

# Marktgemeinde Premstätten

## Bebauungsplan B120 „Hofbauerring West“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B120



# 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 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

## I. Grundlagen und Planungsgebiet

### § 1 Rechtsgrundlage

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

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) Stmk. ROG 2010:

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

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

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

### § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück 175/2 der KG Hautzendorf mit einer Größe von rd. 3.655 m<sup>2</sup>.

### § 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B120 vom 14.02.2025, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung. Ein beispielhaftes Gestaltungskonzept liegt bei.

## § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

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

- (1) Das Grundstück 175/2 der KG Hautzendorf ist als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet Nr. 120 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Als Aufschließungserfordernisse, die von Privaten zu erfüllen sind, sind festgelegt:
  - Sicherung der äußeren Anbindung (dauerhaft auch rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öff. Verkehrsfläche), erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Eisenbahn- und Landes-Straßenplanungen (Bauverbots- und Freihaltebereiche, Knoten, Kreuzungen udgl.).
  - Sicherung der inneren Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung)
  - Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern.
- (2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

## § 5 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

Gemäß dem Räumlichen Leitbild 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist das Planungsgebiet dem Gebietstyp „Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung“ zugeordnet.

## § 6 Einschränkungen

- (1) Das Planungsgebiet liegt gemäß der *Verordnung der Bundesministerin für Verkehr, Innovation und Technologie betreffend die Festlegung der Sicherheitszone für den Flughafen Graz* (2013) innerhalb der Sicherheitszone „E“ des Flughafens Graz-Thalerhof. Erforderlichenfalls sind Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen.
- (2) Das Planungsgebiet liegt innerhalb des lärmbelasteten Bereiches der Bundesstraßen A2 Süd-Autobahn sowie A9 Pyhrn-Autobahn. Bei einer Bebauung für Wohnzwecke sind auf den Bauplätzen (zB durch geeignete Baukörperstellung) lärmabgewandte Aufenthaltsbereiche im Freien herzustellen.
- (3) 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.

- (4) Auf die qualitätvolle Einfügung in den Landschaftsraum ist besonders Bedacht zu nehmen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen wird verwiesen.
- (5) Auf bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (6) Hangwässer und Fließpfade sind in Projekten zu berücksichtigen.

## **II. Bebauung**

### **§ 7 Bauplätze und Baufelder**

- (1) In der zeichnerischen Darstellung sind 4 Bauplätze durch Teilungslinien festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- (2) Weitere Teilungen sind entlang der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten optionalen Teilungslinien zulässig.

### **§ 8 Bebauungsweise**

- (1) Für Hauptgebäude nur offene Bebauungsweise zu den benachbarten Grundstücken und innerhalb des Planungsgebietes (§ 4 Z.18 a Stmk. BauG 1995).
- (2) Bei einer weiteren Teilung der Bauplätze ist auch die gekuppelte Bebauungsweise zulässig (§ 4 Z.18 b Stmk. BauG 1995).

### **§ 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad**

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,4 ersichtlich gemacht.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,4 festgelegt.

## **III. Gebäude und Gestaltung**

### **§ 10 Lage und Stellung der Gebäude**

- (1) Die Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Längserstreckung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen sind im Ausmaß von +/- 10° zulässig. Quergiebel und eine 90°-Drehung der Hauptfirstrichtungen sind ebenfalls zulässig.

## **§ 11 Höhenlage der Gebäude**

- (1) Die Höhe der Erdgeschoßebene der Gebäude ist dem Verlauf des natürlichen Geländes anzupassen und darf im Mittel max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- (2) In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

## **§ 12 Höhe der Gebäude**

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe (§ 4 Z.31 Stmk. BauG), beträgt traufenseitig max. 5,50 m bei Bebauung mit einem Vollgeschoß bzw. einem Voll- und einem ausgebauten Dachgeschoß und max. 7,50 m bei Bebauung mit zwei Vollgeschoßen.
- (2) Die zulässige Gesamthöhe (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) beträgt max. 10,00 m.

## **§ 13 Geschoße**

- (1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z.34 Stmk. BauG 1995) wird mit zwei Geschoßen und einem Untergeschoß (Keller) festgelegt.
- (2) Bei zweigeschoßiger Bebauung mit steilem Satteldach ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß auszuführen (§ 4 Z.23 Stmk. BauG 1995). Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 1,50 m.

## **§ 14 Dachformen und Dächer**

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude sind zu errichten:
  - Steile Satteldächer mit einer Neigung von 30°-45°,
  - flache Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20°-30° oder,
  - Flachdächer als Gründächer (wahlweise auch mit PV-Aufdachanlagen).Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig. Die Ausführung der Garagendächer und Nebendächer als begehbbare Terrasse ist zulässig.
- (3) Sattel- und Walmdächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in den Farben Grau, Rot oder Rotbraun auszuführen.
- (4) Flach geneigte Dächer sind als Foliendach (auch bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in den Farben Grau, Rot oder Rotbraun auszuführen.
- (5) Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern nur in dachflächenparalleler Ausführung zulässig und dürfen bei flach geneigten Dächern 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 40 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995).

## **§ 16 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung**

Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbelungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen und in heller, dezenter Farbgebung zu färbeln. Es können auch Holzelemente oder tafelartige Fassadenelemente ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

## **IV. Verkehrsanlagen**

### **§ 17 Verkehrsflächen**

- (1) Die Begrenzung der Haupteerschließungsflächen der inneren Erschließung (motorisierter Verkehr) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Ergänzende Erschließungswege und Zufahrten können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.
- (2) Entwicklungsziel: Alle Flächen, die innerhalb der Straßenfluchtlinien liegen und nicht bereits öffentliches Gut sind, sollen an die Marktgemeinde Premstätten in das öffentliche Gut abgetreten werden.

### **§ 18 Ruhender Verkehr**

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Abstellplätze ist grundsätzlich auf Grundlage der "Stellplatz-Verordnung 2018" der Marktgemeinde Premstätten idgF zu ermitteln.
- (2) Kfz-Abstellplätze sind auf eigenem Bauplatz mit (Carport) oder ohne Schutzdach oder in Garagen zu errichten. Die Errichtung von Kfz-Abstellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (3) Der Abstand von Garagen zur Erschließungsstraße hat einfahrtsseitig mindestens 5,00 m zu betragen. Der Abstand von überdachten Kfz-Stellplätzen zu Erschließungsstraßen hat mindestens 1,00 m zu betragen.

## V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

### § 19 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute sowie nicht für Kfz-Stellplätze erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten. Die Anlage reiner Schottergärten ist unzulässig. Ein Außenanlagenplan inkl. Freiflächengestaltung und Bepflanzungskonzept ist im Bauverfahren vorzulegen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz wird max. 0,40 festgelegt.
- (3) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte und klimafitte Laubgehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Pflanzungen sind in Baumschulqualität durchzuführen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (4) Auf den Bauplätzen ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen unzulässig.

### § 20 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind in licht- und luftdurchlässiger Konstruktion zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Lärmschutzwände entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Planungsgebietes – diese dürfen mit max. 2,00 m Höhe errichtet werden und sind nach außen verpflichtend zu begrünen.
- (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) Zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist je Bauplatz eine Zisterne mit mind. 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu errichten. Eine Nutzung auch zu Retentionszwecken ist zulässig.

## **§ 22 Ver- und Entsorgung**

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

## **VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit**

### **§ 23 Rechtswirksamkeit**

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Dr. Matthias Pokorn)

# Erläuterungsbericht

## Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes „Hautzendorf Ost“ und wird über den Hofbauerring verkehrlich erschlossen. Die derzeit noch als Acker lw. genutzten Grundflächen schließen im Süden und Osten unmittelbar an ein kleinstrukturiertes Wohngebiet an. Nördlich und westlich grenzen bislang lw. genutzte Ackerflächen an. Bei der etappenweisen Herstellung eines geschlossenen Siedlungskörpers soll auch eine Verbesserung der Durchwegung und Vernetzung für den nichtmotorisierten Verkehr erfolgen.



*Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 07/2024, maßstabslos*

Hautzendorf stellt einen beliebten Wohnstandort in der Gemeinde dar. Im Planungsgebiet ist daher nach Aufgabe der lw. Nutzung im siedlungsnahen Bereich nunmehr die Errichtung von ortstypischen Wohnhäusern vorgesehen.

## Zu § 1 Rechtsgrundlage

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

## Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

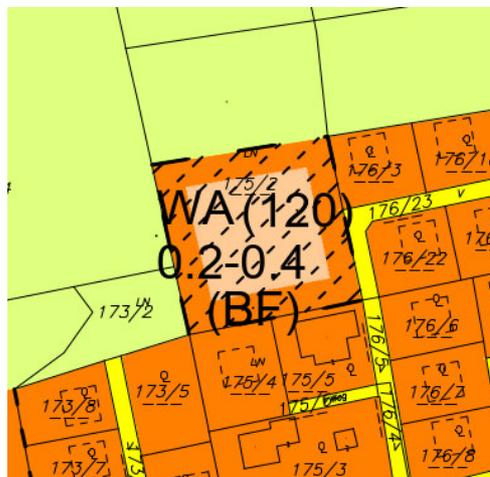
Das Planungsgebiet (Fläche des Aufschließungsgebietes gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 03/2024 ein Flächenausmaß von rd. 3.655 m<sup>2</sup>, wobei das Gelände weitgehend flach ist.

## Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

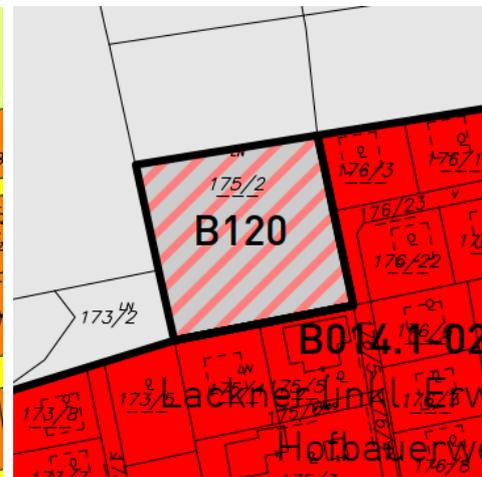
Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 03/2024. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung und auch die über das Planungsgebiet hinausgehenden Entwicklungsabsichten beispielhaft im Maßstab 1:500 dargestellt (Gesamtgestaltungskonzept).

## Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Bauland - Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Nr. 120) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.



Ausschnitt FWP 1.00



Ausschnitt BZP 1.00

Besondere Zielsetzungen und öffentliche Interesse der Bebauungsplanung B120 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.

Das ggst. Planungsgebiet ist gemäß Leitbildplan dem Gebietstyp (3) „Gebiete für kleinstrukturierte Wohnbebauung“ zugeordnet.

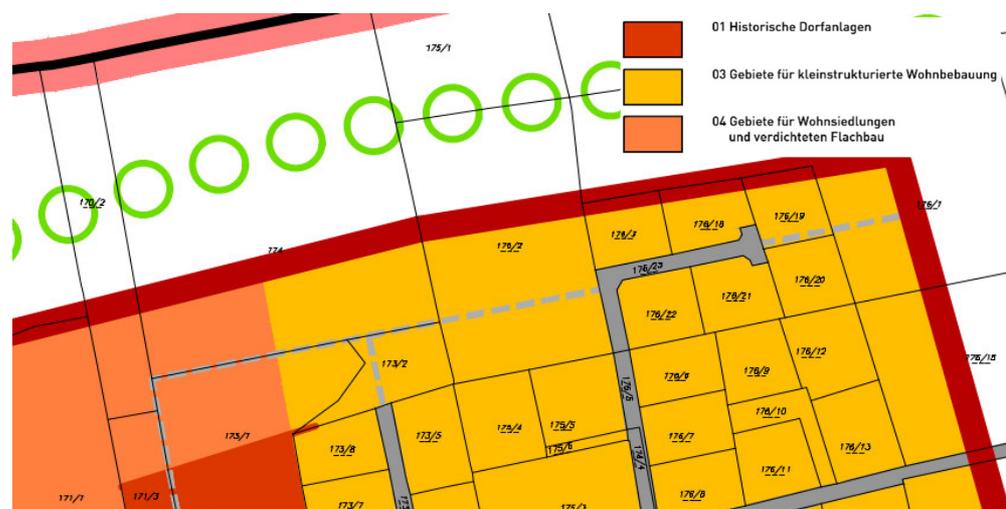
Im Leitbild sind als Handlungsgebote hinsichtlich Gebietscharakter die Bewahrung sowie behutsame Veränderung und Entwicklung vorgesehen.

### Grundsätze zu Bauungsweise Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauungsweise: Offen oder gekuppelt.
- Dachformen: Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters (ggf. Zonierung der Dachformen in der Bauungsplanung). Geeignete Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer bevorzugt als Gründächer.
- Geschoße: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschoße und Keller.
- Lebende Zäune als Einfriedungen: Hecken nur mit heimischen Sorten.

### Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bauungsgrad max. 0,4
- Versiegelungsgrad max. 40 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bauungsdichte max. 0,5



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00

## Zu § 6 Einschränkungen

Zu (1) Der Großteil des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Premstätten liegt innerhalb von Sicherheitszonen des Flughafens Graz-Thalerhof. Aufgrund der einschränkenden Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keine Luftfahrthindernisse errichtet werden können. Dies ist jedoch von Seiten der Antragsteller zu prüfen – ggf. sind die entsprechenden Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen. Link zum Zonenplan:

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

Zu (2) Der überwiegende Teil des Hauptsiedlungsgebietes von Premstätten inkl. des ggst. Planungsgebietes weist eine Belastung durch Verkehrslärm auf (vgl. hierzu auch die Lärmkarten gemäß der EU-Umgebungslärm-RL des GIS Stmk). Das Setzen von Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz (Gebäudestellung, verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung etc.) kann daher erforderlich sein. In Anbetracht der Lage von Hautzendorf inkl. des ggst. Planungsgebietes zwischen den Autobahnen A2 und A9 ist eine vollständige Lärmfreistellung nicht zweckmäßig und örtlich nicht zu bewerkstelligen. Aufenthaltsräume und wesentliche Freiflächen auf den Bauplätzen sind dessen ungeachtet zu schützen – ihre Lage ergibt sich jedoch erst im konkreten Projekt und ist dies in nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen.

Bezüglich des Schutzes der Außenbauteile wird auf die Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 „Schallschutz“ 2.2.3 verwiesen, die besonders zu beachten sind (Mindest erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen).

Zu (3) 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 (4) Aufgrund der Lage im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen wird auf das Gesetz zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen (zuletzt in der Fassung LGBl. 87/2013), insbesondere auf die Bestimmungen des § 3 fortfolgend über die Abstände von Gewächsen zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen, hingewiesen.

Zu (5) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende oder daran angrenzende, bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

Zu (6) Hang- und Oberflächenwässer müssen ordnungsgemäß gesammelt und in Abstimmung mit der Gemeinde verbracht werden. Auf die Hangwasserkarte (Fließpfade) des GIS Stmk. wird verwiesen:



## Zu § 7 Bauplätze und Baufelder

Es werden 4 Bauplätze festgelegt, die mit Wohngebäuden bebaut werden können. Die durch verpflichtende Teilungslinien festgelegten Bauplätze weisen Größen von rd. 795 m<sup>2</sup> bis rd. 865 m<sup>2</sup> auf und entsprechen damit den Bauplätzen der Umgebung.

Abweichungen von den Teilungslinien sind im Rahmen der Vermessung zulässig, sofern das Grundkonzept des Bebauungsplanes erhalten bleibt und keine negativen Auswirkungen auf Nachbarn entstehen. Die Abstände der Baugrenzlinien sind von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

Um ggf. auch Bauplätze für Doppelhäuser herstellen zu können, sind weitere Teilungen zulässig und lagemäßig in der zeichnerischen Darstellung ausgewiesen. Auf die generelle Verordnung über Mindestbauplatzgrößen der Marktgemeinde Premstätten (aktuell GZ: 030-0/2015 aus dem Jahr 2015) wird hingewiesen.

## Zu § 8 Bebauungsweise

Die Bebauung im Planungsgebiet hat unter Berücksichtigung des Bestandes grundsätzlich offen zu erfolgen. Bei weiteren Teilungen der Bauplätze entlang der optionalen Teilungslinien können Gebäude auch in gekuppelter Bebauungsweise errichtet werden.

## Zu § 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) 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 in der zum Zeitpunkt der Entscheidung im Bauverfahren geltenden Fassung.

- Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Bauplatzgröße sowie des Umgebungsbestandes festgelegt.

## **Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude**

- Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden (Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen) ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan farblich dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien 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 Sattel- und Walmdächern ident mit der Hauptfistrichtung. 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 Hauptfistrichtungen zulässig.

## **Zu § 11 Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe der Erdgeschoßebene der Einzelbauten hat sich am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren. Die Festlegung des Bebauungsplanes verhindert, dass Gebäude auf künstlich geschaffenen Plateaus errichtet werden. Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden und ist hierbei die maximale Höhenlage im Mittel über dem natürlichen Gelände einzuhalten. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

## **Zu § 12 Höhe der Gebäude**

- Zu (1) Die Gebäudehöhe wird entsprechend den zulässigen Geschoßigkeiten differenziert. Die Festlegungen berücksichtigen die maximale Höhenlage der Erdgeschoßniveaus der Gebäude und leiten sich aus der Umgebung ab.
- Zu (2) Die Gesamthöhe der Gebäude wird unabhängig von der Gebäudetypologie bzw. der Dachform beschränkt. Durch diese angemessene Baukörperhöhe wird eine relativ einheitliche Silhouettenwirkung erreicht und das Erscheinungsbild trotz möglicherweise unterschiedlicher Objektform harmonisiert.

## Zu § 13 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßzahl wird grundsätzlich mit zwei Vollgeschoßen und einem Kellergeschoß festgelegt. Derartige Baukörper wurden in der Umgebung vielfach errichtet, ermöglichen einen wirtschaftlichen Ausbau und fügen sich in der Regel gut in den baulichen Bestand ein.

Bei Gebäuden mit steil geneigtem Satteldach sind zur Wahrung des geordneten Erscheinungsbildes und einer angemessenen Höhenentwicklung maximal ein Kellergeschoß, ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig. Auf die Bestimmungen des § 13 (5) Stmk. BauG 1995 wird verwiesen. Gebäude mit flach geneigtem Sattel- oder Walmdach können als Bungalow oder mit zwei Vollgeschoßen errichtet werden.

## Zu § 14 Dachformen und Dächer

Zu (1) Für Hauptdächer der Gebäude sind all jene Dachformen zulässig, die die Bebauung der Umgebung prägen. Eine Notwendigkeit der Einschränkung auf einen bestimmten Typus ist nicht erforderlich, da im Bestand diesbezüglich ein konfliktfreies Nebeneinander von Sattel-, Walm- und Flachdächern besteht. Durch die Festlegung wird daher im Wesentlichen lediglich die Errichtung von Pultdächern ausgeschlossen.

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

Zu (2) Garagen und Nebengebäude treten im Ortsbild nur untergeordnet in Erscheinung. Durch die Errichtung von flach geneigten Dächern können auch Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.

Zu (3) Rote, rotbraune und graue Dächer, die auf angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.

Zu (4) Die Oberfläche von flach geneigten Dächern (zB Garagen oder Nebengebäude) tritt im Ortsbild kaum in Erscheinung. Die Errichtung von Gründächern wird empfohlen, ist bei Objekten mit einer Dachfläche < 60 m<sup>2</sup> 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 hintan 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 Baugrenzl原因en errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzl原因en 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 Baugrenzl原因en errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzl原因en beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor.

## **Zu § 16 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung**

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

## **Zu § 17 Verkehrsflächen**

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Kfz-Haupterschließung bindet im Osten an den Hofbauerring an und soll zukünftig einen Ringschluss des Hofbauerrings mit dem westlichen Teilstück ermöglichen.

Da die Übernahme ins öffentlicher Gut nach erfolgtem Ringschluss im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt, wird die Abtretung der Flächen innerhalb der Straßenfluchtlinien als Entwicklungsziel festgelegt. Eine Straßenbreite von mind.

6 m ist Voraussetzung für eine Übernahme von Straßengrundstücken in das öffentliche Gut.

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 sind, sofern es sich *um ausschließlich zum Zwecke der Aufschließung des betroffenen Bauplatzes erforderlichen Grundstücksteile* handelt. Die Abtretung hat die Gemeinde durch Bescheid vorzuschreiben und die dafür entstehenden Kosten iS des § 14 (2) Stmk. BauG zu tragen.

Zudem wird auf die Bestimmungen des § 43 (3) Stmk. ROG 2010 verwiesen, wonach die Gemeinde u.a. zur Unterstützung der Erreichung der in einem Bebauungsplan festgelegten Entwicklungsziele, für sich selbst oder zu Gunsten Dritter Vereinbarungen mit den Grundeigentümern schließen kann. Diese kann zeitlich unabhängig vom Raumordnungsverfahren erfolgen. *Gegenstand solcher Vereinbarungen können z. B. materielle oder finanzielle Beiträge zur Infrastruktur, Dienstbarkeiten, Maßnahmen in den Bereichen Mobilität oder Energieversorgung / Raumheizung, Maßnahmen im Sinn der Baukultur sein. [...]*

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

## **Zu § 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 zum öffentlichen Straßenraum sichern u.a. zusätzliche Abstellflächen auf den Bauplätzen. Die Bemessung erfolgt einfahrtsseitig, d.h. die Errichtung von Garagen neben Verkehrsflächen ist bei entsprechender Ausrichtung der Zufahrt grundsätzlich möglich. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2 verwiesen.

Auf die Bestimmungen der „Bepflanzungsverordnung für Kfz-Abstellplätze“ der Marktgemeinde Premstätten idgF wird ergänzend verwiesen. Gemäß § 1 dieser Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Premstätten vom 10.04.2018 zufolge ist u.a. *bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen pro 4 Stellplätze ein einheimisches Gehölz mit einer Mindesthöhe von 3m zu pflanzen. [...]*

## Zu § 19 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell erfolgen. Eine dem Charakter der Umgebung angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt, weshalb Schottergärten unzulässig sind. Diese führen bei der üblichen Verwendung von „Unkrautfolien“ aufgrund verminderter Luft- und Wasserdurchlässigkeit zum de facto Absterben des Großteils der darunter lebenden Organismen.

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. Bei den mit Vegetation bedeckten Flächen können Oberflächen von baulichen Anlagen, die mit Pflanzsubstrat oder Erdreich überdeckt und begrünt sind, sowie natürliche Wasserflächen berücksichtigt werden (zB auch Rasengittersteine und Gründächer).

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

- Zu (2) Der Grad der Bodenversiegelung errechnet sich aus dem Verhältnis der unbebauten Flächen zur unbebauten Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Bauplatzgrößen festgelegt. Zur unbebauten Fläche zählen jene, welche nicht mit Gebäuden oder Flugdächern bebaut, jedoch versiegelt sind, zB. durch Zufahrten aus Asphalt. Die unbebaute Bauplatzfläche ergibt sich aus der Grundstücksgröße abzüglich der Flächen, die mit Gebäuden bebaut bzw. durch bauliche Anlagen (zB. Carports) überdacht sind.

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

- Zu (3) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zu bevorzugen (zB Ahorn, Linde, Eiche etc.). In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen, Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Hitze- und Trockenperioden, wird die Verwendung von Baumarten und neuerer Züchtungen empfohlen, die nachweislich gute Resistenzen gegen vorgenannte Umwelteinflüsse aufweisen.

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.

Angesichts der klimatischen Veränderungen und des zunehmenden Stresspotentials heimischer Arten ist die Verwendung zukunftsfähiger klimafitter Sorten geboten. Einen guten Überblick über aktuelle Forschungsergebnisse gibt die Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz GALK e.V. unter [www.galk.de](http://www.galk.de). Hinsichtlich klimafitter Bäume wird zudem auf Maßnahmen der Landeshauptstadt Graz verwiesen:

[www.graz.at/cms/beitrag/10395663/9821093/Neue Baumarten fuer Graz.html](http://www.graz.at/cms/beitrag/10395663/9821093/Neue_Baumarten_fuer_Graz.html)

- Zu (4) 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.

Um die Einfügung von etwaigen Lärmschutzwänden in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes bestmöglich sicherzustellen sind diese zu begrünen.

- 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.

Gemäß der digitalen Bodenkarte eBOD handelt es sich im Planungsgebiet überwiegend um einen Boden mit hoher Durchlässigkeit, untergeordnete Teilflächen im Osten weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Aufgrund von Erfahrungswerten auf angrenzenden Bauplatzen kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auf Eigengrund möglich ist.

Ergänzend ist anzumerken, dass sich seitens der Gemeinde ein Abwasserkonzept zur Verbringung der Oberflächenwässer von öffentlichen Straßen für den Bereich Hofbauerring in Ausarbeitung befindet. Hierbei ist die Errichtung eines Oberflächenwasserkanals und eines Versickerungsbeckens abseits des Planungsgebietes auf Gst. 192/2 KG Hautendorf vorgesehen. Eine Einleitung der anfallenden Oberflächenwässer kann nach Übergang des Straßengrundstückes ins öffentliche Gut erfolgen und ist dies seitens der Gemeinde nach erfolgtem Ringschluss des Hofbauerrings mit dem westlichen Teilstück beabsichtigt.

Zu (2) Die Filterung der Oberflächenwässer von Verkehrsflächen durch Bodenschichten entspricht dem Stand der Technik (vgl. Vorgaben der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser).

Zu (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen udgl. soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann auch direkt auf Verkehrsflächen und/oder Freiflächen zweckmäßig sein.

Zu (4) Die Errichtung von Zisternen stellt hinsichtlich des Wasserhaushalts eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicher.

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

## **Zu § 22 Ver- und Entsorgung**

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

## **Zu § 23 Rechtswirksamkeit**

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

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

# Zeichnerische Darstellung

- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept

# Legende

## ERSICHTLICHMACHUNGEN

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

## FESTLEGUNGEN

-  Grenze des Planungsgebietes  
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
-  Teilungslinie verpflichtend  
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
-  Teilungslinie optional  
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
-  Straßenfluchtlinie  
Entwicklungsziel: Zukünftig öffentliches Gut
-  Baufeld für Hauptgebäude  
Begrenzt durch Baugrenzlinien
-  Innere Erschließung  
Haupterschließungsflächen
-  Innere Erschließung  
Zufahrten / Ruhender Verkehr
-  Freiflächen
-  Bauplatz/-feldnummer  
Unterteilungen zulässig
-  Zufahrt Kfz-Verkehr
-  Firstrichtung Hauptgebäude  
mit zulässiger 90°-Drehung

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Geschoße	Dachformen
Gebäudehöhe	Gesamthöhe

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

## ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 03/2024

Maßstab  
1:500

100 m<sup>2</sup>

10 m      20 m

Bauplätze 1-4	
WA (120)	0,2-0,4
max. 0,4	offen (gek.)
UG+2 / UG+1+D	SD, WD, FD
5,50 m / 7,50 m	10,00 m



# Marktgemeinde Premstätten

## Bebauungsplan B120 "Hofbauerring West" Rechtsplan

Plandatum: 14.02.2025

GZ: R0-606-70 / BPL B120

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

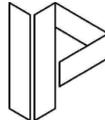
GZ:

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

Datum:

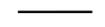
GZ:

Rechtskraft

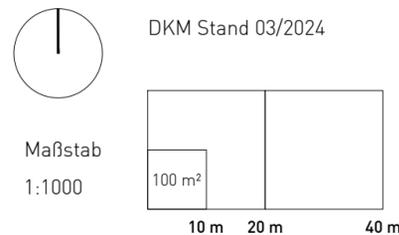
 **Interplan**  
Ziviltechniker  
Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0

# Legende

## ERSICHTLICHMACHUNGEN

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  Grenze des Planungsgebietes
-  DKM Gebäudenachtrag  
Räumliche Bestandsaufnahme & Luftbild
-  Grundstücksgrenze neu  
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
-  Verkehrsfläche Neu  
Beispielhafte Darstellung
-  Durchwegung Geh- und/oder Radverkehr  
Beispielhafte Darstellung
-  Gebäude Neu  
Beispielhafte Darstellung
-  Grünfläche und Bepflanzung Neu  
Beispielhafte Darstellung
-  Bauplatznummer und -größe  
1 810 m<sup>2</sup>

## ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB

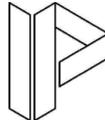


Marktgemeinde  
Premstätten

## Bebauungsplan B120 "Hofbauerring West" Gestaltungskonzept

Plandatum: 19.12.2024

Planverfasser

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