

Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B315 „Trummerweg Mitte“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B315

Termine des Verfahrens

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

von 19.04.2024 bis 03.05.2024

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

am 23.05.2024 GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) Stmk. ROG 2010

von bis

Rechtswirksamkeit

mit

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

vom

Abkürzungsverzeichnis

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

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. GemO 1967 iVm §§ 40 und 41 des Stmk. ROG 2010 idF LGBL. Nr. 73/2023 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

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

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) Stmk. ROG 2010:

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

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

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

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 66/10, 66/34, .156, 66/9 66/32 der KG Unterpremstätten mit einer Gesamtgröße von rd. 4.955 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B315 vom 04.04.2024, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung.

Ein beispielhaftes Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

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

- (1) Die Grundstücke 66/10, 66/34, .156, 66/9 66/32 der KG Unterpremstätten als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet Nr. 315 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4.

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

- Sicherung der äußeren Anbindung (dauerhaft auch rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öff. Verkehrsfläche), erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Eisenbahn- und Landes-Straßenplanungen (Bauverbots- und Freihaltebereiche, Knoten, Kreuzungen udgl.).
- Sicherung der inneren Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung).
- Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern.

- (2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung 1.00 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

§ 5 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

Gemäß dem Räumlichen Leitbild 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist das Planungsgebiet dem Gebietstyp (4) „Gebiete für Wohnsiedlungen und verdichteten Flachbau“ zugeordnet.

§ 6 Einschränkungen

- (1) 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.
- (2) Durch die Neigung des Geländes ist mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese sind in Projekten zu berücksichtigen.
- (3) Die bodenmechanischen Verhältnisse sind in Projekten zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und geeignete Gründungsmaßnahmen durchzuführen.
- (4) Auf bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet (Strom, Kanal udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.

II. Bebauung

§ 7 Bauplätze und Baufelder

- (1) In der zeichnerischen Darstellung sind 4 Bauplätze durch verpflichtende Teilungslinien sowie 6 Baufelder durch Baugrenzlinien festgelegt. Geringfügige Abweichungen von den Teilungslinien sind zulässig.
- (2) Weitere Teilungen der Bauplätze sind an den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Stellen zulässig (optionale Teilungslinien).

§ 8 Bauungsweise

Offene Bauungsweise zu den benachbarten Grundstücken und innerhalb des Planungsgebietes (allseits freistehende bauliche Anlagen oder einseitig an die Grenzen angebaute bauliche Anlagen gemäß § 4 Z.18 lit.a Stmk. BauG 1995).

§ 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird festgelegt mit:
 - Max. 0,4 im Bereich der Baufelder Nr. 1 bis 5 und
 - max. 0,5 im Bereich des Baufeldes Nr. 6.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,4 ersichtlich gemacht.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Abweichungen von den festgelegten Richtungen 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 Erschließungsstraßen anzupassen.
- (2) In Projekten sind Höhenfestpunkte darzustellen.

§ 12 Höhe der Gebäude

- (1) Die Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) wird für Gebäude mit flachen Satteldächern und Flachdächern festgelegt mit:
 - Max. 10,00 m innerhalb der Baufelder Nr. 1 bis 5 und
 - max. 8,50 m innerhalb des Baufeldes Nr. 6.
- (2) Die Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) wird für Gebäude mit steilen Satteldächern festgelegt mit:
 - Max. 12,00 m innerhalb der Baufelder Nr. 1 bis 5 und
 - max. 10,00 m innerhalb des Baufeldes Nr. 6.
- (3) Abweichungen bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind ausgenommen.

§ 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.
- (3) Abweichungen bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind ausgenommen.

§ 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. Abweichungen bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind ausgenommen.
- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig. Die Ausführung der Garagendächer und der 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 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 die Dachhaut integriert oder in dachflächenparalleler Ausführung zulässig und dürfen bei flach geneigten Dächern mit Neigungen von max. 10° und Flachdächern eine max. Aufständerrhöhe von 0,75 m aufweisen. Bei Flachdächern sind sie mind. 1,00 m vom Dachrand abzurücken.

§ 15 Garagen und Nebengebäude

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

§ 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 färben. Es können auch Holzelemente oder tafelfartige Fassadenelemente ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

IV. Verkehrsanlagen

§ 17 Verkehrsflächen

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

§ 18 Ruhender Verkehr

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Abstellplätze ist grundsätzlich auf Grundlage der „Stellplatz-Verordnung 2018“ der Marktgemeinde Premstätten idgF zu ermitteln.
- (2) Kfz-Abstellplätze sind auf eigenem Bauplatz mit (Carport) oder ohne Schuttdach oder in Garagen zu errichten. Die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen mit oder ohne Schuttdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

- (3) Der Abstand von Garagen zu Erschließungsstraßen hat einfahrtsseitig mindestens 5,00 m zu betragen. Der Abstand von überdachten Kfz-Stellplätzen zu Erschließungsstraßen hat mindestens 1,00 m zu betragen.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 19 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder für verkehrliche Zwecke erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten. Die Anlage von reinen Schottergärten ist unzulässig. In Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan inkl. Freiflächengestaltung und Bepflanzungskonzept vorzulegen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz wird festgelegt mit:
- Max. 0,40 im Bereich der Baufelder Nr. 1 bis 5 und
 - max. 0,50 im Bereich des Baufeldes Nr. 6.
- (3) Im Planungsgebiet sind entlang des Trummerweges entsprechend der zeichnerischen Darstellung großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in 1 m Höhe und mind. 6 m³ Wurzelraum durchzuführen. Geringfügige Längsabweichungen in der Lage sind zulässig.
- (4) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte und klimafitte Laubgehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Pflanzungen sind in Baumschulqualität durchzuführen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (5) Bei Geländeänderungen ist auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche und landschaftsplanerische Gestaltung besonders Wert zu legen. Böschungen sind als natürliche Böschungen oder mit bewehrter Erde zu gestalten.
- Die Einzelhöhe von Stützmauern, Dämmen, Steinschlichtungen und Einschnitten im freien Gelände (abgesetzt von Gebäudeteilen und Außentreppen udgl.) darf maximal 1,20 m betragen.
- Stützbauwerke sind unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Grundsätze herzustellen. Dabei ist die Verwendung von großformatigem Steinmaterial unzulässig.
- (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 Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Ansichtshöhe von Sockeln bzw. Stützmauern ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe mit einzurechnen.
- (2) Straßenseitige Einfriedungen sind mind. 0,50 m von Grundgrenzen zurückversetzt zu errichten.
- (3) Hecken und lebende Zäune sind mind. 0,70 m von Grundgrenzen zurückversetzt zu pflanzen.
- (4) Für die Pflanzung von Hecken sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig.

§ 21 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes im Bauverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Versickerungs- bzw. Funktionsnachweis ist in Bauverfahren als Projektbestandteil vorzulegen.

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.

- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Entwässerungs- und Retentionsanlagen ist im gesamten Planungsgebiet zulässig.
- (4) Vor der erstmaligen Bebauung von Bauplätzen ist die Möglichkeit der Errichtung von Zisternen zur Regenwassernutzung auf dem eigenem Bauplatz zu prüfen.

§ 22 Ver- und Entsorgung

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

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 23 Rechtswirksamkeit

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(LAbg. Dr. Matthias Pokorn)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet liegt zentral im Teilraum A „Premstätten“, der im ÖEK 1.00 als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist. Im Osten und Westen schließen kleinteilige Wohnbebauungen an, während im Norden Geschößwohnbauten errichtet wurden und die südlichen Anschlussflächen unbebaut sind und noch landwirtschaftlich genutzt werden. Im südwestlichen Anschluss ist auf Grundlage der Bebauungsplanung B316 „Neuhäusl“ die Errichtung eines Geschößwohnbaus mit zwei Baukörpern und einer gemeinsam genutzten Tiefgarage vorgesehen.

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen Wohngebäude, die vor (Gst. .156) bzw. während (Gst. 66/32) der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes 1.00 inkl. der Bebauungsplanzonierung errichtet wurden und rechtmäßige Bestände darstellen, die in der ggst. Planung berücksichtigt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße L-303 Predingerstraße (Hauptstraße) über den nördlich und östlich verlaufenden Trummerweg, ein öffentliches Gut.



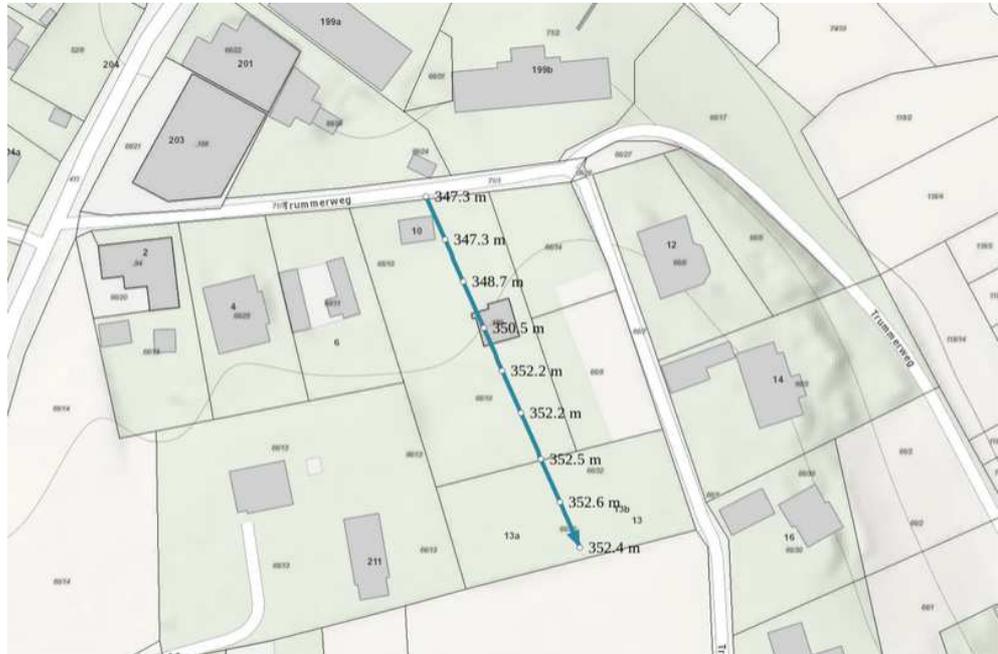
Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 04/2024, maßstabslos

Zu § 1 Rechtsgrundlage

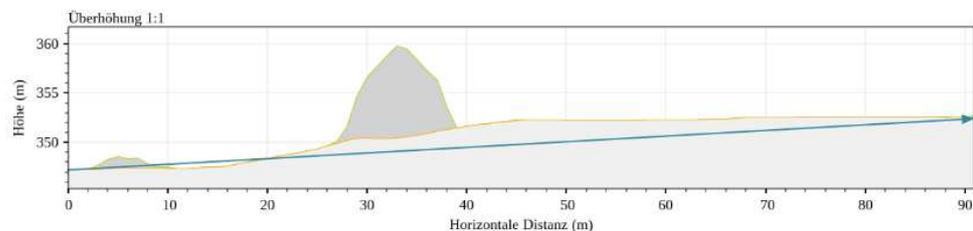
Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 03/2024 ein Flächenausmaß von rd. 4.955 m², wobei das Gelände nach Süden hin ansteigt und eine Geländekante rund um das Bestandsgebäude auf dem Grundstück .156 aufweist. Der Höhenunterschied beträgt in der Längsausdehnung max. ca. 5 m und wird bei den Festlegungen zur Höhenentwicklung berücksichtigt:



Höhenprofil - Umgebungskarte GIS Steiermark, Erhebungsdatum 04/2024, maßstabslos



Höhenprofil - Profildarstellung GIS Steiermark, Erhebungsdatum 04/2024, maßstabslos

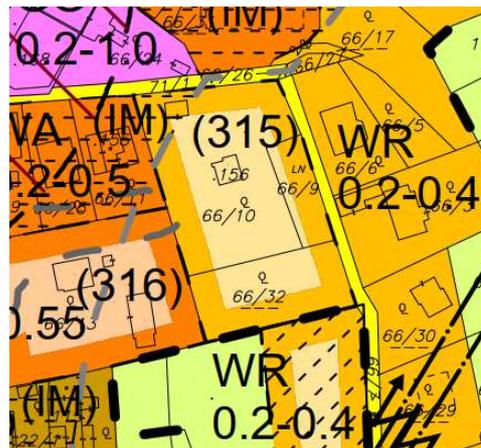
Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 03/2024. Die ersichtlich gemachten 1 m Höhenschichtenlinien wurden durch Export aus dem Geländemodell des GIS Stmk. erzeugt und dienen der topographischen Einordnung. Für nachfolgende Bauverfahren ist ggf. eine ergänzende Naturstandsaufnahme erforderlich.

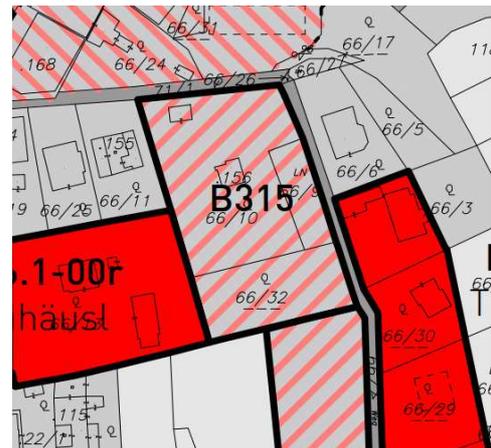
Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung sowie auch des Bebauungsplanes B316 „Neuhäusl“ beispielhaft dargestellt.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (Nr. 315) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festgelegt. Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen. Gemäß der Bebauungsplanzonierung des Flächenwidmungsplanes 1.00 ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan erforderlich (Gebiet B315).



Ausschnitt FWP 1.00, maßstabslos



Ausschnitt BZP 1.00, maßstabslos

Besondere Zielsetzungen und öffentliche Interesse der Bebauungsplanung B315 sind gemäß FWP 1.00 die Erstellung eines Erschließungs- und Strukturkonzeptes für den Gesamtbereich, die Berücksichtigung von Anschlussflächen (ggf. Herstellung einer Durchwegung), sowie die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.

Zu § 5 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

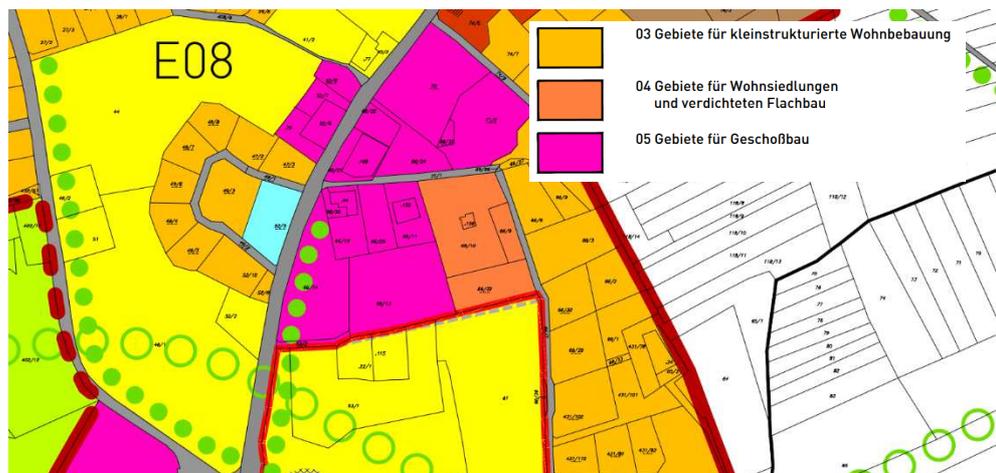
Im Räumlichen Leitbild 1.00 wurde das Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Premstätten u.a. in Gebietstypen gegliedert, für die spezifische Handlungsgebote, Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung (siehe Wortlaut des Leitbildes) sowie nachstehend angeführte Grundsätze zu Bauungsweise, Erschließungssystem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

Gemäß dem Räumlichen Leitbild ist das Planungsgebiet dem Gebietstyp [4] „Gebiete für Wohnsiedlungen und verdichteten Flachbau“ zugeordnet.

Allgemeingültig für alle Gebietstypen ist zum Räumlichen Leitbild erläutert, dass Die Grundsätze zu Bauungsweise udgl. der Gebietstypen im Räumlichen Leitbild als Maximalfestlegungen erlassen wurden. Eine bauliche Entwicklung im jeweils geringeren Ausmaß (zB geringere Geschoßigkeit der neuen Bebauung udgl.) ist dadurch grundsätzlich nicht ausgeschlossen, wenn eine Übereinstimmung mit den sonstigen siedlungspolitischen Zielsetzungen und Raumordnungszielen gegeben ist.

Im ggst. Fall wird in der Bebauungsplanung die stabile und geordnete Einfamilienwohnhausbebauung im östlichen und westlichen Anschluss an das Planungsgebiet dahingehend berücksichtigt, dass entlang des Trummerweges durch geeignete Abgrenzung der Baufelder eine angemessene Kleinteiligkeit der Bebauung vorgegeben wird. Dabei werden auch die Grundstückskonfiguration und Eigentumsstruktur beachtet, die zeitgleich mit der Neuerstellung des FWP 1.00 hergestellt wurden und einer zusammenhängenden Bebauung entgegenstehen.

Im Süden hingegen, d.h. im Anschluss an die vorgesehene Geschosswohnbebauung im Bebauungsplangebiet B316 sowie im Anschluss an das Entwicklungsgebiet E09 „Hauptstraße Süd“, ermöglicht der Bebauungsplan auch die Errichtung von verdichteten Wohnformen (zB durch Erweiterung des dort bereits errichteten Bestandes).



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00, maßstabslos

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

Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauweise: Offen, gekuppelt oder geschlossen. Lage zur Straße abgerückt bis straßenbegleitend.
- Dachformen: Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters (ggf. Zonierung der Dachformen in der Bebauungsplanung). Geeignete Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen.
- Geschosse: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschosse zzgl. eines Dachgeschosses der zurückversetzten 3. Geschosses (Penthouse) und Keller.
- Außenliegende Vertikalerschließungen sind mit geschlossenen Fronten herzustellen. Straßenseitig sind offene Laubengängerschließungen unzulässig.
- Im Neubaufall sind bei entsprechenden Projektgrößen (ab 30 Kfz-Stellplätzen) Tiefgaragen und/oder Stellplätze in Parkhäusern vorzusehen.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen. Lebende Zäune als Einfriedungen: Hecken nur mit heimischen Sorten.

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,6
- Versiegelungsgrad max. 60 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bebauungsdichte max. 0,7 – Verringerung oder Überhöhung durch Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

Zu § 6 Einschränkungen

- Zu (1) 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 (2) Hang- und Oberflächenwässer müssen ordnungsgemäß gesammelt und in Abstimmung mit der Gemeinde verbracht werden. Auf die Hangwasserkarten (Fließpfade) des GIS Stmk. wird verwiesen:



- Zu (3) Im Zuge von Bauverfahren sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen (vgl. §§ 5 (1) Z 4 und 61 Stmk. BauG 1995) bzw. Vorgaben festzulegen.
- Zu (4) 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 § 7 Bauplätze und Baufelder

Es werden unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksconfiguration und Eigentumsstruktur 4 Bauplätze festgelegt, die mit Gebäuden bebaut werden können. Um eine sparsame Verwendung des Baulandes zu ermöglichen, kann der größte Bauplatz (Grundstücke 66/10 und .156) entsprechend des Rechtsplanes geteilt werden, um zB Bauplätze für Einzelhäuser herzustellen. Um für die Haupteerschließungsflächen allenfalls eigene Straßen- oder Fahngengrundstücke herzustellen zu können, sind auch hier weitere Teilungen zulässig.

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 vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

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

Zu § 8 Bebauungsweise

Die bebauten Grundstücke im Umgebungsbereich sind durch offene, mitunter einseitig an die Grundgrenze angebaute Bebauung geprägt. Die Bebauung im Planungsgebiet hat unter Berücksichtigung des Bestandes daher ebenfalls in dieser Form offen zu erfolgen.

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 unter Berücksichtigung der angestrebten Körnung der Bebauung (Möglichkeit der Errichtung verdichteter Wohnformen im Süden auf dem Gst. 66/32) differenziert festgelegt.

Zu (2) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z.16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine lockere, offene Bebauung, die sich der Dichte der bestehenden Bebauung anpasst, wird angestrebt. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993.

Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude

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

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

Die Gesamthöhe der Gebäude ist gemäß § 4 Z.33 Stmk. BauG 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.

Die Höhenfestlegung erfolgt nach Dachformen und Baufeldern differenziert. Um eine mögliche Störwirkung von Gebäuden mit Flachdächern (große Wandansichtsfläche) auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintanzuhalten, wird die max. zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern stärker beschränkt. Um bei steilen Satteldächern einen wirtschaftlichen Vollausbau zu ermöglichen, ist die max. zulässige Gesamthöhe für diese Gebäude größer. Im Bereich der stärker geneigten nördlichen Bauplätze sind zudem generell größere Höhen zulässig, da Gebäude in diesen Bereichen in das Gelände eingefügt werden müssen. Auf die Begriffsbestimmung des Natürlichen Geländes gemäß § 4 Z.46 Stmk. BauG wird ergänzend hingewiesen.

Durch diese angemessenen Baukörperhöhen wird trotz der gestalterischen Freiheit eine relativ einheitliche Silhouettenwirkung erreicht und das Erscheinungsbild hinreichend harmonisiert.

Für die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet rechtmäßig bestehenden Gebäude sind allfällige Abweichungen (zB aufgrund stärkerer Dachneigung) zulässig und stellen keinen Widerspruch zum Bebauungsplan dar.

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

Bei Gebäuden mit steil geneigten Dächern sind zur Wahrung des geordneten Erscheinungsbildes und einer angemessenen Höhenentwicklung maximal ein Kellergeschoß, ein Vollgeschoß und ein ausgebauter Dachgeschoß zulässig. Die Höhe eines allfälligen Kniestockes wird begrenzt, um eine ausgewogene Gebäudeproportion zu erreichen. Auf die Bestimmungen des § 13 (5) Stmk. BauG 1995 wird verwiesen.

Für die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet rechtmäßig bestehenden Gebäude sind allfällige Abweichungen (zB höhere Geschoßigkeit) zulässig und stellen keinen Widerspruch zum Bebauungsplan dar.

Zu § 14 Dachformen und Dächer

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

Zu (1) Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des qualitätvollen Bestandes die prägenden Gebäudetypologien aufgenommen und fortgeführt. Es sind daher nur Flachdächer und Satteldächer zulässig. Aufgrund der möglichen Zweigeschoßigkeit der Baukörper werden mit flachem Sattel- sowie Flachdach Dachformen mit geringer Bauhöhe gewählt. Die steilen Dachformen ermöglichen bei geringer Traufhöhe einen wirtschaftlichen Ausbau.

Mit dem Flachdach wird zudem ein zeitgenössischer Typus ermöglicht, der insbesondere für einen hohen Grünflächenfaktor (Gründach) und PV-Aufdachanlagen geeignet ist. Durch die verpflichtende Begrünung von Flachdächern wird sichergestellt, dass sich die Objekte auch in der Draufsicht in das Ortsbild einfügen. Begrünte Dächer bieten eine hohe Wasserspeicherfunktion, tragen zum Abbau von Schadstoffen bei und senken die Rückstrahlungsintensität. Je nach Ausführung der Begrünung entstehen auch Lebensräume für Insekten. Die Errichtung von extensiv oder intensiv begrünten Dächern wird freigestellt. Eine Höhe der Vegetationsschicht von mind. 15 cm wird jedoch empfohlen.

Für die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes im Planungsgebiet rechtmäßig bestehenden Gebäude sind allfällige Abweichungen (zB Flachdach ohne Begrünung oder PV-Aufdachanlagen) zulässig und stellen keinen Widerspruch zum Bebauungsplan dar.

- Zu (2) Garagen und Nebengebäude treten im Ortsbild nur untergeordnet in Erscheinung. Durch die Errichtung von flach geneigten Dächern können auch Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.
- Zu (3) Rote, rotbraune und graue Dächer, die auf angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.
- Zu (4) Die Oberfläche von flach geneigten Dächern (zB Garagen oder Nebengebäude) tritt im Ortsbild kaum in Erscheinung. Die Errichtung von Gründächern wird empfohlen, ist bei Objekten mit einer Dachfläche < 60 m² in der Regel aber unwirtschaftlich und daher nicht verpflichtend.
- Zu (5) Um durch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hinten zu halten, sind diese bei Sattel- und Walmdächern 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 dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzen 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 Baugrenzen errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzen beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor.

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

Zu § 16 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

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

Zu § 17 Verkehrsflächen

Zu (1) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Kfz-Haupterschließungen binden jeweils an den Trummerweg an. Eine Breite von mind. 6 m ist Voraussetzung für eine Übernahme in das öffentliche Gut, die im ggst. Fall jedoch nicht vorgesehen ist (Einzelzufahrten bzw. Fahngrundstücke). Die Zufahrt zu den Bauplätzen kann daher auch eine geringer Breite aufweisen und soll nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß befestigt werden.

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

Zu (2) Für die aus verkehrlicher Sicht erforderliche Verbreiterung des Trummerweges auf eine durchgängige Breite des Straßengrundstücks von 6 m werden Abtretungen in das öffentliche Gut angestrebt.

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 3 m zu pflanzen. [...]*

Zu § 19 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell erfolgen. Eine dem Charakter der Umgebung angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt, weshalb Schottergärten unzulässig sind.

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

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

- Zu (2) Der Grad der Bodenversiegelung errechnet sich aus dem Verhältnis der unbebauten Flächen zur unbebauten Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der angestrebten Körnung der Bebauung (Möglichkeit der Errichtung verdichteter Wohnformen im Süden auf dem Gst. 66/32) differenziert festgelegt.

Zur unbebauten Fläche zählen jene, welche nicht mit Gebäuden oder Flugdächern bebaut, jedoch versiegelt sind, zB durch Zufahrten aus Asphalt. Die unbebaute Bauplatzfläche ergibt sich aus der Grundstücksgröße abzüglich der Flächen, die mit Gebäuden bebaut bzw. durch bauliche Anlagen (zB Carports) überdacht sind.

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

- Zu (3) Angestrebt wird die Herstellung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang des Trummerweges. U.a. zur möglichen Freihaltung von erforderlichen Sichtweiten (zB bei Zufahrten) sind Verschiebungen der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Lage der verpflichtenden Baumpflanzungen längs der Straße zulässig. Ein Abstand von max. ca. 25 m zwischen den Bäumen wird angestrebt.

Die Vorgaben in Bezug auf die Qualität der Bäume sichern ein gutes Anwachsen und eine rasche visuelle Wirksamkeit im Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Bei Verlust eines dauerhaft zu erhaltenden Baumes (durch zB Krankheit, Blitzschlag, Sturm etc.) ist spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode für entsprechend gleichwertigen Ersatz zu sorgen und dieser dauerhaft zu erhalten. 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 der heimischen Flora sind zu bevorzugen. In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen, Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Hitze- und Trockenperioden, wird die Verwendung von Baumarten und

neuerer Züchtungen empfohlen, die nachweislich gute Resistenzen gegen vorgenannte Umwelteinflüsse aufweisen.

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

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

Hinsichtlich klimafitter Bäume wird auf einschlägige Publikationen sowie auf Maßnahmen der Landeshauptstadt verwiesen:

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

- Zu (5) Die Eingriffe in das natürliche Gelände sind gering zu halten, aufgrund der topographischen Situation aber voraussichtlich erforderlich. Übermäßig hohe Steinschichtungen oder Sichtbetonmauern können störend in Erscheinung treten. Es ist diesbezüglich daher auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche Gestaltung besonders Wert zu legen. Bei der Beurteilung von Geländeänderungen ist ggf. zwischen gebäudenaher Lage und Lage im freien Gelände zu unterscheiden.

Eine Terrassierung des freien Geländes mit mehreren niedrigen Geländestufen ist möglich. Die Höhe von Böschungen wird nicht eingeschränkt. Unter ingenieurbioologischen Grundsätzen ist in diesem Zusammenhang die Errichtung und Gestaltung von Stützbauwerken insbesondere auch unter Verwendung von Pflanzen zu verstehen. Stützbauwerke aus grobem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine u.ä.) sind aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig.

- Zu (6) Der Ausschluss der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen im Wohnbauland stellt die Vermeidung einer Unternutzung des Baulandes (schonender Umgang mit der Ressource Boden) sowie eine Fragmentierung des Siedlungskörpers durch Flächenanlagen zwischen Wohngebäuden sicher. Solar- und Photovoltaikanlagen sollen als zweite Nutzungsebene prioritär auf Dach- und Gebäudeoberflächen errichtet werden.

Zu § 20 Einfriedungen und lebende Zäune

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

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

- Zu (2) Die Bestimmung stellt die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum sicher.
- Zu (3) Die Festlegungen für Hecken haben u.a. die Vermeidung von Beeinträchtigungen auf benachbarte Grundstücke und von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zum Ziel. Die Pflege von Hecken und lebenden Zäunen soll vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden können. Hecken sollen bevorzugt eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, um keine Störungen auf angrenzenden Grundstücken zu bewirken.
- Zu (4) Bei Heckenpflanzungen sollen Nadelgehölze bevorzugt einen Anteil von 10% nicht überschreiten. Standortgerechte Gehölze sind zB Acer camp., Cornus i.S., Ligustrum i.S., Carpinus bet., Spiraea i.S., Rosa i.S., Prunus laur. etc. Die Verwendung von Thuja i.S. soll bevorzugt nicht erfolgen, da diese keinen Mehrwert für die heimische Fauna bietet (keine Nährgehölze für Vögel und Insekten).

Zu § 21 Oberflächenentwässerung

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

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

Als Orientierung kann das Konzept zur Oberflächenwasserentsorgung der Geologie & Grundwasser GmbH, GZ: 131-9/219-TRU-13-HYD vom 14.05.2019 dienen (siehe Anhang), welches für die Bebauung des Grundstücks 66/32 erstellt wurde und in den Grundlagen u.a. ausführt:

Auf Grund der dargelegten Untergrundverhältnisse, kann festgestellt werden, dass der Untergrund des gegenständlichen Grundstückes ab einer Tiefe von etwa 10 m zur Versickerung geeignet sein wird. Eine seichtliegende Versickerung der anfallenden Regenwässer ist aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten (Schluff, tlw. gering tonig „Decklehme“) nur sehr bedingt bzw. kaum möglich.

Basierend auf Erfahrungen mit Versickerungs-Bohrungen in der Umgebung kann einer Versickerungsbohrung (Bohrdurchmesser ON 160) bei technisch korrektem Ausbau und vollständiger Aufschließung der sandigen Kiese (voraussichtlich ab 10m) eine Versickerungsleistung von 0,4 l/s bis 0,5 l/s zugeordnet werden.

Aufgrund der Größe der angeschlossenen Flächen wird der Wasserzufluss bei Starkregen jedoch die Versickerungsleistung naturgemäß

überschreiten. Daher ist vor der Versickerung ein entsprechend dimensioniertes Retentionsvolumen vorzusehen (siehe Kap. 4).

Es wird in der Zusammenfassung weiters u.a. ausdrücklich empfohlen, *die Errichtung der Versickerungseinrichtungen durch einen Geologen entsprechend zu begleiten, um den Ausbau an natürliche Inhomogenitäten anzupassen. [...]*

- Zu (2) Die Filterung der Oberflächenwässer von Verkehrsflächen durch Bodenschichten entspricht dem Stand der Technik (vgl. Vorgaben der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser).
- Zu (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen udgl. soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann auch direkt auf Verkehrsflächen und/oder Freiflächen zweckmäßig sein.
- Zu (4) Die verpflichtende Prüfung der Errichtung von Zisternen dient der sparsamen und sorgsamem Verwendung der natürlichen Ressource Wasser. Eine Verpflichtung zur tatsächlichen Errichtung wird nicht festgelegt, da diese in Einzelfällen zB aufgrund der Bodenverhältnisse nicht sinnvoll oder möglich sein kann.

Ansonsten wird zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser je Bauplatz die Errichtung einer Zisterne mit bevorzugt mind. 5 m³ Fassungsvermögen angestrebt.

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

Zu § 22 Ver- und Entsorgung

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

Zu § 23 Rechtswirksamkeit

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

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

Fotodokumentation (Google Street View 09/2023)



Zeichnerische Darstellung

- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen
- DKM Gebäudenachtrag
Räumliche Bestandsaufnahme & Luftbild
- Gebäude Bestand
DKM und Gebäudenachtrag
- Äußere Erschließung
Öffentliche und private Verkehrsflächen

FESTLEGUNGEN

- Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich des BPL gem. Wortlaut
- Teilungslinie verpflichtend
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Teilungslinie optional
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Straßenfluchtlinie
Begrenzung des zukünftigen öffentlichen Gutes
- Baufeld für Gebäude
Begrenzt durch Baugrenzlinien
- Bauplatznummer
- Firstrichtung Hauptgebäude
mit zulässiger 90°-Drehung
- Innere Erschließung
Haupterschließungsflächen
- Innere Erschließung
Ruhender Verkehr
- Freiflächen
- Zufahrt Kfz-Verkehr
- Verpflichtende Baumpflanzung
geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Geschoße	Dachformen
Gesamthöhe	

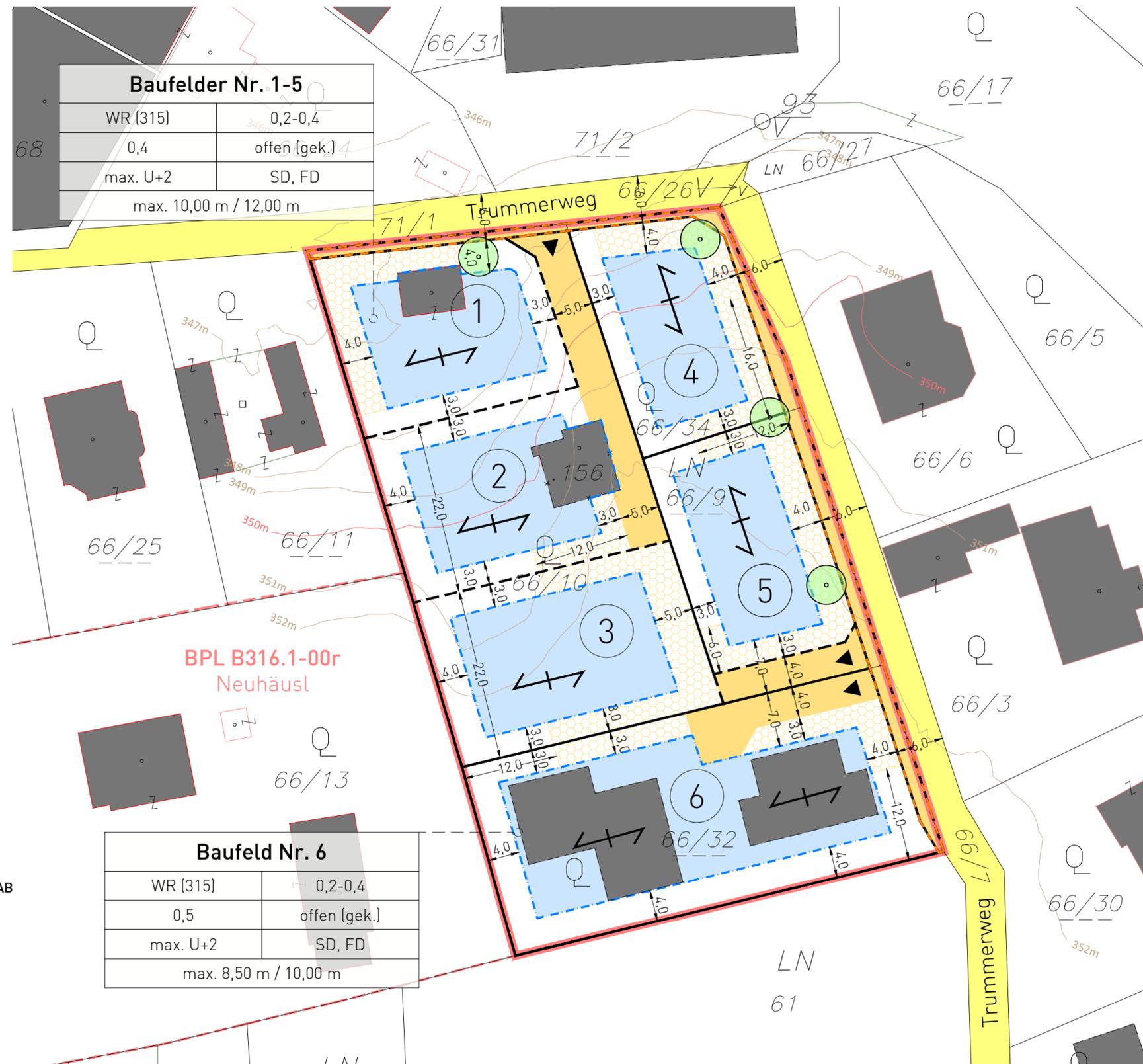
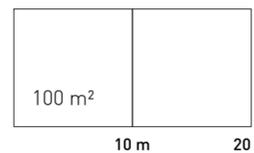
Vgl. Wortlaut der Verordnung!

ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB



Maßstab

1:500



Baufelder Nr. 1-5	
WR (315)	0,2-0,4
0,4	offen (gek.)
max. U+2	SD, FD
max. 10,00 m / 12,00 m	

Baufeld Nr. 6	
WR (315)	0,2-0,4
0,5	offen (gek.)
max. U+2	SD, FD
max. 8,50 m / 10,00 m	



Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B315 "Trummerweg Mitte" Rechtsplan

Plandatum: 04.04.2024

GZ: RO-606-70 / BPL B315

Planverfasser

Von 19.04.2024 bis 03.05.2024

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

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 23.05.2024

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) Hydrogeologische Beurteilung der Oberflächenentwässerung (ohne Anhang)

Geologie & Grundwasser GmbH,

Ingenieurbüro für Technische Geologie

GZ: 131-9/219-TRU-13-HYD vom 14.05.2019

Marktgemeinde Premstätten
Eingel.: 20. Mai 2019
Zl.: Blg.:

Auftraggeber
Marktgemeinde Premstätten
Hauptstraße 151
8141 Premstätten

Bauwerber
Bruno Beljo
Peter – Rosegger – Straße 14/5
8053 Graz

GZ: 131-9/2019-TRU 13- HYD - Oberflächenwasserentsorgung

**Mehrparteienhaus Gst.Nr. 66/32
KG 63288 Unterpremstätten
Marktgemeinde Premstätten**

Mai 2019

Hydrogeologische Beurteilung der Oberflächenentwässerung

Marktgemeinde Premstätten
BAUAMT
Geb.Verz. Nr., lfd. Nr.AZ.....

am **25. Juni 2019** entrichtet.

Bundesgebühr € 21,80
Verwaltungsabgabe € 21,80
Summe € 43,60



Geologie & Grundwasser GmbH -

Ingenieurbüro für Technische Geologie

Auer-Welsbach- Gasse 24/1/4, 8055 Graz

Tel.: 0316 / 24 40 89

www.geo-gmbh.at

Geologie & Grundwasser GmbH
TB für Technische Geologie
www.geo-gmbh.at
Auer-Welsbach G. 24/1/4 8055 Graz Tel. 0316 24 40 89
FN 203857z OVR 0241963 ATU 0340887



AUSFERTIGUNG: A / B / C / D / E / F / G / H

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Veranlassung und Zweck	1
1.2	Verwendete Unterlagen	1
2	GRUNDLAGEN	2
2.1	Lage und morphologisch-geologischer Überblick	2
3	BEFUND	5
3.1	Konzept Oberflächenentwässerung gem. /1/	5
4	GUTACHTEN	7
5	ZUSAMMENFASSUNG / HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	9
	ANLAGEN	12

1 EINLEITUNG

1.1 Veranlassung und Zweck

Im Rahmen des Bauverfahrens betreffend das Grundstück 66/32 der KG 63288 Unterpremstätten wurde von der zuständigen Baubehörde die Beurteilung der Oberflächenwasserentsorgung gefordert.

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten und vier PKW Abstellplätzen, die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit einer Wohneinheit und einem Doppelcarport, sowie Geländeänderungen.

Dahingehend wurde der Verfasser von der Marktgemeinde Premstätten mit der Erstellung eines entsprechenden technischen Berichtes hinsichtlich dieser Fragestellung beauftragt. Ihm wurden Unterlagen betreffend des geplanten BV der Oberflächenentwässerung übermittelt (/1/) und es werden im vorliegenden Bericht Befund und Gutachten betreffend der geplanten Oberflächenentwässerung vorgelegt.

1.2 Verwendete Unterlagen

- /1/ BM ING. WILLI MODER: *Einreichplan, Plan-Nr.: 7, vom 24.04 2019, übermittelt digital per E-Mail am 09.05.2019*
- /2/ ATV-DVWK REGELWERK: *Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern, Heneff 2002;*
- /3/ EHYD: *Hydrografische Messstellen, Bemessungsregen, Gitterpunkt 5427, Mai 2019;*
- /4/ LAND STEIERMARK, GIS: *Diverse zum gegenständlichen Bauvorhaben abgerufene Pläne und Informationen, Mai 2019;*
- /5/ LEDITZKY, H.P., ZOYER. H.: *Zur Hydrogeologie der Kaiserwaldterrasse, Mitt. Abt. Geol. Paläont. Bergb. Landesmus. Joanneum, Heft 39, Graz, 1978;*
- /6/ ÖWAV-REGELWERK: *Regelblatt 45, Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund, Wien 2015;*
- /7/ ÖNORMEN B 2506-1 und B 2506-2, *Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen, Wien 2013.+*
- /8/ GEOLOGIE & GRUNDWASSER GMBH.: *Diverse Projekt im Nahbereich des gegenständlichen Bauvorhabens; Stellungnahmen aus hydrogeologischer Sicht; unveröff. Graz*

2 GRUNDLAGEN

2.1 Lage und morphologisch-geologischer Überblick

Das gegenständliche Grundstück liegt in der Marktgemeinde Premstätten, Ortsteil Unterpremstätten, im Trummerweg auf einer Seehöhe von ca. 352,5 Meter über Adria (müA). Einen Überblick über die Lage gibt **Abb. 1**. Die Lage im Detail ist aus **Anlage 1** ersichtlich.

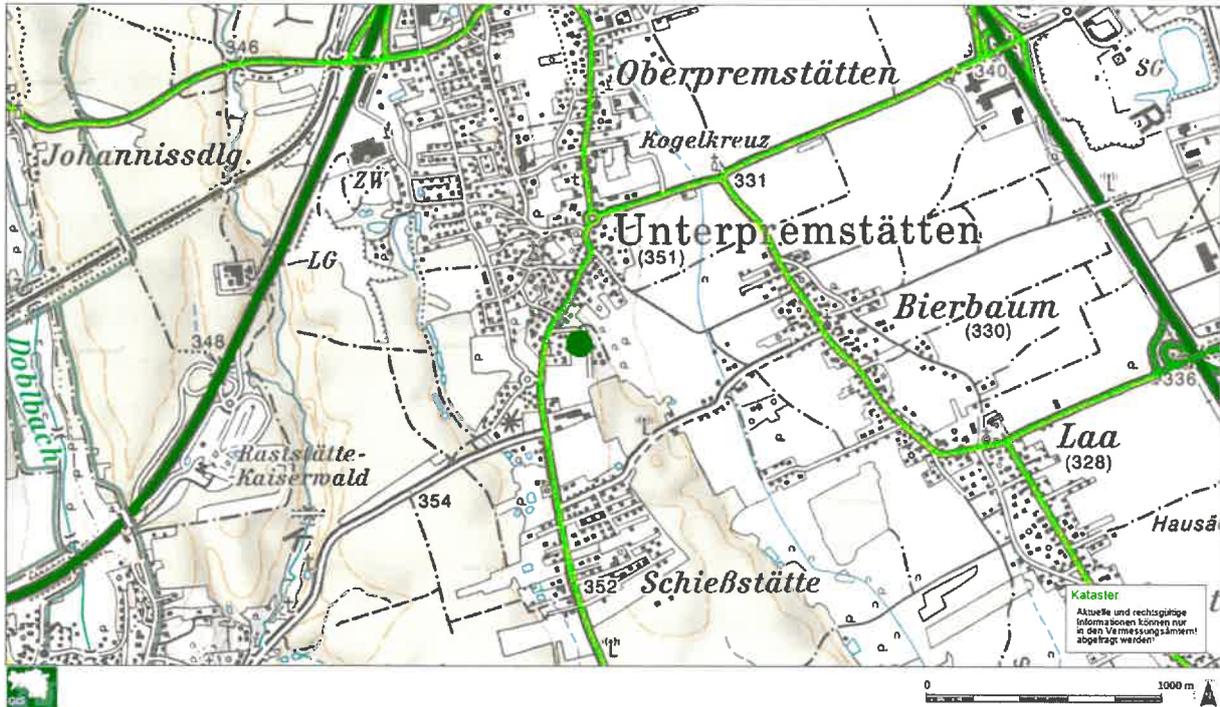


Abb. 1: Lage Bauvorhaben (Markierung), eingenordet, ohne Maßstab, Quelle: /4/

Das gegenständliche Grundstück liegt im Grazer Becken auf den fluvioglazialen Ablagerungen der Mur am Randbereich der Höheren Terrasse fraglichen Alters (Übergang zur „Kaiserwaldterrasse“, siehe **Abb. 3**). Wie aus vorhandenen Aufschlüssen (Bohrungen, Brunnen, Hangarissen) hervorgeht, lässt sich der Komplex der Kaiserwaldterrasse mit meist scharfer Grenze in einen Kieskörper und eine Lehmüberdeckung gliedern (/4/). Dabei handelt es sich um eine Wechsellagerung von Kiesen und Sanden, die mit zunehmender Tiefe eine höher werdende Lagerungsdichte aufweisen. Unterlagert werden die quartären Sedimente von neogenen Sedimenten, welche den Grundwasserstauer bilden. Überdeckt werden die Kiese und Sande von einer wechselnd mächtig ausgeprägten holozänen Lehmschicht (Schluffe bzw. Feinsande) bzw. dem Mutterboden.

Die Lage des Grundstückes in Bezug zu den geologischen Verhältnissen zeigt **Abb. 2** (aus GIS STEIERMARK 2019):

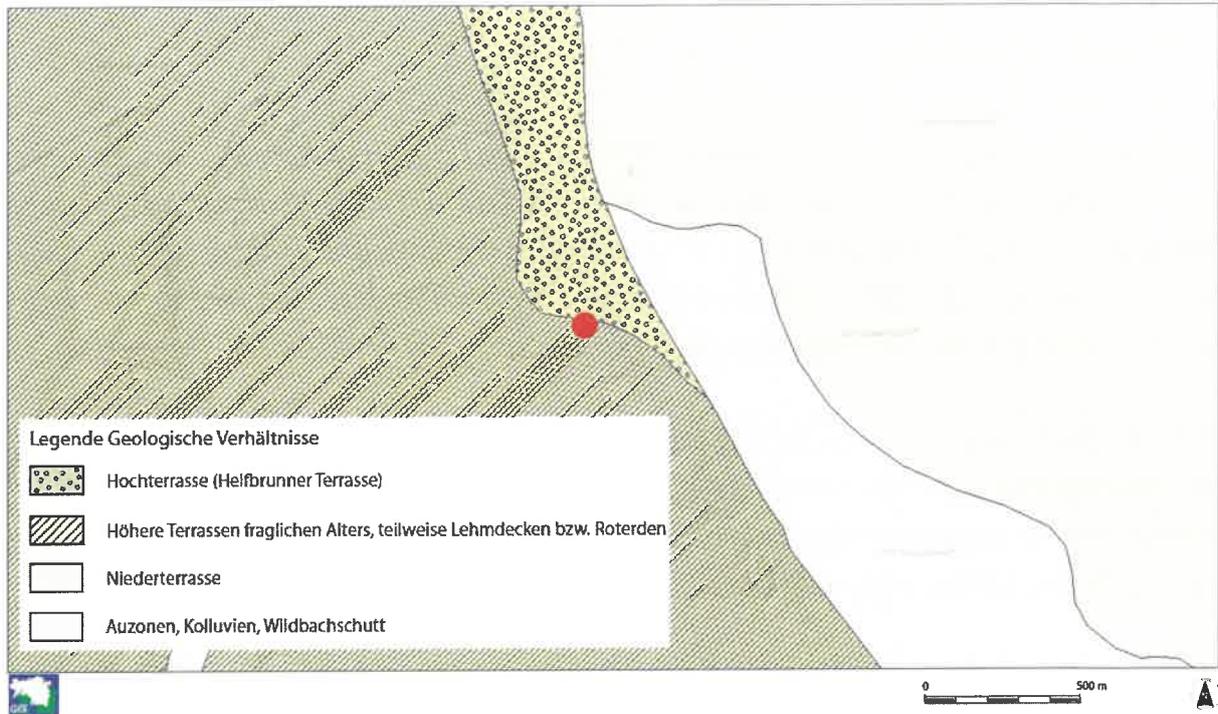


Abb. 2: Geologische Karte des ggst. Bereich mit Lage des Grundstückes (roter Kreis)

Einen stark vereinfachten geologischen Schnitt durch die Kaiserwaldterrasse zeigt **Abb. 3**.

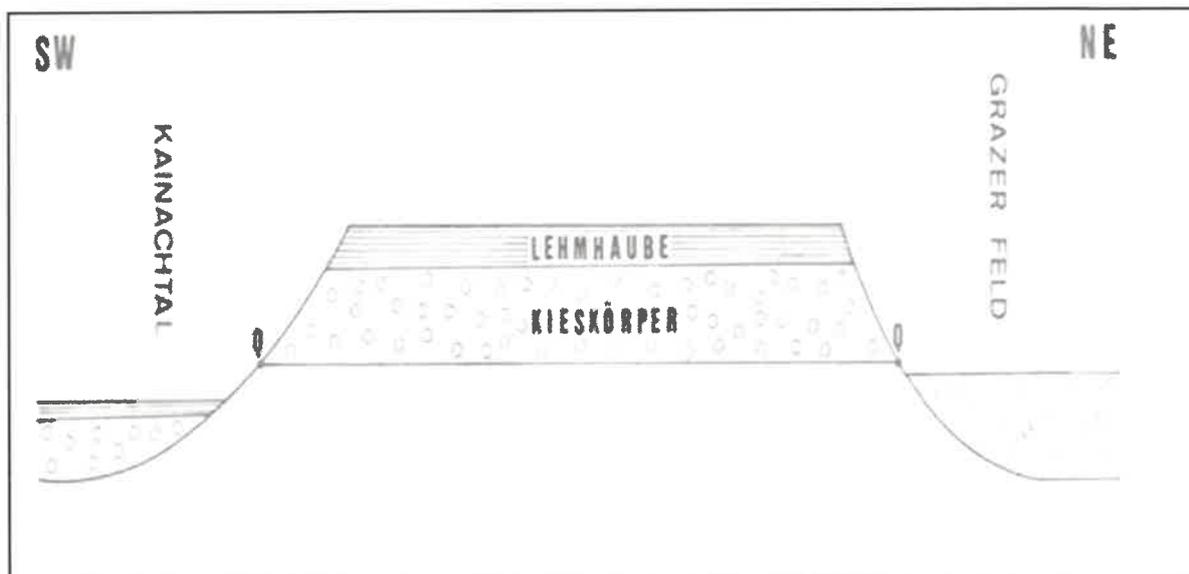


Abb. 3: Schematischer Schnitt durch die Kaiserwaldterrasse; Quelle: /5/

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse kann festgehalten werden, dass der gegenständliche Bereich im oberflächennahen Grundwasserkörper GK100097, Grazer Feld (Graz/Andritz

- Wildon), MUR sowie im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogramms (LGBl.:39/2015) liegt (/4/).

Auf Grund der dargelegten Untergrundverhältnisse, kann festgestellt werden, dass der Untergrund des gegenständlichen Grundstückes **ab einer Tiefe von etwa 10 m zur Versickerung geeignet sein wird**. Eine seichtliegende Versickerung der anfallenden Regenwässer ist aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten (Schluff, tlw. gering tonig „Decklehme“) nur sehr bedingt bzw. kaum möglich.

Basierend auf Erfahrungen mit Versickerungs-Bohrungen in der Umgebung kann einer **Versickerungsbohrung** (Bohrdurchmesser DN 160) bei technisch korrektem Ausbau und vollständiger Aufschließung der sandigen Kiese (voraussichtlich ab 10 m) eine Versickerungsleistung von **0,4 l/s bis 0,5 l/s** zugeordnet werden.

Aufgrund der Größe der angeschlossenen Flächen wird der Wasserzufluss bei Starkregen jedoch die Versickerungsleistung naturgemäß überschreiten. Daher ist vor der Versickerung ein entsprechend dimensioniertes Retentionsvolumen vorzusehen (siehe Kap. 4).

3 BEFUND

3.1 Konzept Oberflächenentwässerung gem. /1/

Das geplante Konzept zur Oberflächenentwässerung stellt sich wie folgt dar und ist im Einreichplan /1/ ersichtlich. Angaben zur Berechnung und Dimensionierung der Anlagen konnte den erhaltenen Unterlagen nicht entnommen werden.

Es wird pro Gebäude (Haus 1 und Haus 2) eine Versickerungsanlage errichtet. Diese bestehen aus jeweils einen Retentionsschacht mit Versickerungsbohrung, welche bis in die Sickerfähigen Bodenschichte ab etwa 10 m unter GOK reicht und gut in diese eingebunden wird, einem vorgeschaltetem Retentionsschacht und Sickermulden bzw. einer Kastenrinne. Die Wässer der nichtüberdachten Terrassen werden über, in vliesummantelten Kieskörper verlegte Vollsickerrohre, gesammelt und zu den Sickeranlagen weitergeleitet.

Entwässerung der Fahr- und Parkflächen

Die anfallenden Oberflächenwässer der Fahr- und Parkflächen werden durch die Gefälleausbildung dieser Flächen zu einer Kastenrinne sowie zu den Versickerungsmulden abgeleitet. Die anfallenden Wässer der Kastenrinne werden ebenfalls in eine Versickerungsmulde eingeleitet. Nach Vorreinigung durch die Mulden werden die Wässer über ein Leitungssystem zur jeweiligen Retentions – Sickeranlage verbracht.

Entwässerung der Dachflächen

Die Dachflächenwässer werden laut Plan zur jeweiligen Retentions – Sickeranlage geleitet und über die Bohrung zur Versickerung gebracht. Gem. der mit /1/ übermittelten Unterlagen werden für die Dimensionierung der Anlagenteile folgende Flächen ausschlaggebend:

Haus 1

Sickermulde/Sickerschacht (Verkehrsflächen):	37,5 m ² (Ared)
Sickerschacht (Dachflächen, Terrassen):	386 m ² (Ared)
Summe:	rd. 424 m² (Ared)

Haus 2

Sickermulde/Sickerschacht (Verkehrsflächen):	106,14 m ² (Ared)
Sickerschacht (Dachflächen, Terrassen):	280,12m ² (Ared)
Summe:	rd. 387 m² (Ared)

Laut Planung sind zur Verbringung der **Oberflächenwässer** Versickerungsanlagen mit folgenden Dimensionen vorgesehen.

Versickerungsanlage Haus 1

	Typ	Anzahl	Ared gesamt [m ²]	Durchmesser [m]	Tiefe Schachtsohle [m]	Einstauhöhe [m]
Retentions-schacht	S1	1	424	2,5	3,4	2,4
Retentions-schacht mit Versickerungsbohrung	SB01	1		2,5	3,9	2,4

	Ared [m ²]	As Versickerungsfläche [m ²]	Muldentiefe [m]	Einstauhöhe Jährlichkeit 10 [m]	Entleerungszeit-Jährlichkeit 10 [h]
Mulde 1	38,22	6,7	0,20	0,18	1,35

Versickerungsanlage Haus 2

	Typ	Anzahl	Ared gesamt [m ²]	Durchmesser [m]	Tiefe Schachtsohle [m]	Einstauhöhe [m]
Retentions-schacht	S2	1	387	2,5	3,1	2,1
Retentions-schacht mit Versickerungsbohrung	SB02	1		2,5	3,6	2,1

	Ared [m ²]	As Versickerungsfläche [m ²]	Muldentiefe [m]	Einstauhöhe Jährlichkeit 10 [m]	Entleerungszeit-Jährlichkeit 10 [h]
Mulde 2	108,27	14	0,30	0,27	1,98

4 GUTACHTEN

Den Planungsunterlagen /1/ enthalten keine Angaben zur Dimensionierung der Versickerungsanlage. Das Konzept ist im Einreichplan ersichtlich.

Hinsichtlich der geplanten **Oberflächen-Entwässerung** ist wie folgt auszuführen:

- Eine Oberflächennahe Versickerung ist auf Grund der hydrogeologischen Gegebenheiten (k_f -Wert = $1 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-7}$ m/s) am gegenständlichen Grundstück nicht möglich. Es ist daher eine Versickerung in tieferliegenden Bodenschichten (ab ca. 10 m unter GOK) mittels einer Versickerungsbohrung vorzusehen

Die **Abflussbeiwerte** a_n für die o.a. Flächen werden mit 1,0 (Dachflächen hartgedeckt) und 0,75 (Pflaster) angesetzt. Diese Ansätze entsprechen weitestgehend den normativen Vorgaben gem. /2/ bzw. /7/..

Die gegenständlichen **Dachflächen** können dem **Flächentyp F1** gem. /6/ zugeordnet werden und es ist eine Versickerung ohne Vorreinigung möglich. Die gegenständlichen **Verkehrsflächen** sind dem **Flächentyp F2** gem. /6/ zuzuordnen und es ist daher eine Versickerung nur über eine Oberbodenpassage (Bodenfilter, Rasenmulde) möglich.

Für die Dimensionierung der Rasenmulden wird gem. /6/ ein **Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s** herangezogen.

Als **Bemessungsregen** wurde gem. eHYD - Hydrographische Messstellen der Gitterpunkt 5427 (/3/) verwendet. Für die Dimensionierung wird ein **10-jährliches Starkregenereignis** angesetzt.

Zur Dimensionierung der Anlage kann der **Versickerungsbohrung** (Bohrdurchmesser mind. DN 160) bei technisch korrektem Ausbau und vollständiger Aufschließung der sandigen Kiese (voraussichtlich ab 10 m) eine Versickerungsleistung von **0,4 l/s** zugeordnet werden.

Zur Kontrolle der Größe der Versickerungsanlagen wurde entsprechend dem Stand der Technik ein Nachweis mittels Berechnungsmodell nach ÖWAV Regelblatt 45 (/5/). durchgeführt. (siehe **Anlage 3**)

Die Ergebnisse dieser Berechnungen und das vorgeschlagene Entwässerungskonzept sind nachvollziehbar, die Anlage wurde ausreichend groß dimensioniert und kann wie in der Planung vorgesehen umgesetzt werden.

Es wird jedoch wie folgt vorgeschlagen:

- Bodenfilter der Versickerungsmulde ist mit $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s ausbilden
- **Im Zuge der Herstellung der Anlagen ist die Versickerungsbohrung unbedingt durch einen entsprechend Fachkundigen zu beurteilen und zu dokumentieren.**
Nach Abschluss der Arbeiten ist ein einfacher Versickerungsversuch durchzuführen, durch einen entsprechend Fachkundigen auszuwerten und die Ergebnisse hinsichtlich der ausgeführten Berechnungen zu überprüfen. Im Bedarfsfall wäre die Anlage, entsprechend den Ergebnissen des Versickerungsversuches, zu vergrößern bzw. an die tatsächliche Sickerleistung anzupassen
- Unterhalb der Rasenmulden erfolgt über die gesamte Sohlfläche die Herstellung eines 0,5 m mächtigen, vliesummantelten Retentionskörpers aus Grobschotter. In diesen ist, um die Wässer zu den Versickerungsanlagen ableiten zu können, ein Vollsickerrohr zu verlegen. (Muldenaufbau siehe **Abb. 4**).

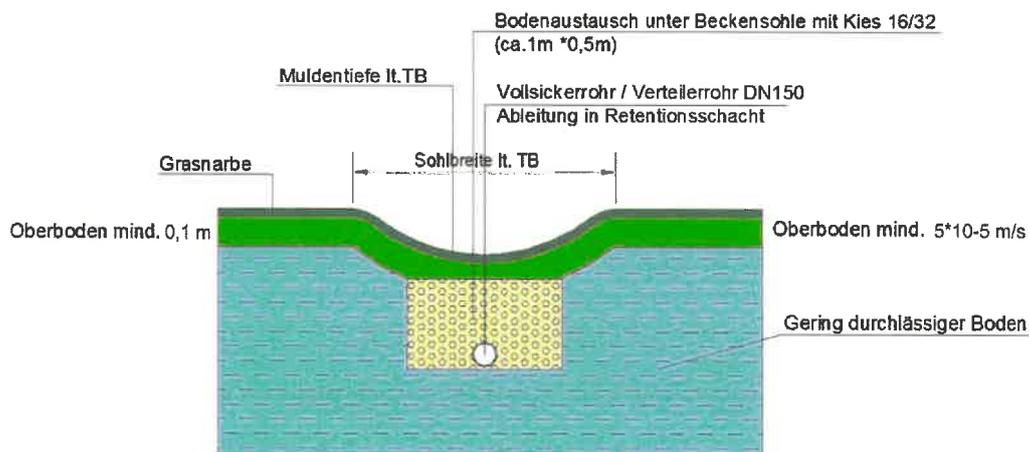


Abb. 4: Schematischer Aufbau Versickerungsmulde

Ein Übersichtsplan der geplanten Versickerungsanlagen ist **Anlage 1** zu entnehmen, die Berechnung ist in **Anlage 3** beigelegt.

5 ZUSAMMENFASSUNG / HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Aufgrund der vorliegenden (hydro-)geologischen Verhältnisse kann keine oberflächennahe Versickerung erfolgen und ist davon auszugehen, dass die konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser in tieferen Bodenhorizonten (ab ca. 10 m unter Gelände) möglich ist.

Es ist daher vorgesehen die Wässer der beiden Wohnhäuser des gegenständlichen BV in zwei Versickerungsanlagen, bestehend aus Retentionsschächten, Retentionsschächten mit Versickerungsbohrung und Versickerungsmulden auf Eigengrund zu entsorgen.

Dazu soll die versickerungsfähige Bodenschicht ab etwa 10 m unter GOK mittels Versickerungsbohrung erreicht und vollständig aufgeschlossen werden.

Die Wässer aus den Verkehrsflächen werden nach Vorreinigung über zwei Bodenmulden in die Sickeranlagen eingeleitet.

Da bis dato keine Versickerungsanlage auf dem gegenständlichen Grundstück existiert, basiert die Berechnung auf Ergebnissen und Erfahrungen von umliegenden Grundstücken in der weiteren Umgebung. Naturgemäß ist nicht auszuschließen, dass es aufgrund von natürlichen Inhomogenitäten im Untergrund ungünstigere Eigenschaften hinsichtlich der Versickerung auftreten können.

Es wird daher ausdrücklich empfohlen, die Errichtung der Versickerungseinrichtungen durch einen Geologen entsprechend zu begleiten, um den Ausbau an natürliche Inhomogenitäten anzupassen. Nach Abschluss der Arbeiten ist ein einfacher Versickerungsversuch durchzuführen, durch einen entsprechend Fachkundigen auszuwerten und die Ergebnisse hinsichtlich der ausgeführten Berechnungen zu überprüfen. Im Bedarfsfall wäre die Anlage, entsprechend den Ergebnissen des Versickerungsversuches, zu vergrößern bzw. an die tatsächliche Sickerleistung anzupassen. Eine regelmäßige Wartung der Versickerungsanlage ist unbedingt erforderlich, da diese sonst Ihre Funktionsfähigkeit verliert.

Da Teile die gegenständlich geplante Anlage für ein 10 – jährliches Regenereignis berechnet wurde, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei stärkeren Regenereignissen das berech-

nete Retentionsvolumen nicht ausreicht und es daher zu einem Überlaufen der Sickereinrichtungen an den Tiefpunkten kommt. Es sind daher entsprechende Einrichtungen (z.B. Notüberläufe) vorzusehen. Das Gelände an diesen Tiefpunkten ist so zu gestalten, dass das Wasser schadlos auf Eigengrund Ausfließen kann und ein Schadenseintritt durch ein stärkeres Regenereignis als das Bemessungsereignis möglichst abgewandt wird. D.h. das Gefälle sollte von den geplanten Objekten weg profiliert werden.

Aus gutachterlicher Sicht sind jedenfalls in Ergänzung des mit /1/ vorgelegten Konzeptes nachfolgende Hinweise zur Bauausführung (Ausführung der Anlagen entsprechend dem Stand der Technik wird vorausgesetzt) zu berücksichtigen:

- **Zur Verbringung der Oberflächenwässer in tiefliegende, sickerefähige Bodenschichten sind Versickerungsbohrungen mit entsprechender Tiefe und ausreichendem Retentionsvolumen herzustellen.**
- **Die Oberbodenschichte dieser Rasenmulde hat eine Durchlässigkeit von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s aufzuweisen.**
- **Unterhalb der Sohle der Rasenmulde ist ein 0,5 m mächtiger Retentionskörper mit Vollsickerrohr und Ableitung in den vorgesehenen Retentionssickerschacht herzustellen.**
- **Weitere Hinweise und Empfehlungen**
 - Das Befahren und Beparken von oberirdischen Versickerungsanlagen ist zu vermeiden
 - Straßen und Wege sind höher anzulegen als benachbarte Freiflächen um eine Entwässerung in diese Freiflächen zu ermöglichen
 - Die Anordnung der Fallrohre und dementsprechend die Dachrinnenführung ist den Erfordernissen der oberflächlichen Ableitung des Regenwassers in die Versickerungsanlage anzupassen
 - Eine entsprechende Bauaufsicht und Dokumentation der Arbeiten ist im Hinblick auf ein einwandfreies Funktionieren der Anlagen unbedingt erforderlich
 - Die Oberbodenschichte der Rasenmulden für die Reinigung der Niederschlagswässer hat eine Mindestdicke von 15 cm mit einer nachweislichen Durchlässigkeit von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s aufzuweisen und hat den Mindestanforderungen lt. ÖNORM B 2506-2 zu genügen
 - Während des Baues ist darauf zu achten, dass der Untergrund im Versickerungsbereich nicht durch dynamische Belastungen oder schwere Auflasten (Überfahrungen oder Nutzung als Lagerfläche) verdichtet wird, ggf. sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich
 - Eine frühzeitige Bauherstellung der Rasenmulde wäre sinnvoll, da damit der Bepflanzung genügend Zeit gegeben wird ohne diese gleich mit Niederschlagsabflüssen zu beaufschlagen

- Feinteilbelastete Bauwässer dürfen nicht in die Rasenmulde oder den unterirdischen Sickerkörper eingebracht werden
- Vor Betrieb der Versickerungsanlagen ist eine Kontrolle auf Fehlanschlüsse vorzunehmen
- Eine regelmäßige Wartung der Versickerungsanlagen ist unbedingt erforderlich, da diese sonst Ihre Funktionsfähigkeit verlieren, durch:
 - Entfernung von Laub nach Bedarf
 - Entsprechende Grünpflege der Rasenmulde zumindest 2x jährlich
 - bei starker Verschlämmung Austausch des Bodenmaterials wenn erforderlich
 - Kontrolle/Reinigung Sickerschächte zumindest jährlich
 - Führung eines Betriebsbuches für die Versickerungsanlagen

Eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Interessen bzw. fremder Rechte durch die Oberflächenwasserentsorgung auf dem Gst.Nr. .66/32 KG Oberpremstätten, Markt-gemeinde Premstätten ist bei einer Ausführung wie geplant nicht zu erwarten.

Geologie & Grundwasser GmbH
TB für Technische Geologie
www.geo-gmbh.at
Auer-Welsbach G. 24/1/4 8055 Graz Tel. 0316 24 40 89
FN 253857x DVR 0091663 ATU 63430567

Sachbearbeiter:

Mag. Christian Wolf,

DI Michael Pfatschbacher

Graz, am 14.05.2019