



Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B106 Bahnhofsquartier

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B106

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 Jasmin Neubauer

Graz – Premstätten
Ausfertigung 01/2024

Termine des Verfahrens

Verfügung über die Auflage gemäß
§45 (2) lit.b Stmk. GemO 1967

von 23.01.2023 GZ:

Auflage
§ 40 (6) Z1 Stmk. ROG 2010
idF LGBL. 84/2022

von 25.01.2023 bis 22.03.2023

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

am 08.02.2024 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 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 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 Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 63/30 (Tfl.), 63/25, 63/4, 63/29, 63/24, 66/9, 71/8, 66/13 und 71/2 der KG Hautzendorf mit einer Größe von rd. 40.150 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B106 vom 21.11.2022, im Maßstab 1:1.000, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 0.28 bzw. 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:

- (1) Die Grundstücke 63/30 (Tfl.), 63/25, 63/4, 63/29 (Tfl.), 63/24, 66/9 (Tfl.) und 71/8 (Tfl.) der KG Hautendorf als Aufschließungsgebiete für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(106)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6.

Als Aufschließungserfordernisse, die von Privaten zu erfüllen sind, sind festgelegt:

- Sicherung der äußeren Anbindung und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, Stromversorgung)
- Verkehrserschließung (Öffentliches Straßen- und Wegenetz, Maßnahmen zum ÖPNV Ausbau, KFZ- und Fahrradabstellplätze samt E-Mobilität)
- Geordnete Siedlungsentwicklung (Beseitigung der Immissionsbelastung Lärm (A2, Bahn) mit Bebauungsstruktur mit abschirmender Wirkung)
- Sanierung von Altlasten für die Aufschließungsgebiete (107) und (108)
- Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

§ 5 Einschränkungen

- (1) Gemäß dem Aufschließungserfordernis der Verkehrserschließung ist eine Projektumsetzung nach Maßgabe der Entwicklungen in der Verkehrsinfrastruktur in mindestens 2 Abschnitten vorzusehen.
- (2) Unmittelbarer Anschluss an die Bahntrasse der GKB im Osten.
- (3) Lage innerhalb der 45-55 dB Nachtlärmisophone der A2 - Süd Autobahn im Osten sowie Nahelage zur Bahntrasse der GKB. Angemessene Immissions- und Emissionsschutzmaßnahmen sind in nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen.
- (4) Altlasten-Evidenzfläche: Die bodenmechanischen Verhältnisse sind in Projekten zu berücksichtigen. Die Untergrundverhältnisse sind zu prüfen und geeignete Gründungsmaßnahmen durchzuführen.
- (5) Auf etwaig bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet (Strom, Kanal udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (6) Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf einem Bauplatz sind Kinderspielplätze gem. §10 Stmk. BauG 1995 herzustellen.

II. **Bebauung**

§ 6 Bauplätze und Baufelder

- (1) Das Planungsgebiet besteht aus 11 Bauplätzen mit mehreren Baufeldern. Geringfügige Abweichungen der Teilungslinien sind zulässig.
- (2) Nachträgliche Teilungen oder Vereinigungen sind zulässig.
- (3) Die Errichtung von Tiefgarage(n) ist abweichend von Bauplätzen bzw. Baufeldern zulässig.

§ 7 Bebauungsweise

Festgelegt wird die offene, gekuppelte und geschlossene Bebauungsweise innerhalb des Planungsgebietes gemäß § 4 Z 18 lit a (erster und zweiter Spiegelstrich), b und c Stmk. BauG 1995.

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird für das gesamte Planungsgebiet (Zone 1 und Zone 2) mit max. 0,69 festgelegt.

Insgesamt darf im Planungsgebiet eine Gesamtfläche der Geschoße von 28.000 m² nicht überschritten werden.
- (2) Der Bebauungsgrad wird bezogen auf das gesamte Planungsgebiet (Zone 1 und Zone 2) mit max. 0,50 festgelegt.

III. **Gebäude und Gestaltung**

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzl意思en iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Zudem ist die Errichtung von Überdachungen und Vordächern samt Stützkonstruktionen, Stützmauern, haustechnischen Anlagen, Sicht- und Lärmschutzanlagen, Trafogebäuden sowie unter dem Gelände liegenden Teilen von Tiefgaragen inkl. Abgänge und nicht überdeckte Abfahrten auch außerhalb der Baugrenzl意思en zulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhe der Erdgeschoßebene der Gebäude ist mit + 359,00 m.ü.A. für das maximale Niveau des fertigen Erdgeschoßfußbodens festgelegt. Abweichungen nach unten sind zulässig.
- (2) Nebengebäude und (Tief-)Garagen dürfen von diesen Festlegungen abweichen.
- (3) In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 11 Höhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes, das ist der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt:

- 366,50 m.ü.A. in den Baufeldern 1 bis 4,
- 366,50 m.ü.A. auf den Baufeldern 9a, 9b, 10b und 11a bei 2 Geschoßen und überwiegender Wohnnutzung,
- 369,50 m.ü.A. in den Baufeldern 8, 9c, 10a, 10c und 11b bei 3 Geschoßen und überwiegender Wohnnutzung,
- 370,50 m.ü.A. im Baufeld 5b bei 3 Geschoßen und einer Nichtwohnnutzung im Erdgeschoß,
- 373,50 m.ü.A. in den Baufeldern 5a, 6 und 7 bei 3 Geschoßen und einer Nichtwohnnutzung im Erdgeschoß.

Dabei bleiben kleinvolumige Bauteile wie Schachtköpfe, Rauchfänge, Rohraufsätze, Stiegenhäuser und dergleichen unberücksichtigt.

§ 12 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dächer sind Flachdächer als Gründächer zu errichten. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (2) Solar- und PV-Anlagen sind bei Flachdächern entweder unter der Attikaoberkante oder mindestens 1,5 m vom Dachrand abgerückt auszuführen.

§ 13 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzlinsen zu errichten. Die Errichtung von unterirdischen Teilen von Tiefgaragen ist im gesamten Planungsgebiet zulässig.
- (2) Die Errichtung von Nebengebäuden (§ 4 Z 47 Stmk. BauG) mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 15 m² sowie von eingehausten Sammelstellen für Müll und Recyclingstoffe (auch als Nebengebäude) ist innerhalb und außerhalb der Baugrenzlinsen zulässig.

- (3) Im Bauabschnitt EFH 1a, 1b, 2, 3 und 4 ist pro Wohneinheit die Errichtung von maximal 1 Nebengebäude mit einer Fläche von max. 15 m² auf außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 14 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 zu verputzen und in heller, dezenter Farbgebung zu färbeln und/oder mit Holzelementen oder tafelfartigen Fassadenelementen auszuführen.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.
- Solar- und PV-Elemente sind auf den Dächern oder an der Fassade integriert zu errichten, sofern keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke und das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verursacht werden.
- Die Einfügung des Baukörpers in das Straßen- und Ortsbild ist durch geeignete Maßnahmen (zB Gliederung des Volumens, baukünstlerische Ausformung, udgl.) sicherzustellen.

Die Beurteilung erfolgt im Bauverfahren auf Grundlage der Bestimmungen des § 43 (4) Stmk. BauG.

IV. Verkehrsanlagen

§ 15 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Erschließungsflächen der inneren Erschließung (motorisierter Verkehr) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- (2) Die Breite der Erschließungsstraßen (Straßengrundstücke) hat mindestens 6,00 m zu betragen.
- (3) Ergänzende Erschließungswege sowie Tiefgaragenabfahrten können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.

§ 16 Ruhender Verkehr

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Abstellplätze wird wie folgt geregelt:

Wohnen:

- 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 50 m² Nettowohnfläche,
- 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit über 50 m² bis 75 m² Nettowohnfläche,
- 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit über 75 m² Nettowohnfläche,
- 2 Stellplätze pro Reihenhaus.

Besucherparkplätze:

- +20% bei Wohnen (allgemein),
- +50% je Wohneinheit bei Reihenhäuser.

Gewerbe, Büro und Verwaltung:

- 1 Stellplatz je 2 Dienstnehmer

Darüber hinaus ergänzend:

- bei täglicher Kundenfrequenz (Mo-Fr) 1 Stellplatz je 50m² Nettonutzfläche
- ohne täglicher Kundenfrequenz 1 Stellplatz je 100 m² Nettonutzfläche

Die Situierung der oberirdischen Stellplätze hat wie folgt zu erfolgen:

- Parkplätze bei Reihenhäusern im Nahebereich der Eingangsbereiche.
- 80 % der Besucherparkplätze im Geschoßwohnbau im Nahebereich der jeweiligen Eingangsbereiche.
- 90% der Kundenparkplätze im Nahebereich der jeweiligen Eingangsbereiche.

- (2) Die Anforderung an Neubauten von Wohngebäuden hinsichtlich der Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gem. §92a Stmk. BauG ist umzusetzen.
- (3) Die Kfz-Abstellplätze sind mit oder ohne Schuttdach oder in (Tief-)Garagen zu errichten.
- (4) Die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder mit oder ohne Schuttdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinien sowie auf Verkehrsflächen zulässig.
- (5) Auf die Bestimmungen der „Bepflanzungsverordnung für KFZ-Abstellflächen“ der Marktgemeinde Premstätten idgF wird verwiesen.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder für Kfz-Stellplätze sowie für Manipulationsflächen erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten. In Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung wird für das gesamte Planungsgebiet (Zone 1 und Zone 2) mit maximal 0,6 festgelegt.
- (3) Entlang des neuen Geh- und Radweges sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung insgesamt mind. 15 großkronige Laubbäume im Abstand von ca. 15,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen der Art „*Liquidambar styraciflua*“ oder „*Acer campestre*“ in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in 1,00 m Höhe durchzuführen. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig. Auf die Einschränkungen des § 5 (2) wird verwiesen (Nahelage zu GKB).
- (4) Für Pflanzungen von weiteren Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig. Pflanzungen sind in Baumschulqualität durchzuführen.
- (5) Geländeänderungen sind gering zu halten. Auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche und landschaftsplanerische Gestaltung ist besonderer Wert zu legen. Geländeänderungen für Retentionsanlagen sind entsprechend der jeweiligen Bemessung zulässig.
- (6) Die Errichtung von, Trafos, Fernwärme-Übergabestationen, Kinderspielplätzen inkl. Geräten, Pergolen und Terrassen ist auch auf Freiflächen zulässig.
- (7) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist ausschließlich auf Dächern und Fassadenflächen von baulichen Anlagen zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist unzulässig.

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind grundsätzlich als Maschendrahtzaun oder ähnlichen licht- und luftdurchlässigen Konstruktionen zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Hecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Es sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

§ 19 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist unter Berücksichtigung des vorliegenden Entwässerungskonzeptes (verfasst von der INSITU Geotechnik ZT GmbH; GZ: 199718/Bahnquartier vom 26.04.2021) oder eines an dessen Stelle tretenden Nachfolgeprojektes im Bauverfahren nachzuweisen.

Ein entsprechender 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 abgeleitet werden.

- (3) Die Errichtung von Entwässerungs- und Retentionsanlagen ist auch außerhalb der festgelegten Retentionsflächen im gesamten Planungsgebiet zulässig.

§ 20 Ver- und Entsorgung

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

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 21 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 wird von den hochgradig versiegelten Industriebrachflächen der ehemaligen Ziegelei im Siedlungsbereich Hautzendorf (Teilraum Hautzendorf West/Bahnhof) gebildet. Im Sinne des Raumordnungsgrundsatzes der sparsamen und sorgsamten Verwendung von Grundflächen unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen treibt die Gemeinde hier ein Leitprojekt der Flächenkonversion voran. Dies bedeutet, dass hier brachgefallene Baulandflächen einer neuen, gewandelten Nutzung zugeführt werden und dabei die Entsiegelung von Flächen und deren maßvolle Verdichtung für Wohn- und Wohnfolgenutzungen im Einzugsbereich hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel zu einer Verbesserung der Umweltsituation führen werden.

Das Gebiet ist von überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken umgeben. Die Flächen befinden sich unmittelbar am Gleiskörper der GKB (Graz-Lieboch) und in Nahelage zum Bahnhof Premstätten-Tobelbad und somit in hervorragender Lage zum ÖPNV. Die äußere Straßenverkehrsanbindung erfolgt über die Bahnhofstraße.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 03/2022, maßstabslos.

Der Projektentwicklung ist ein städtebaulicher Nutzungs- und Ideenwettbewerb vorausgegangen. Ausgehend von ursprünglich über 400 Wohneinheiten sowie gewerblichen und sozialen Einrichtungen wurde das Projekt in enger Abstimmung mit der Gemeinde und unter Beiziehung von Fachplanern (Verkehr, Bodenmechanik-Entwässerung, Lärm, Altlasten etc.) über mehrere Jahre hinweg konkretisiert. Dabei wurden sämtliche aufgetretenen Vorfragen (Oberflächenentwässerung, Lärmemissionen, Schallreflexionen etc) abgeklärt.

Das Bahnquartier befindet sich in peripherer Lage zum Gemeindehauptort und ist bereits bisher mit dem Bahnhof gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. In enger Zusammenarbeit der Region, der Gemeinde und der Abteilung 16 erfolgte eine umfangreiche Fahrplanplanung der RegioBus-Verkehrsregion Graz Südwest. Dabei lag der Fokus auf dem Ausbau der Kapazitäten auf den radialen Achsen

Richtung Graz (dichte Taktverkehre für ein hohes Fahrplanniveau) sowie auf eine möglichst lückenlose Anbindung der S-Bahn (Graz Puntigam, Werndorf, Kalsdorf, Premstätten-Tobelbad, etc). Zudem wurde als Ziel vorgegeben, die immer stärker werdenden Verkehrsbeziehungen zwischen den Gemeinden westlich und östlich der Mur (z.B. Seiersberg – Feldkirchen – Hart und Premstätten – Kalsdorf – Raaba-Grambach) durch neue tangentielle Linien im RegioBus-Verkehr abzubilden.

Diesen Zielsetzungen entsprechend wird die S-Bahn und der Bahnhof Premstätten-Tobelbad ausgebaut (Elektrifizierung, Zweigleisigkeit). Im Bereich des Bahnhofes und des Planungsgebietes werden die für den RegioBus-Verkehr erforderlichen Haltestellen neu errichtet. Dafür ist im Bebauungsplan durch Flächenfestlegungen Vorsorge getroffen.

Bahnhof und Bahnquartier werden zur neuen Nahverkehrsdrehscheibe im Süden von Graz. Mit den Nutzungen Wohnen, Arbeiten, öffentliche und private Dienstleistungen verfügt das Projekt über wesentliche Merkmale einer umweltgerechten und zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung.

Zum Bebauungsplan: Das gesamte Quartier soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Dies insbesondere deshalb, weil im Rahmen der Projektentwicklung eine umfassende Verkehrsplanung erstellt wurde. Dabei wurde insbesondere die Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße für den MIV im Bereich der Einmündung in die Landesstraße L-376 Tobelbader Straße untersucht. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit dieser Kreuzung bei der Umsetzung von Bauabschnitt 1 (Zone 1, siehe dazu Erläuterungsbericht §5 (1)) als ausreichend eingestuft wird. Nach vollständiger Bebauung der Zone 1 wird im Zuge der Realisierung der Zone 2 erneut die dauerhafte Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden müssen und entsprechende Adaptierungen bei Erforderlichkeit vorgenommen werden. Die Einhaltung dieser Vorgehensweise ist durch ein entsprechendes Aufschließungserfordernis sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass die weitere Entwicklung (Zone 2) erst nach Adaptierung der Kreuzung Bahnhofstraße/Landesstraße erfolgen kann. Daher wird hier das Aufschließungserfordernis der Verkehrserschließung erst nach Errichtung dieser Adaptierung erfüllbar.

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

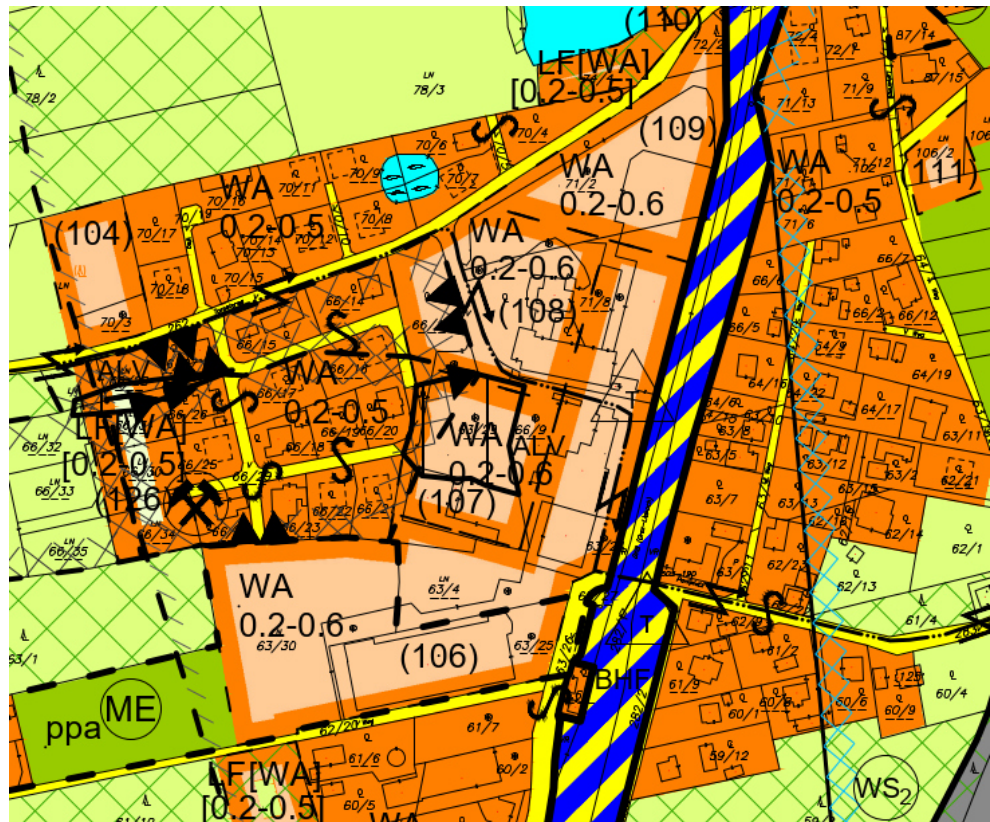
Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß FWP 0,28 bzw. 1,00) hat gemäß der DKM mit Stand 01/2022 ein Flächenausmaß von rd. 40.150 m², wobei das Gelände ursprünglich flach war. Durch den Abbruch der baulichen Bestände und durch Bodenauswechslungen ergeben sich während der Umsetzungsphase Gelände- veränderungen.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 01/2022.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 0.28 bzw. 1,00 ist für das Planungsgebiet Aufschließungsgebiet für Bauland - Allgemeines Wohngebiet (WA (106), (107), (108), (109)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist eine Bebauungsplanung erforderlich. Hinweis: die Flächenwidmungsplanänderung 0.28 wurde unverändert in den Flächenwidmungsplan 1.00 übernommen, der nach dem ggst. Auflageverfahren in Rechtskraft erwachsen ist.

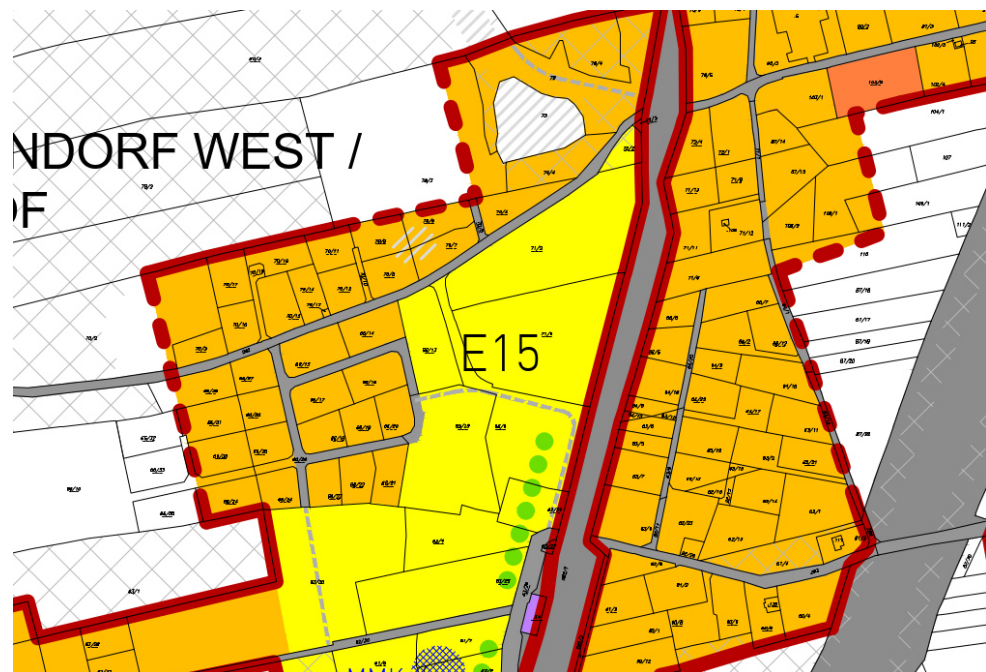


Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten, maßstabslos

Mit Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 erlangte auch das Räumliche Leitbild 1.00 Rechtskraft.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem „Entwicklungsbereich“. Für diesen ist wie folgt festgelegt:

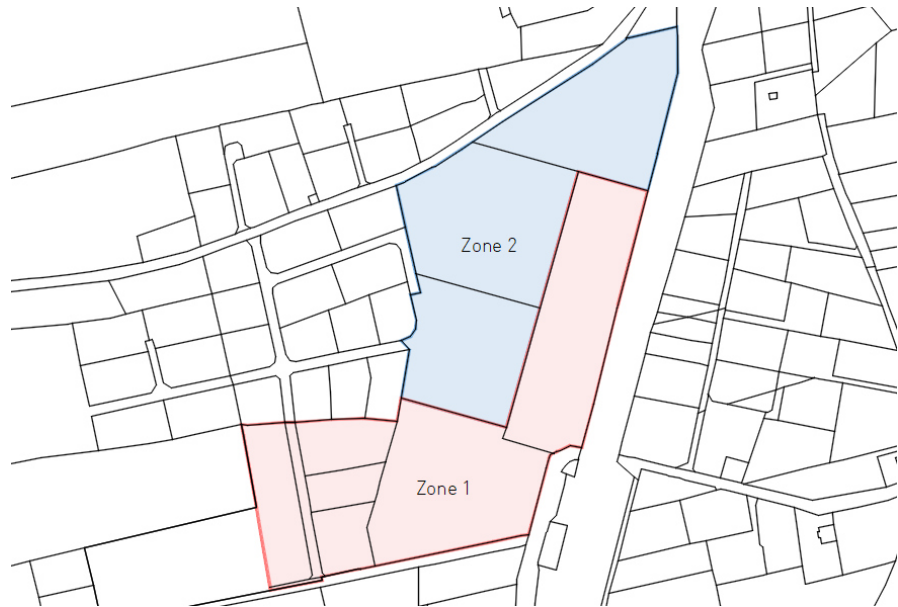
- Konversion von Betriebsflächen und Entwicklung eines Wohnstandortes (auch mit verdichteten Wohnformen) auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes. Berücksichtigung einer funktionalen Nutzungsdurchmischung im straßen- bzw. bahnhofsnahen Bereich und allgemein nutzbarer Durchwegung.
- Herstellung eines gegliederten und qualitativ gestaltetes Siedlungskörpers mit hohem Grünraumanteil unter besonderer Beachtung der Maßstäblichkeit der angrenzenden Bebauung.
- Sicherstellung der siedlungspolitischen Zielsetzungen und Verbesserung der ÖPNV-Bedienung durch städtebauliche Verträge.



Räumliches Leitbild 1.00 der Marktgemeinde Premstätten, maßstabslos

Zu § 5 Einschränkungen

- Zu (1) Dies bedeutet insbesondere, dass der zweite Abschnitt erst dann realisiert werden kann, wenn durch ein Verkehrsgutachten die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße neuerlich nachgewiesen wird oder ggf. erforderliche Adaptierungen umgesetzt werden.



Darstellung Abschnitte 1 und 2, maßstabslos

- Zu (2) Im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 0.28 wurde von den GKB mitgeteilt, dass grundsätzlich kein Einwand gegen die Widmung bestünde, sofern der Bauverbots-, der Gefährdungs- sowie der Feuerbereich berücksichtigt werden. Es ist jedoch die Errichtung von Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 12 m von der Grundstücksgrenze grundsätzlich unzulässig und sind Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen. Die Behörde kann Ausnahmen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist.
- Zu (3) Für Objekte und wesentliche Aufenthaltsbereiche im Freien sind die Planungsrichtwerte entsprechend der ständigen und langjährig gepflogenen Handhabung im Rahmen der örtlichen Raumplanung einzuhalten. Unter wesentlichen Freiflächen versteht man jene Flächen, die für einen länger dauernden Aufenthalt im Freien bestimmt sind (Terrassen etc.). Der Lärm-Planungsrichtwert für Allgemeines Wohngebiet liegt gem. ÖNORM S 5021 bei 55 dB Tag / 45 dB Nacht. Dazu wurde ein Schallschutzgutachten unter Berücksichtigung einer möglichen Schallreflexion durch die geplanten Bauvorhaben auf die östliche Wohnnachbarschaft von der Dr. Pfeiler GmbH (Zl.: 21.161-3772 vom 17.10.2023) erstellt.

Aus diesem geht hervor, dass aufgrund der teilweisen Überschreitungen der Planungsrichtwerte für Immissionen bei der Planung der Baukörper am Projekt-Standplatz mit ergänzenden Schallschutzmaßnahmen in Hinblick auf die maßgebende geplante Nutzung (Wohnen) im Inneren, für die Aufenthaltsbereiche im Freien entgegen zu wirken ist.

Zur erwartenden Schallreflexion geht aus dem Gutachten wie folgt hervor:

Schallpegelerhöhungen bis 1 dB sind von normal empfindlichen Menschen nicht wahrnehmbar bzw. liegen im Bereich der Mess- und Berechnungstoleranz und sind nicht als Erhöhung oder Veränderung zu bewerten. Die östlich gelegene Wohnnachbarschaft vom Projekt-Standplatz wird durch etwaige Schallreflexionen an den geplanten Baukörpern infolge der Umgebungsgeräusche (Schiene und Straße) weitestgehend nicht maßgebend nachteilig beeinflusst, nur im nordöstlichen Nachbarschaftsbereich bzw. im Bereich Baukörper-Bauabschnitt 5 sind Erhöhungen von $\leq 1,1$ dB zu erwarten.

Zum Schutze der Nachbarschaft in Bezug auf Schallreflexionen sind entsprechende Maßnahmen an den Gebäuden zwingend umzusetzen (absorbierende Schallschutzmaßnahmen, Details siehe Gutachten). Aus dem Gutachten geht hervor, dass zur Reduktion etwaiger Schallreflexionen in einem Detailprojet auf das konkrete Bauvorhaben abzustimmen bzw. zu optimieren ist.

- Zu (4) Für das ggst. Planungsgebiet wurde im Flächenwidmungsplan der Altgemeinde Unterpremstätten eine großflächige Altablagerungen bzw. ein Altstandort ersichtlich gemacht. Im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 0.28 wurden diese Altlasten mit der Abteilung 15 abgestimmt und konkretisiert. Die Altlast befindet sich im Wesentlichen im Bereich der Zone 2. Dazu wurde ein geotechnisches Gutachten von der INSITU Geotechnik ZT GmbH (GZ: 199719 vom 25.10.2019) erstellt. Angaben zu Planung und Bauausführung sind dem im Anhang beigelegten Gutachten zu entnehmen.
- Zu (5) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.
- Zu (6) Hinsichtlich Kinderspielplätze wird auf die Bestimmungen des §10 Stmk. BauG verwiesen. Das Erfordernis zur Errichtung eines Kinderspielplatzes ist von einem konkreten Projekt abhängig. Die Lage wird durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben.

Zu § 6 Bauplätze und Baufelder

Es werden 11 Bauplätze mit insgesamt 18 einzelnen Baufeldern festgelegt, die mit Hauptgebäuden bebaut werden können. 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 Baugrenzl意思 sind von den zivilrechtlich anerkannten Grundgrenzen zu bemessen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung mehrerer (zusammenhängender) Tiefgaragen geplant. Diese sollen projektbezogen realisiert werden. Eine Einschränkung durch den Bebauungsplan ist daher nicht zweckmäßig.

Zu § 7 Bebauungsweise

Der Planung ist ein Ideenwettbewerb vorausgegangen. Mit der Festlegung einzelnen Baufelder ist sichergestellt, dass eine großvolumige, bandartige, zusammenhängende Bebauung unzulässig ist. Angestrebt wird eine aufgelockerte Quartiersbebauung mit ausreichender Durchgründung bzw. Durchwegung. Da nachträgliche Teilungen zulässig sind, wird die Bebauungsweise nicht ausschließlich auf eine offene bzw. gekuppelte Bauweise eingeschränkt.

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

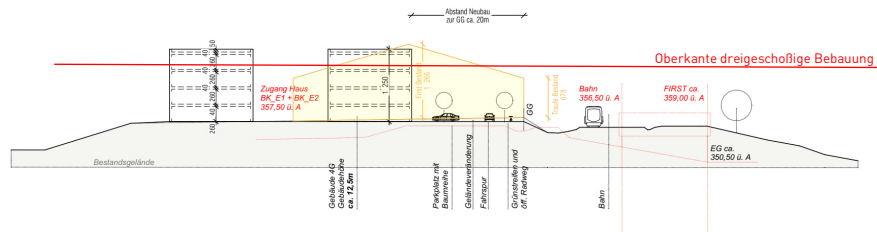
Zu (1) Die Bebauungsdichte (§ 4 Z 16 Stmk. BauG 1995) wird für das gesamte Planungsgebiet abweichend von den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes mit maximal 0,69 festgesetzt. Weiters wird für das gesamte Planungsgebiet die Gesamtfläche der Geschoße mit maximal 28.000 m² limitiert. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 40.150 m² (zum Zeitpunkt der Planerstellung liegt keine Vermessung im Grenzkataster vor; die Fläche wurde aus der digitalen Katastermappe und dem digitalen Flächenwidmungsplan ermittelt; rechnerisch ergibt sich ein Geschoßflächenpotential von 27.704 m². Das letztendlich maximal realisierbare Potential ergibt sich aus dem Produkt von tatsächlicher Baulandfläche und dem Bebauungsdichtewert von 0,69). Die Berechnung der Gesamtfläche der Geschoße und der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der jeweils geltenden Fassung.

Die angeführte Erhöhung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Herstellung einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung zur Neuentwicklung des Bahnquartiers. Insbesondere ist dieser Standort der gemeindeweit qualitativ beste hinsichtlich der Verkehrserschließung im ÖPNV. Der gesamte Siedlungsbereich wird als Wohngebiet neu entwickelt und mit öffentlichen Einrichtungen wie zB. Handels- und Gewerbeflächen sowie einer Parkanlage ausgestattet.

Die Konversion einer brachgefallenen Gewerbefläche zu einem fast vollständig von Wohnnutzungen umgebenen Wohngebiet dient der Nutzungsentflechtung und Konfliktminimierung und rechtfertigt aufgrund der Standortqualitäten eine maßvolle Verdichtung über die Festlegung des Flächenwidmungsplanes hinaus. Dabei wird auch die Fläche der im Eigentum der Projektentwickler stehenden Parkanlage kompensiert. Das Projekt dient weiters der Komplettierung des baulichen Ensembles abgestuft von der zweigeschössiigen Bebauung am Töpferring zu einer maximal dreigeschössiigen Bebauung parallel zur Bahn, die Immissionsschutz bietet und in ihrer angemessenen Höhenentwicklung dennoch deutlich unter den bestehenden Hallen des derzeitigen Bestandes liegt.

Die Verteilung der Geschößflächen innerhalb des Planungsgebietes ist durch relativ restriktive Festlegungen des Bebauungsplanes zur maximal zulässig Höhenentwicklung, Geschößigkeit, Lage sowie Längen- und Breitenentwicklung der Baukörper sehr genau determiniert. Im Zuge nachfolgender Teilungen wird es augenscheinlich zu bauplatzbezogenen Dichteüberschreitungen kommen. Diese bauplatzbezogenen Überschreitungen sind deshalb zulässig, weil der Bebauungsplan die möglichen Kubaturen und die Gesamtfläche der Geschöße so restriktiv regelt, dass eine bauplatzbezogene Dichteüberschreitung (die auf benachbarten Bauplätzen kompensiert werden muss) im Wesentlichen zu einem statistischen Wert wird, welcher zu keinen Veränderungen des Projektes in Hinblick auf die Auswirkungen auf Nachbarn führt.

In nachfolgendem Schnitt ist die bestehende Halle in gelber Farbe und die Bebauung mit den ursprünglich geplanten vier Geschößen dargestellt. Die rote Linie markiert dabei die Höhenlage bei einer nunmehr lediglich dreigeschössiig zulässigen Bebauung.



Schnittdarstellung; Gangoly & Kristiner Architekten, maßstabslos.

- Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z 17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche. Bei seiner Berechnung sind die ÖNORM B 1800 (2013), das dazugehörige Beiblatt 1 (2014) und die ÖNORM EN 15221-6 (2011) heranzuziehen. Der Bebauungsgrad darf auf einzelnen Bauplätzen überschritten werden. Wesentlich ist jedoch, dass im Gesamtgebiet eine Entsiegelung und eine Begrünung bisher versiegelter Flächen erfolgt.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) und zu (2): Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Baufelder gebildet, die im Plan farblich dargestellt sind.

Gebäude und Garagen dürfen Baugrenzlinien grundsätzlich nicht überschreiten (für Tiefgaragen vgl. auch § 14) – iS der allgemein gültigen baugesetzlichen Bestimmungen des § 12 (1) Stmk. BauG ist ein Vortreten von Bauteilen teilweise jedoch zulässig – diese werden durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Im Bebauungsplan wird ergänzend dazu festgelegt, dass auch Ausnahmen für weitere angeführte Bauteile und ohne Maß-Einschränkung zulässig sind (zB größere Vordächer; auch mit Wandscheiben als Stützkonstruktionen). Diese treten visuell nur untergeordnet in Erscheinung.

Zu § 10 Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Lage der Gebäude ist durch die Baufelder in der zeichnerischen Darstellung fixiert. 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.

Die Festlegung der Höhenentwicklung über Absoluthöhen erfolgt deshalb, weil das bestehende „natürliche Gelände“ (§4 Z46 Stmk. BauG) durch unterschiedliche Bebauungen und Versiegelungen definiert ist, die im Zuge der durchzuführenden Abbruch- und Bodenaustauscharbeiten überformt werden wird und sich daher die Absoluthöhen besser für eine nachvollziehbare dreidimensionale Festlegung des Projektumfanges eignen.

Tiefgaragen, Garagen und Nebengebäude dürfen von diesen Festlegungen abweichen, da sie visuell nicht oder nur untergeordnet in Erscheinung treten.

Zu § 11 Höhe der Gebäude

Die Gesamthöhe wird für die einzelnen Baufelder differenziert festgelegt. Dabei wird zwischen Baufeldern unterschieden, in denen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden und solchen, in denen im Erdgeschoß eine ausschließliche oder überwiegende Nichtwohnnutzung vorgesehen ist und somit größere Raumhöhen erforderlich werden. Weiters wird durch diese differenzierten Festlegungen sichergestellt, dass Baukörper im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung mit geringeren Gesamthöhen errichtet werden müssen.

Die Problematik mit der Festlegung der Gesamthöhe gem. der gesetzlichen Definition ergibt sich aus den zum Abbruch bestimmten Bestandsobjekten (mit Unterkellerung), aus denen sich bei Festlegung von Gebäudehöhen (§ 4 Z.31 Stmk. BauG) und Gesamthöhen (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) insofern Rechtsunsicherheiten ergeben würden, als die Lage des natürlichen Geländes innerhalb bestehender unterkellelter Hallen nicht vollständig dingfest gemacht werden kann, weshalb die Angaben in müA festgelegt werden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird zu den Angaben in Meter über Adria wie folgt die Gesamthöhe näherungsweise ergänzt:

- Baufelder 1 bis 4: max. ~7,5 m
- Baufelder 9a, 9b, 10b, 11a: max.~7,00 m
- Baufelder 8, 9c, 10a, 10c und 11b: max. ~10,00 m
- Baufeld 5b: max. ~11,00 m
- Baufelder 5a, 6 und 7: max. ~ 11,00 m.

Anm: Gesamthöhe der Gebäude ist gem. § 4 Z 33 Stmk. BauG 1995 der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.

Zu § 12 Dachformen und Dächer

Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage in zeitgenössischer Formensprache, die sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Errichtung von Flachdächern wird vorgegeben, da diese eine geringe Höhenentwicklung aufweisen und gegenüber den Nachbargrundstücken geringstmögliche Störwirkungen durch Schattenwurf udgl. verursachen.

Durch die verpflichtende Begrünung der Dächer wird u.a. sichergestellt, dass die Objekte sich auch in der Draufsicht in das Landschaftsbild einfügen. Die Errichtung von extensiv oder intensiv begrünten Dächern wird freigestellt. Terrassen und sonstige wohnzugehörige Dachflächen zählen nicht zu den Hauptdächern iS des Wortlautes.

Auf eine ergänzende baugesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Solar- und PV-Anlagen wird hingewiesen.

Zu § 13 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 (zB auch als Kellergarage) oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzlinien wird freigestellt.

Oberirdische Teile von Tiefgaragen können zusätzlich auf der in der zeichnerischen Darstellung bezeichneten Freifläche errichtet werden. Die Errichtung von unterirdischen Teilen von Tiefgaragen sind im gesamten Planungsgebiet zulässig.

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. Die Einschränkung der Brutto-Grundfläche auf höchstens 15 m² ergibt sich aus den Vorbemerkungen der OIB Richtlinien 2019, wonach an solche Gebäude keine Anforderungen hinsichtlich Brandschutzes, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz und Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit gestellt werden.

Zu (3) Um eine extreme Verhüttelung im Bereich der Reihenhäuser hintanzuhalten erfolgt eine ergänzende Einschränkung auf max. 1 Nebengebäude pro Wohneinheit.

Zu § 14 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 Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden (Bemusterung der Fassade gegenüber der Baubehörde vor der Ausführung).

Zu § 15 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der geordneten Erschließung des Gesamtgebietes wird die Mindestbreite der Grundstücke der (Haupt)Erschließungsstraßen mit 6,00 m festgelegt. Durch die Breite werden eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt sowie Schneeräumung und Wirtschaftsdienste ermöglicht. Die Errichtung von KFZ-Abstellflächen, ergänzenden Zufahrten, Zugängen oder sonstigen Durchwegungen soll projektbezogen realisiert und durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden. Geringfügige Abweichungen der Festlegungen im Rechtsplan durch ergänzende nachfolgende Verkehrsplanungen sind zulässig.

Zu § 16 Ruhender Verkehr

Zu (1) Das Planungsgebiet befindet sich in hervorragender Lage zum ÖPNV und weist aufgrund seiner Standortqualitäten wesentliche Merkmale für eine umweltgerechte und zukunftsfähige Siedlungsentwicklung auf. Daher kann hier bei der Verkehrsmittelwahl von einem in Hinblick auf umweltgerechte Mobilität besseren Modal Split ausgegangen werden. Dennoch ist es schwierig, die tatsächliche Nachfrage im Bereich der Kfz-Abstellplätze vorherzusehen. Daher wird der Stellplatzschlüssel im Wesentlichen auf Grundlage der derzeit geltenden Stellplatzverordnung und den zwischenzeitlichen Erfahrungen der Bau- und Raumordnungsbehörde aus anderen größeren Bauprojekten festgelegt. Insbesondere sind für Büros und Dienstleistungsunternehmen mit Kundenfrequenz ausreichende Parkmöglichkeiten vorzusehen, um ein unkontrolliertes Parken hintanzuhalten. Insbesondere sollen Besucherparkplätze bzw. Kundenparkplätze im Nahbereich der jeweiligen Eingangsbereiche situiert werden. Die gilt als erfüllt, wenn eine zumutbare Weglänge von maximal 100 m nicht überschritten wird und die Einhaltung in einem Gestaltungskonzept entsprechend nachgewiesen wird.

Zur Sicherung einer hohen Lebensqualität im Umfeld und innerhalb des Planungsgebietes wird ein relativ hoher Anteil der Kfz-Abstellplätze in Tiefgaragen anzuordnen sein.

Zu (2) Die Anforderungen ergeben sich aus der Novelle zum Stmk. BauG

Zu (3) und zu (4) Kfz-Abstellplätze dürfen auch außerhalb der Baufelder errichtet werden. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auch auf die OIB-Richtlinie 2.2, 2.1 verwiesen. Garagen die die baugesetzliche Begriffsbestimmung eines Nebengebäudes erfüllen, dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, da sie untergeordnet in Erscheinung treten. Garagen als Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zu (5) Die Gemeinde hat gem. §8 (2) eine Regelung zur Bepflanzung von KFZ-Abstellflächen erlassen. Diese Verordnung ist anzuwenden.

Zu § 17 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. 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. 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. Durch die Festlegung soll sichergestellt werden, dass die Kfz-Abstellflächen und die südlich dem Gebäude vorgelagerten Flächen versickerungsfähig hergestellt werden. Da der Wert für das gesamte Planungsgebiet festgelegt wurde darf dieser auf einzelnen Bauplätzen überschritten werden.
- Zu (3) Um die Einfügung der neuen Bauten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bestmöglich zu gewährleisten sind entlang des neuen Geh- und Radweges Baumbepflanzung durchzuführen. Angestrebt wird die Herstellung einer straßenbegleitenden Baumreihe und einer „Einpflanzung“ der neuen Gebäude. Die Vorgaben in Bezug auf die Qualität der Bäume (großer Mindeststammumfang) sichern eine rasche visuelle Wirksamkeit im Straßen- und Ortsbild. U.a. bei etwaigen Zu- und Abfahrten sind Abweichungen der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Lage der verpflichtenden Baumpflanzungen zulässig. Auf die Bestimmungen des § 41 (3) Stmk. ROG 2010 wird hingewiesen.
- Zu (4) 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) soll durch diese Festlegung vermieden werden.
- Zu (5) Die Eingriffe in das zukünftige Gelände sind möglichst gering zu halten und aufgrund der ebenen Fläche auch nur bedingt erforderlich. Die Ausformulierung von geländemodellierten Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen ist zulässig. Die Errichtung von Retentionsanlagen wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.
- Zu (6) Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf einem Bauplatz sind gemäß § 10 Stmk. BauG Kinderspielplätze herzustellen. Das Erfordernis zur Errichtung eines Kinderspielplatzes ist daher von einem konkreten Bauvorhaben (u.a. Anzahl der Wohnungen) abhängig. Die Errichtung von Trafos, Fernwärme-Stationen uä. soll projektbezogen realisiert und durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden
- Zu (7) Durch diese Regelung wird die Inanspruchnahme von hochwertigen Baulandflächen zur ausschließlichen Energiegewinnung unterbunden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen ist zulässig

Zu § 18 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.
- Zu (2) Die Höhenbeschränkung für Hecken hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Außerdem bietet die Festlegung die Möglichkeit, gegen zu hohe, störende Hecken einzuschreiten.

Zu § 19 Oberflächenentwässerung

Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken. Hinsichtlich hydraulischer 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. Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien.

- Zu (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes mit einer entsprechenden Bemessung in Bauverfahren nachzuweisen. Das Konzept zur Verbringung der Niederschlagswässer (Dach- und Oberflächenwässer) sieht einen zweistufigen Aufbau, bestehend aus Retention und Versickerung vor, wobei der Retentionsraum mit einem gedrosselten Notüberlauf in das bestehende Entwässerungssystem entlang des Torpeterwegs ausgestattet werden muss. Retentions/Sickeranlagen werden teilweise unterhalb der Tiefgaragen situiert.

Nachfolgende Projekte haben mit dem Projekt des Abfallwirtschaftsverbandes abgestimmt zu werden. Bei der Versickerung ist amtlicherseits eine Prüfung im Zuge des Bauverfahrens durch einen Hydrogeologen erforderlich.

- Zu (2) Die Filterung der Oberflächenwässer von Verkehrsflächen durch Bodenschichten entspricht dem Stand der Technik (vgl. Vorgaben der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser).
- Zu (3) Entwässerungs- und Retentionsanlagen sind gem. dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept zu errichten und sollen projektbezogen realisiert werden. Die ungefähre Lage der projektierten Retentionsbecken dem Rechtsplan zu entnehmen. Ergänzende oder in ihrer derzeit projektierten Lage versetzte Retentionsflächen sind zulässig.

Zu § 20 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen und sind die anfallenden Anschlussgebühren zu entrichten.

Zu § 21 Rechtswirksamkeit

Nach einer achtwöchigen Auflage des vorliegenden Entwurfes hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen 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

Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen
- DKM Gebäudenachtrag
Räumliche Bestandsaufnahme & Luftbild

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

- Bahntrasse GKB
- Bauverbotsbereich

FESTLEGUNGEN

- Grenze des Planungsgebietes Zone 1
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
- Grenze des Planungsgebietes Zone 2
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
- Teilungslinie verpflichtend
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig

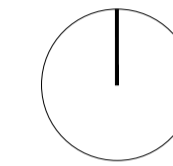
- Teilungslinie optional
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Baufeld für Hauptgebäude
Begrenzt durch Baugrenzlinien
- Baufeld für Garagen (und eingeschobige Gebäude)
von untergeordneter Bedeutung, Begrenzt durch Baugrenzlinien

- Retentionsfläche
ungefähre Lage
- Freiflächen
- öffentliches Grün
- Bauplatz/-feldnummer
Unterteilungen zulässig
- Verpflichtende Baumpflanzung
geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig

- Verkehrsflächen:
- Innere Erschließung
Haupterschließungsflächen
- Innere Erschließung
Zufahrten / Ruhender Verkehr

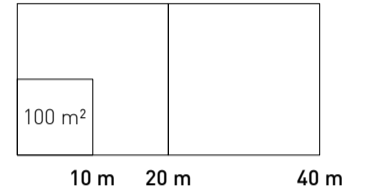


ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



DKM Stand 01/2022
Naturstandsaufnahme DI Kukuvec, GZ: 15566/16 vom 30.11.2016

Maßstab 1:1.000



Marktgemeinde
Premstätten

Bebauungsplan B106 "Bahnhofsquartier" Rechtsplan

Plandatum: 21.11.2023

GZ: RO-606-70 / BPL B106

Planverfasser

Von 25.01.2023 bis 22.03.2023

Auflagefrist
gemäß § 40 (6) Z.1 Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 08.02.2024

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



Anhänge

- 1) **Anhang A**
Naturstandaufnahme
DI Alexander Kukuvec, GZ: 15566/16 vom 30.11.2016

- 2) **Anhang B**
Geotechnisches Gutachten
INSITU Geotechnik ZT GmbH vom 25.10.2019, GZ199719

Auszug, Original im digitalen Akt

- 3) **Anhang C_1 bis C_3**
Konzept zur Oberflächenentwässerung
INSITU Geotechnik ZT GmbH vom 26.04.2021, GZ199719

- 4) **Anhang D**
Immissionstechnische Stellungnahme
Dr. Pfeiler GmbH, GZ: 21.161-3722 vom 17.10.2023

Auszug, Original im digitalen Akt

- 5) **Anhang E**
Verkehrstechnische Untersuchung
Ingenieurbüro Pilz, Version E-07 vom 01-2024