



Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B298a „Wenzel-Tondachhalle“

Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B298a

Termine des Verfahrens

Auflage gemäß
§ 40 (6) Z.1 Stmk. ROG 2010
idF LGBl. 68/2025

von 19.09.2025 bis 14.11.2025

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

am GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) Stmk. ROG 2010

von bis

Rechtskraft

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 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. 68/2025 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. 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, Dachdeckung, Anstrich, 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 175/2, 175/5 und 175/7 sowie eine Teilfläche des Grundstücks 169 der KG Oberprematstätten mit einer Gesamtgröße von 5,31 ha.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B298a vom 31.07.2025, 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

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

- (1) Die Grundstücke 175/2, 175/5 und 175/7 sowie eine Teilfläche des Grundstücks 169 der KG Oberprematätten als Industriegebiet 1 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-1,2.
- (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 (8) „Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete“ 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 „F“ des Flughafens Graz-Thalerhof. Erforderlichenfalls sind Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen.
- (2) Entlang der Bundesstraße A2 Süd Autobahn sind die Bauverbote gemäß Bundesstraßengesetz 1971 zu berücksichtigen. Bauführungen in diesen Zonen bedürfen auch einer Bewilligung der Bundesstraßenverwaltung.
- (3) Verkehrliche und bauliche Maßnahmen entlang der Autobahn dürfen zu keiner Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer führen. Erforderlichenfalls sind Abschirmungsmaßnahmen zu ergreifen und abzustimmen.
- (4) Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb des Widmungsgebietes 2 (Schongebiet) des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg 2018. Planungen sind bei Erfordernis mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde abzustimmen. Vorgaben sind im Rahmen der Umsetzung der Projektierung zu berücksichtigen.
- (5) Die bodenmechanischen Verhältnisse sind in Projekten zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen sind erforderlichenfalls die Untergrundverhältnisse zu prüfen und geeignete Gründungsmaßnahmen durchzuführen.
- (6) Durch die Neigung des Geländes ist mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese sind in Projekten zu berücksichtigen.
- (7) 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 Teilungen und Vereinigungen von Grundstücken zulässig.
- (2) In der zeichnerischen Darstellung sind 2 Baufelder festgelegt.

§ 8 **Bebauungsweise**

- (1) Grundsätzlich offene Bebauungsweise innerhalb des Planungsgebietes (allseits freistehende bauliche Anlagen gemäß § 4 Z.18 lit. a Stmk. BauG).
- (2) Bei Teilungen sind innerhalb der Baufelder auch die gekuppelte und geschlossene Bebauungsweise zulässig (§ 4 Z.18 lit. b, c Stmk. BauG).

§ 9 **Bebauungsdichte und Bebauungsgrad**

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-1,2 ersichtlich gemacht.
- (2) Der Bebauungsgrad wird festgelegt mit:
 - max. 0,50 für Bauplätze im Bereich des Baufeldes Nr. 1 und
 - max. 0,75 für Bauplätze im Bereich des Baufeldes Nr. 2.

III. **Gebäude und Gestaltung**

§ 10 **Lage, Stellung und Proportion 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 festgelegt (Baufelder).
- (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 auf den Flächen der inneren Erschließung zulässig.

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

- (3) Neue Gebäude sind mit einer durchgehenden horizontalen Kantenlänge von max. 80 m auszubilden und müssen bei größerer Längsausdehnung einen Versatz in der Fassade von mind. 8 m Tiefe aufweisen.

§ 11 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhe der Erdgeschoßebene neuer Gebäude ist dem Verlauf des natürlichen Geländes bzw. der Erschließungsstraßen anzupassen.
- (2) In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 12 Höhe der Gebäude

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

- max. 16,00 m im Baufeld Nr. 1 bzw.
- max. 12,00 m im Baufeld Nr. 2.

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 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. 5 % der Gebäudefläche sowie für Vor- und Flugdächer zulässig.
- (3) Nicht als Gründächer ausgeführte Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als Foliendach (auch bekiest) oder als nicht glänzendes Blechdach in grauer Farbe auszuführen. Weiße Foliendächer sind unzulässig. Satteldächer sind mit nicht glänzendem Deckungsmaterial in grauer Farbe auszuführen.
- (4) 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 abzurücken.

§ 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 (ausgenommen PV- und Glasflächen) sind unzulässig.
- Fassaden sind grundsätzlich als Putz-, Holz- oder Elementfassaden in hellen, erdigen Farbtöne auszuführen. Weiters sind hell- bis dunkelgraue Farbgebungen mit geringem farbigen Eindruck (geringer Farbvalenz) zulässig. Für kleine Flächen sind Effektfarben zulässig (Firmenwerbung etc.).
- Die Errichtung einer freistehenden Werbeeinrichtung (Werbepylon) mit einer Konstruktionshöhe von max. 12,00 m ist entlang der Ziegelstraße auf den Flächen der inneren Erschließung zulässig. Beleuchtete bauliche Werbeeinrichtungen sind ansonsten nur auf Fassadenflächen zulässig (keine Errichtung auf Kaminen).

IV. Verkehrsanlagen

§ 15 Verkehrsflächen

- (1) Zu- und Abfahrten zum Planungsgebiet sind nur entsprechend der zeichnerischen Darstellung und ausgehend von der Ziegelstraße zulässig.
- (2) Die Begrenzung der inneren Erschließungsflächen (Nebenerschließungs- und Manipulationsflächen, Stellplätze udgl.) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (3) Die Errichtung von innerbetrieblichen Straßen und Wegen ist innerhalb der Baugrenzlinien und auf den Flächen der inneren Erschließung zulässig. Die innere Erschließung ist in verkehrstechnisch einwandfreier Form sicherzustellen und auf LKW-Verkehr auszulegen.

§ 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 der Fahrgassen können innerhalb der Baugrenzlinien sowie auf den Flächen der inneren Erschließung errichtet werden. 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.
- (4) Die Anzahl der mindest erforderlichen Fahrradabstellplätze bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern wird gemäß § 92 (3) Stmk. BauG mit einem Fahrradabstellplatz je 10 Dienstnehmer:innen festgelegt.

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 Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz wird mit maximal 0,7 festgelegt. Bei der Ermittlung können für im Bestand versiegelte unbebaute Flächen Abflussbeiwerte nach Art der Entwässerungsfläche berücksichtigt werden.
- (3) Die Befestigung (Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht) der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Freiflächen ist unzulässig. Neue Befestigungen sind nur innerhalb der Baugrenzlinien und auf den Flächen der inneren Erschließung zulässig.
- (4) Im Planungsgebiet sind am nördlichen und westlichen Rand 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.

Entwicklungsziel: Auch im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet sollen entsprechend der zeichnerischen Darstellung großkronige Bäume im Abstand von ca. 15 m gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

- (5) 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.
- (6) Im Planungsgebiet ist am östlichen Rand entsprechend der zeichnerischen Darstellung ein mind. 9,00 m breiter Erdwall mit einer Dammhöhe von mind. 2,00 m und max. 4,00 m zu errichten und dauerhaft als Sicht- und Lärmschutzanlage zu erhalten. Die Dammhöhe ist der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit dem Dammfuß und der darüberliegenden Dammkrone. Der Erdwall ist zu begrünen und zu bepflanzen. Die Errichtung von zusätzlichen Sicht- und Lärmschutzanlagen auf dem Erdwall entlang der Dammkrone bis zu einer Gesamthöhe von insgesamt max. 6,00 m zulässig.
- (7) Sonstige Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten. Für Maßnahmen zur Errichtung von Entwässerungs- und Retentionsanlagen sind Ausnahmen zulässig.
- (8) Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen mit einer Brutto-Fläche von je über 600 m² ist unzulässig.

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) 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 bei Zufahrten zum Planungsgebiet mit einem Abstand von mind. 10,00 m von der Erschließungsstraße (gemessen vom Fahrbahnrand zu errichten.
- (3) Neue straßenseitige Einfriedungen sind mind. 1,00 m von Grundgrenzen zurückversetzt zu errichten. Sie dürfen (ausgenommen Sicht- und Lärmschutzanlagen am Erdwall gemäß § 17(6)) 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 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

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

Für den Gemeinderat:

Die 1. Vizebürgermeisterin

(Ingrid Baumhackl)

Erläuterungsbericht

Planungsgrundsätze

Die Marktgemeinde Premstätten wurde schon in der Regionalen Bevölkerungsprognose Steiermark 2015/16 als Gemeinde mit dem prozentuell stärksten Bevölkerungswachstum der gesamten Steiermark (23,1 % zwischen 2015 und 2030) dargestellt. Diese Prognose enthält für das Jahr 2030 eine absolute Bevölkerungszahl von 7.005 Einwohner:innen. Demgegenüber steht bereits zum Stichtag vom 31.10.2023 eine tatsächliche Bevölkerungszahl von 7.036 Personen. (Quelle: Statistik Austria; Bearbeitung: Landesstatistik Steiermark), den für 15 Jahre prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 23,1 % hat die Gemeinde bereits nach 10 Jahren mit einem Zuwachs von 23,6 % übertroffen.

Aufgrund der exzellenten Verkehrsanbindung (A2 und A9) und der Lage im dynamischen Standortraum ist dieser Siedlungsdruck auch im industriell – gewerblichen Bereich festzustellen. Premstätten ist auch ein prosperierender Industriestandort und im REPRO Steirischer Zentralraum LGBL. 87/2016 als regionaler Industrie- und Gewerbestandort festgelegt.

Das sehr rasche Wachstum hat zu qualitativen Verlusten in der Baugestaltung und Baukultur geführt. Die Gemeinde hat daher ihre Planungsinstrumente in Folge der Gemeindefusion neu aufgestellt und ein neues Örtliches Entwicklungskonzept mit einem Räumlichen Leitbild sowie einen neuen Flächenwidmungsplan verordnet. In diesen Planungsinstrumenten finden sich umfassende und detaillierte Zielsetzungen und darauf aufbauend Strategien zur Erreichung dieser Entwicklungsziele.

Im Räumlichen Leitbild wurden für das gesamte Gemeindegebiet und insbesondere auch für die Industrie- und Gewerbegebiete Grundsätze zur Bebauungsweise zum Erschließungssystem und zur Freiraumgestaltung festgelegt. Im Flächenwidmungsplan wurde zur Erreichung dieser Zielsetzungen unter anderem der intensive Einsatz des Instrumentes der Bebauungsplanung durch entsprechende Zonierung festgelegt. Diese Zonierung legt nun unter anderem auch für die zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung bereits bestehenden Industriegebiete die Bebauungsplan-Verpflichtung fest. Diese Verpflichtung wurde in Industriegebieten insbesondere deshalb festgelegt, weil hier eine Verminderung der Bodenversiegelung und eine Verbesserung der Grünausstattung besonders geboten sind. Die Gemeinde verfolgt damit u.a. Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel durch bestmögliche Vermeidung lokaler Hitzeinseln. Dem Einsatz der Bebauungsplanung liegen folgende siedlungspolitischen Ziele zu Grunde:

- Agierend zu planen und nicht erst im Anlassfall der Baueinreichung zu reagieren,
- Die endliche Ressource Boden auf Basis von Überlegungen des Gemeinwohls zu nutzen und
- Baukultur im Sinne eines achtsamen Umganges mit unserer gebauten Umwelt zu fördern.

Zum Standort und dessen spezifischen Anforderungen

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Hauptsiedlungsgebietes der Marktgemeinde Premstätten und war ursprünglich mit einem Ziegelwerk samt benachbarter Lehmgrube bebaut.

Das Gebiet liegt an der A2 Süd Autobahn am Rande des Kaiserwaldes, der wegen seiner vielfältigen naturräumlichen Bedeutung im REPRO Steirischer Zentralraum LGBL 87/2016 als Grünzone festgelegt ist. Grünzonen dienen dem Schutz der Natur- oder Kulturlandschaft und ihrer Faktoren (ökologische Funktion) und/oder der Naherholung (Erholungsfunktion) und erfüllen darüber hinaus auch Schutzfunktionen für Siedlungsgebiete.

Diese Grünzone wird durch die Autobahn unterbrochen, jedoch findet sie unmittelbar am südlichen Rand der Liegenschaft ihre Fortsetzung. Im Nahebereich liegt im Volleinschluss dieser Grünzone eine knapp 30 ha große Rohstoffvorrangzone (Lehmabbau). In den Erläuterungen zu § 5 (3) des oa. REPRO wird aus Sicht der überörtlichen Raumplanung festgehalten, dass die Nachnutzung der Rohstoffvorrangzone eine Grünzone sein soll. Wesentlich an einer Grünzone ist, dass die Planungshoheit der Standortgemeinde aus überörtlichem Interesse eingeschränkt ist, insbesondere ist gemäß § 5 (5) jegliche Baulandfestlegung und die Festlegung von Sondernutzungen im Freiland für Erwerbsgärtnereien, Kleingartenanlagen, Abfallbehandlungsanlagen, Geländeauffüllungen, Bodenentnahmeflächen, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager, Tierhaltungsbetriebe, Lagerplätze und Auffüllungsgebiete unzulässig.

Durch diese Einschränkungen der Regionalplanung ist der annähernd dreieckige Standort nach Süden nicht weiter entwicklungsfähig, Richtung Nordwesten bildet die im Einschnitt verlaufende A2 Süd Autobahn eine absolute Entwicklungsgrenze. Richtung Osten verläuft die Grenze des Gebietes entlang der Gemeindestraße Ziegelstraße.

Im südlichen Anschluss an das Industriegebiet hat der Gemeinderat auch in Übereinstimmung mit den nunmehrigen Zielsetzungen des Entwicklungsprogrammes für den Sachbereich Erneuerbare Energie – Solarenergie LGBL 52/2023 (insbesondere § 1 (3) Z.2 und 3) eine Eignungszone für eine Freiflächen PV-Anlage im Örtlichen Entwicklungskonzept und eine entsprechende Sondernutzung im Freiland im Flächenwidmungsplan auf einer ehemaligen Deponie und im unmittelbaren Anschluss an eine industriell gewerbliche Nutzung festgelegt. Hier ist mit einer Modulfläche von ca. 2,45 ha die Errichtung der bisher größten Photovoltaik-Freiflächenanlage im Gemeindegebiet vorgesehen.

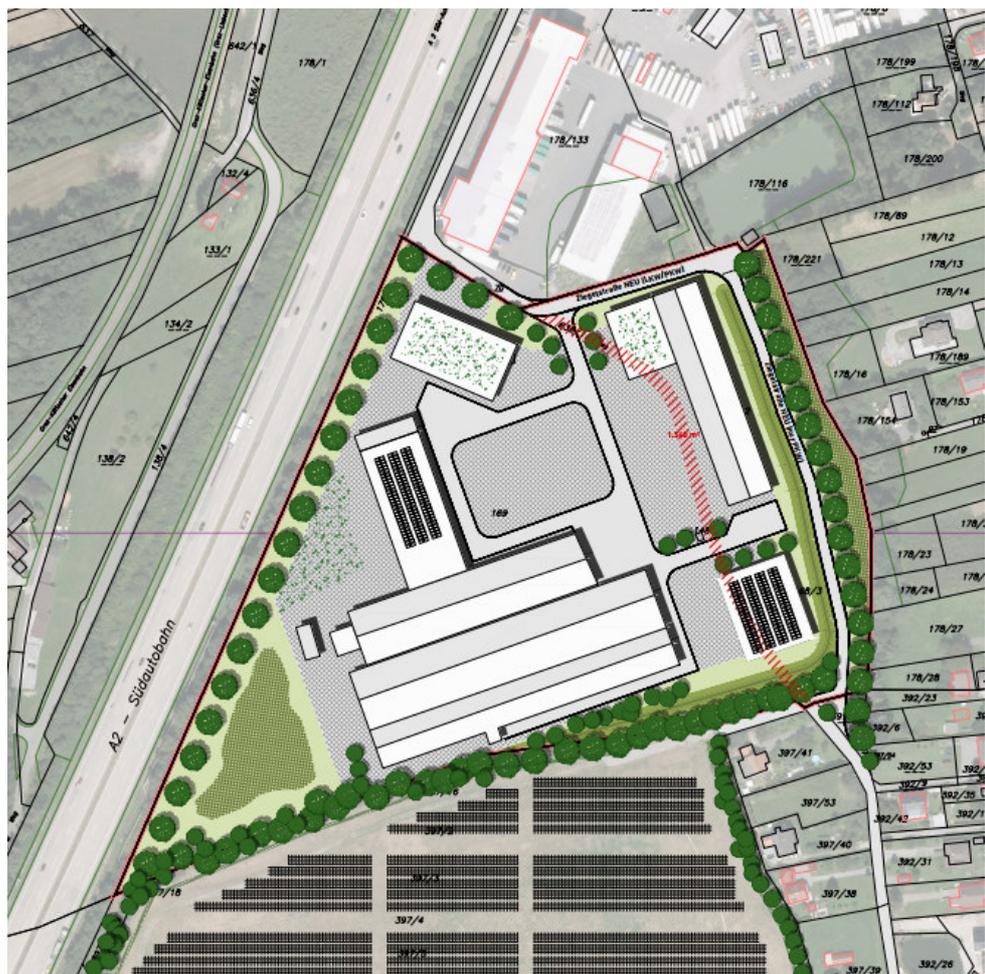
Das Gebiet selbst ist im Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 dem Teilraum D „Industrie- und Gewerbegebiet A2“ zugeordnet, der als Entwicklungsbereich hoher Priorität für Industrie und Gewerbe festgelegt ist. Auf Basis der Bestandsaufnahme erfolgte im Räumlichen Leitbild eine Zuordnung zum Typ der Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete.

Der Bereich der nördlichen Ziegelstraße von der L-376 Tobelbader Straße bis zur Katastralgemeindengrenze zwischen Ober- und Unterpremstätten ist durch langjährige industriell-gewerbliche Nutzung geprägt und nutzungstypisch insbesondere mit großvolumigen Hallen und hochversiegelten Außenräumen bebaut.

Im ggst. Planungsgebiet wurden u.a. die sogenannten „Tondach“- oder Ziegelhallen errichtet, von denen die südlichste eine Längserstreckung von ca. 160 m aufweist und damit zu den größten Objekten im Gemeindegebiet zählt. Die großmaßstäblichen Bauten haben durch Volumen und Gestalt Einfluss auf die räumliche Struktur und das Raumerlebnis weit über das Betriebsgebiet hinaus.

Ein wesentliches teilraumbezogenes Ziel ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung östlich des Poniglbachs durch Berücksichtigung von Pufferzonen.

Wie auch in anderen Industriegebieten hat die Gemeinde auch für den ggst. Bereich Überlegungen zur Verbesserung des Standortes durch Neuordnung von Grundstückszuschnitten und Erschließung angestellt und den Eigentümern präsentiert. Im Planungsgebiet wurden Überlegungen angestellt, die öffentliche Straße an den Ostrand des Industriegebietes zu verlegen, die LKW-taugliche Erschließung auf die Nordzufahrt zu beschränken und eine PKW-taugliche Zufahrt zur Erschließung des benachbarten Einfamilienhausgebietes entlang des Bachlaufes herzustellen. Dies hätte zu einer Vergrößerung der Industriegebietsfläche ohne störende Unterbrechung durch öffentliche Straßen geführt. Schlussendlich wurde diesen Überlegungen seitens des Eigentümers nicht beigetreten. Daher sind die Liegenschaften in ihren bisherigen Abgrenzungen verblieben.



Gestaltungskonzept Ziegelstraße Gesamtbereich (29.02.2024), maßstabslos

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt nun in unveränderter Form von der Ziegelstraße im Norden.

Entlang der östlichen Grenze ist ein begrünter und bepflanzter Erdwall als Damm errichtet, der in seiner Form und Funktion erhalten und ggf. verbessert werden soll.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 03/2025, maßstabslos.

Mit der Bebauungsplanung ist gemäß § 40 (2) Stmk. ROG 2010 allgemein eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung u.a. des Baulandes anzustreben.

Der Regelungsumfang der Bebauungsplanung ist insbesondere abhängig von Nutzungskonflikten, vom Flächenausmaß, von der infrastrukturellen Ausstattung, vom Erfordernis einer Grundumlegung oder Grenzänderung und von der Sensibilität des Planungsraumes. Dazu wird zum ggst. Planungsgebiet festgehalten:

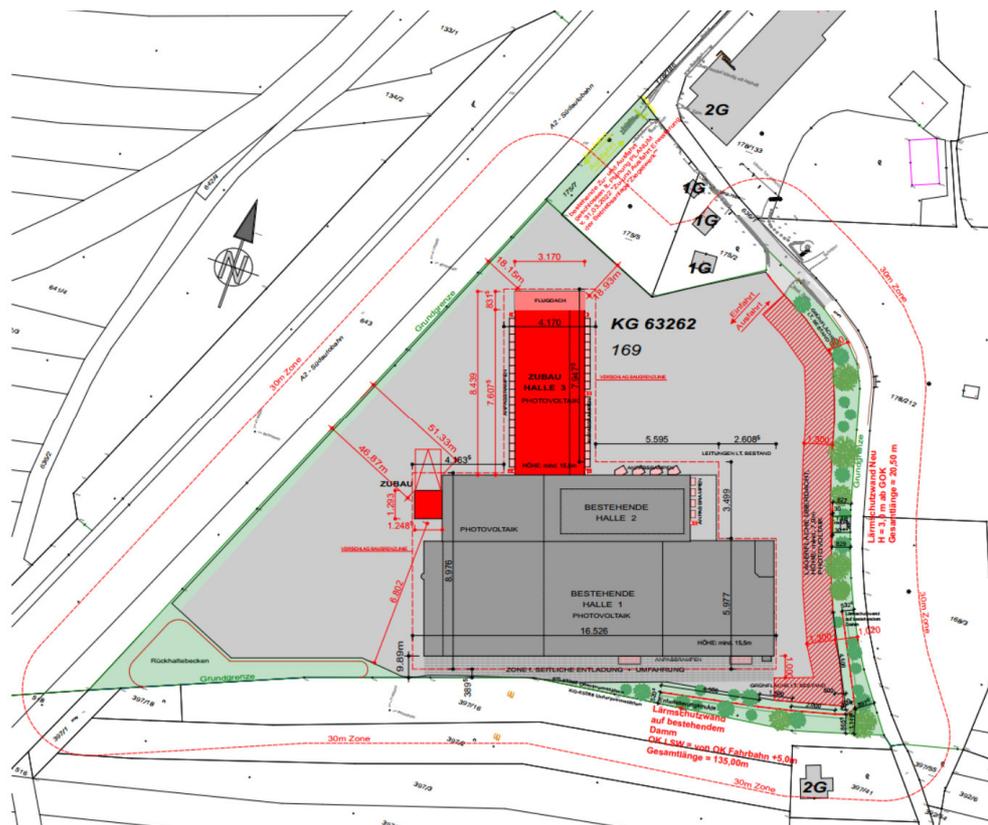
- Da die Widmung Industriegebiet gemäß der raumordnungsgesetzlichen Baulanddefinition keinen Immissionsschutz für benachbarte Baugebiete vorsieht, besteht ein grundsätzliches Potential für Nutzungskonflikte. Das nächstgelegene Reine Wohngebiet weist einen Abstand von nur rd. 30 m zum Planungsgebiet auf, das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet ist rd. 75 m entfernt. Weiters ist die Konfliktvermeidung zwischen industrieller Nutzung und dem Verkehr auf der Bundesstraße zu regeln.
- Das Flächenausmaß ist mit > 5 ha ausnehmend groß. Es handelt sich um eines der größten industriell genutzten Betriebsgebiete innerhalb der Gemeinde und neben dem Areal der Fa. ams um den einzigen Einzel-Großstandort in unmittelbarem Anschluss zum Hauptsiedlungsgebiet (Teilregionales Zentrum Premstätten gemäß REPRO; ÖEK-Teilraum A).
- Die technisch-infrastrukturelle Ausstattung des Baulandes ist gut.
- Die verkehrliche Infrastruktur ist aufgrund der Bestandsbebauung als hinreichend anzusehen, die Grundstückszufahrt bleibt unverändert.

- Hinsichtlich grüner bzw. blau-grüner Infrastruktur (Grünraumvernetzung) bestehen insbesondere aufgrund der Bodenversiegelung und der geringen Grünraumausstattung Defizite und Mängel, die Festlegungen erfordern.
- Für eine widmungskonforme und zweckmäßige Nutzung des Baulandes sind Grundumlegungen oder Grenzänderungen nicht erforderlich.
- Die Sensibilität des Planungsraumes ist aufgrund der großen Nähe zu Hauptsiedlungsgebiet von Premstätten (großflächige Wohngebiete: potentielle Nutzungskonflikte), des unmittelbaren Anschlusses an die REPRO-Grünzone (hohe Anforderungen an die Freiraumentwicklung) sowie aufgrund der Lage an einer Bundesstraße (Autobahn A2 mit hohen Sicherheitsanforderungen und Einschränkungen) hoch.

Es besteht daher ein begründetes Erfordernis, im Bebauungsplan Festlegungen über den raumordnungsgesetzlichen Mindestinhalt hinaus zu treffen.

Zum Vorprojekt

Die Bebauungsplanung erfolgt u.a. auf Grundlage eines Vorprojektes zur baulichen Anpassung und Erweiterung der Tondachhallen, verfasst von der Industrieplan ZT GmbH (Bekanntgabe und Planungsstand 25.08.2022):



Grundlagenplan für den Bebauungsplan (Industrieplan ZT GmbH; Entwurf mit Plandatum 23.08.2022)

Die Umsetzung des Vorprojektes wird nach Adaptierungen, insbesondere hinsichtlich der im evidenten öffentlichen Interesse gelegenen Verringerung der Versiegelung und Verbesserung der Grünraumausstattung augenscheinlich möglich sein.

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Stmk. 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.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes sowie der möglichen Auswirkungen auch auf nicht anrainende oder nahe gelegenen Grundstücke, wird die Erlassung des Bebauungsplanes im Auflageverfahren gemäß § 40 (6) Z.1 Stmk. ROG 2010 durchgeführt. Die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden innerhalb der Auflagefrist zusätzlich angehört.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet hat gemäß dem Kataster mit Stand 03/2024 und der Abgrenzung im Bebauungsplanzonierungsplan des FWP 1.00 ein Flächenausmaß von rd. 53.080 m². Eine südöstliche Teilfläche des Grundstücks 169 der KG Oberprematstätten ist im Flächenwidmungsplan als landwirtschaftliches Freiland ohne Bebauungsplanzonierung festgelegt und daher nicht Bestandteil des Planungsgebietes. Das Gelände ist im Innenbereich flach, während zur Autobahn im Westen und zur ehem. Deponie im Süden teilweise Geländekanten und Anschüttungen bestehen. Im Osten verläuft entlang der Ziegelstraße ein Erdwall als künstlicher Damm.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 auf planlicher Grundlage der DKM und zwei Naturstandsaufnahmen der Vermessung Huber ZT-GmbH, die vom Grundeigentümer zur Verfügung gestellt wurden (siehe Anlage):

- GZ: 7174 (5698) vom 14.04.2020 (Lage- und Höhenplan der Ziegelstraße) u.
- GZ: 7828 vom 02.06.2023 (Lage- und Höhenplan des Erdwalls).

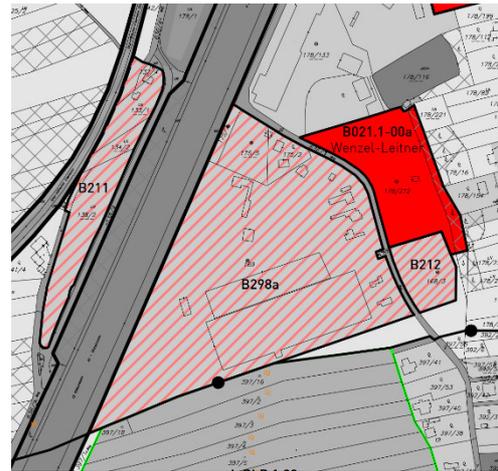
Im beiliegenden (rechtlich unverbindlichen) Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung und auch über das Planungsgebiet hinausgehende Entwicklungsabsichten gemäß ÖEK 1.00 beispielhaft dargestellt.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet vollwertiges Bauland als Industriegebiet 1 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-1,2 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung des Flächenwidmungsplanes 1.00 ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan erforderlich (Zonierung B298a). Besondere Zielsetzung und öffentliches Interesse dieser Bebauungsplanung ist die Konkretisierung der Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes zum ÖEK 1.00.



Ausschnitt FWP 1.00



Ausschnitt BZP 1.00

Die Ersichtlichmachungen des Flächenwidmungsplanes bzgl. Bundesstraße, Altlasten und Infrastrukturleitungen werden im Bebauungsplan als Einschränkungen berücksichtigt.

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.

Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung

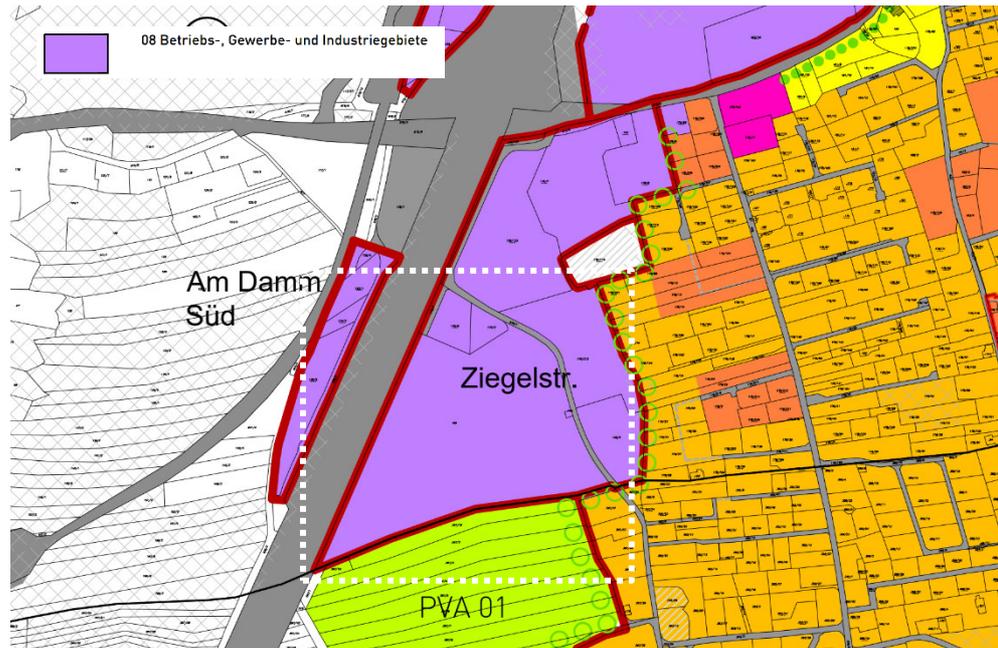
- Sicherstellung der infrastrukturellen Ausstattung.
- Verbesserung der Qualität in der Baugestaltung.
- Verbesserung der Qualität der Außenräume. Sicherung einer Mindestausstattung mit Vegetation, insbesondere im Bereich von Haupterschließungsstraße (Baumreihen), Vorfeldern und Parkplätzen. Festlegungen 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).

Grundsätze zu Bauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

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

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,8
- Versiegelungsgrad max. 70 % (bezogen auf den 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.



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00 (Beschluss)

Das Bauland im Geltungsbereich ist verkehrlich bereits erschlossen. Da neue Erschließungsstraßen nicht errichtet werden müssen und von der ggst. Bebauungsplanung keine Straßen unmittelbar betroffen sind, die einen übergeordneten Charakter im Straßennetz der Marktgemeinde Premstätten aufweisen, sind die allgemeingültigen Grundsätze zu Bauweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung gemäß § 5 des Räumlichen Leitbildes 1.00 (Mindeststraßenbreite und Streifen für Geh- und/oder Radweg) nicht anzuwenden.

Südlich schließt gemäß Leitbildplan ein Bereich mit Vorgaben für die ÖEK/ÖEP-Eignungszone für Photovoltaik-Freiflächenanlagen „PVA 01 Ziegelstraße“ an, für den folgende besondere Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung festgelegt sind:

- Projekte zur Ortsumfahrung Premstätten sind zu berücksichtigen.
- Die Gestaltung hat die Einfügung der Anlagen in den Landschaftsraum sicherzustellen. Bepflanzungsmaßnahmen sind in Anlehnung an die bestehende Vegetation (ausschließlich einheimische Gehölze) und in Baumschulqualität vorzunehmen – die Möglichkeit der Durchwurzelung ist ggf. vorab zu prüfen. Im Rahmen der Baueinreichung ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen.

- Entlang der östlichen Widmungsgrenze sind Baum- oder Heckenpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft wirksam als Sichtabschirmung zu erhalten. Falls Hecken zur Ausführung gelangen, sind diese auf einem Erdwall mit einer Höhe der Dammkrone von mind. 1,50 m zu pflanzen und müssen nach Anwachsen eine Vegetationshöhe von mind. 1,50 m aufweisen. Der Dammfuß hat einen Abstand von mind. 3 m zu den Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- Einfriedungen sind als luft- und lichtdurchlässige Konstruktion zu errichten (zB Maschendrahtzaun, einfacher Rundholzzaun). Zäune müssen einen unteren Abstand zum Boden von mind. 15 cm aufweisen.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen, ausgenommen technisch erforderliche Elemente der PV-Anlage, wird ausgeschlossen
- Die bodenmechanische Eignung und die Standfestigkeit sind vor Bauarbeiten zu prüfen. Die Oberflächenentwässerung hat geordnet auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung zu erfolgen.
- Alle Anlagenteile sind so herzustellen bzw. abzuschirmen, dass die Verkehrssicherheit auf Bundesstraßen und Eisenbahnstrecken nicht gefährdet wird. Die Blendfreiheit ist erforderlichenfalls durch ein fachkundiges Blendgutachten (zB nach ÖVE-RL R11-3) nachzuweisen und ggf. durch abgestimmte Blendschutzmaßnahmen sicherzustellen.

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>

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.

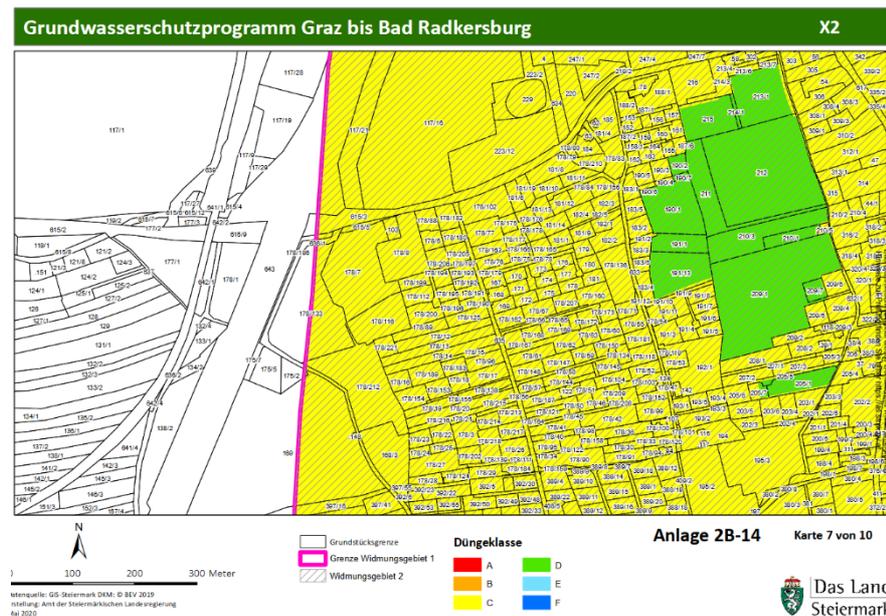
- Zu (2) Im § 21 des Bundesstraßengesetzes 1971 ist u.a. festgelegt, dass in einer Entfernung bis 40 m beiderseits von Bundesautobahnen Neu-, Zu- und Umbauten nicht vorgenommen sowie Einfriedungen nicht angelegt und überhaupt Anlagen jeder Art weder errichtet noch geändert werden dürfen. Die ASFINAG hat als Bundesstraßenverwaltung auf Antrag Ausnahmen zuzustimmen, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen und des Straßenbildes, Verkehrsrücksichten sowie Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung oder erforderliche Maßnahmen nach §§ 7 und 7a BStG nicht beeinträchtigt werden.

Erwächst einem Grundeigentümer beziehungsweise Bergbauberechtigten durch die Verweigerung der Ausnahmegewilligung ein Nachteil, so hat die Behörde dem Grundeigentümer (Bergbauberechtigten) auf seinen Antrag in sinngemäßer Anwendung der §§ 18 und 20 BStG eine angemessene

Entschädigung zuzuerkennen, soweit es sich nicht um ein Vorhaben des Grundeigentümers (Bergbauberechtigten) innerhalb einer Zone von 15 m handelt. Der Bund (Bundesstraßenverwaltung) kann in diesem Verfahren die Enteignung des von der Verfügung betroffenen Grundstückes oder Grundstücksteiles beantragen.

Die Breite dieser Zonen, die im Rechtsplan ersichtlich gemacht und bei den Festlegungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, ist vom äußeren Rand des Straßengrabens, bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß, bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittsböschungskante, in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette zu messen.

- Zu (3) Eine detaillierte Beurteilung und die Festlegung von allfälligen technischen Maßnahmen erfolgen bei Erfordernis auf Grundlage eines Projektes in Bauverfahren und in Abstimmung mit der ASFINAG.
- Zu (4) Das Planungsgebiet liegt gemäß der Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark (Stammfassung LGBl. Nr. 24/2018; zuletzt idF LGBl. Nr. 70/2020) teilweise 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.

- Zu (5) Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten wurden auf Grundlage der Bekanntgabe der Abteilung 15 des Amtes der Stmk. Landesregierung (Schreiben mit GZ: ABT15-10903/2018-6 vom 26.07.2018 - Ausdruck aus der Verdachtsflächendatenbank Steiermark mit dem Infoblatt zu den Begriffsbestimmungen gemäß Altlastensanierungsgesetz) auch Altlastenverdachtsflächen ersichtlich gemacht:

Interne Nr.	Grundstück	Status
KG Oberpremstätten		
6/148	169	AxR<2

Erläuterung zum Ausdruck aus der Verdachtsflächendatenbank Steiermark

Kurzbeschreibung	Bezeichnung	
	Verdachtsflächendatenbank Steiermark	Planzeichenverordnung 2016*
Altlast (Altstandort)	SxA	AL
Altlast (Altablagerung)	AxA	
(Altlasten-) Verdachtsfläche - Altstandort	SxK	ALV
(Altlasten-) Verdachtsfläche - Altablagerung	AxK	
Altstandort Evidenz (Verdachtsflächendatenbank Stmk)	SxE	ALTL
Altablagerung Evidenz (Verdachtsflächendatenbank Stmk)	AxE	
Altablagerung/Altstandort mit erfolgter Gefährdungsabschätzung	AxR<2	
	SxR<2 AxR2-4 SxR2-4	
Altstandort registriert	SxReg	

* Planzeichenverordnung 2016 LGBl. Nr.80/2016

Im Zuge von Bauverfahren sind daher die Untergrundverhältnisse auch in dieser Hinsicht zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen (vgl. § 5 (1) Z.4 Stmk. BauG 1995) bzw. Vorgaben festzulegen.

Hinweis: Die lagemäßige Darstellung von Altlasten wird mit Inkrafttreten der AltlastenatlasVO 2025 anstatt in Form von Grundstücksnummern durch eine planliche Darstellung der Altlast in einer GIS-basierten online-Karte im Altlastenportal erfolgen. In diesem geographischen Informationssystem Altlasten sind für das Planungsgebiet keine Einträge verzeichnet: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

- Zu (6) Durch die Neigung des Geländes (u.a. Erdwall im Osten des Planungsgebietes sowie Anschüttungen bzw. Geländekanten im Westen und Südwesten) ist mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen gemäß der Fließpfadkarte des GIS Stmk. vorwiegend Fließpfade aus Einzugsgebieten von 0,05 – 1 ha. Diese Wässer müssen ordnungsgemäß gesammelt und ggf. in Abstimmung mit der Gemeinde verbracht werden.
- Zu (7) Bekannte Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet und im Anschluss daran sind gemäß den Ersichtlichmachungen des Flächenwidmungsplanes 1.00 im Rechtsplan dargestellt.

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. Die Herstellung von Straßengrundstücken ist aufgrund der Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten über die öffentliche Ziegelstraße nicht erforderlich. 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 über bestehende Grundstücksgrenzen (Flächen im gleichen Eigentum) hinweg zwei „Baufelder“ festgelegt, die mit Gebäuden bebaut werden können. Die äußeren Abstände der Baugrenzen sind an den kotierten Stellen von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

Zu § 8 Bebauungsweise

Das Gebiet zwischen Tobelbader Straße und der Katastralgemeindengrenze zwischen Ober- und Unterpremstätten ist durch offene Bebauungsweise und bauliche Anlagen industrieller Typologie geprägt. Die Bebauung im Planungsgebiet und gegenüber Nachbargrenzen iS des Stmk. BauG hat daher grundsätzlich ebenfalls offen (freistehend) zu erfolgen.

Bei (bestehenden oder neuen) Teilungen innerhalb des Gebietes sind auch die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise zulässig, um allenfalls betrieblich erforderliche Entwicklungen nicht einzuschränken und die nachhaltige Entwicklung des Gebietes sicherzustellen. Dies gilt auch für bestehende Grenzen in Baufeldern. Aufgrund der zwingend erforderlichen Abstände zum Rand des Planungsgebietes ist eine schadlose Bebauung innerhalb der Baufelder möglich, ohne dass Störwirkungen auf angrenzende Flächen und Gebiete entstehen. Die Verteilung der Baumassen innerhalb des Planungsgebietes wird maßgeblich durch Baugrenzen geregelt.

Zu § 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z.16 Stmk. BauG) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes.

Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der möglichen Errichtung von großflächigen Betriebsgebäuden festgelegt. Aufgrund der stark unterschiedlichen Größe der Grundstücke gemäß der aktuellen DKM sowie der vergleichsweise kleinteiligen Struktur im Bereich des Baufeldes Nr. 2 wird hier eine intensivere Bebauung ermöglicht, um voneinander unabhängige Einzelnutzungen auf den Grundstücken 175/2 und 175/5 der KG Oberpremstätten weiterhin nicht auszuschließen.

Zu § 10 Lage, Stellung und Proportion der Gebäude

- Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von neuen Hauptgebäuden (in Unterscheidung zu Nebengebäuden iS des Stmk. BauG) ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan färbig dargestellt sind. Neue Gebäude (einschließlich durch Zubau geschaffene neue Gebäudeteile) dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Für den Gebäudebestand im Planungsgebiet (u.a. Wohnhaus auf Gst. 175/2) gilt diese Regelung nicht, es besteht auch keine Verpflichtung zum Rückbau. Für überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports) gelten die Baugrenzlinien nicht.
- Zu (2) Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinien auf den im Rechtsplan abgegrenzten Flächen der innere Erschließung errichtet werden – auf Freiflächen ist die Errichtung unzulässig. Die im Wortlaut weiters angeführten Bauwerke und -teile dürfen ebenfalls 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) Das gewählte Maß entspricht der halben Länge der bestehenden Halle 1 im Süden und der Breite der aneinander gebauten Hallen 1 und 2. Die Festlegung ermöglicht so auch die logistisch zweckmäßige Fortführung der Gebäudestruktur sowie die Errichtung von Gebäuden mit einem günstigen A/V-Verhältnis und optimaler Nutzung des Bauplatzes. Die Festlegung stellt sicher, dass keine über den Bestand hinausgehenden und maßstabssprengenden Gebäudekubaturen entstehen, die mit einer gravierenden Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds einhergehen können.

Zu § 11 Höhenlage der Gebäude

Die Bestimmung stellt sicher, dass die topographische Situation bei der Anordnung von neuen 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 neuer 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*. Der Gebäudebestand wird nicht geregelt, Anpassungen sind nicht nötig.

Die Höhenfestlegung erfolgt nach Baufeldern differenziert und orientiert sich u.a. an der Höhenentwicklung der Bestandsgebäude im Planungsgebiet sowie im nördlich der Ziegelstraße gelegenen Industriegebiet. In dem von der Straße abgesetzten und allseitig abgeschirmten Baufeld Nr. 1 sind größere Höhen zulässig, da diese im Bestand bereits gegeben sind und die Auswirkungen auf öffentliche Straßenräume von vergleichsweise geringem Ausmaß sind.

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.

Nicht als Hauptdächer iS der Bestimmung gelten Dächer von Nebengebäuden sowie von baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft iS des Stmk. BauG. Diese treten visuell nur untergeordnet in Erscheinung und weisen daher keinen Regelungsbedarf auf.

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 aus der zu erwartenden Errichtung von Produktions- oder Lagerhallen, die üblicherweise mit solchen Dächern errichtet werden. Durch die wahlweise Ausführung von Satteldächern wird zudem eine dem Umgebungsbestand entsprechende Ordnung und Gestaltung ermöglicht. Maßvolle Akzentuierungen von Teilen der Gebäude (zB von Eingängen) bleiben freigestellt und sind hinsichtlich ihrer gestalterischen Bedeutung in Bauverfahren zu beurteilen.

- Zu (3) Die Oberfläche von Flachdächern oder flach geneigten Dächer tritt visuell aus den Straßenräumen nur gering in Erscheinung, kann aber dennoch Auswirkungen auf den Flug- oder Straßenverkehr entfalten. In der Draufsicht fügen sich die zulässigen Materialien gut ins Landschaftsbild ein. Auch graue, nicht glänzende Satteldächer, die im Gebiet bereits errichtet wurden, fügen sich gut in das Landschaftsbild ein.
- 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 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 geregelt, dass nur ein freistehender Werbepylon errichtet werden darf (ggf. zusammengefasst für mehrere Betriebe). Die Errichtung ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Dabei ist der exakte Standort so zu wählen, dass die Verkehrssicherheit und die Sichtbarkeit auf Gemeinde- und Bundesstraßen nicht beeinträchtigt werden. Eine Nutzung des im Bereich der südlichen Halle bestehenden über 30 m hohen Kamins zu Werbezwecken wird aufgrund der möglichen Entfaltung von Störwirkungen auf Straßen und in Wohngebieten (tlw. Freilandbestände) ausgeschlossen.

Zu § 15 Verkehrsflächen

Zu (1) Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Bestand durch drei im Norden gelegene Anbindungen (Zu- und Abfahrten) an das öffentliche Gute der Ziegelstraße auf Gst. 636/1 der KG Oberpremstätten, die im Bestand ein hohes Schwerverkehrsaufkommen aufweist:

- Anbindung Flüssiggaslager auf Grundstück 175/5,
- Anbindung Wohnhaus Ziegelstraße Nr. 14 auf Grundstück 175/2 und
- Anbindung Areal „Tondachhalle“ Ziegelstr. Nr. 22 auf Grundstück 169.

Diese Anbindungen gewährleisten die LKW-taugliche Erschließung aller Baufelder und Grundstücke im Planungsgebiet. Das Grundstück 175/7 verfügt über keine bewilligte Anbindung an die Ziegelstraße, weshalb an dieser Stelle keine Zu- und Abfahrten zum Planungsgebiet möglich sind. Aufgrund der drei bestehenden Anbindungen und unter Berücksichtigung der beabsichtigten allseitigen „Eingrünung“ des Industriegebiets wird im Bebauungsplan keine neue Anbindung ermöglicht. Dies auch unter Berücksichtigung beengten Platzverhältnisse im Kurvenbereich der Ziegelstraße sowie der Engstellen im nördlichen Anschluss.

Zu (2) Detailfestlegungen zur inneren Erschließung sind im Industriegebiet nicht zweckmäßig und werden im Bebauungsplan daher weitgehend freigestellt. Die im Rechtsplan festgelegten Flächen (Wabenschraffur) sind großräumig rund um die Baufelder abgegrenzt und erlauben auch eine intensive nicht-bauliche Nutzung des Industriegebietes, die im Bestand in Form von Lager-, Stellplatz- und Manipulationsflächen rund um die Hallen bereits gegeben ist.

Zu (3) Für eine optimale Ausnutzung der Baufelder ist auch die Errichtung von Zufahrten zu Hallen, Umfahrungen udgl. zweckmäßig und kann innerhalb der Baugrenzl原因en und auf den Flächen der inneren Erschließung erfolgen. Bei allfälligen Teilungen im Planungsgebiet sind Zufahrtsrechte sicher zu stellen (zB mittels Servitut). Die Erforderlichkeit der Errichtung von (LKW-tauglichen) Wendemöglichkeiten im Planungsgebiet ist in nachfolgenden Verfahren projektspezifisch zu bestimmen.

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 (auch für LKW) dürfen innerhalb der Baugrenzl原因en und auf den Flächen der inneren Erschließung errichtet werden. Dies bedeutet insbesondere, dass auch überdachte Stellplätze (zB Carports und LKW-Ports) vielfach auch vor Baugrenzl原因en vortreten dürfen.

Garagen, die die baugesetzliche Begriffsbestimmung eines Nebengebäudes erfüllen, dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden, da sie nur untergeordnet in Erscheinung treten. Garagen als Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

- 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-Stellplatz aufweist. Eine diesbezügliche Überarbeitung der Bepflanzungsverordnung wird seitens der Gemeinde diskutiert.

- Zu (4) Die Festlegung sieht höhere Anforderungen als die grundsätzlichen Bestimmungen des § 92 Stmk. BauG vor und steht in Zusammenhang mit dem generellen Entwicklungsziel, auch den Fuß- und Radverkehr im Zentralraum von Premstätten zu verbessern. Das Planungsgebiet ist über die südliche Ziegelstraße an den Schwarzen Weg und das Hauptsiedlungsgebiet der Gemeinde angebunden, weshalb für Arbeitnehmer:innen gute Voraussetzungen für eine Anreise zum Arbeitsort mit dem Rad bestehen.

Die mindesterforderlichen Fahrradabstellplätze sollen auf eigenem Bauplatz in Zufahrtbereichen überdacht errichtet und so angeordnet werden, dass sie rollend erreichbar sind.

Zu § 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind zur Eingliederung der Bebauung in den Naturraum sowie in 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 Geländeneiveau; 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.

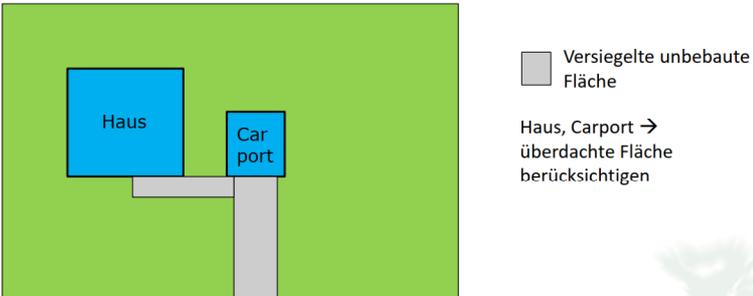
Zu (2) Der Grad der Bodenversiegelung wird iS der Bestimmung des § 8 (3) Stmk. BauG festgelegt und errechnet sich aus dem Verhältnis der versiegelten unbebauten Fläche zur unbebauten Fläche am Bauplatz.

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.

STMK. BAUGESETZNOVELLE 2019

Bodenversiegelungsgrad - Skizze



Unbebaute Fläche = Grundstücksfläche – Fläche Haus – Fläche Carport

Bodenversiegelungsgrad = $\frac{\text{versiegelte unbebaute Fläche}}{\text{unbebaute Fläche}}$ ≤ max. zul. Bodenversiegelungsgrad



14.10.2020 © Schwarzenbacher
24

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

Für die aus dem Räumlichen Leitbild 1.0 abgeleitete Möglichkeit der Berücksichtigung von *Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche* für zum Zeitpunkt der BPL-Erlassung bereits versiegelte Flächen (Erleichterung für den Bestand) wird beispielhaft auf die entsprechende Tabelle der ÖNORM B 2506-1 „Regenwasser-Sickeranlagen für Abläufe von Dachflächen und befestigten Flächen - Anwendung, hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb“ verwiesen:

Tabelle 1 — Abflussbeiwerte a_n

Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert a_n
hartgedeckte Dächer	1,0
extensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,5
intensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,3
befestigte (zB asphaltierte) Höfe und Wege	0,8 bis 1,0
Kieswege (verdichtet)	0,6 bis 0,8
Grünflächen und Rasengittersteine, je nach Neigung und Durchlässigkeit inklusive Untergrund	< 0,5

Für das Planungsgebiet wird zudem ein Grünflächenfaktor von mind. 0,15 angestrebt. Der Grünflächenfaktor ist gemäß § 4 Z.34 b Stmk. BauG das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche. 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).

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) Die Festlegung stellt unter Berücksichtigung der im Bestand sehr hohen Bodenversiegelung (vgl. § 4 Z.18a Stmk. BauG) im Planungsgebiet insbesondere sicher, dass die noch unbefestigten Flächen am westlichen Rand in wasserdurchlässiger Form erhalten bleiben, damit Regenwasser versickern kann. Die Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung erfolgt vor dem Hintergrund des Umweltschutzes und der geordneten Oberflächenentwässerung. Eine Verpflichtung zur Entsiegelung von Beständen ergibt sich daraus nicht.

Zu (4) Die Baumpflanzgebote erfolgen iS der Ziele des Räumlichen Leitbildes und stellen gemeinsam mit dem Erhaltungsgebot für den bestehenden Erdwall eine im Endzustand allseitige Eingrünung des Industriegebietes sicher, die der Konfliktvermeidung sowie der Vermeidung gegenseitig nachteiliger Beeinträchtigungen (zB durch Lärm- und Staubentwicklung) dient. Die Vorgabe einer umfassenden Grünausstattung erfolgt vor dem Hintergrund des Umweltschutzes und der Verbesserung des Kleinklimas. Der angestrebte Grünpuffer soll zudem die Auswirkungen der Bebauung auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch eine visuelle Abschirmung mindern. Durch die Herstellung von Baumreihen zwischen dem Betriebsgelände und den anliegenden Infrastrukturen soll auch die zeitgemäße Gestaltung eines „Industrieparks“ vorbereitet werden.

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 geringfügige Abweichungen von den im Rechtsplan festgelegten Baumstandorten erforderlich sein können.

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.

Zum Entwicklungsziel:

Da eine (mit dem Erdwall und Baumbeständen ausgestattete) südöstliche Teilfläche des Grundstückes 169 sowie die Anschlussflächen an die Halle 1 außerhalb des Planungsgebietes liegen, können Baumpflanzgebote in diesen Bereichen nicht verordnet werden. Die angestrebte Eingrünung des Industriegebietes im Süden muss aufgrund der Baulandgrenze sowie der fehlenden Raumreserve zwischen Halle 1 und Grundstücksgrenze daher außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen und wird im ggst. Verfahren als Entwicklungsziel der örtlichen Planung festgelegt.

Auf die Bestimmungen des § 43 (3) Stmk. ROG 2010 wird 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. In solchen Vereinbarungen können Sicherungsmittel wie Konventionalstrafen, Vorkaufsrechte und dgl. vorgesehen werden.*

- Zu (5) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zB die Baumarten zB Ahorn, Linde, Eiche etc. In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen und auf 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. 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

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 ausgeschlossen.

- Zu (6) Zur visuellen und lärmtechnischen Abschirmung des Industriegebietes von der Ziegelstraße und den dahinter liegenden Wohngebieten ist entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes ein begrünter und bepflanzter Erdwall zu errichten bzw. in der bereits bestehenden Form dauerhaft zu erhalten.

Die im Rechtsplan festgelegte Fläche stellt einen Richtwert dar und soll einen angemessenen Böschungswinkel (zB Verhältnis Breite zu Höhe = 2:1) sowie eine geordnete Oberflächenentwässerung sichern; erforderlichenfalls sind Abweichungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Das natürliche Gelände ist iS der Bestimmungen des § 4 Z.46 Stmk. BauG zu ermitteln.

Für die Sichtabschirmung soll am Erdwall auch eine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen erfolgen, wobei diese auch in Gruppen und in Zusammenhang mit sonstigen Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgen könnte. Da die Dammkrone und die Außenflächen vom öffentlichen Straßenraum aus gut einsehbar sind, kommt der Qualität der Gestaltung und Bepflanzung besondere Bedeutung zu.

Auf dem Erdwall können entlang der Dammkrone (d.h. nicht im Böschungsbereich) zusätzlich Sicht- und Lärmschutzanlagen errichtet werden, die straßenseitig jedenfalls zu begrünen sind. Das Absetzen von äußeren Grundgrenzen stellt sicher, dass mögliche Störwirkungen auf die Umgebung (zB Schattenwurf oder Sichteinschränkung) gemindert werden. Die Gesamthöhenbeschränkung entspricht ca. einer üblichen zweigeschoßigen Bebauung.

- Zu (7) Aufgrund der gering sichtexponierten Lage und der Größe des Planungsgebietes ist grundsätzlich von keiner erheblichen visuellen Störwirkung von maßvollen Geländeänderungen auszugehen. Das Erfordernis der Herstellung von Retentionsraum (zB in Form eines Beckens) für die geordnete Oberflächenentwässerung ist projektspezifisch zu prüfen und ist im Rechtsplan unter Berücksichtigung von bestehenden Anlagen verortet (Freifläche mit Zusatzfunktion).
- Zu (8) Der Ausschluss der Errichtung von großflächigen Solar- und Photovoltaikanlagen in Form von Freiflächenanlagen im Bauland erfolgt iS der Ziele des „Entwicklungsprogramms für den Sachbereich Erneuerbare Energie – Solarenergie“ und stellt durch die Beschränkung der möglichen Anlagengröße insbesondere die Vermeidung einer Unternutzung des hochwertigen Baulandes sicher (schonender Umgang mit der Ressource Boden). Solar- und Photovoltaikanlagen sollen als zweite Nutzungsebene prioritär auf Dach- und Gebäudeoberflächen oder über Kfz-Stellplätzen udgl. errichtet werden. Der festgelegte Schwellenwert erlaubt Anlagen von im Verhältnis zum Planungsgebiet untergeordneter Größe und Bedeutung. Er orientiert sich an raumordnungs- und baugesetzlichen Bestimmungen bzgl. PV- und Solaranlagen idF LGBl. 48/2025 (baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren sind seither u.a. solarthermische Anlagen bis zu einer Brutto-Fläche von insgesamt nicht mehr als 600 m²).

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 den öffentlichen Straßenraum 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

- 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 achtwöchigen öffentlichen Auflage sowie der zusätzlichen Anhörung u.a. der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung innerhalb der Auflagefrist 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.

Schrägluftbilder zur Übersicht (Google Maps; Abfrage 03/2025)



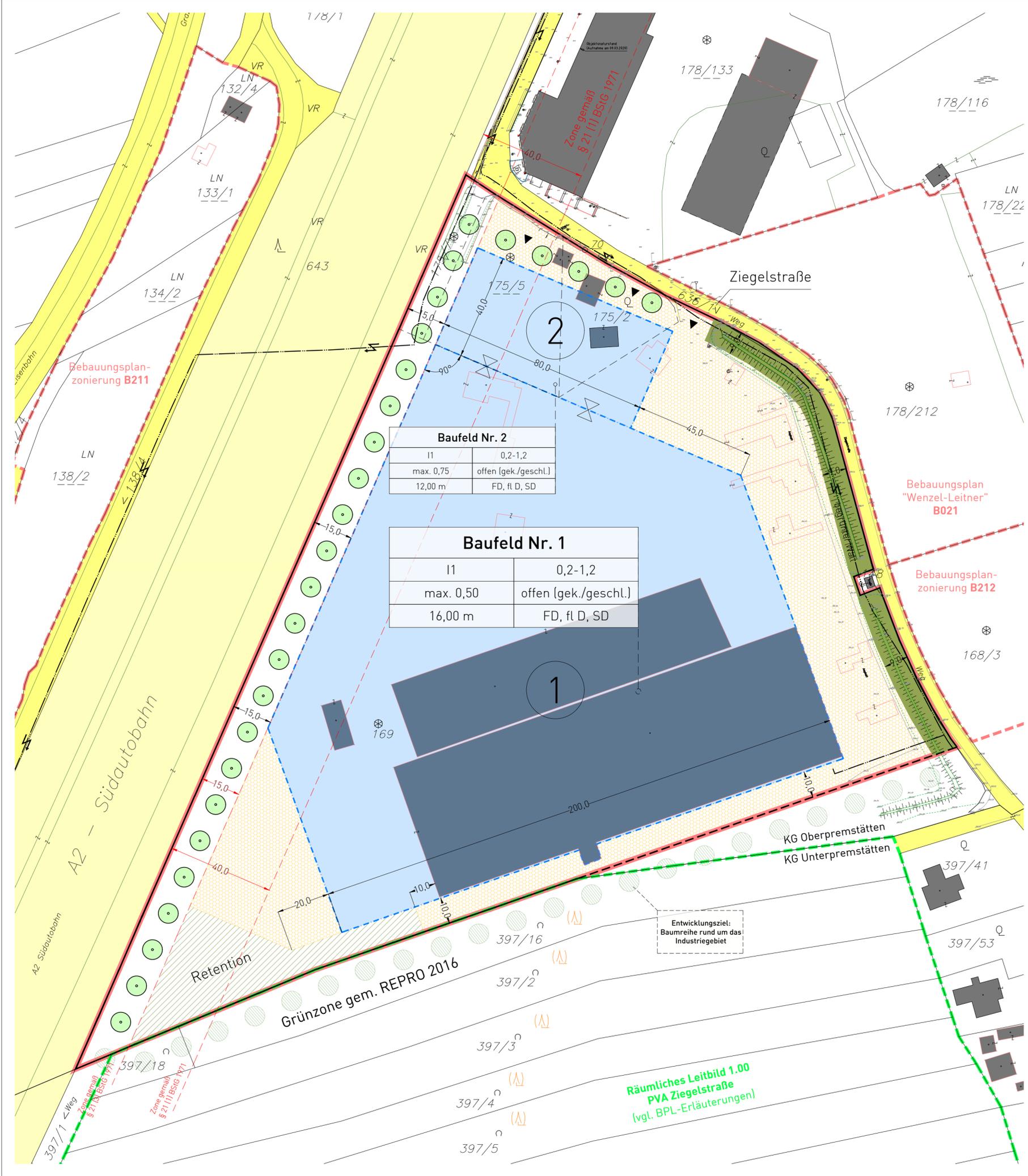
Vogelperspektive (Globusansicht) von Nordost



Vogelperspektive (Globusansicht) von Südwest

Zeichnerische Darstellung

- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept



Legende

- ERSICHTLICHMACHUNGEN**
- DKM Grundstücksgrenzen außerhalb des Planungsgebietes
 - DKM Grundstücksgrenzen innerhalb des Planungsgebietes
 - DKM Nutzungsgrenzen innerhalb des Planungsgebietes
- FESTLEGUNGEN**
- Grenze des Planungsgebietes Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
 - Innere Erschließungsflächen Nebenerschließungsflächen, Manipulation, Stellplätze udgl.
 - Zu- und Abfahrten Kfz-Verkehr
 - Baufeld für Hauptgebäude Begrenzt durch Baugrenzlinien
 - Baufeldnummer Unterteilungen zulässig
 - Gebäude Bestand DKM und Gebäudenachtrag
 - Äußere Erschließung Autobahn A2 / Öffentliche und private Verkehrsflächen
 - Entwicklungsziel: Baumpflanzung außerhalb des Planungsgebietes
 - Anbaumöglichkeit an Grundgrenze offene oder gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise
 - Freiflächen keine Befestigung zulässig (vgl. Wortlaut)
 - Freiflächen mit Zusatzfunktion schematische Darstellung
 - Verpflichtende Baumpflanzungen Geringfügige Abweichungen zulässig
- Nutzungsschablone**
- | | |
|------------------|-----------------|
| Widmung gem. FWP | Bebauungsdichte |
| Bebauungsgrad | Bebauungsweise |
| max. Gesamthöhe | Dachformen |
- Vgl. Wortlaut der Verordnung!

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 03/2024 inkl.
 Naturstandsaufnahmen Vermessung DI Huber:
 GZ: 7174 (5698) vom 14.04.2020 (Ziegelstraße) u.
 GZ: 7828 vom 02.06.2023 (Damm)

Maßstab 1:1.000



Marktgemeinde
Premstätten

Bebauungsplan B298a "Wenzel-Tondachhalle" Rechtsplan | Entwurf zur Auflage

Plandatum: 31.07.2025

GZ: R0-606-70 / BPL B298a

Planverfasser

Von 19.09.2025 bis 14.11.2025

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

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

GZ:

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

Datum:

GZ:

Rechtskraft

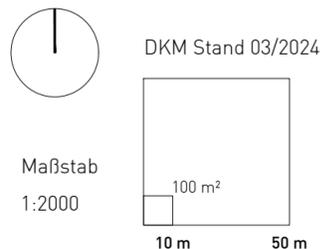
Interplan
Ziviltechniker
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  DKM Nutzungsgrenzen
-  **Grenze des Planungsgebietes**
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
-  **Teilungslinie**
beispielhafte Darstellung
-  **Gebäude Bestand**
DKM und Gebäudenachtrag
-  **Äußere Erschließung**
Öffentliche und private Verkehrsflächen
-  **Verkehrsfläche Neu**
Beispielhafte Darstellung
-  **Gebäude Neu**
Beispielhafte Darstellung
-  **Grünfläche und Bepflanzung Neu**
Beispielhafte Darstellung



ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB



Marktgemeinde
Premstätten

Bebauungsplan B298a "Wenzel-Tondachhalle"

Gestaltungskonzept | Entwurf zur Auflage

VORAB

Plandatum: 19.03.2025

Planverfasser



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

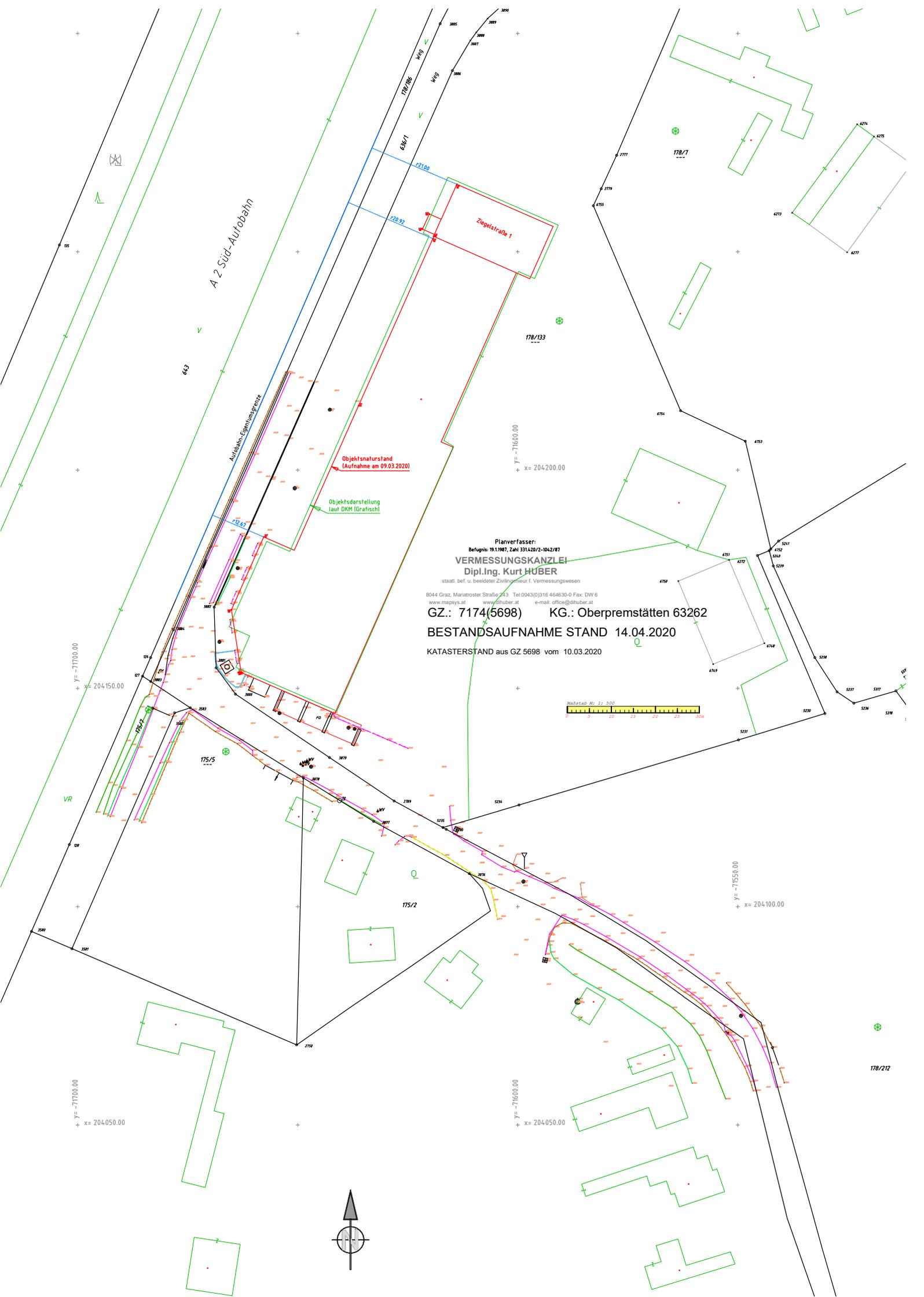
Anhänge

1) Naturstandsaufnahmen (Lage- und Höhenpläne)

Vermessung Huber ZT-GmbH,

GZ: 7174 (5698) vom 14.04.2020 (Ziegelstraße) u.

GZ: 7828 vom 02.06.2023 (Erdwall)



A 2 Süd-Autobahn

Autobahn-Eigenumsgränze

Ziegelstraße 1

Objektsnaturstand
(Aufnahme am 09.03.2020)

Objektsdarstellung
laut DKM (grafisch)

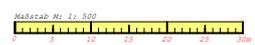
Planverfasser:
Berufnis: 19.1.1987, Zahl 331428/2-1042/87
VERMESSUNGSKANZLEI
Dipl. Ing. Kurt HÜBER
staatl. bef. u. beiedeter Zivilingenieur f. Vermessungswesen

8044 Graz, Mariatroster Straße 243 Tel: 0043(0)316 464630-0 Fax: DW 6
www.mapsys.at www.kurt-hueber.at e-mail: office@khuerber.at

GZ.: 7174(5698) KG.: Oberpremstätten 63262

BESTANDSAUFNAHME STAND 14.04.2020

KATASTERSTAND aus GZ 5698 vom 10.03.2020



+ Y = -71700.00
+ X = 204150.00

+ Y = -71600.00
+ X = 204200.00

+ Y = -71700.00
+ X = 204050.00

+ Y = -71600.00
+ X = 204050.00

+ Y = -71550.00
+ X = 204100.00

178/212



**VERMESSUNG
HUBER**

Mariatroster Str. 243
8044 Graz-Mariatrost

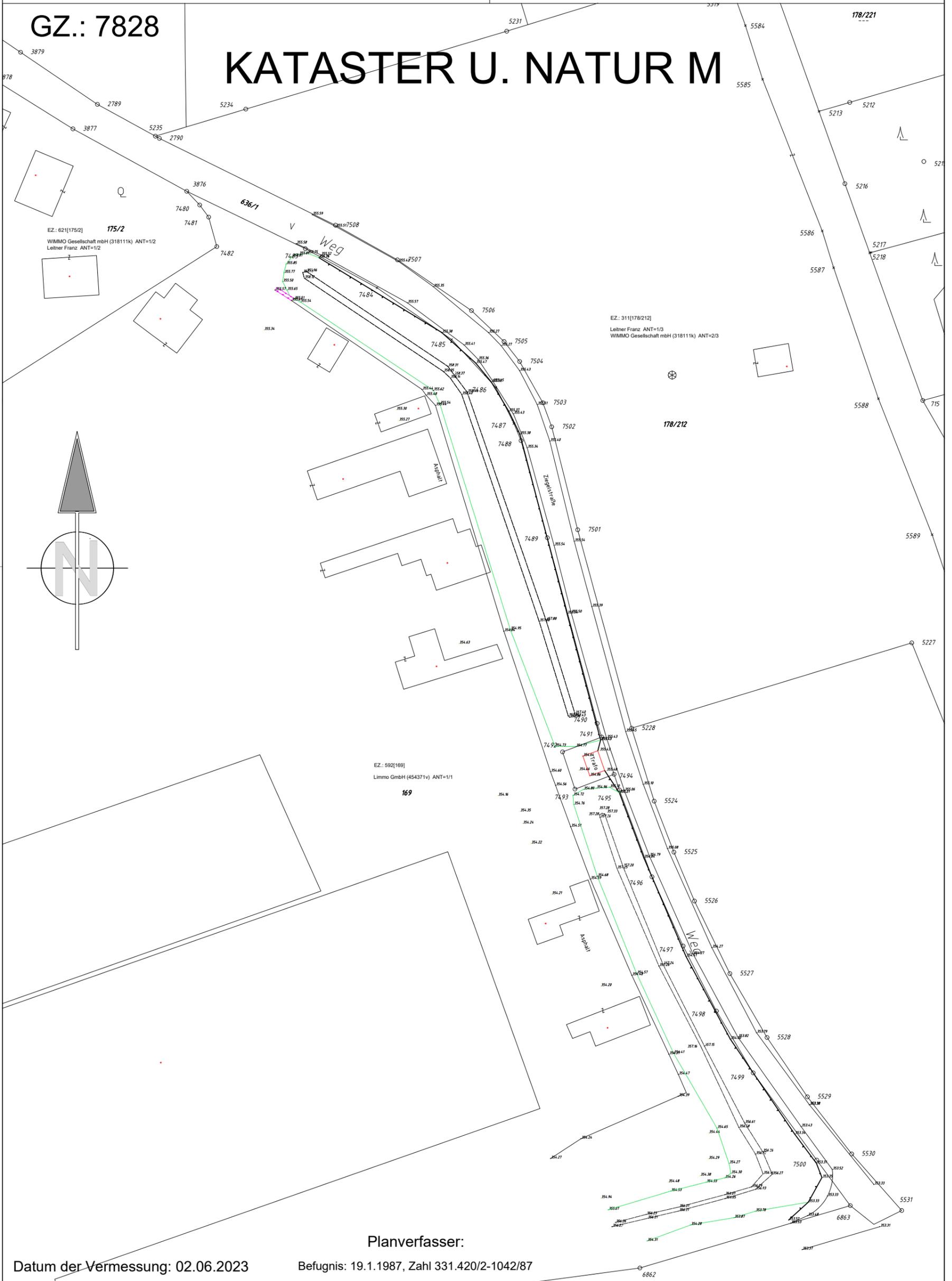
T: 0316 464630 (0)
F: 0316 464630 (6)

office@dihuber.at
www.dihuber.at

KG.: 63262 Oberpremstätten
Ger.Bez.: Graz-Ost

GZ.: 7828

KATASTER U. NATUR M



Planverfasser:

Datum der Vermessung: 02.06.2023

Befugnis: 19.1.1987, Zahl 331.420/2-1042/87