Marktgemeinde Premstätten

Aufhebung Bebauungsplan „Porr AG-2“ und Neuerlassung als Bebauungsplan B058 „Schachenweg Ost“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B058

Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin	Marktgemeinde Premstätten Hauptplatz 1 8141 Premstätten

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

Bearbeitung	DI David Dokter DI Julia Bauer Graz – Premstätten Ausfertigung 02/2025

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010 idF LGBl. 165/2024	von	17.01.2025	bis	31.01.2025
Beschluss gemäß § 40 (6) iVm 38 (6) Stmk. ROG 2010	am	27.02.2025	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. 165/2024 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, Werbeeinrichtungen 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 291/2, 291/3, 291/4, 291/5, 297/2, 298/2, 299/2 und 403/2 der KG Bierbaum mit einer Größe von rd. 3,69 ha.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B058 vom 09.01.2025, 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

(1) Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten sind die Grundstücke 291/2, 291/3, 291/4, 297/2, 298/2, 299/2 und 403/2 der KG Bierbaum als Industriegebiet 1 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-1,2 festgelegt. Das Grundstück 291/5 der KG Bierbaum ist als Verkehrsfläche festgelegt.

(2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 gilt für die o.a. Flächen der Bebauungsplan B058.1-01a „Porr AG 2“.

§ 5 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

Gemäß dem Räumlichen Leitbild 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist das Planungsgebiet dem Gebietstyp (8) „Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete“ zugeordnet.

§ 6 Einschränkungen

(1) Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Landes-Straßenplanungen zur Errichtung der A9-Begleitstraße.

(2) Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb einer REPRO-Vorrangzone für Industrie und Gewerbe.

(3) Das Planungsgebiet liegt innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Lärmbelastungszonen (60 dB Isophone).

(4) Das Planungsgebiet liegt gemäß der *Verordnung der Bundesministerien für Verkehr, Innovation und Technologie betreffend die Festlegung der Sicherheitszone für den Flughafen Graz* (2013) innerhalb der Sicherheitszone B des Flughafens Graz-Thalerhof. Erforderlichenfalls sind Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen.

(5) Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Widmungsgebietes 1 und 2 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.

(6) Auf bestehende Infrastrukturanlagen im Planungsgebiet bzw. angrenzend an das Planungsgebiet ist in Bauverfahren Bedacht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Trägern bzw. Betreibern zulässig.

II. Bebauung

§ 7 Bauplätze und Baufelder

(1) Innerhalb des Planungsgebietes sind zur Herstellung von zweckmäßigen Bauplätzen und Straßengrundstücken Teilungen und Vereinigungen von Grundstücken zulässig.

(2) In der zeichnerischen Darstellung werden Baufelder festgelegt.

§ 8 Bebauungsweise

Bauliche Anlagen sind in offener, gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise zu errichten (§ 4 Z.18 Stmk. BauG 1995).

§ 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

(1) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,7 festgelegt.

(2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-1,2 ersichtlich gemacht.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

(1) Die Lage der oberirdischen Teile von neuen Hauptgebäuden ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder mit Höhendifferenzierung).

(2) Die Errichtung von Nebengebäuden (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG), Überdachungen ohne Gebäudeeigenschaft, Vordächern samt Stützenkonstruktionen und Aufbauten, Bauwerken für Aufstiegshilfen (Stiegen, Rampen, Aufzüge etc.), Sicht- und Lärmschutzanlagen, Trafos und Werbeanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

Auf die Einschränkungen gemäß § 6 wird hingewiesen. Erforderlichenfalls sind Abstimmungen mit den zuständigen Dienststellen vorzunehmen.

(3) Die Längserstreckung von Gebäuden (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Eine 90°-Drehung und Abweichungen im Ausmaß von +/- 10° sind zulässig.

§ 11 Höhenlage der Gebäude

(1) Die Höhe der Erdgeschoßebene der Gebäude ist dem Verlauf des natürlichen Geländes bzw. der Erschließungsstraße anzupassen.

(2) In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 12 Höhe der Gebäude

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) beträgt:

- max. 12,00 m für die Baufelder Nr. 1, 3, 4 und 5 sowie
- max. 16,00 m für die Baufelder Nr. 2a und 2b.

Kleinvolumige Bauteile sowie Haustechnikanlagen (zB Wartungsstege, Sicherungsanlagen, Kamine) und Solar- bzw. Photovoltaik-Aufdachanlagen bleiben unberücksichtigt.

§ 13 Dachformen und Dächer

(1) Neue Hauptdächer sind als Gründächer auszubilden und/oder überwiegend mit Solar- oder Photovoltaik-Aufdachanlagen auszustatten.

(2) Als Dachformen für neue Gebäude sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 15° sowie Satteldächer mit Neigungen von max. 30° zulässig. Abweichungen für besondere Gestaltungen (Eingänge, Oberlichten etc.) sind im Ausmaß von max. 10 % bezogen auf die Bauplatzfläche sowie für Vor- und Flugdächer zulässig.

(3) Nicht als Gründächer ausgeführte Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als bekiestes Foliendach oder als nicht glänzendes Blechdach in grauer Farbe auszuführen. Weiße Foliendächer sind unzulässig. Satteldächer sind mit nicht glänzender Deckung in grauer Farbe auszuführen.

(4) Neue Solar- und Photovoltaik-Aufdachanlagen sind bei Satteldächern nur in dachflächenparalleler oder -integrierter Ausführung zulässig. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind sie mind. 1 m vom Dachrand abgerückt auszuführen.

§ 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist für Gebäude und bauliche Anlagen (zB auch Werbeeinrichtungen und Sicht- bzw. Lärmschutzmaßnahmen) ein Farbkonzept mit Materialangaben zu erstellen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Ein dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild angemessenes Erscheinungsbild ist durch die Verwendung geeigneter Materialien und Oberflächen herzustellen (zB unbehandelte Holzfassaden).
- Grelle Farbgebungen und glänzende Oberflächen sind grundsätzlich nicht zulässig (ausgenommen PV- und Glasflächen).
- Neue Fassaden sind in hell- bis dunkelgrauen oder erdigen Farbtönen mit geringem farbigen Eindruck (geringer Farbvalenz) auszuführen. Für kleine Flächen sind Effektfarben zulässig (Firmenwerbung etc.).
- Neue freistehende Werbeeinrichtungen (ausgenommen Fahnenmasten) sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 8 m zulässig. Beleuchtete bauliche Werbeeinrichtungen sind nur auf Fassadenflächen zulässig.

IV. Verkehrsanlagen

§ 15 Verkehrsflächen

(1) Die Begrenzung der Verkehrs- und Erschließungsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Konkretisierungen und geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Projektierung zulässig.

(2) Die Verkehrsflächen, die gemäß der zeichnerischen Darstellung 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.

(3) Die Errichtung von ergänzenden Zufahrten, Straßen und Wegen ist innerhalb der Baugrenzlinien und auf allen Flächen der inneren Erschließung zulässig. Die innere Erschließung inkl. Wendemöglichkeiten auf den Bauplätzen ist in verkehrstechnisch einwandfreier Form sicherzustellen und auf LKW-Verkehr auszulegen.

(4) Die Breite des Straßengrundstücks allfälliger neuer Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes hat mindestens 8,00 m zu betragen.

§ 16 Ruhender Verkehr

(1) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Abstellplätze ist auf Grundlage der "Stellplatz-Verordnung" der Marktgemeinde Premstätten in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Berechnung ist im Bauverfahren vorzulegen.

(2) Kfz-Stellplätze mit und ohne Schutzdächer einschließlich Zufahrt können innerhalb der Baugrenzlinien sowie auf allen Flächen der inneren Erschließung errichtet werden. Neue Garagen, die keine Nebengebäude iS des Stmk. BauG sind, sind nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

(3) Auf die Bestimmungen der „Bepflanzungsverordnung für Kfz-Abstellplätze" der Marktgemeinde Premstätten in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Für Ersatzpflanzungen für Hoch- und Tiefgaragen ist die Ebene mit der höchsten Stellplatzanzahl Ermittlungsgrundlage.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 17 Freiflächen und Grüngestaltung

(1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute und nicht industriell-gewerblich oder verkehrlich genutzte Flächen als Grün- und Freiflächen zu gestalten. Ein Außenanlagenplan inkl. Freiflächengestaltung und Bepflanzungskonzept ist im Bauverfahren vorzulegen.

(2) Der bestehende Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz darf durch neue Baumaßnahmen nicht erhöht werden.

(3) Im Planungsgebiet sind bei wesentlichen Änderungen bestehender Kfz-Abstellplätze sowie Verkehrsanlagen entlang des Sternwegs und der Thalerhofstraße entsprechend der zeichnerischen Darstellung großkronige Bäume im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig, wenn diese der Verkehrssicherheit dienen oder Infrastrukturleitungen zu berücksichtigen sind. Abschnittsweise sind dieselben Sorten zu verwenden.

(4) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte und klimafitte Laubgehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Baumpflanzungen sind in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe und mind. 6 m³ Wurzelraum durchzuführen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

(1) Neue Einfriedungen (ausgenommen Lärm- bzw. Sichtschutzwände) sind in licht- und luftdurchlässiger Konstruktion zu errichten. Lärm- bzw. Sichtschutzwände sind straßenseitig dauerhaft zu begrünen.

(2) Neue Tore, Schranken udgl. sind mit einem Abstand von mind. 5,00 m von der Grenze des öffentlichen Gutes zu errichten.

(3) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Ansichtshöhe von Sockeln bzw. Stützmauern ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe mit einzurechnen.

(4) Hecken und lebende Zäune sind so weit von Grundgrenzen zurückversetzt zu pflanzen, dass die Pflege vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann. 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. Nadelgehölze dürfen hierbei einen Anteil von 10% nicht überschreiten. Die Verwendung von Thuja i.S. ist unzulässig.

§ 19 Oberflächenentwässerung

(1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist bei neuen Anlagen in 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 Teich-, Entwässerungs-, Filter-, Klär- und Retentionsanlagen ist innerhalb der Baugrenzlinien und auch auf Verkehrs- und Freiflächen zulässig. Auf die Einschränkungen des § 6 wird hingewiesen.

§ 20 Ver- und Entsorgung

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

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 21 Rechtswirksamkeit

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

(2) Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Porr AG-2“ außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Dr. Matthias Pokorn)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das östlich der A9 Pyhrn Autobahn und südwestlich des Flughafens Graz-Thalerhof gelegene Planungsgebiet wird im Süden durch den Schachenweg, im Westen durch den Sternweg, im Norden durch die Grenze zur Nachbargemeinde Kalsdorf bei Graz und im Osten durch die Landesstraße L-397 bzw. Thalerhofstraße begrenzt. Südlich und östlich befinden sich Waldflächen, während weiter nördlich ein Schotter-Abbaugebiet besteht. Gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 ist das Planungsgebiet dem Teilraum J „Industrie- und Gewerbegebiet A9 Ost“ zugeordnet, welcher als Entwicklungsbereich hoher Priorität festgelegt ist.

Das Planungsgebiet ist im Bestand industriell-gewerblich bebaut und genutzt, u.a. mit Tankstelle, Werkstattbauten, Garagen und Verwaltungsgebäuden sowie Verkehrs-, Stellplatz- und Manipulationsflächen. Die Oberflächen sind bereits hochversiegelt, die Grünausstattung sehr gering.

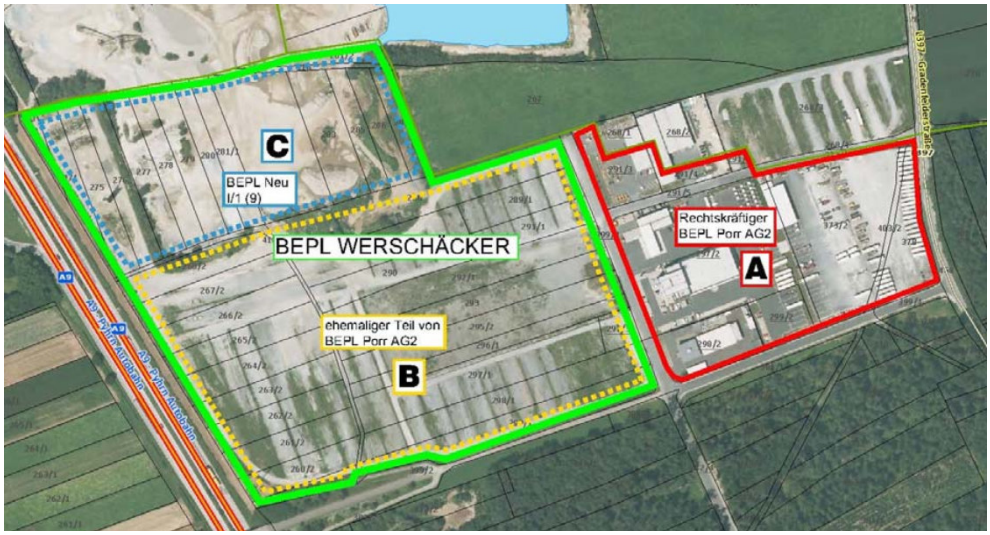
Westlich des Planungsgebietes verläuft der Sternweg, über den die verkehrliche Haupterschließung erfolgt. Der Sternweg ist Teil der geplanten A9-Begleitstraße und soll zukünftig als Landesstraße geführt werden.

Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 12/2024, maßstabslos

<u>Zur Aufhebung und Neuerlassung</u>

Der Bebauungsplan „Porr AG - 2“ (verfasst von Architekt DI Herfried Peyker) wurde vom Gemeinderat der Altgemeinde Zettling im Jahr 2005 auf Grundlage des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 sowie des Flächenwidmungsplanes 3.0 für ein rd. 11,5 ha großes Gebiet zwischen Autobahn und Gradenfelderstraße erlassen und diente *zur Bildung einer Einheit des Gebietes, insbesondere durch die Festlegung der inneren Verkehrserschließung für das gesamte Gebiet unter Einbeziehung der SLB- und FWP- Erweiterungsflächen*.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Werschäcker“ der Altgemeinde Zettling (verfasst von der Malek Herbst Architekten ZT GmbH auf Grundlage des Flächenwidmungsplanes 4.0) im Jahr 2013 wurde für die damaligen Grundstücke 288/4, 288/2, 288/3, 288/1, 288/5, 297/3 und eine Teilfläche des Grundstücks 399/3 der KG Bierbaum der Bebauungsplan „Porr AG 2“ (Stand 1. Änderung) außer Kraft gesetzt. Dies betraf nur das Planungsgebiet westlich des Sternweges - der östliche Teil des Bebauungsplanes Porr AG 2 (Stand 1. Änderung) blieb vollinhaltlich in Kraft:



Luftbild und Bereichsabgrenzung aus den Erläuterungen des Bebauungsplanes „Werschäcker“ (2013)

Im Jahr 2023 wurde seitens der Grundeigentümerin der Grundstücke 297/2, 299/2 und 403/2 der KG Bierbaum ein Antrag auf Änderung bzw. Überarbeitung des verbleibenden Bebauungsplans „Porr AG-2“ gestellt, um die Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Werkstattgebäudes bzw. zur Errichtung von Büro- bzw. Produktionsgebäuden, Flugdächern und Lagerhallen zu verbessern.

Seitens der Gemeinde wurden daher die Festlegungen der rk. Bebauungsplanung insbesondere auch vor dem Hintergrund der inzwischen wesentlich geänderten rechtlichen und fachlichen Planungsvoraussetzungen kritisch geprüft – diese bestehen insbesondere in der Gemeindefusion, im Stmk. ROG 2010, dem REPRO 2016, dem ÖEK 1.00 inkl. dem Räumlichen Leitbild, dem FWP 1.00 inkl. der Bebauungsplanzonierung sowie der Straßenplanungen für die A9-Begleitstraße. Das Planungsgebiet ist baulich weit fortgeschritten entwickelt und wurde durch Teilungen und die Anlegung von Straßen bereits zweckmäßig strukturiert.

Die „neue“ Marktgemeinde Premstätten ist iS einer nachhaltigen Raumordnung dazu angehalten, auf geänderte Planungsvoraussetzungen und Entwicklungshemmnisse zu reagieren und die Bebauungsplanung gemäß § 40 (1) Stmk. ROG 2010 fortzuführen. Bebauungspläne sind gemäß FWP 1.00 im Anlassfall fortzuführen (zB Änderung oder Neuerlassung). In der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 wurde für den rk. Bebauungsplan ein Anpassungsbedarf festgestellt.

In Anbetracht des Alters, der bereits erfolgten Teilaufhebung und der mit einer Bebauungsrichtlinie des ROG 1974 vergleichbaren geringen Planungstiefe der Stammfassung des Bebauungsplanes sowie der inzwischen höheren Planungs- und Gestaltungsanforderungen auch an Industriegebiete (vgl. Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes 1.00) wird anstelle einer neuerlichen Änderung des

Bebauungsplanes eine Aufhebung und Neuerlassung durchgeführt. Dies im Sinne der Rechtssicherheit und der besseren Handhabung im baurechtlichen Vollzug. Zur Vermeidung von Missverständnissen und der Verwechslung von BPL-Fassungen wird die neue Bebauungsplanung als „Schachenweg Ost“ bezeichnet.

Zu den Änderungen:

- Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes wird angepasst und für rechtskräftige Bauland- und Verkehrsflächen zwischen Sternweg und der L-397 Gradenfelderstraße neu festgelegt (vgl. BPL-Zonierung gemäß FWP 1.00). Im Wortlaut werden die Grundstücke gemäß der aktuellen DKM angeführt.
- Die Grundlagen des Flächenwidmungsplanes werden aktualisiert und an den Rechtsbestand des FWP 1.00 der „neuen“ Markgemeinde Premstätten angepasst. Die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes 1.00 werden ergänzt und ersichtlich gemacht.
- Mögliche Einschränkungen der Bebauung werden in zusammengefasster Form angeführt und im erforderlichen Ausmaß um neue Aspekte ergänzt (zB Landes-Straßenplanung, Waldrandbereich udgl.).
- Im Rechtsplan werden auch unter Berücksichtigung des Räumlichen Leitbildes 1.00Baugrenzlinien neu festgelegt, wobei die zwischenzeitlich herstellte Struktur des Gebietes, das Ausmaß der Flächenwidmung sowie die angestrebte Gattung der außenliegenden Straßen (Sternweg als zukünftige Landessstraße) berücksichtigt werden.
- Die Festlegungen zu Bebauungsweise und Bebauungsgrad werden unter Berücksichtigung des Räumlichen Leitbildes 1.00 zweckmäßig liberalisiert.
- Festlungen zur Gestaltung und Ausführung neuer Gebäude werden ergänzt (zB Dachformen und Dächer) – für Objekte des Rechtsbestandes entsteht dadurch kein unmittelbarer Anpassungsbedarf.
- Die Festlegungen zur Höhenentwicklung werden neu gefasst und unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie der Lage innerhalb des Planungsgebietes nach Baufeldern differenziert.
- Festlegungen zu Freiflächen und Grüngestaltung werden ergänzt, um iS der Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes 1.00 langfristig (zB bei Änderungen am Gebäude und Oberflächenbestand) eine zeitgemäße Mindestgrünausstattung und -bepflanzung zu erreichen.

Durch die im Vergleich zur Stammfassung umfangreicheren und strengeren Festlegungen im neuen Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Das siedlungsstrukturelle und verkehrliche Konzept des Bestandes wird berücksichtigt. Es erfolgt keine Beeinträchtigung angrenzender Liegenschaften oder Bestände. Die Planungen zur A9-Begleitsraße werden durch die ggst. Bebauungsplanung nicht erschwert.

Das Planungsgebiet liegt gemäß REPRO 2016 innerhalb des Landschaftsteilraums „Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume)“ und tlw. innerhalb einer Vorrangzone für Industrie und Gewerbe. Premstätten ist im REPRO zudem als regionaler Industrie- und Gewerbestandort festgelegt, wodurch das öffentliche Interesse an der *Sicherung der Standortvoraussetzungen für bestehende Betriebe von regionaler Bedeutung bzw. zur langfristigen Sicherung regional bedeutsamer Flächenpotenziale für industriell-gewerbliche Nutzung* dokumentiert ist.

Zu § 1 Rechtsgrundlage

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

Da die Anzahl der von der Bebauungsplanung betroffenen Grundeigentümer und Nachbarn gering ist und das als Industriegebiet gewidmete Planungsgebiet keine erhöhte Sensibilität aufweist, ist die Durchführung eines Anhörungsverfahrens iS der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit gelegen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (Bauland- und Verkehrsflächen gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 03/2024 ein Flächenausmaß von insgesamt rd. 3,69 ha. Das Gelände ist eben.

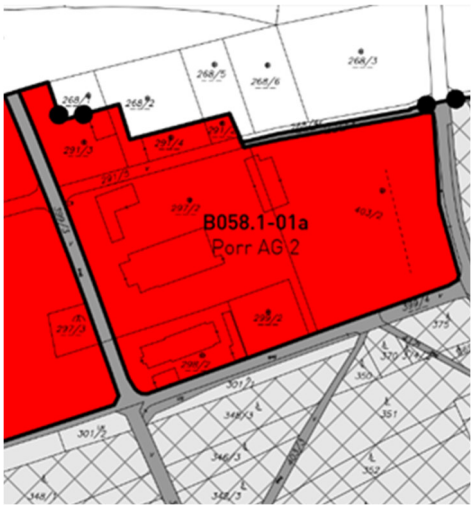
Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 03/2024.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet überwiegend vollwertiges Bauland als Industriegebiet 1 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 1,2 festgelegt. Nur die bereits errichtete Straße auf dem Grundstück 291/5 (Sternweg – im weiteren Verlauf in der Nachbargemeinde Kalsdorf auch Kasernstraße) wurde im FWP 1.00 als Verkehrsfläche festgelegt.

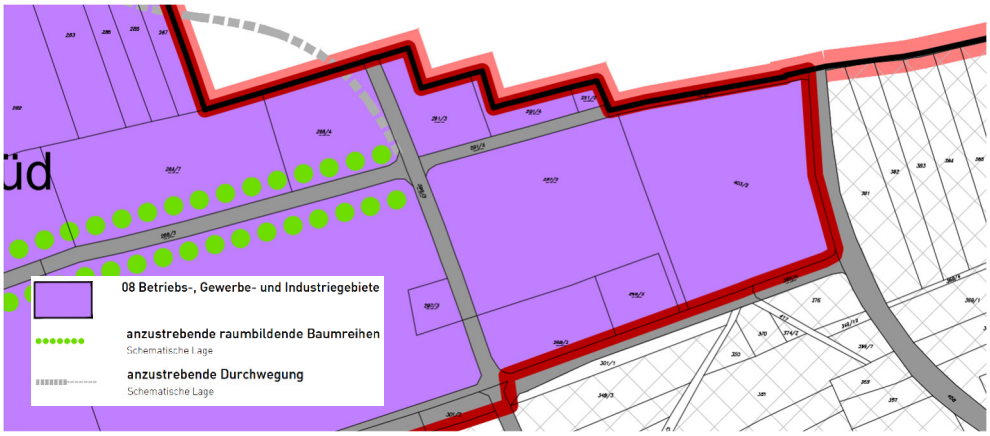
Ausschnitt FWP 1.00, maßstabslos



Ausschnitt BZP 1.00, maßstabslos

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 und Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen festgelegt werden. Das ggst. Planungsgebiet ist gemäß Leitbildplan dem Gebietstyp (8) „Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete“ zugeordnet, für den als Handlungsgebote hinsichtlich Gebietscharakter die Verbesserung und Entwicklung vorgesehen sind.



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00, maßstabslos

<u>Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung</u>

- Sicherstellung der infrastrukturellen Ausstattung.
- Verbesserung der Qualität in der Baugestaltung.
- Verbesserung der Qualität der Außenräume. Sicherung einer Mindestausstattung mit Vegetation, insbesondere im Bereich von Haupterschließungsstraße (Baumreihen), Vorfeldern und Parkplätzen. Festlegungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Situation.
- Sicherstellung und Verbesserung der Durchwegung sowie der multimodalen Mobilität in Bereichen mit hohem Arbeitsplatzangebot.
- Geordnete Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (nach Möglichkeit durch Versickerung oder Verrieselung).

<u>Grundsätze zu Bebauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung</u>

- Bebauungsweise: Grundsätzlich offen. Lage zur Straße abgerückt bis straßenbegleitend.
- Hauptdächer sind mit PV-Anlagen auszustatten und/oder als Gründächer auszubilden.

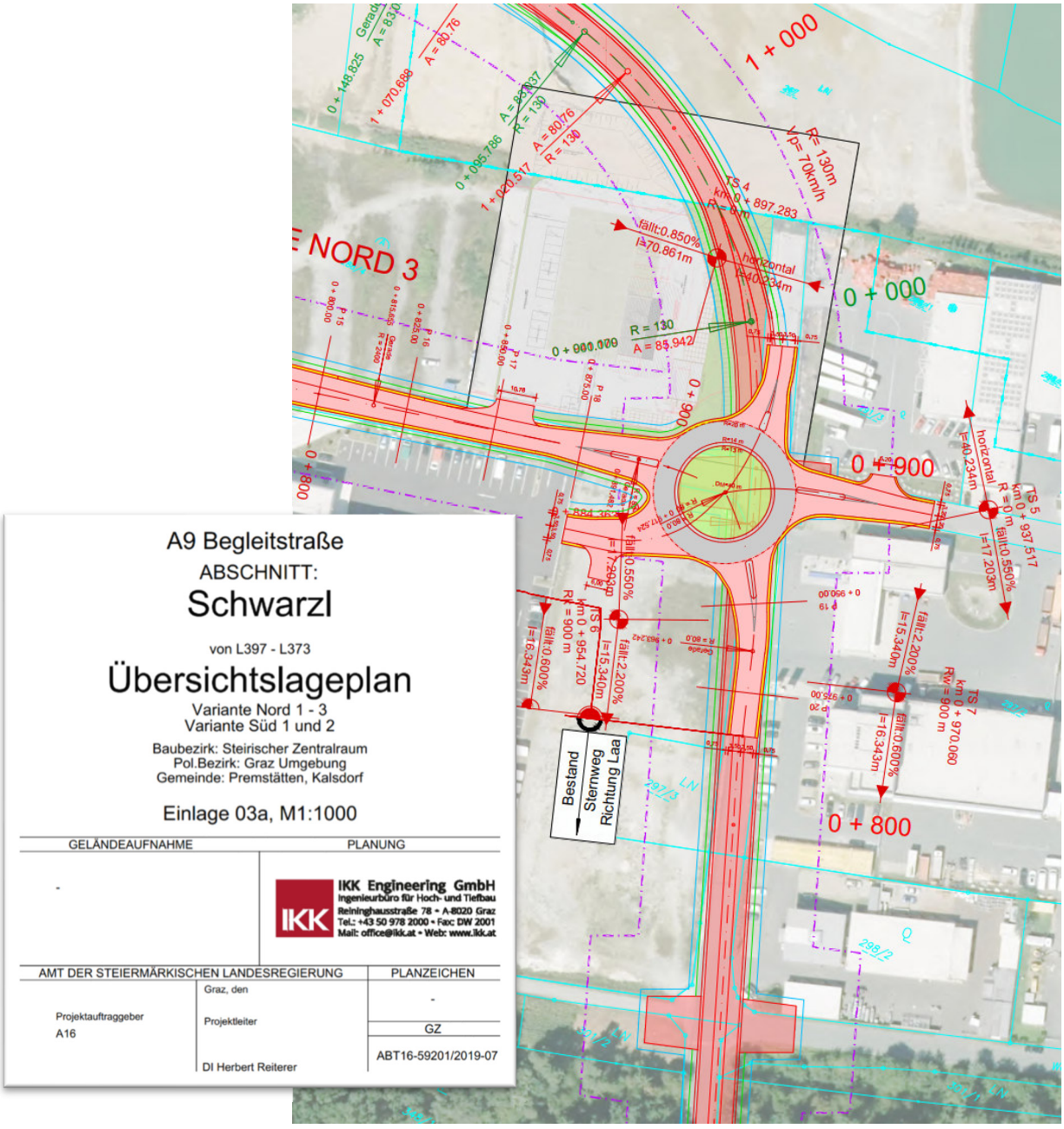
<u>Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen</u>

- Bebauungsgrad max. 0,8
- Versiegelungsgrad max. 70 % (bezogen auf d. Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche); Ausnahmen unter Berücksichtigung des Bestandes möglich).
- Bebauungsdichte max. 1,2 – Verringerung oder Überhöhung durch Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

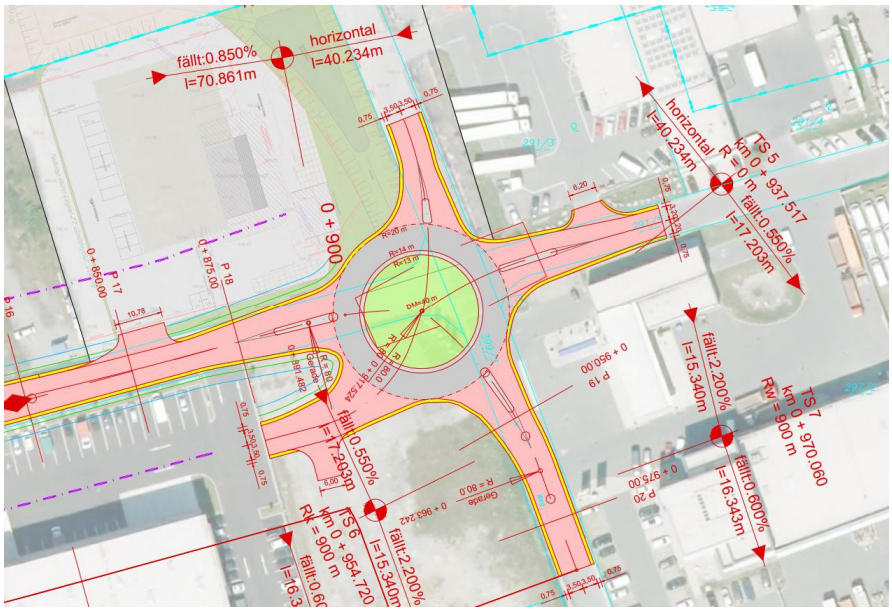
Zu § 6 Einschränkungen

Zu (1) Die A9-Begleitstraße ist ein gemeindeübergreifendes Straßenprojekt zwischen Graz und dem Cargo Center (CCG), das vom Land Stmk. seit Anfang der 2000er Jahre verfolgt wird und abschnittsweise bereits umgesetzt ist. Im Gemeindegebiet von Premstätten soll die Begleitstraße überwiegend östlich der Autobahn A9 und auch im Bereich des Sternwegs verlaufen, dessen Erklärung zur Landesstraße hierfür zweckmäßig wäre.

Für den an das ggst. Planungsgebiet angrenzenden Straßenabschnitt „Schwarzl“ (von L-379 bis L-373) liegen Vorplanungen in Varianten, verfasst von der IKK im Auftrag des Landes vor:



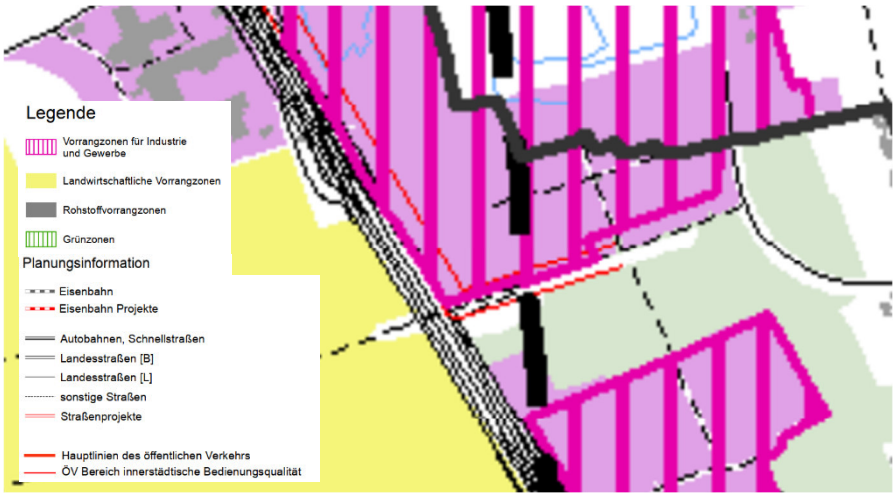
Ausschnitt Übersichtslageplan (nicht genordet)



Detailausschnitt Straßenplanung IKK: A9-Begleitstraße, Abschnitt Schwarzl, Var. Nord 3 – Nordweg, Einlage 03b; GZ: ABT16-59201/2019-07

Eine rechtsverbindliche Trassenverordnung für die Straße liegt nicht vor. Auch im Regionalplan des REPRO 2016 ist im ggst. Abschnitt keine Trassierung der A9-Begleitstraße ausgewiesen.

Zu (2) REPRO-Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe sichern die betreffenden regionsweit bedeutenden Flächen für diese Nutzung. Eine etwaige lw. Nutzung bleibt von dieser Bestimmung unberührt, andere Nutzungen wie zB Wohnen sind generell unzulässig.



Ausschnitt Regionalplan des REPRO 2016

Gemäß § 5 (1) REPRO 2016 gelten für Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe folgende Zielsetzungen und Festlegungen: 1. Sicherung bzw. Mobilisierung der für Industrie- und Gewerbebetriebe von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung geeigneten Flächen und 2. Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe sind – einschließlich erforderlicher Abstandsflächen – von Widmungs- und Nutzungsarten, die die Realisierung einer industriell/gewerblichen Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten.

Zu (3) Gemäß § 2 (8) REPRO Steirischer Zentralraum 2016 sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Flughafens Graz Thalerhof durch die Freihaltung der im Regionalplan ausgewiesenen Lärmbelastungszonen von neuen Wohn- bzw. Erholungsbaulandfestlegungen (reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete, Ferienwohngebiete, Erholungsgebiete, Kurgebiete) und die mittel- bis langfristige Umstrukturierung von lärmempfindlichen Wohnnutzungen – ausgenommen Bereiche mit ausschließlich oder überwiegend bestehender Wohnfunktion – in Betriebsnutzungen zu sichern.

Zu (4) Der Großteil des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Premstätten liegt innerhalb von Sicherheitszonen des Flughafens Graz-Thalerhof. Aufgrund der einschränkenden Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keine Luftfahrthindernisse errichtet werden können. Dies ist jedoch von Seiten der Antragsteller zu prüfen – ggf. sind die entsprechenden Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen. Link zum Zonenplan:

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

Hinsichtlich möglicher Anlagen mit optischer und elektrischer Störwirkung iSd § 94 Luftfahrtgesetz wird darauf hingewiesen, dass diese von der zuständigen (Gewerbe-)Behörde im Genehmigungsverfahren zu beachten sein werden.

Zu (5) Das Planungsgebiet liegt gemäß der Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark idgF innerhalb des Widmungsgebietes 1 und 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.

Zu (6) Bekannte Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet und im Anschluss daran sind im Flächenwidmungsplan 1.00 ersichtlich gemacht.

Zu § 7 Bauplätze und Baufelder

Zu (1) Im Planungsgebiet soll die Teilung und Vereinigung von Grundflächen zu Bauplätzen nicht eingeschränkt werden, um die nachhaltige und vollständige Nutzung des hochwertigen Industriegebietes sicherzustellen. Auf die Bestimmungen der §§ 45 und 47 des Stmk. ROG 2010 wird hingewiesen. In nachfolgenden Bauverfahren ist die Dichte auf den jeweiligen konkreten Bauplatz zu beziehen.

Auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG wird ergänzend verwiesen.

Zu (2) In der zeichnerischen Darstellung sind zwei Bauplätze und insgesamt sechs Baufelder festgelegt, die mit Gebäuden bebaut werden können. Die äußeren Abstände der Baugrenzlinien sind an den kotierten Stellen von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

Zu § 8 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des Bestandes grundsätzlich offen zu erfolgen. Da innerhalb des Planungsgebietes jedoch zweckmäßige Grund- und ggf. auch Bauplatzgrenzen bestehen und keine Pflicht zur Grundstücksvereinigung festgelegt ist, kann eine Bebauung innerhalb des Gesamtbaufeldes schadlos auch in gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise erfolgen, ohne dass Störwirkungen auf angrenzende Flächen und Gebiete entstehen. Die Verteilung der Baumassen innerhalb des Planungsgebietes wird maßgeblich durch Baugrenzlinien geregelt.

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 insbesondere unter Berücksichtigung der möglichen Errichtung von großflächigen Betriebsgebäuden festgelegt.

Im nunmehr aufgehobenen Bebauungsplan „Porr AG-2“ war ein Bebauungsgrad von max. 0,6 festgelegt. Im Planungsgebiet (I/G-Vorrangzone gemäß REPRO) soll die Errichtung großflächiger Hallengebäude ermöglicht werden und soll daher eine maßvolle Anhebung des Bebauungsgrades gegenüber dem Bestand erfolgen. Die Anhebung erfolgt unter Berücksichtigung des Räumlichen Leitbildes 1.00.

Zu (2) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z.16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes.

Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von neuen Gebäuden (Hauptgebäude und Garagen, die keine Nebengebäude darstellen) ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Baufelder gebildet, die im Plan färbig dargestellt sind. Neue Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Für Bestände außerhalb der neu festgelegten Baugrenzlinien gilt keine Einschränkung.

Zu (2) Die im Wortlaut angeführten Bauwerke und -teile dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinien (ausgenommen auf planlich festgelegten Freiflächen) errichtet werden, da sie visuell nur untergeordnet in Erscheinung treten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird ergänzend verwiesen, die durch den Bebauungsplan nicht beschränkt werden.

Zu (3) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Satteldächern ident mit der Hauptfirstrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der Struktur der Umgebung und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel.

Zu § 11 Höhenlage der Gebäude

Die Bestimmung stellt sicher, dass die topographische Situation bei der Anordnung von Gebäuden berücksichtigt wird. Die Höheneinschränkung verhindert, dass Gebäude auf künstlich geschaffenen Plateaus errichtet werden.

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.

Zu § 12 Höhe der Gebäude

Die maximale Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Gesamthöhe gemäß Stmk. BauG festgelegt, das ist *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 Höhen werden differenziert festgelegt, sodass ein Höhenmaximum im Zentralbereich (Baufelder Nr. 2a und 2b) und geringeren Höhen im restlichen Bereich der Bauplätze erfolgt. Der bauliche Bestand wird berücksichtigt.

Für bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft wird keine Festlegung getroffen. Auf die Festlegung von Geschoßen wird verzichtet, da industriell-gewerblich genutzte Gebäude (Hallen, Garagen, Lager etc.) zumeist nicht über eine übliche Geschoßeinteilung verfügen und durch die Vorgabe der Gesamthöhe, der Dachform und Dachneigung ausreichende Festlegungen getroffen werden.

Zu § 13 Dachformen und Dächer

Zu (1) Bei der Errichtung von neuen Hauptdächern wird in Einklang mit den Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes freigestellt, ob diese als begrünte Dächer (extensiv oder intensiv; Vegetationsschicht sollte jedenfalls mind. 8 cm betragen) errichtet werden und somit einen Ausgleich zur Bodenversiegelung schaffen, oder ob auf dem Dach Solar- bzw. Photovoltaikanlagen angebracht werden, um eine emissionsfreie nachhaltige Energiegewinnung und -nutzung am Betriebsstandort zu fördern. Für bestehende Dächer entsteht kein unmittelbarer Anpassungsbedarf.

Bei der Errichtung von Solar- bzw. PV-Anlagen sind die Dachflächen im überwiegenden Ausmaß, d.h. zu mehr als 50 % der projizierten Fläche zu bestücken. Die Festlegung berücksichtigt energie- und klimapolitische Aspekte und hat eine nachhaltige Bebauung des Areals zum Ziel. Eine verpflichtende Quote für Gründächer wird nicht vorgegeben, da Bauten industriell-gewerblicher Nutzung auch eine hervorragende Eignung für PV-Aufdachanlagen aufweisen und eine großflächige bis vollständige PV-Nutzung von Dachflächen im Gebiet auch iS der Ziele des

Entwicklungsprogramms für den Sachbereich Erneuerbare Energie – Solarenergie (SAPRO) nicht ausgeschlossen werden soll.

Zu (2) Die Festlegung von flachen und flach geneigten (Pult-)Dächern ergibt sich auch aus der im Regelfall zu erwartenden Errichtung von neuen Hallen, die üblicherweise mit solchen Dächern errichtet werden. Maßvolle Akzentuierungen von Teilen der Gebäude (zB von Eingängen) bleiben freigestellt und sind hinsichtlich ihrer gestalterischen Bedeutung im Bauverfahren zu beurteilen. Abweichungen im Bestand (zB Hauptgebäude auf dem Gst. 298/2 bleiben von der Neufestlegung unberührt).

Zu (3) Die Oberfläche von Flachdächern oder flach geneigten Dächern tritt visuell aus dem Straßenraum nur gering in Erscheinung, kann aber dennoch Auswirkungen auf den Flug- oder Straßenverkehr entfalten.

Zu (4) Um durch die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen udgl. auf Dächern negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintan zu halten, sollen diese bei flachen und flach geneigten Dächern nur mit unbedingt erforderlichen Unterkonstruktionshöhen und möglichst parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

Bei stärker geneigten Dächern (d.h. bei Satteldächern) müssen sie parallel zur jeweiligen Dachhaut ausgeführt werden. Die Auswirkungen derartiger Anlagen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind maßgeblich vom Betrachtungsstandpunkt, der Ausrichtung, Lage und Höhe des Gebäudes sowie der Entfernung zu diesem abhängig. Die Auswirkungen und ggf. erforderlichen Abstände vom Dachrand sind daher unter Berücksichtigung der jeweiligen Planung auch projektspezifisch zu beurteilen.

Zu § 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Aufgrund der ggf. beträchtlichen Größe kommt der Gestaltung von Objekten eine erhöhte Bedeutung zu. Stark einschränkende Vorgaben für Materialien etc. erscheinen für ein Industriegebiet und angesichts der wenig exponierten Lage jedoch nicht zweckmäßig. Es wird aus Gründen des Kleinklimas empfohlen, Gebäude auch mit naturbelassenen Holzfassaden und Gründächern zu errichten. Matte, graue bis anthrazitfarbige Oberflächen fügen sich besonders gut und unaufdringlich in das Landschaftsbild ein. Grundsätzlich sollen im sichtbaren Bereich tafelartige Fassadenelemente, verputzte Flächen und nicht verspiegelte Verglasungen dominieren. Kleine Flächen iS der Regelung von Effektfarben haben ein im Verhältnis zur zugehörigen Fassadenfläche deutlich untergeordnetes Ausmaß aufzuweisen.

Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild werden im Zuge von Bauverfahren geprüft werden. Auf die Bestimmungen des § 23 Stmk. BauG wird verwiesen.

Da großformatige Werbeeinrichtungen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild haben und Störwirkungen auf übergeordneten Straßen verursachen können, wird die Höhe von neuen Werbeeinrichtungen beschränkt.

Zu § 15 Verkehrsflächen

Zu (1) Auf die IKK-Planungen in Zusammenhang mit der Landes-Straßenplanung der A9-Begleitstraße wird hingewiesen (vgl. zu § 6 (1)). Langfristiges Ziel ist die Reduktion der Zu- und Abfahrten von der zukünftigen Landesstraße im Verlauf des Sternweges und eine Aufschließung der einzelnen Baufelder ausgehend vom untergeordneten Straßennetz (Schachenweg- und Sternweg/Kasernstraße), das zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des gesamten Baulandes vollständig Teil des öffentlichen Gutes sein soll. Verkehrstechnische Detailplanungen der der jeweiligen Zufahrtsausbildung (Aufstelllängen, Sichtweitennachweise, Schleppkurvennachweise etc.) sind in nachfolgenden Verfahren durchzuführen.

Zu (2) Innerhalb der im Plan in oranger Farbe ausgewiesenen Straßenfluchtlinien liegt das Grundstück 291/5 der KG Bierbaum, das ein Ausmaß von rd. 1.013 m² und eine Breite von rd. 8 m aufweist. Die Abtretung weiterer Grundflächen wird durch die Wirkung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

Zu (3) Detailfestlegungen zur inneren Erschließung sind im Industriegebiet nicht zweckmäßig und werden im Bebauungsplan daher weitgehend freigestellt. Für eine optimale Ausnutzung der Baufelder ist auch die Errichtung von ergänzenden Zufahrten innerhalb der Baugrenzlinien und auf allen Flächen der inneren Erschließung zulässig. Bei nachträglichen Teilungen der Bauplätze und Baufelder sind Zufahrtsrechte sicher zu stellen. Die Erforderlichkeit der Errichtung von Wendemöglichkeiten auf den Bauplätzen ist in nachfolgenden Verfahren projektspezifisch zu bestimmen.

Zu (4) Die Festlegung der Mindestbreite allfälliger neuer Erschließungsstraßen erfolgt unter Berücksichtigung der entsprechenden allgemeinen Zielsetzung des Räumlichen Leitbildes 1.00.

Zu § 16 Ruhender Verkehr

Zu (1) Die Marktgemeinde Premstätten hat am 12.10.2018 die „Stellplatzverordnung 2018“ zur Ermittlung der erforderlichen Kfz-Abstellplätze erlassen. Die Anzahl der Kfz-Abstellplätze ist auf Grundlage der Stellplatzverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauverfahren vorzulegen.

Zu (2) Kfz-Stellplätze dürfen innerhalb der Baugrenzlinien und auch auf Flächen der inneren Erschließung errichtet werden. Dies bedeutet insbesondere, dass auch überdachte Stellplätze (zB Carports) auch vor Baugrenzlinien vortreten dürfen.

Zu (3) § 1 der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Premstätten vom 10.04.2018 („Bepflanzungsverordnung für Kfz-Abstellplätze“) lautet in der derzeit geltenden Fassung: *Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW – Parkplätzen ist pro 4 Stellplätze ein einheimisches Gehölz mit einer Mindesthöhe von 3m zu pflanzen. Diese*

sind derart zu gliedern, dass nach jedem 4. Stellplatz ein solches Gehölz zu pflanzen und zu erhalten ist. Bei überdachten Stellplätzen sowie bei Tiefgaragen hat eine Ersatzpflanzung auf demselben Grundstück in unmittelbarer Nähe der Parkplätze zu erfolgen. Gemäß § 3 ist diese Verordnung sowohl auf bereits geltende als auch auf neu zu erlassende Bebauungspläne anzuwenden.

Im ggst. Bebauungsplan wird zweckmäßig konkretisiert, dass im Falle von Ersatzpflanzungen gemäß § 1 für Hoch- und Tiefgaragen nicht alle Parkdecks (Ebenen mit Kfz-Stellplätzen) zu berücksichtigen sind, sondern dass die für die Ermittlung der Baumanzahl maßgebliche Ebene jene ist, die die meisten Kfz-Stellplätz aufweist. Eine diesbezügliche Überarbeitung der Bepflanzungsverordnung wird seitens der Gemeinde diskutiert.

Zu § 17 Freiflächen und Grüngestaltung

Zu (1) Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind zur Eingliederung der Bebauung in den Naturraum sowie das das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich, da iS der Ziele des Räumlichen Leitbildes 1.00 auch in Industriegebieten eine angemessene Grünausstattung sicherzustellen ist. Bepflanzungsmaßnahmen sind als Projektunterlage gemäß § 22 (3) iVm § 23 Stmk. BauG in Bauverfahren zu prüfen und zu bewilligen.

Ein qualifizierter Außenanlagenplan mit Bepflanzungskonzept umfasst:

- Geländeentwicklung mit Höhenlinien und Höhenfixpunkten an den jeweiligen Grundstücksgrenzen und Gebäudeanschlüssen.
- Oberflächenmaterialien der befestigten Flächen inkl. Angaben zur Oberflächenentwässerung,
- Techn. Einbauten (auch unter Geländeniveau; zB Rigolensysteme, Sickerschächte etc.) sowie Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Energie, Kommunikation, etc.).
- Baumart und Pflanzqualität bei Neupflanzungen.
- Ggf. Funktionsbereiche inkl. Ausstattung und Einfriedungen.

Zu (2) Der Grad der Bodenversiegelung wird iS der Bestimmung des § 8 (3) Stmk. BauG festgelegt und errechnet sich aus dem Verhältnis der versiegelten unbebauten Fläche zur unbebauten Fläche am Bauplatz.

Erläuternde Skizze (Quelle: Vortrag DI Schwarzenbacher/A15 vom 14.10.2020)

Unbebaute Flächen am Bauplatz sind gemäß § 2 Z.33 Stmk. ROG 2010 *jene Grundflächen, die nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport, Schwimmbecken und dergleichen) bebaut sind.*

Versiegelte unbebaute Flächen sind jene Grundflächen, die die o.a. Begriffsbestimmung erfüllen und zusätzlich eine Bodenversiegelung iS des § 4 Z.18a Stmk. BauG aufweisen, das ist die *Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken*.

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind im Bestand hochversiegelt und weisen Werte über dem gemäß dem Räumlichen Leitbild 1.00 angestrebten Richtwert auf, für den unter Berücksichtigung des Bestandes jedoch Ausnahmen möglich sind. Eine Ausnahme wird im ggst. Fall durch Festlegung eines „Verschlechterungsverbotes“ umgesetzt, d.h. der jeweils bestehende Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen darf durch neue Baumaßnahmen nicht mehr erhöht werden. Praktisch bedeutet das, dass bei einer Inanspruchnahme von bislang nicht versiegelten oder bebauten Grundflächen im gleichen Ausmaß Entsiegelungsmaßnamen am gleichen Bauplatz erforderlich wären. Bei der Inanspruchnahme von bereits versiegelten Grundflächen ist das nicht erforderlich.

Auf die Anforderungen des § 23 (1) Z.1 Stmk. BauG (Projektunterlagen) wird hingewiesen, wonach ein Lageplan u.a. auch Bodenversiegelungs-flächen auszuweisen hat. 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) Wesentliche Änderungen bestehender Kfz-Abstellplätze sind zB deren Neuorganisation und -anordnung oder die Herstellung eines neuen Unterbaus udgl. Langfristig angestrebt wird die Herstellung einer straßenbegleitenden Baumreihe und einer „Einpflanzung“ des Gebietes. Die Baumpflanzungen sollen einen Grünpuffer herstellen und die Auswirkungen der Bebauung auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch eine visuelle Abschirmung mindern. Entlang des Sternweges und der Gradenfelderstraße soll durch den jeweiligen Aufbau einer Allee zwischen Betriebsgelände und hochrangiger Straße eine zeitgemäße Gestaltung eines Industrieparks erfolgen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die örtlichen Gegebenheiten (Infrastrukturleitungen, Einbauten, Bodenverhältnisse udgl.) sowie die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit (Sichtweiten bei Zu- und Abfahrten) zu berücksichtigen. Die exakte Lage der Bäume kann daher erst in Folgeverfahren ermittelt werden, weshalb Abweichungen von den im Rechtsplan festgelegten Baumstandorten erforderlich sein können. Die Festlegung einer Meterangabe ist nicht zweckmäßig.

Für die Alleebäume wird die Pflanzung von Spitzahorn (v.a. die Sorten Cleveland, Emerald Queen, Schwedleri und Deborah) empfohlen. Diese Baumart ist klimafit und gut für Verkehrsflächen geeignet. Die Sorten sollen abschnittsweise einheitlich verwendet werden, da sie sich im Erscheinungsbild hinsichtlich der Laubfärbung unterscheiden. Unter einem Abschnitt ist die jeweils straßenbegleitende Fläche zwischen Kreuzungspunkten oder Zu- und Abfahrten zu verstehen.

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 (Baumarten zB Ahorn, Linde, Eiche etc.). In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen, Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Hitze- und Trockenperioden, wird die Verwendung von Baumarten und neuerer Züchtungen empfohlen, die nachweislich gute Resistenzen gegen vorgenannte Umwelteinflüsse aufweisen.

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

Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen 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 § 18 Einfriedungen und lebende Zäune

Zu (1) Eine Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedungen besteht nicht. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese von Hecken durchwachsen werden können und in der Fernwirkung mit möglichst geringer Barrierewirkung in Erscheinung treten (zB Maschendraht- oder Stabgitterzäune). 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 vermieden. Um die Einfügung von neuen Lärm- bzw. Sichtschutzwänden in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bestmöglich sicherzustellen, sind diese zumindest straßenseitig zu begrünen.

Zu (2) Durch den Abstand von Toranlagen, Schranken udgl. bei Zufahrten wird sichergestellt, dass die Aufstellung von Fahrzeugen nicht unmittelbar auf angrenzenden Straßen erfolgt und Verkehrsbehinderungen verursacht. Für bestehende Anlagen entsteht kein unmittelbarer Anpassungsbedarf.

Zu (3) Die Bestimmung stellt die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicher.

Zu (4) Die Festlegungen für Hecken haben u.a. die Vermeidung von Beeinträchtigungen auf benachbarter Grundstücke und von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zum Ziel. Der Ausschluss bestimmter Nadelgehölze stellt sicher, dass Heckenpflanzungen einen Mehrwert für die heimische Fauna bieten (Nährgehölze für Vögel und Insekten), als auch gehobenen Gestaltungsansprüchen genügen.

Zu § 19 Oberflächenentwässerung

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

Zu (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 kann aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit verbundenen funktionierenden Entwässerung vorläufig als sichergestellt angesehen werden. Bei neuen Anlagen ist die ordnungsgemäße Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes, das im Zuge der Projektierung zu erstellen ist, im Bauverfahren nachzuweisen.

Entwässerungsanlagen sind auf Starkregenereignisse zu bemessen. Auf eine allfällige wasserrechtliche Bewilligungspflicht bei der Einleitung von Oberflächenwässern in einen Vorfluter wird hingewiesen.

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 zB auch direkt auf Verkehrsflächen zweckmäßig sein.

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 § 20 Ver- und Entsorgung

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

Zu § 21 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 Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden.

Im Anschluss wurden die Aufhebung des noch rk. Bebauungsplanes „Porr AG-2“ (Stammfassung aus dem Jahr 2005) sowie die ersatzweise Neuerlassung des Bebauungsplanes B058 „Schachenweg Ost“ für das Planungsgebiet beschlossen.

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

Fotodokumentation (Google Maps & Street View; 12/2024)

Vogelperspektive (Globusansicht) von Südwest

Vogelperspektive (Globusansicht) von Südwest

Schachenweg

Sternweg

Zeichnerische Darstellung

1) Rechtsplan

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 03/2024

Maßstab 1:1.000

100 m² | 10 m | 20 m | 40 m

Marktgemeinde
Kalsdorf bei Graz

A9-Begleitstraße: Variante Nord 1 / 2 (Hauptvariante)

Baufeld Nr. 3	
I1	0,2-1,2
max. 0,7	offen/gek./geschl.
12,00 m	FD, fl. D, SD

Baufeld Nr. 4	
I1	0,2-1,2
max. 0,7	offen/gek./geschl.
12,00 m	FD, fl. D, SD

Baufeld Nr. 5	
I1	0,2-1,2
max. 0,7	offen/gek./geschl.
12,00 m	FD, fl. D, SD

Baufeld Nr. 1	
I1	0,2-1,2
max. 0,7	offen/gek./geschl.
12,00 m	FD, fl. D, SD

Baufelder Nr. 2a / 2b	
I1	0,2-1,2
max. 0,7	offen/gek./geschl.
16,00 m	FD, fl. D, SD

Straßenplanung IKK:
A9-Begleitstraße
Abschnitt Schwarzl
Var. Nord 3 - Nordweg
Einlage 03b
GZ: ABT16-59201/2019-07

Bebauungsplangebiet
"Werschäcker"
B057

Entwicklungsziel: Geh- und Radweg mit Baumreihe entlang der A9-Begleitstraße

Sternweg/Kasernstraße
Sternweg
Sternweg (A9-Begleitstraße)
Schachenweg
Weg
Landesstraße L397 Gradenfelderstraße / Thalerhofstraße
Freihaltebereich gem. LStVG

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- **DKM Grundstücksgrenzen** außerhalb des Planungsgebietes
- **DKM Grundstücksgrenzen** innerhalb des Planungsgebietes
- **Entwicklungsziel: Landes-Straßenführung** im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet
- **Gebäude Bestand** DKM und Gebäudenachtrag
- **Äußere Erschließung** Öffentliche und private Verkehrsflächen
- **Entwicklungsziel: Baumpflanzung** außerhalb des Planungsgebietes

FESTLEGUNGEN

- **Grenze des Planungsgebietes** Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
- **Straßenfluchtlinie** Begrenzung des zukünftigen öffentlichen Gutes
- **Verkehrsfläche** Haupterschließungsflächen im Planungsgebiet
- **Innere Erschließung** Nebenerschließungsflächen, Manipulation, Stellplätze
- **Hauptzufahrt Kfz-Verkehr** von äußeren Verkehrsflächen
- **Nebenzufahrt Kfz-Verkehr** gemäß Bestand
- **Baufeld für Hauptgebäude** Begrenzt durch Baugrenzlinien
- **Baufeldnummer** Unterteilungen zulässig
- **Firstrichtung Hauptgebäude** mit zulässiger 90°-Drehung
- **Anbaumöglichkeit an Grundgrenze** offene oder gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise
- **Verpflichtende Baumpflanzungen** Geringfügige Abweichungen zulässig

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
max. Gesamthöhe	Dachformen

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B058 "Schachenweg Ost"

Rechtsplan

Plandatum: 09.01.2025

GZ: RO-606-70 / BPL B058

Planverfasser

Von 17.01.2025 bis 31.01.2025

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

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 27.02.2025

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) Bebauungsplan „Porr AG – 2“ (2005)

Verordnung, Rechtsplan und Erläuterungen

Stand: 11.11.2005

GEMEINDE ZETTLING

BEBAUUNGSPLAN „Porr AG - 2“

Wortlaut, Erläuterungsbericht und Plan

Endbeschluss

Abänderungen gegenüber dem Auflageentwurf wurden blau markiert

ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - RAUMPLANUNG

peyker .

architekt di herfried peyker
grabenstraße 23
a - 8010 graz
tel.: 0316/82 54 40
fax: 0316/82 54 40 - 29

WORTLAUT

Gemeinde Zettling
Bebauungsplan „Porr AG - 2“

Nach Kenntnisnahme des Gemeinderates der Gemeinde Zettling wird gemäß § 27 Abs. 1 ff. des Stmk. ROG i.d.g.F. der ggst. Bebauungsplanes beschlossen:

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Stmk. ROG) 1974 i.d.g.F. gemäß § 27 (1) und des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk. BauG) 1995 i.d.g.F..
Nach § 28 (2) Stmk. ROG betreffen sie:
1. die Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung,
2. die Verkehrsanlagen,
3. die öffentlichen Flächen und Anlagen,
4. die Freiflächen.

Die Festlegungen dieser Verordnung betreffen weiters

- nach § 8 (2) Stmk. BauG Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselement für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im nordöstlichsten Gemeindeteil, östlich der A9 und umfasst die Grundstücke Nr. 415/2, 268/2, 267/2, 266/2, 265/2, 264/2, 263/2, 262/2, 261/2, 260/2, 259/2, 288, 289/2, 289/1, 290, 291/1, 291/2, 292/1, 292/2, 293, 294, 295/2, 295/1, 296/1, 296/2, 297/1, 297/2, 298/1, 299/1, 399/2 (TF), 298/2, 299/2, 372/2, 372/1, 373, 376, 377, 380, alle KG Bierbaum. Das Flächenausmaß beträgt rund 115.000 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes im Maßstab 1:1.000, verfasst von Architekt D.I. H. Peyker, Grabenstraße 23, 8010 Graz, ist Bestandteil der Verordnung. Sie umfasst folgenden Plan:

- Rechtsplan

§ 4 Flächenwidmung

- Die Grundstücke Nr. 268/2, 267/2, 266/2, 265/2, 264/2, 263/2, 262/2, 261/2, 260/2, 259/2, alle KG Bierbaum, sind gem. rechtskräftigem FWP als Gewerbe- und Industriegebiet 2 [J/2] mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 gewidmet.
- Das Grundstück Nr. 415/2, KG Bierbaum, ist gem. rechtskräftigem FWP als Verkehrsfläche gewidmet. Zur Umsetzung des ggst. Bebauungsplanes ist die Umwidmung von Verkehrsfläche in L(J/2) im Rahmen der nächsten FWP-Änderung erforderlich.
- Die Grundstücke Nr. 288, 289/2, 289/1, 290, 291/1, 291/2, 292/1, 292/2, 293, 294, 295/2, 295/1, 296/1, 296/2, 297/1, 297/2, 298/1, 299/1, 399/2 (TF), 298/2, 299/2, 372/2, 372/1, 373, 376, 377, 380, alle KG Bierbaum, sind gem. rechtskräftigem FWP als Aufschließungsgebiet Nr. C8 – Gewerbe- und Industriegebiet 2 [L(J/2)] mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 gewidmet.
- Folgende Aufschließungserfordernisse wurden für das Aufschließungsgebiet Nr. C8 gem. Wortlaut definiert: Erstellung eines Bebauungsplanes aufgrund siedlungspolitsches Interesse der Gemeinde, Festlegung von Aufschließungszonen mit integrierten Erschließungskonzept, Sicherheitszone des Flughafens Graz-Thalerhof, Lage innerhalb der Grundwasserschongebietes, Klärung der Oberflächenentwässerung
- Im Planungsgebiet sind ausschließlich die mit der Widmungskategorie festgelegten Nutzungen zulässig.

§ 5 Baulandzonierung

- Für die Grundstücke Nr. 268/2, 267/2, 266/2, 265/2, 264/2, 263/2, 262/2, 261/2, 260/2, 259/2, alle KG Bierbaum, ist gem. rechtskräftigem Baulandzonierungsplan 3.0, die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie erforderlich. Da das gesamte Gebiet eine Einheit bilden soll und dafür besonders die Festlegung von der inneren Verkehrserschließung für das gesamte Gebiet mit Einbeziehung der SLB- und FWP-Erweiterungsflächen erforderlich ist, wird für das Gebiet entgegen den Festlegungen des Baulandzonierungsplanes ein Bebauungsplan erstellt. Die Nachführung des Baulandzonierungsplanes erfolgt mit der nächsten FWP-Änderung.
- Für die Grundstücke Nr. 298/1, 299/1, 399/2 (TF), 298/2, 299/2, alle KG Bierbaum, besteht ein Bebauungsplan, welcher am 15.11.2001 Rechtskraft erlangt hat. Dieser wird aufgrund der Änderung der Planungsgrundlagen in Bezug auf das Begleitstraßenprojekt mit der Erstellung des ggst. Bebauungsplanes gänzlich abgeändert.

§ 6 Teilung des ggst. Geltungsbereiches

Die Festlegungen des Bebauungsplanes beruhen auf den Festlegungen der Teilung des ggst. Bereiches. Der Bebauungsplan unterteilt das Bauland in 5 Bauplätze und der Erschließung. Die Teilungseintragung gem. Rechtsplan ist verpflichtend, jedoch sind zur Rechtskraft der Teilung eine Bewilligung der Gemeinde sowie eine Vermessungsurkunde erforderlich. Im Rahmen der Erstellung der Vermessungsurkunde sind geringfügige Abänderungen der Grundstückgrößen bzw. der dargestellten Rundungsradien gestattet.

§ 7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Die Wasserversorgung muss durch einen Anschluss an die Ortswasserleitung der Gemeinde Zettling oder gewährleistet sein.
- Die Abwasserbeseitigung muss durch den Anschluss an die Ortskanalisation erfolgen.
- Die Stromversorgung ist im Erdreich verkabelt unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen.
- Die Telefonversorgung ist innerhalb des Geltungsbereiches im Erdreich verkabelt auszuführen.
- Bei Bebauung der ggst. Grundstücke ist in den Einreichunterlagen ein Entwässerungsprojekt für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer einzuarbeiten. Die Bundeswasserbauverwaltung lehnt die direkte Einleitung der Niederschlagswässer aus dem Bereich der Dach- bzw. versiegelten Flächen in einen Vorfluter ab und beantragt, diese Wässer über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierung (Betongittersteine o. dgl.) dem Grundwasser zuzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist bei einer Einleitung in ein Gewässer (Vorfluter) eine Pfufferanlage für die anfallenden Oberflächenwässer mit mindestens 25 l/m² versiegelter Fläche vorzusehen.

§ 8 Aufschließungszonen

- Um eine Siedlungsentwicklung von innen nach außen im Sinne des Stmk. ROG § 3 (2), Z. 2 zu gewährleisten, wurden im ggst. Bebauungsplan 5 Aufschließungszonen definiert. Die Nummerierung der Bauplätze stellt ebenfalls die Nummerierungen der Aufschließungszonen dar. Die Aufschließungszone 1 ist bereits bebaut.
- Nachgereihte Aufschließungszonen können aus siedlungspolitischen Gründen erst nach vollständiger Konsumation (Rohbaufertigstellung) aller Bauplätze der vorgereihten Aufschließungszone bebaut werden.

§ 9 Verkehrserschließung

- Die äußere Erschließung des ggst. Gebietes erfolgt über die geplante Begleitstraße (Straßenverbindung Sieiersberg-Terminal Graz/Süd, Machbarkeitsstudie 2003 von DI Visotschnig, Gz: 1229/03, Stand: 01.10.2003) entlang der A 9. Sollte das Projekt „Begleitstraße“ aufgrund von Uneinigkeiten zwischen den Gemeinden nicht zustande kommen, ist seitens des Projektwerbers das Teilstück der dargestellten Begleitstraße zwischen der inneren Erschließung selbst herzustellen.
- Die bestehende Zufahrt vom Gst. Nr. 403/2 in die L 397 ist aufzulassen.
- Die Überfahrt über die A9 ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr bestimmt.
- Die innere Erschließung des ggst. Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließung gem. den Eintragungen des Rechtsplanes. Für diese Erschließung sind Grundstücksabtretungen von den Grundstückseigentümern notwendig.
- Die festgelegten Kreuzungsbereiche können im Zuge eines Straßenprojektes nach Rücksprache mit der FA 18A auch als Kreisverkehr ausgeführt werden.

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

Gemäß § 28 (1) und (2) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. werden in der einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Planbeilage (Rechtsplan) die Baugrenzlinien festgelegt.
Entsprechend der Definition des Stmk. BauG 1995 § 4 dürfen die **Baugrenzlinien** von Bauwerken nicht überschritten werden. Aufgrund des § 12 des Stmk. BauG dürfen nur Bauteile (wie Sockel, Schaufenster, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Schutzdächer, Markisen, etc. bzw. Bauteile untergeordneten Ausmaßes) bis zu einem bestimmten Maß die Baugrenzlinien überschreiten.
Soweit durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.

– Die Lage der Baugrenzlinien ist im Rechtsplan festgelegt.

§ 11 Bebauungsweise, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

– Die Berechnung der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F.
– Die Bebauungsdichte beträgt **0,2 – 1,2** und der maximale Bebauungsgrad ist mit **0,6** festgelegt.
– Als Bebauungsweise ist die offene Bebauung vorgesehen.

§ 12 Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Mindest- und Höchstzahl der Geschosse, durch die Festlegung der Gebäudehöhe und der Gesamthöhe der Gebäude im Sinne des § 4 Z 30 und 31 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. bestimmt.

– Die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes, das ist der Abstand zwischen dem tiefstem Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände und dem höchstem Punkt des Gebäudes, beträgt 12 m.

§ 13 Dachformen und Dächer

– Da es sich im ggst. Fall um Industriegrundstücke handelt, wird auf die Festlegung von Dachform, -deckung und –neigung verzichtet.

§ 14 Nutzungsbeschränkungen

– Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Sicherheitszone „E bzw. B“ des Flughafens Graz-Thalerhof. Diesbezüglich sind die Bestimmungen des §§ 85-96 Luftfahrtsgesetz BGBl. 73/2003 sowie die Sicherheitszonenverordnungen vom 11.02.1980 einzuhalten.
– Da die betroffenen Grundstücke im „weiteren Grundwasserschongebiet“ des Grundwasserschongebietes Nr. G5 „Grundwasserwerk Kalsdorf des Wasserverbandes Umland Graz“ liegen, sind die Bestimmungen der Schongebietsverordnung LGBL. Nr. 32/1998 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- Spitzenschallpegel-Isophone 95dB, 107dB u. 109dB lt. Bekanntgabe des Amtes der Stmk. Landesregierung bzw. gem. § 3 Abs. 21 des Regionalen Entwicklungsprogrammes der Planungsregion Graz und Graz-Umgebung.
- Gashochdruckleitung und –mitteldruckleitung ist auf den Grundstücken Nr. 415/2, 268/2, 267/2, 266/2, 265/2, 264/2, 263/2, 262/2, 261/2, 260/2, 259/2, alle KG Bierbaum, verlegt. Dadurch ergeben sich folgende Nutzungseinschränkungen: Bei Bauarbeiten im Bereich von Gasleitungen ist die ÖVGW Richtlinie GW 10 zu beachten sowie eine örtliche Bauaufsicht der STEIRISCHEN GAS-WÄRME GmbH anzufordern. Ein lichter Abstand von min 4m zur Leitung ist einzuhalten. Der Mindestabstand wird bereits durch die Festsetzung der Baugrenzlinien gewährleistet
- Die gem. DKM bezeichneten Waldflächen sind in der Natur nicht mehr vorhanden. Ein Antrag zur „Nicht-Waldfeststellung“ seitens der zuständigen Forstbehörde ist notwendig.
- Die Unterschreitung des 40m-Abstandes zur Bundesautobahn ist gem. § 21 Bundesstraßengesetz nur mit Zustimmung der Bundesstraßenverwaltung gestattet.

§ 15 Gestaltungsvorgaben im Rahmen der Bebauungsplanung:

Die Baugrenzlinien wurden unter Bedachtnahme der geplanten Verbindungsstraße Seiersberg-Werndorf sowie den diversen Nutzungsbeschränkungen gesetzt. Da die zukünftigen Betriebe im gegenständlichen Bereich noch nicht feststehen, wurden im Rechtsplan allgemeine Festlegungen bzgl. Gestaltung getroffen. Für eine qualitative Planung sind jedoch folgende allgemeine Gestaltungsleitlinien zu beachten:

- Straßenbegleitende Bepflanzung
- Gliederung der Baukörper innerhalb der Baugrenzlinien durch Freibereiche
- gegenseitige Abstimmung der Gebäude in Proportion und Gestaltung
- Ausgestaltung der Freibereiche
- Bepflanzung der Freibereiche
- Geringst mögliche Versiegelung der Flächen

§ 16 Rechtswirkungen und Schlussbestimmungen

- Sofern zwischen den Festlegungen dieser Verordnung und den Angaben und Festlegungen der zeichnerischen Darstellung ein Widerspruch besteht, gilt im Zweifelsfall die textliche Festlegung dieser Verordnung.
- Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen gemäß § 27 (6) ROG erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung (gemäß § 3 dieser Verordnung) erteilt werden.

Datum: Für die Gemeinde

....

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut, einer zeichnerischen Darstellung **(Rechtsplan, § 3 der gegenständlichen Verordnung)** und dem Erläuterungsbericht nach Vorbild des Flächenwidmungsplanes (gem. § 22 (9) u. (10) ROG i.d.g.F.). Die Festlegungen zum Bebauungsplan werden in dessen Wortlaut getroffen. Fest-legungen, die nicht im Wortlaut erfasst werden können, werden im Rechtsplan definiert und dargestellt. Der Erläuterungsbericht erklärt und begründet die Festlegungen des Wortlautes und des Rechtsplanes. Festlegungen des Wortlautes und des Rechtsplanes sind im Gegensatz zum Erläuterungsbericht rechtlich verbindlich.

Der Geltungsbereich (§ 2 der gegenständlichen Verordnung) des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im nordöstlichsten Gemeindeteil, östlich der A9. Das Flächenausmaß beträgt rund 115.000 m². Das betreffende Gebiet umfasst Flächen südlich des Schwarzl-Freizeitsees, die im Jahr 2000 im Rahmen der Internationalen Gartenschau IGS 2000 als Parkplatz für diese Nutzung verwendet wurden.

Der Bebauungsplan legt eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Ge-staltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes fest. Da der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan untergeordnet ist und diesem nicht widersprechen darf, werden gem. § 28 (1) ROG i.d.g.F. die Inhalte des Flächenwidmungsplanes im Wortlaut **(§ 4 der gegenständlichen Verordnung)** und im Ver-ordnungsplan des gegenständlichen Bauungsplanes ersichtlich gemacht.

Zur positiven Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes werden im Rahmen des Bebauungsplanes in erster Linie die Bebauungsweisen, das Maß der baulichen Nutzung und die Baugrenzlinien festgelegt. Die Festlegungen leiten sich dabei von der Bestandsanalyse der umgebenden Bebauung ab.

Abb. 1: Geltungsbereich, Blickrichtung von Osten nach Westen

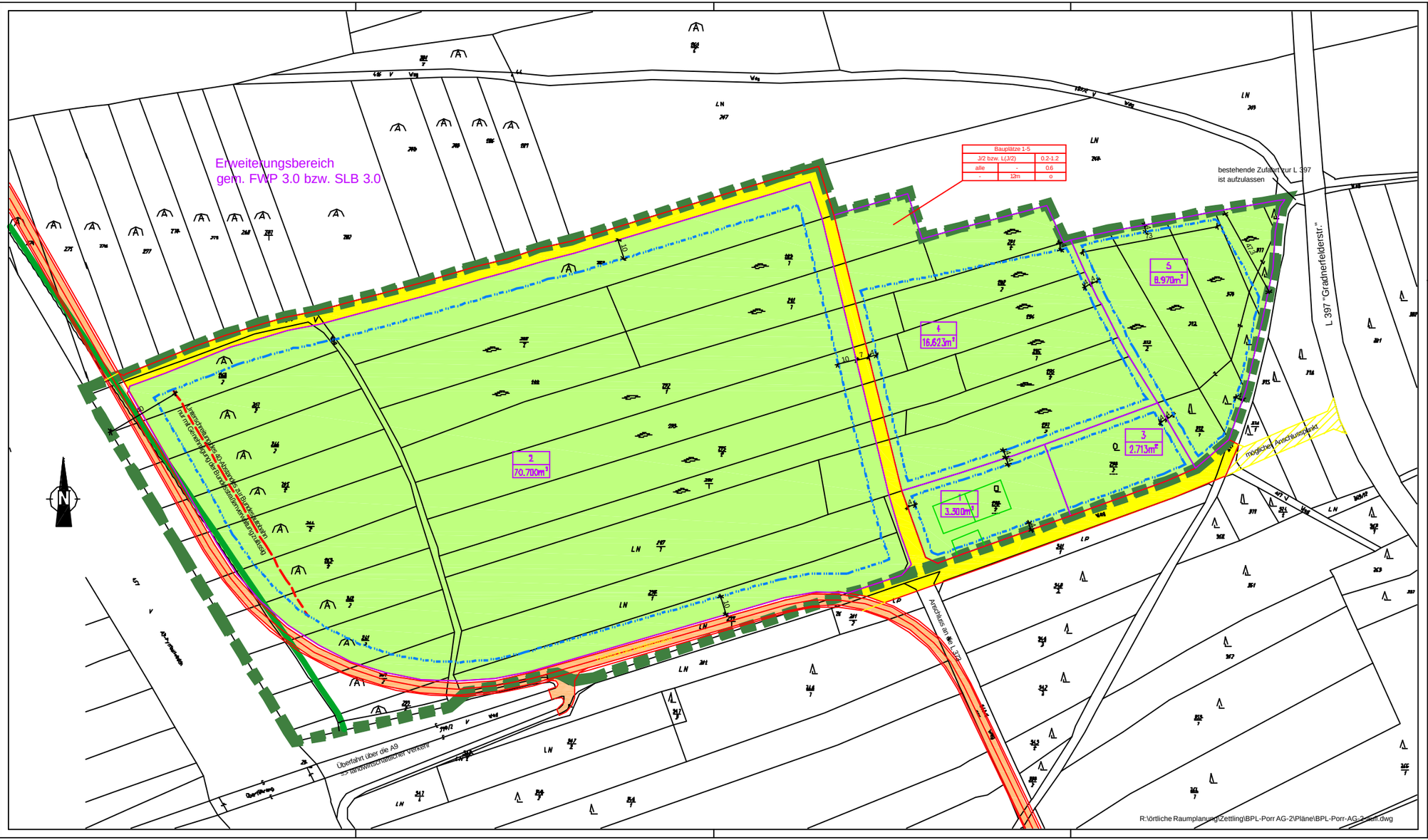
Bestehende Bebauung und besondere Merkmale der Umgebung

Der ggst. Geltungsbereich weist ein ebenes Gelände auf, welches derzeit mit Wiesen durchmischt mit einzelnen Schotterflächen bewachsen ist. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Schotterabbaufläche und südlich befinden sich Waldflächen. Östlich befindet sich die L 397 und westlich die A 9.

Auf dem Grundstück Nr. 298/2, KG Bierbaum, befindet sich ein Hauptgebäude, welches derzeit durch die Firmen Interspiro und Messer Case Central genutzt wird, und mehrere Nebengebäude. Trotz Bebauung liegt für das ggst. Grundstück kein Aufhebungsbeschluss vor.

Abb. 2: Bebauung auf dem Grundstück Nr. 298/2, Blickrichtung von Westen nach Osten

Die Erschließung der bestehenden Bebauung erfolgt derzeit über die L 397 und einen Schotterweg, Gst. Nr. 399/2 bzw. über die Autobahnabfahrt der A9 „Zettling“ und einer längeren Schotterstraße, Gst. Nr. 342/4.



Legende:

betroffene Bauplätze		
FWP- Ausweisung	Bebauungsdichte	
Dachart		max. Bebauungsgrad
max. Geschossanzahl	Gesamthöhe	o = offene Bauweise

- Geltungsbereich
- DKM
- Häusernachtrag gem. Orthophoto
- neue Grundstücksgrenze
- Baugrenzlinie
- Hochdruckgasleitung
- Mitteldruckleitung
- 40m-Abstand zur Autobahn
- Begleitstraßenprojekt
- innere Erschließungsstraße
- mögl. Anschluss an die L397
- Bauplatz

1 — Bauplatznummer = Nummerierung der Aufschließungszonen

3.300m2 — m2 des Bauplatzes

Gemeinde Zettling — GZ: PORR-BPL-01-06/05-Zettling

Bebauungsplan "Porr AG - 2"

Rechtsplan

Flächenwidmungsplan 3.0 — M 1:5.000

Auflagefrist des BPL (mind. 6 Wochen)		
von:	bis:	
Beschluß der Gemeindevertretung		
am:		
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung		
von:	bis:	Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM - 2004, Begleitstraßenprojekt	M 1:1.000
von DI Visotschnig, Gz: 1229/03, Stand: 01.10.2003	Erstellt am: 24.06.2005 / B.H.

Planverfasser:

ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - RAUMPLANUNG

peyker .

architekt di herfried peyker
grabenstraße 23
a - 8010 graz
tel.: 0316/82 54 40
fax.: 0316/82 54 40 - 29
e-mail: office@peyker.at

Rundsiegel Planverfasser