verpflichtende Teilungslinien festgelegten Bauplätze weisen Größen von rd. 810 m² bis rd. 860 m² auf und entsprechen damit dem Spektrum der Umgebung. 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.

Im Rechtsplan sind optionale Teilungslinien ausgewiesen, die zB im Rahmen der Herstellung von Straßengrundstücken udgl. durchgeführt werden können (kein zwingendes Erfordernis und keine Verbindlichkeit hinsichtlich Lage und Verlauf).

Die Festlegung der Baufelder im Rechtsplan wurde für den Beschluss entlang des östlichen Randes geändert (siehe auch Erläuterungen zu § 10).

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 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. Bei der Festlegung des Bebauungsgrades sind daher auch die Bauplatzgrößen zu berücksichtigen - bei kleineren Bauplätzen ist für die Errichtung gebietstypischer Gebäude daher jedenfalls ein höherer Wert erforderlich.

Die Festlegung wurde für den Beschluss unter Berücksichtigung von privaten Einwendungen sowie der rk. Regelungen im unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplan „Hofwaldweg“ (zuletzt idF der 2. Änderung; 2014) konkretisiert: Die neu festgelegten Bauplätze weisen Größen von 810-860 m² auf. Sämtliche Bauplätze im Gebiet des Bebauungsplanes „Hofwaldweg“ sind größer und weisen Ausmaße von rd. 890-1.070 m² auf.

Die neue Bebauungsplanung schließt die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in Form von Bungalows nicht aus, die auch in der Nachbarschaft auf größeren Bauplätzen bereits bestehen und die hinsichtlich der Beeinträchtigungen auf angrenzenden Grundstücken günstig bzw. konfliktarm sind (geringere Höhenentwicklung und Beeinträchtigung durch Beschattung udgl.). Eingeschoßige Wohngebäude stellen eine gefragte zeitgemäße Bauform dar und verfügen in der Regel über eine größere Grundfläche, was bei der maßvollen Festlegung des Bebauungsgrades berücksichtigt wird.

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 Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan färbig dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird verwiesen.

Die Festlegung der Baufelder im Rechtsplan wurde für den Beschluss unter Berücksichtigung von privaten Einwendungen sowie der rk. Regelungen im unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplan „Hofwaldweg“ (zuletzt idF der 2. Änderung; 2014) konkretisiert: Im Sinne des gebietstypischen Nachbarschaftsschutzes und der Planungskontinuität werden die Baugrenzlinien auf den neuen Bauplätzen mit einem Abstand von 5 m zu den östlichen Nachbargrenzen festgelegt.

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

Die Festlegung wurde für den Beschluss unter Berücksichtigung von privaten Einwendungen sowie der r.k. Regelungen im unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplan „Hofwaldweg“ (zuletzt idF der 2. Änderung; 2014) konkretisiert: Im Sinne des gebietstypischen Nachbarschaftsschutzes und der Planungskontinuität wird die max. zulässige Gesamthöhe der neuen Gebäude für den Beschluss des Bebauungsplanes mit 9,00 m 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 ausgebautes 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. 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 hinten zu halten, sind diese bei Sattel- und Walmdächern integriert oder 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.

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.

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

Zur Sicherung der geordneten Erschließung des Gesamtgebietes einschließlich der westlichen Entwicklungspotentiale wird eine mittige Erschließungsstraße mit 6,00 m Breite (Straßengrundstück) festgelegt. Durch die Breite werden eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt sowie Schneeräumung und Wirtschaftsdienste ermöglicht.

Die Zufahrt für den Kfz-Verkehr hat gemäß Rechtsplan von Norden über das öffentliche Gut auf Grundstück 402/65 zu erfolgen. Dieses ist über den westlichen „Kirchweg“ auf Grundstück 402/35, über den Zufahrtsrechte bestehen und dessen Übernahme in das öffentliche Gut vorgesehen und bereits beantragt ist, an die Gemeindestraße Schwarzer Weg angebunden.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt iS des Prinzips der planmäßigen, vorausschauenden Gestaltung eines Gebietes, Netze aus Wegen und Straßen zu bilden um insbesondere auch die Möglichkeit der Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr zu gewährleisten. Private Nutzungsrechte und -beschränkungen sowie die Eigentumsverhältnisse bleiben von Verkehrsflächenfestlegungen in Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen jedenfalls unberührt.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass das südwestliche Grundstück 402/37 der KG Unterpremstätten mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.07.2002 zum öffentlichen Interessentenweg („Teil Schwarzer Weg“) erklärt wurde. Allgemein sind öffentliche Interessentenwege gemäß § 7 (1) Z.5 des Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetzes 1964 *Straßen für den öffentlichen Verkehr von örtlicher Bedeutung, die überwiegend nur den Eigentümern, Besitzern und Bewohnern einer beschränkten Anzahl an Liegenschaften dienen und als solche erklärt wurden.*

In der Bebauungsplanung werden die Möglichkeiten der Errichtung einer Umkehre sowie der Teilung von privaten Verkehrsflächen berücksichtigt.

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 zum 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.

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) 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.

Die Anpflanzung v.a. der Arten Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute wird durch diese Festlegung ausgeschlossen. Hinsichtlich klimafitter Bäume wird auf einschlägige Publikationen sowie auf Maßnahmen der Landeshauptstadt verwiesen:

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

- Zu (4) Die Festlegung wurde für den Beschluss unter Berücksichtigung von privaten Einwendungen sowie der rk. Regelungen im unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplan „Hofwaldweg“ (zuletzt idF der 2. Änderung; 2014) und iS der Planungskontinuität ergänzt. Ein vollständiger Ausschluss von Geländeänderungen erfolgt dadurch nicht, da formal auch die Situierung der Erdgeschoßebene der Gebäude über dem natürlichen Gelände mit einer Veränderung desselben einhergehen kann.
- 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 - massive Zaunsäulen sind davon nicht betroffen.

Die Festlegung wurde für den Beschluss unter Berücksichtigung von privaten Einwendungen sowie der rk. Regelungen im unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplan „Hofwaldweg“ (zuletzt idF der 2. Änderung; 2014) sowie iS des gebietstypischen Nachbarschaftsschutzes und der Planungskontinuität konkretisiert.

- 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 bevorzugt eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, um keine Störungen auf angrenzenden Grundstücken zu bewirken.
- Zu (4) Bei Heckenpflanzungen sollen Nadelgehölze bevorzugt 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 i.S. soll bevorzugt nicht erfolgen, da diese keinen Mehrwert für die heimische Fauna bietet (keine Nährgehölze für Vögel und Insekten).

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 im Bauverfahren nachzuweisen.

Gemäß der digitalen Bodenkarte eBOD handelt es sich im Planungsgebiet um einen Boden mit geringer Durchlässigkeit. Aufgrund von Erfahrungswerten auf angrenzenden Bauplätzen kann vorläufig davon ausgegangen werden, dass die konzentrierte Versickerung von Oberflächenwässer in tieferen Bodenhorizonten (ca. 10 – 18 m unter GOK) auf Eigengrund möglich ist. Auf benachbarten Grundstücken wurden anfallende Wässer über einen Retentionsickerschacht mit Versickerungsbohrung bis zu einer Tiefe von rd. 16 m auf Eigengrund entsorgt.

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 verpflichtende Prüfung der Errichtung von Zisternen dient der sparsamen und sorgsamem Verwendung der natürlichen Ressource Wasser. Eine Verpflichtung zur tatsächlichen Errichtung wird nicht festgelegt, da diese in Einzelfällen zB aufgrund der Bodenverhältnisse nicht sinnvoll oder möglich sein kann. Ansonsten wird zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser je Bauplatz die Errichtung einer Zisterne mit bevorzugt mind. 5 m³ Fassungsvermögen angestrebt.

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.

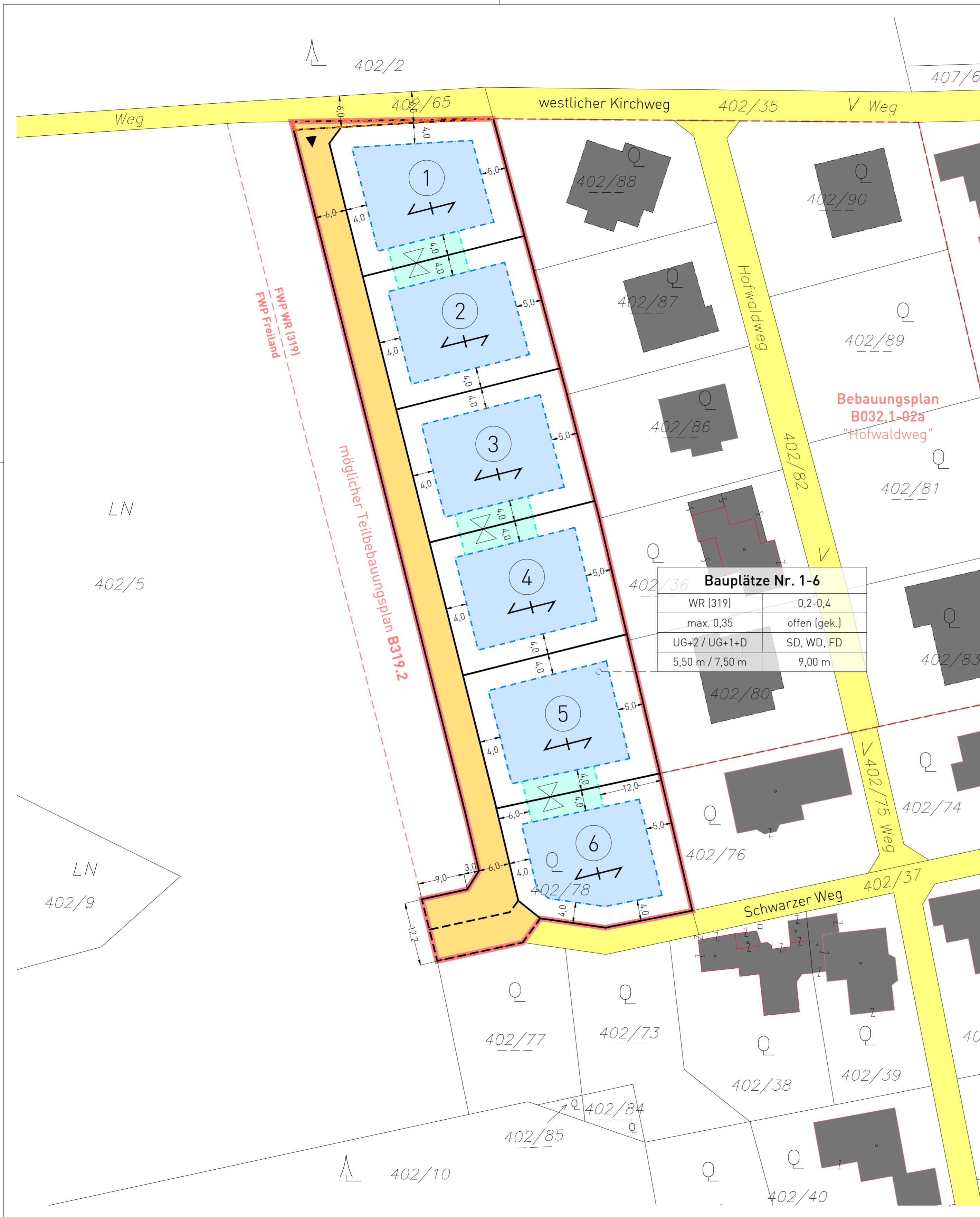
Zu § 23 Rechtswirksamkeit

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



Bauplätze Nr. 1-6

WR (319)	0,2-0,4
max. 0,35	offen (gek.)
UG+2 / UG+1+D	SD, WD, FD
5,50 m / 7,50 m	9,00 m

Legende

- ERSICHTLICHMACHUNGEN**
- DKM Grundstücksgrenzen
 - DKM Nutzungsgrenzen
 - DKM Gebäudenachtrag
- FESTLEGUNGEN**
- Grenze des Planungsgebietes
 - Teilungslinie verpflichtend
 - Teilungslinie optional
 - Bauplatznummer
 - Zufahrt Kfz-Verkehr
 - Anbaumöglichkeit an Grundgrenze
 - Firstrichtung Hauptgebäude
- Gebäude Bestand**
- DKM und Gebäudenachtrag
 - Äußere Erschließung
- Baufeld für Hauptgebäude**
- Baufeld für Garagen (und eingeschossige Gebäude)
 - Innere Erschließung
 - Straßenfluchtlinie
 - Freiflächen
- Nutzungsschablone**
- | | |
|------------------|-----------------|
| Widmung gem. FWP | Bebauungsdichte |
| Bebauungsgrad | Bebauungsweise |
| Geschoße | Dachformen |
| Gebäudehöhe | Gesamthöhe |

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 03/2024

Maßstab 1:500



**Marktgemeinde
Premstätten**

Bebauungsplan B319.1 "Hofwaldweg West I" Rechtsplan

Plandatum: 02.07.2024
 GZ: RO-606-70 / BPL 319.1
 Planverfasser
 Von 17.06.2024 bis 01.07.2024
 Anhörungsfrist gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010
 Datum:
 GZ:
 Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 11.07.2024
 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



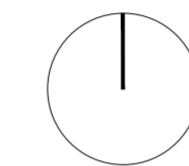
Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen**
- DKM Nutzungsgrenzen**
- DKM Gebäudenachtrag**
Räumliche Bestandsaufnahme & Luftbild
- Grenze des Planungsgebietes**
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
- Teilungslinie verpflichtend**
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Teilungslinie optional**
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig

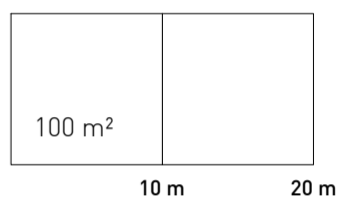
- Verkehrsfläche Neu**
Beispielhafte Darstellung
- Gebäude Neu**
Beispielhafte Darstellung
- Grünfläche und Bepflanzung Neu**
Beispielhafte Darstellung
- Bauplatznummer und -größe**
Beispielhafte Darstellung

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



DKM Stand 03/2024

Maßstab 1:500



**Marktgemeinde
Premstätten**

Bebauungsplan B319.1 "Hofwaldweg West I"

Gestaltungskonzept

Plandatum: 02.07.2024

Planverfasser

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