

Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B118 „Edelsbrunner-Kaufmann“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B118

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010
idF LGBL. 84/2022

von 14.06.2023 bis 28.06.2023

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

am 18.07.2023 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 Teilflächen der Grundstücke 222/1, 151/1, 229/10, 229/9 und 229/5 der KG Hautzendorf mit einer Größe von rd. 8.020 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B118 vom 01.06.2023, 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) Teilflächen der Grundstücke 222/1, 151/1, 229/10, 229/9 und 229/5 der KG Hautzendorf als Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5. 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
 - Erforderlichenfalls Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für durch Straßen- und/oder Eisenbahnlärm belastete Grundflächen. Lärmfreistellung der wesentlichen Teile des Bauplatzes für die beabsichtigte Nutzung im Sinne der ÖNORM S 5021 oder einer an deren Stelle tretende Nachfolgenorm.
- (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 (Genehmigung ausständig) der Marktgemeinde Premstätten ist der östliche Bereich des Planungsgebietes dem Gebietstyp „Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung“ sowie der westliche dem Gebietstyp „Dörflich strukturierte Gebiete“ 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) 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) 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.
- (5) Auf bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (6) Hangwässer und Fließpfade sind in Projekten zu berücksichtigen.

II. Bebauung

§ 7 Bauplätze und Baufelder

- (1) In der zeichnerischen Darstellung sind 10 Bauplätze durch Teilungslinien festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- (2) Im Bereich des Bauplatzes Nr. 5 sind weitere Teilungen 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 bis 5 mit max. 0,5 und
 - Auf den Bauplätzen Nr. 6 bis 10 mit max. 0,4.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,5 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 Baugrenzl意思en 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 bzw. der Erschließungsstraße 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.

§ 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 Satteldächer 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) Satteldächer 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 Satteldächern 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 Baugrenzl原因en für Hauptgebäude und/oder innerhalb der Baugrenzl原因en für Garagen zu errichten
- (2) Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 40 m² auch außerhalb der Baugrenzl原因en zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995). Ausgenommen ist der 4 m breite „Baumstreifen“ gemäß V.§ 19(2).

§ 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 Baugrenzl原因en und auf Freiflächen errichtet werden.
- (2) Für die als Gehweg entlang des Siedlungsrandes vorgesehenen Flächen innerhalb der Straßenfluchtlinien ist die allgemeine Benützbarkeit sicherzustellen (zB durch Abtretung in das öffentliche Gut). Der Gehweg ist 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 (Carport) oder ohne Schutzdach 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 sowie nicht für Kfz-Stellplätze erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten. Ein Außenanlagenplan inkl. Freiflächengestaltung und Bepflanzungskonzept ist im Bauverfahren vorzulegen.
- (2) Entlang des neuen Gehweges am östlichen Siedlungsrand ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung ein Streifen in der Breite von 4 m von Bebauung, ausgenommen Einfriedungen sowie der Versiegelung des Boden freizuhalten („Baumstreifen“).
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz wird auf den Bauplätzen Nr. 1 bis 5 mit max. 0,50 und auf den Bauplätzen Nr. 6 bis 10 mit max. 0,40 festgelegt.
- (4) Im Planungsgebiet sind entlang des Gehweges am östlichen Siedlungsrand entsprechend der zeichnerischen Darstellung insgesamt mind. 9 großkronige und klimafitte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in 1,00 m Höhe durchzuführen.
- (5) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte und klimafitte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig. Pflanzungen sind in Baumschulqualität durchzuführen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (6) 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 Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Hecken und lebende Zäune sind so weit von Grundgrenzen zurückversetzt zu pflanzen, dass die Pflege vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann. Es sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die bestehende 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 befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes „Hautzendorf Ost“ und werden ausgehend von der Landesstraße L-303 Predingerstraße über die Gemeindestraße Dorfstraße verkehrlich erschlossen. Die derzeit noch als Acker lw. genutzten Grundflächen schließen an eine Hoflage mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (ohne Tierhaltung) an. Der weitere Umgebungsbereich ist durch Ein- und Mehrfamilienwohngebäude geprägt. 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 Hautzendorf. 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 05/2023, maßstabslos

Hautzendorf stellt einen beliebten Wohnstandort in der Gemeinde dar. Im Planungsgebiet ist daher nach Aufgabe der lw. Nutzung im siedlungsnahen Bereich nunmehr 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

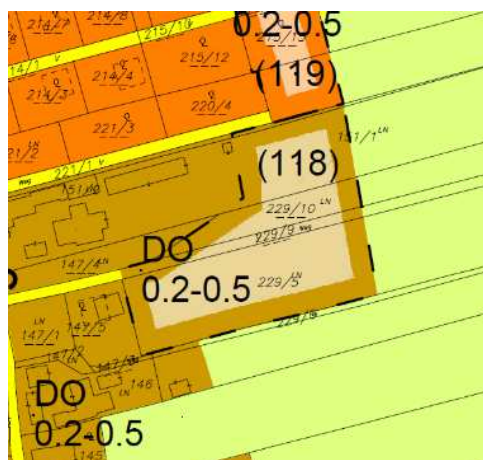
Das Planungsgebiet (Fläche des Aufschließungsgebietes gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 01/2022 ein Flächenausmaß von rd. 8.020 m², wobei das Gelände weitgehend flach ist. Bei den Festlegungen wird die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung im Übergang zum angrenzenden vollwertigen Bauland auf den Grundstücken 147/4, 151/1 und 222/1 der KG Hautzendorf berücksichtigt.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

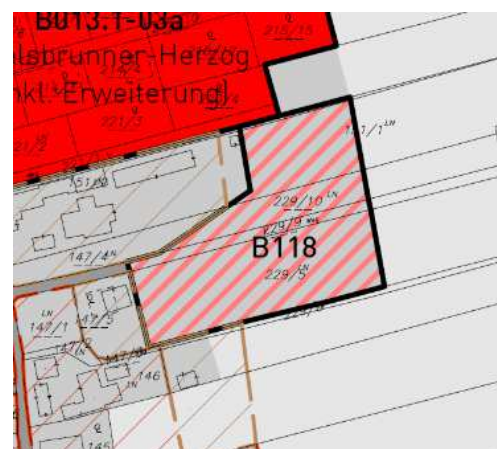
Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 01/2022. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung und auch die über das Planungsgebiet hinausgehenden Entwicklungsabsichten beispielhaft im Maßstab 1:1.000 dargestellt (Strukturkonzept für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

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Bauland – Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 (Nr. 118) festgelegt. Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.



Ausschnitt FWP 1.00



Ausschnitt BZP 1.00

Besondere Zielsetzungen und öffentliche Interesse der Bebauungsplanung B118 sind gemäß FWP 1.00:

- Erschließungs- und Strukturkonzept für den Gesamtbereich, erforderlichenfalls in Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung bzw. der Baubezirksleitung,
- Berücksichtigung von Anschlussflächen (ggf. Herstellung einer Durchwegung),
- Geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Gebietscharakters,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und Beeinträchtigungen.

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 Bauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung sowie Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen festgelegt wurden.

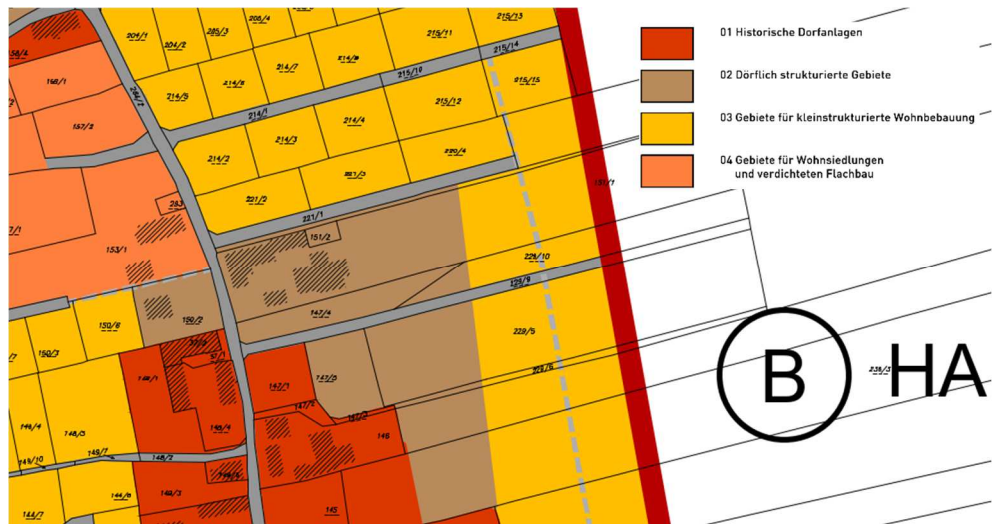
Das ggst. Planungsgebiet ist gemäß Leitbildplan im westlichen Bereich dem Gebietstyp (2) „Dörflich strukturierte Gebiete“ und im östlichen Bereich dem Gebietstyp (3) „Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung“ zugeordnet. Aufgrund der Entwicklung auf bislang unbebauten Freiflächen außerhalb der Hoflage ist für die Bebauungsplanung der Gebietstyp (3) maßgeblich. Für diesen sind als Handlungsgebote definiert, dass hochwertige Einzelbauten und der Gebietscharakter zu bewahren und Gebiete ansonsten behutsam zu verändern und zu entwickeln sind.

Grundsätze zu Bauungsweise Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauungsweise: 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



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00

Allgemeingültig für alle Gebietstypen ist im § 5 des Räumlichen Leitbildes 1.00 u.a. festgelegt, dass sie Breite von neuen Erschließungsstraßen (Straßengrundstück) grundsätzlich mind. 6 m zu betragen hat. Die im Leitbildplan schematisch dargestellt Durchwegungsabsicht in Nord-Süd-Richtung wird im Bebauungsplan am östlichen Siedlungsrand umgesetzt.

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).

Hinweis für nachfolgende Verfahren: Der Nachweis der Lärmfreistellung gemäß Aufschließungserfordernis (sowie den des Schutzes der Außenbauteile gemäß Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 „Schallschutz“ 2.2.3) ist einzufordern und fachlich zu prüfen.

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) 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 (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) Hang- und Oberflächenwässer müssen ordnungsgemäß gesammelt und in Abstimmung mit der Gemeinde verbracht werden. Auf die Hangwasserkarten (Fließpfade) des GIS Stmk. wird verwiesen.



Fließpfade GIS Steiermark, Erhebungsdatum 05/2023, maßstabslos

Zu § 7 Bauplätze und Baufelder

Es werden 10 Bauplätze festgelegt, die mit Wohngebäuden bebaut werden können. Um im Übergang zum vollwertigen Bauland im Anlassfall weitere Bauplätze zweckmäßig herstellen zu können, sind hier weitere Teilungen zulässig und in der zeichnerischen Darstellung beispielhaft ausgewiesen.

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 Baugrenzlinsen 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 mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Einfamilienhäusern 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 nördlich und südlich der Erschließungsstraße differenziert festgelegt. Im Norden 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 Bebauungsdichte-verordnung 1993 in der zum Zeitpunkt der Entscheidung im Bauverfahren geltenden Fassung.

Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinsen fixiert. Durch die Baugrenzlinsen werden Bauflächen gebildet, die im Plan färbig dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinsen 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 Baugrenzlinien nicht.

- Zu (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Satteldächern 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 unabhängig von der Gebäudetypologie bzw. der Dachform beschränkt. Durch diese angemessene Baukörperhöhe wird eine relativ einheitliche Silhouettenwirkung erreicht und das Erscheinungsbild trotz möglicherweise unterschiedlicher Objektform harmonisiert.

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 geneigtem Satteldach sind zur Wahrung des geordneten Erscheinungsbildes und einer angemessenen Höhenentwicklung maximal ein Kellergeschoß, ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig. Auf die Bestimmungen des § 13 (5) Stmk. BauG 1995 wird verwiesen. Gebäude mit flach geneigtem Satteldach können als Bungalow oder mit zwei Vollgeschoßen 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) Für Hauptdächer der Gebäude sind Dachformen zulässig, die die Bebauung der Umgebung prägen zuzüglich eines zeitgenössischen Typs. Da die Bebauung geordnet erfolgt und die Höhenentwicklung einheitlich ist, ist die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild klaglos möglich.

Steile Satteldächer ermöglichen bei geringer Traufhöhe einen wirtschaftlichen Vollausbau, während flach geneigte Satteldächer eine geringere Bauhöhe ermöglichen. Mit dem Flachdach wird 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.

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 Satteldächern 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 Gemeindestraße) 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 (ohne Aufenthalts- und Arbeitsräume) und Nebengebäude dürfen innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzlinien 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 Baugrenzlinien errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien 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

- Zu (1) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Kfz-Haupterschließung bindet über einen bestehenden Privatweg im Anschluss an die Dorfstraße Hautendorf an. Auch die neue Straße soll als Privatstraße genutzt werden, da sie keine übergeordnete Erschließungsfunktion aufweist.

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 Hautendorf miteinander verbinden soll. Dieser soll nach Möglichkeit öffentlich, jedenfalls aber allgemein nutzbar sein.

Die Herstellung einer dichten Asphaltdecke o.ä. soll nicht erfolgen, um den Charakter eines Weges ländliches Typs zu gewährleisten.

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 zu Erschließungsstraßen 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, wobei eine Verpflichtung hinsichtlich der Lage nicht zweckmäßig erscheint. 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) Die Festlegungen für den auf den Einzelbauplätzen gelegenen „Baumstreifen“ sichern einen geeigneten Standraum der Bäume und ausreichend Bewässerungsfläche für ein gutes Wachstum. Eine allfällige Errichtung von Einfriedungen kann auch zwischen Baumstreifen und Gehweg erfolgen.

Zu (3) Der Grad der Bodenversiegelung errechnet sich aus dem Verhältnis der unbebauten Flächen zur unbebauten Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der unterschiedliche 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.

Ein Grünflächenfaktor, das ist gemäß § 4 Z.34 b Stmk. BauG das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche, in der Höhe von mind. 0,50 wird angestrebt. Bei den mit Vegetation bedeckten Flächen können Oberflächen von baulichen Anlagen, die mit Pflanzsubstrat oder Erdreich überdeckt und begrünt sind, sowie natürliche Wasserflächen berücksichtigt werden (zB auch Rasengittersteine und Gründächer).

- Zu (4) Angestrebt wird die Herstellung einer wegbegleitenden Baumreihe und einer „Einpflanzung“ der neuen Gebäude. Die Vorgaben in Bezug auf die Qualität der Bäume sichern ein gutes Anwachsen und eine rasche visuelle Wirksamkeit im Straßen- Orts- und Landschaftsbild.

Auf die Bestimmungen des § 41 (3) Stmk. ROG 2010 wird hingewiesen.

- Zu (5) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche etc.), die der örtlichen Charakteristik entsprechen und die Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ermöglichen, sind vorgesehen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen (v.a. der Arten: Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute) wird durch diese Festlegung ausgeschlossen.

- Zu (6) Der Ausschluss der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen im Wohnbaugebiet 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 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 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 Baugrenzlinien
- Baufeld für Garagen
Begrenzt durch Baugrenzlinien
- 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!

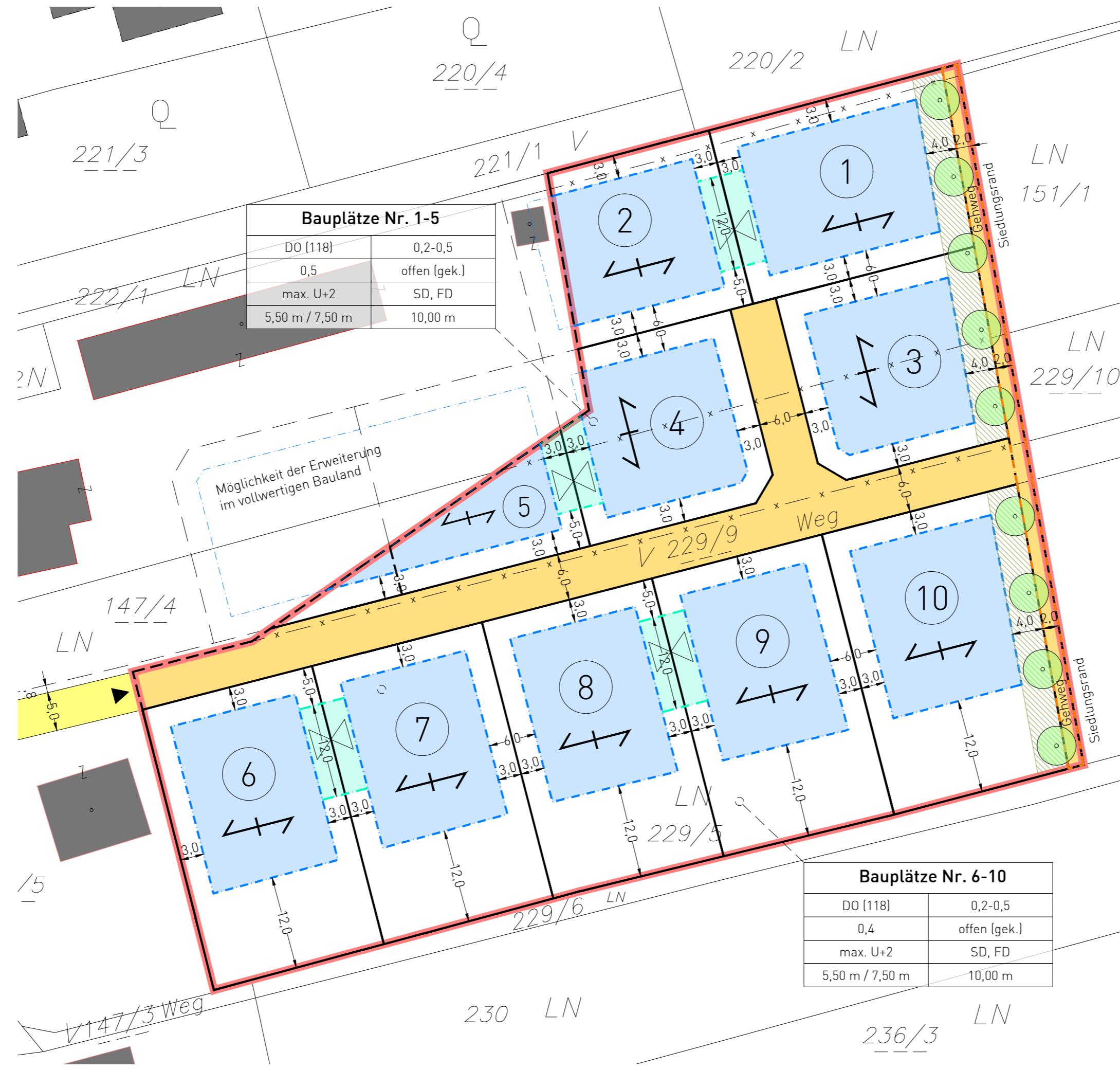
ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 01/2022

Maßstab 1:500

100 m²

10 m 20 m



Bauplätze Nr. 1-5

DO (118)	0,2-0,5
0,5	offen (gek.)
max. U+2	SD, FD
5,50 m / 7,50 m	10,00 m

Bauplätze Nr. 6-10

DO (118)	0,2-0,5
0,4	offen (gek.)
max. U+2	SD, FD
5,50 m / 7,50 m	10,00 m



Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B118 "Edelsbrunner-Kaufmann" Rechtsplan

Plandatum: 01.06.2023

GZ: RO-606-70 / BPL B118

Planverfasser

Von 14.06.2023 bis 28.06.2023

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

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 18.07.2023

GZ:

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










Datum:

GZ:

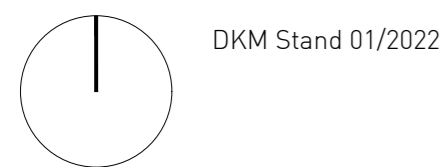
Rechtskraft

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

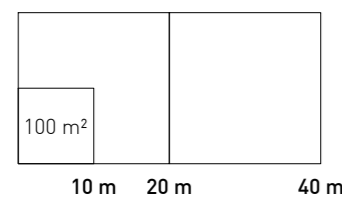
Legende

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

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



Maßstab
1:1.000



Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B118 "Edelsbrunner-Kaufmann" Gestaltungskonzept

Plandatum: 01.06.2023

Planverfasser



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