



Marktgemeinde Premstätten

Aufhebung und Neuerlassung Bebauungsplan B057 „Werschäcker 2025“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B057



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Marktgemeinde Premstätten
Hauptplatz 1
8141 Premstätten

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

Bearbeitung DI David Dokter
Teresa Mayr, BSc

Graz – Premstätten
Ausfertigung mit Stand 26.06.2025

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010
idF LGBL 165/2024

von	23.05.2025	bis	13.06.2025
-----	------------	-----	------------

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

am	03.07.2025	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, 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 288/1, 288/2, 288/3, 288/4, 288/5 und 297/3 der KG Bierbaum mit einer Größe von rd. 5,92 ha.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B057 vom 24.06.2025, im Maßstab 1:1000, 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 288/4, 288/5 und 297/3 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 288/1 der KG Bierbaum als Industriegebiet 1 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-1,2.
- (2) Die Grundstücke 288/2 und 288/3 sowie eine Teilfläche des Grundstückes 288/1 der KG Bierbaum als Verkehrsfläche.
- (3) Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 gilt für die o.a. Flächen der Bebauungsplan B057.1-00a „Werschäcker“.

§ 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) Entlang der A9 Pyhrn Autobahn sind die Bauverbote gemäß Bundesstraßengesetz 1971 zu berücksichtigen. Bauführungen in diesen Zonen bedürfen auch einer Bewilligung der Bundesstraßenverwaltung.
- (2) Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Landes-Straßenplanungen zur Errichtung der A9-Begleitstraße.
- (3) Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer REPRO-Vorrangzone für Industrie und Gewerbe.
- (4) Das Planungsgebiet liegt gemäß der *Verordnung der Bundesministerien für Verkehr, Innovation und Technologie betreffend die Festlegung der Sicherheitszone für den Flughafen Graz* (2013) innerhalb der Sicherheitszone E des Flughafens Graz-Thalerhof. Erforderlichenfalls sind Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen.
- (5) Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Widmungsgebietes 1 und 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg 2018. Planungen sind bei Erfordernis mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen und Vorgaben im Rahmen der Projektierung zu berücksichtigen.
- (6) Auf bestehende Infrastrukturleitungen und -anlagen im Planungsgebiet bzw. angrenzend an das Planungsgebiet ist in nachfolgenden Bauverfahren Bedacht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Trägern bzw. Betreibern zulässig.

II. Bebauung

§ 7 Bauplätze

- (1) Im Planungsgebiet sind entsprechend der Abgrenzung in der zeichnerischen Darstellung Bauplätze herzustellen (Bauplatzgrenzen):
 - Bauplatz Nr. 1, bestehend aus dem Grundstück 288/1 der KG Bierbaum,
 - Bauplatz Nr. 2, bestehend aus den Grundstücken 288/5 und 297/3 der KG Bierbaum abzüglich der Verkehrsflächen (Haupteerschließungsflächen für den motorisierten Verkehr sowie Geh- und Radwege) und
 - Bauplatz Nr. 3, bestehend aus dem Grundstück 288/4 der KG Bierbaum abzüglich der Verkehrsflächen (Haupteerschließungsflächen für den motorisierten Verkehr sowie Geh- und Radwege).
- (2) Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Zur Herstellung von zweckmäßigen Bauplätzen und Straßengrundstücken sind weitere Teilungen und Vereinigungen von Grundstücken zulässig.

§ 8 Bebauungsweise

Offene Bebauungsweise innerhalb des Planungsgebietes (allseits freistehende oder einseitig an die Grenzen angebaute bauliche Anlagen gemäß § 4 Z.18 lit. a Stmk. BauG).

§ 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird festgelegt mit:
 - 0,2-1,20 am Bauplatz Nr. 1,
 - 0,2-1,25 am Bauplatz Nr. 2 und
 - 0,2-1,54 am Bauplatz Nr. 3.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,7 festgelegt.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die Lage der oberirdischen Teile von neuen Hauptgebäuden ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Errichtung von Nebengebäuden (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG), Überdachungen ohne Gebäudeeigenschaft, Vordächern samt Stützenkonstruktionen und Aufbauten, Bauwerken für Aufstiegshilfen (Stiegen, Rampen, Aufzüge etc.), Sicht- und Lärmschutzanlagen, Trafos und Werbeanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

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

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

§ 11 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Erdgeschoßebene neuer Gebäude ist dem Verlauf des natürlichen Geländes bzw. der Erschließungsstraße anzupassen. In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 12 Höhe der Gebäude

- (1) Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) beträgt:
 - Auf den Bauplätzen Nr. 1 und 2 max. 16,00 m. Für vom äußeren Gebäuderand mind. 3 m zurückversetzte Bauwerksteile ist zu einem Ausmaß von 25 % der Gebäudefläche eine Gesamthöhe von maximal 19,00 m zulässig,
 - Auf dem Bauplatz Nr. 3 max. 14,00 m.
- (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 für neue Gebäude sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 15° sowie Satteldächer mit Neigungen von max. 30° zulässig. Abweichungen für besondere Gestaltungen (Eingänge, Oberlichten etc.) sind im Ausmaß von max. 10 % bezogen auf die Gebäudefläche sowie für Vor- und Flugdächer zulässig.
- (3) Nicht als Gründächer ausgeführte Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als bekiestes Foliendach oder als nicht glänzendes Blechdach in grauer Farbe auszuführen. Weiße Foliendächer sind unzulässig. Satteldächer sind mit nicht glänzender Deckung in grauer Farbe auszuführen.
- (4) Neue Solar- und Photovoltaik-Aufdachanlagen sind bei Satteldächern und flach geneigten Dächern nur in dachflächenparalleler oder -integrierter Ausführung zulässig. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind sie mind. 1 m vom Dachrand abgerückt auszuführen.

§ 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

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

Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Ein dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild angemessenes Erscheinungsbild ist durch die Verwendung geeigneter Materialien und Oberflächen herzustellen (zB unbehandelte Holzfassaden).
- Grelle Farbgebungen und glänzende Oberflächen sind grundsätzlich nicht zulässig (ausgenommen PV- und Glasflächen).
- Freistehende Werbeeinrichtungen mit einer Gesamthöhe von mehr als 8 m sowie beleuchtete bauliche Werbeeinrichtungen abseits von Fassadenflächen sind nur an der in der zeichnerischen Darstellung, markierten Stelle zulässig (Pylon).

IV. Verkehrsanlagen

§ 15 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Verkehrsflächen (Haupterschließungsflächen für den motorisierten Verkehr sowie Geh- und Radwege) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- (2) Zu- und Abfahrten zu Bauplätzen haben ausschließlich über den Nordweg auf den Grundstücken 288/2 und 288/3 der KG Bierbaum zu erfolgen. Die Lage der Hauptanbindungen (Zu- und Abfahrt für Kfz) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

Als Nebenanbindungen (Zu- und Abfahrt für Kfz) sind die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Bestandsanbindungen zulässig. Deren Schließung und die Herstellung einer kombinierten Zu- und Abfahrt im Grenzbereich der Grundstücke 288/1 und 288/5 der KG Bierbaum (nach Abbruch des Bestandes an der Grundgrenze) stellen Entwicklungsziele der Bebauungsplanung dar.

- (3) Die Errichtung von innerbetrieblichen Straßen und Wegen ist innerhalb der Baugrenzlinien und auf allen Flächen der inneren Erschließung zulässig. Die innere Erschließung ist in verkehrstechnisch einwandfreier Form sicherzustellen und auf LKW-Verkehr auszulegen.
- (4) Die Breite des Straßengrundstücks allfälliger neuer Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes hat mindestens 8,00 m zu betragen.
- (5) Entwicklungsziel: Der Sternweg soll zur A9-Begleitstraße mit einem öff. Geh- und Radweg ausgebaut werden. Die dafür erforderlichen Flächen der Grundstücke 297/3, 288/5, 288/3 und 288/4 der KG Bierbaum sollen von sonstiger Bebauung freigehalten werden und in das öff. Gut übergehen.

- (6) Entwicklungsziel: Entlang des Nordweges soll nördlich der Fahrbahn ein öffentlicher Gehsteig errichtet werden. Die dafür erforderlichen Flächen des Grundstücks 288/4 der KG Bierbaum sollen von sonstiger Bebauung freigehalten werden und in das öffentliche Gut übergehen.
- (7) Entwicklungsziel: In Verlängerung des Schachenweges und weiter entlang der A9 – Pyhrnautobahn soll ein öffentlicher Geh- und Radweg errichtet werden. Die dafür erforderlichen Flächen des Grundstücks 288/1 der KG Bierbaum sollen von sonstiger Bebauung freigehalten werden und in das öffentliche Gut übergehen.

§ 16 Ruhender Verkehr

- (1) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Abstellplätze ist auf Grundlage der „Stellplatz-Verordnung“ der Marktgemeinde Premstätten in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Berechnung ist im Bauverfahren vorzulegen.
- (2) Kfz-Stellplätze mit und ohne Schutzdächer einschließlich Zufahrt können innerhalb der Baugrenzlinien sowie auf allen Flächen der inneren Erschließung errichtet werden. Garagen, die keine Nebengebäude iS des Stmk. BauG sind, sind nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (3) Auf die Bestimmungen der „Bepflanzungsverordnung für Kfz-Abstellplätze“ der Marktgemeinde Premstätten in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Für Ersatzpflanzungen für Hoch- und Tiefgaragen ist die Ebene mit der höchsten Stellplatzanzahl Ermittlungsgrundlage.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute und nicht industriell-gewerblich oder verkehrlich genutzte Flächen als Grün- und Freiflächen zu gestalten. Ein Außenanlagenplan inkl. Freiflächengestaltung und Bepflanzungskonzept ist im Bauverfahren vorzulegen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz wird mit max. 0,72 festgelegt. Abtretungsflächen in das öffentliche Gut sind bei der Ermittlung als unbebaute Fläche des Bauplatzes anzusehen.
- (3) Im Planungsgebiet sind entlang des Sternwegs entsprechend der zeichnerischen Darstellung großkronige Bäume im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig, wenn diese der Verkehrssicherheit dienen oder Infrastrukturleitungen zu berücksichtigen sind.

Abschnittsweise sind dieselben Sorten zu verwenden.

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

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Neue Einfriedungen (ausgenommen Lärm- bzw. Sichtschutzwände) sind in licht- und luftdurchlässiger Konstruktion zu errichten. Lärm- bzw. Sichtschutzwände sind straßenseitig dauerhaft zu begrünen.
- (2) Neue Tore, Schranken udgl. sind bei Zufahrten zum Planungsgebiet mit einem Abstand von mind. 5,00 m zur Erschließungsstraße (Fahrbahnrand der öffentlichen Straße; ausgenommen Zufahrtsstiche) zu errichten.
- (3) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Ansichtshöhe von Sockeln bzw. Stützmauern ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe mit einzurechnen.
- (4) Hecken und lebende Zäune sind so weit von Grundgrenzen zurückversetzt zu pflanzen, dass die Pflege vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann. Für die Pflanzung von Hecken sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Nadelgehölze dürfen hierbei einen Anteil von 10% nicht überschreiten. Die Verwendung von Thuja i.S. ist unzulässig.

§ 19 Oberflächenentwässerung

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

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.

- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Teich-, Entwässerungs-, Filter-, Klär- und Retentionsanlagen ist innerhalb der Baugrenzlinien und auch auf Verkehrs- und Freiflächen zulässig.

Auf die Einschränkungen des § 6 wird hingewiesen.

§ 20 Ver- und Entsorgung

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

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 21 Rechtswirksamkeit

- (1) Der Bebauungsplan „Werschäcker 2025“ tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Werschäcker 2025“ tritt der Bebauungsplan „Werschäcker“ (2013) außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

Dr. Matthias Pokornj

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das östlich der A9 Pyhrn Autobahn und südwestlich des Flughafens Graz-Thalerhof gelegene Planungsgebiet wird im Süden durch den Schachenweg, im Westen durch die A9, im Norden durch die Grenze zur Nachbargemeinde Kalsdorf bei Graz und im Osten durch den Sternweg begrenzt. Im Norden und Osten schließt tlw. bebautes Industriegebiet an, das an ein Schotter-Abbaugelände grenzt. Im Süden schließen Freiland und Waldflächen südlich des Schachenweges an. Gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 ist das Planungsgebiet dem Teilraum J „Industrie- und Gewerbegebiet A9 Ost“ zugeordnet, welcher als Entwicklungsbereich hoher Priorität festgelegt ist.

Das Planungsgebiet ist im Bestand industriell-gewerblich bebaut und genutzt, u.a. mit großflächigen Hallen- und Verwaltungsgebäuden sowie Verkehrs-, Stellplatz- und Manipulationsflächen. Es wird über den östlich angrenzenden Sternweg, den innerhalb des Planungsgebietes verlaufenden Nordweg sowie über die im Nordwesten anschließende Anton-Burli-Scherbinek-Straße erschlossen. Der Sternweg soll zukünftig als Teil der geplanten A9-Begleitstraße als Landesstraße geführt und durch das Schotter-Abbaugelände nach Norden verlängert werden.

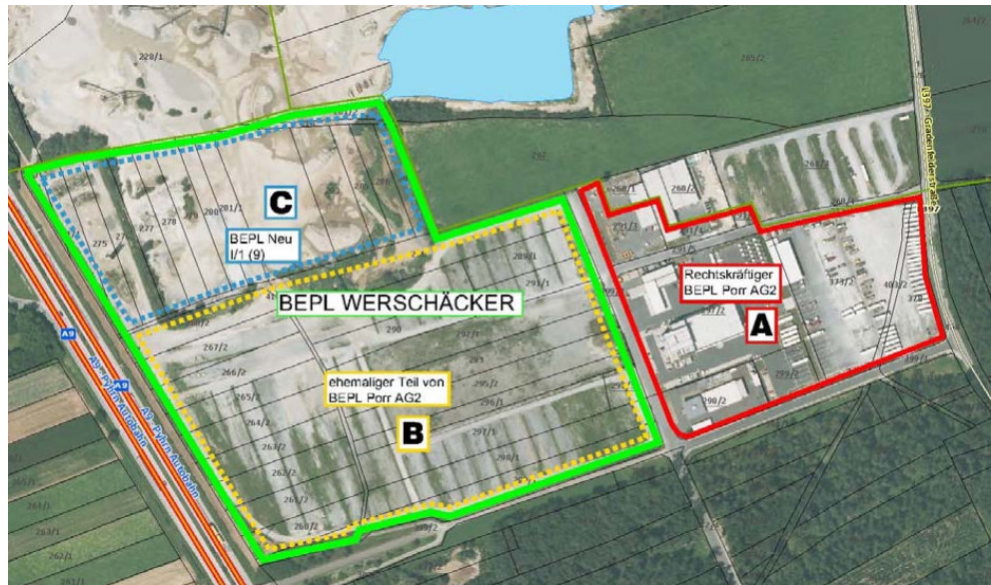


Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 03/2025, maßstabslos

Die ggst. Bebauungsplanung erfolgt unter Berücksichtigung der Landes-Straßenplanungen entlang des Sternweges sowie eines Vorprojektes zur Erweiterung der bestehenden Logistikhalle auf dem Grundstück 288/5 der KG Bierbaum (ehem. „kika/Leiner-Halle“), verfasst von der GOLDBECK RHOMBERG GmbH. Die innerbetriebliche Organisation und Verkehrsführung in diesem Bereich sollen weitgehend gemäß dem konsentierten Bestand fortgeführt werden.

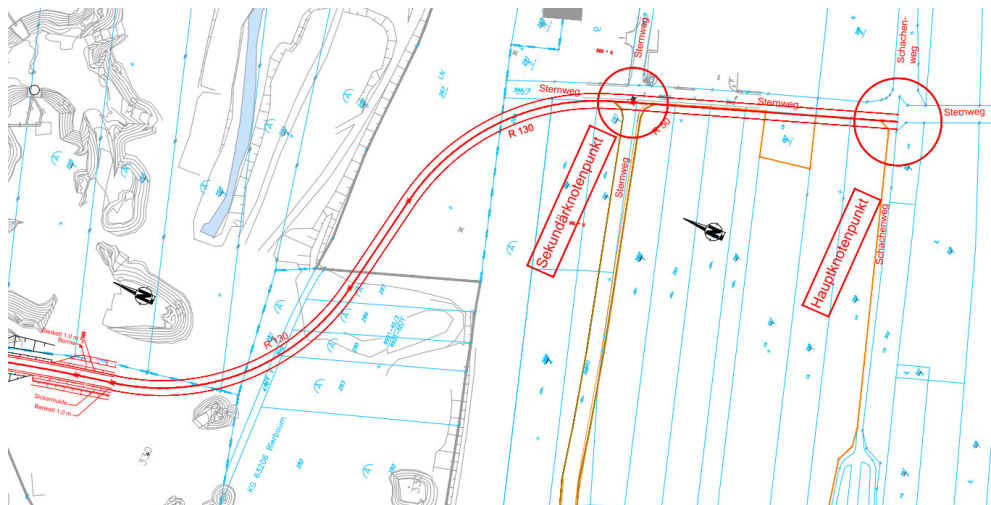
Zur Aufhebung und Neuerlassung

Der Bebauungsplan „Werschäcker“ (verfasst von Malek Herbst Architekten ZT GmbH) wurde vom Gemeinderat der Altgemeinde Zettling im Jahr 2013 auf Grundlage des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 und des Flächenwidmungsplanes 4.0 für ein rd. 11,9 ha großes Gebiet zwischen ehem. Gemeindegrenze, der Autobahn und dem Sternweg erlassen. Mit diesem Bebauungsplan wurde auch der zuvor für Teile des Planungsgebiet geltende Bebauungsplan „Porr AG 2“ (Stand 1. Änderung) westlich des Sternweges außer Kraft gesetzt:



Bereichsabgrenzung gemäß den Erläuterungen zur Bebauungsplanung Werschäcker (2013)

Die Bebauungsplanung aus dem Jahr 2013 erfolgte auf Grundlage einer „Neuuntersuchung der Trassenführung (Erschließungskonzept der IKK ZT GmbH, Februar 2009)“, der zufolge die A9-Autobahnbegleitstraße nun entlang des Sternweges in Richtung Norden geführt werden sollte. Im Bebauungsplan wurden in Anpassung an diese Planung Festlegungen getroffen, um eine geordnete Entwicklung des Gesamtgebietes sicherzustellen, wobei gemäß einem Einwand der Landes-Straßenverwaltung/A16 bzw. Baubezirksleitung auf eine aktualisierte Planung der IKK GmbH aus dem Jahr 2013 abgestellt wurde:



Ausschnitt aus dem Plan der IKK GmbH; Nr. 4004_12_0060-M1000-LP vom 03.04.2013

Im Zuge der Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00 der fusionierten Marktgemeinde Premstätten wurden der Bebauungsplan „Werschäcker“ aufgrund von Baugebiets-Änderungen im Flächenwidmungsplan teilweise aufgehoben und die Zonierung B413 ersatzweise festgelegt (vgl. auch Bebauungsplanung B413 „Nordweg“, die parallel zu ggst. Verfahren durchgeführt wird). Für den in Geltung verbliebenen Bebauungsplan „Werschäcker“ wurde im Zuge der Neuerstellung des FWP 1.00 ein Anpassungsbedarf festgestellt, da wesentlich geänderte Rahmenbedingungen für das Gebiet vorlagen (v.a. fusioniertes Gemeindegebiet und „Entfall“ der Randlage, REPRO 2016, Vorgaben des Räumlichen Leitbildes 1.00, geänderte Bebauungsplanzonierung, Errichtung der autobahnbegleitenden Anton-Burli-Scherbinek-Straße in Verlängerung des Nordweges sowie aktualisierte Landes-Straßenplanung für die A9-Begleitstraße in Varianten).

Die „neue“ Marktgemeinde Premstätten ist iS einer nachhaltigen Raumordnung dazu angehalten, auf geänderte Planungsvoraussetzungen und Entwicklungshemmnisse zu reagieren und die Bebauungsplanung gemäß § 40 (1) Stmk. ROG 2010 fortzuführen. Bebauungspläne sind gemäß dem FWP 1.00 im Anlassfall fortzuführen (zB Änderung oder Neuerlassung).

Eine Überarbeitung des Bebauungsplanes aus 2013 ist somit jedenfalls erforderlich. Aufgrund des geänderten Raumbezuges (verkleinertes Planungsgebiet) der inzwischen höheren Planungs- und Gestaltungsanforderungen auch an Industriegebiete (vgl. Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes 1.00) sowie der erforderlichen Ergänzung der verkehrlichen Festlegungen (u.a. Trassenführung der A9-Begleitstraße, Geh- und Radwegeinfrastruktur) wird anstelle einer neuerlichen Änderung des Bebauungsplanes eine Aufhebung und Neuerlassung durchgeführt. Dies auch im Sinne der Rechtssicherheit und der besseren Handhabung im baurechtlichen Vollzug. Zur Vermeidung von Missverständnissen und der Verwechslung von BPL-Fassungen wird die neue Bebauungsplanung als „Werschäcker 2025“ bezeichnet.

Für die Neuerlassung wurden die Festlegungen der alten Bebauungsplanung vor dem Hintergrund der inzwischen geänderten Planungsvoraussetzungen kritisch geprüft. Zu berücksichtigen ist, dass das Planungsgebiet baulich weit fortgeschritten entwickelt und durch Teilungen und die Anlegung von Straßen bereits strukturiert ist. Bestehende private Rechte (u.a. Grundstückerkonfigurationen, Eigentum, rechtmäßige Baubestände und Anbindungen) werden iS des Vertrauensschutzes in die Planung daher berücksichtigt – die öffentlichen Interessen der Gemeinde an der Gebietsentwicklung können tlw. daher „nur“ als Entwicklungsziele iS des § 43 (3) Stmk. ROG 2010 festgelegt werden.

Zu den Änderungen:

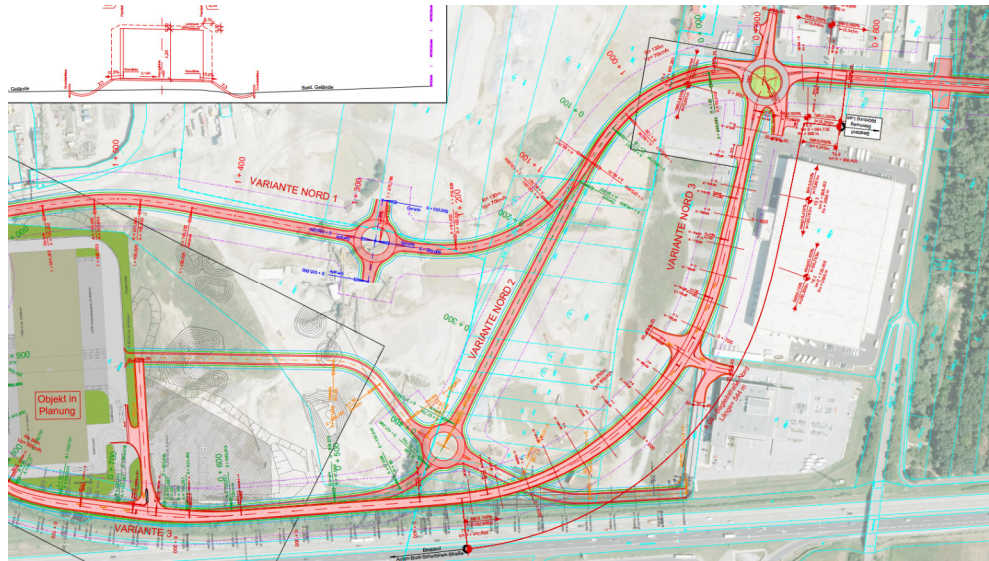
- Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes wird entsprechend der BPL-Zonierung gemäß FWP 1.00 angepasst. Im Wortlaut werden die Grundstücke gemäß der aktuellen DKM angeführt.
- Die Grundlagen des Flächenwidmungsplanes werden aktualisiert und an den Rechtsbestand des FWP 1.00 der „neuen“ Marktgemeinde Premstätten angepasst. Die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes 1.00 werden ergänzt und ersichtlich gemacht.
- Mögliche Einschränkungen der Bebauung werden im erforderlichen Ausmaß um neue Aspekte ergänzt (zB aktualisierte Landes-Straßenplanung, Vorgaben des REPRO udgl.).

- Im Rechtsplan werden auch unter Berücksichtigung des Räumlichen Leitbildes 1.00 Baugrenzlinien angepasst, wobei die zwischenzeitlich hergestellte Struktur des Gebietes, sowie die angestrebte Gattung der Erschließungsstraßen (zukünftig Sternweg als Landesstraße, Nordweg als Gemeindestraße) bei der Festlegung von Abständen beachtet werden.
- Die Festlegungen zu Bebauungsweise wird unter Berücksichtigung des Räumlichen Leitbildes 1.00 und des baulichen Bestandes auf die offene Bebauungsweise beschränkt.
- Die max. zulässige Bebauungsdichte wird nach Bauplätzen festgelegt (Kompensation für Abtretungen ins öff. Gut). Der Bebauungsgrad wird unter Berücksichtigung des Räumlichen Leitbildes 1.00 beschränkt.
- Festlegungen zur Gestaltung und Ausführung neuer Gebäude werden ergänzt (zB Dachformen und Dächer; Vorgaben hinsichtlich Dachbegründung und/oder der Errichtung von PV-Aufdachanlagen) – für Bestandsobjekte entsteht dadurch kein unmittelbarer Anpassungsbedarf.
- Die Festlegungen zur Höhenentwicklung werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes sowie der Lage innerhalb des Planungsgebietes nach Bauplätzen differenziert.
- Verkehrsflächen und Abtretungsflächen in das öffentliche Gut werden auf Grundlage der Festlegungen des FWP 1.00, der angestrebten Gattung Erschließungsstraßen sowie der aktualisierten Verkehrsplanung abgegrenzt (u.a. Berücksichtigung des Platzbedarfs größerer Kurvenradien, einer möglichen Kreisverkehr-Errichtung gemäß der Landes-Straßenplanung sowie von kombinierten Zufahrtspunkten gemäß des von der Gemeinde beauftragten Verkehrskonzeptes).
- Festlegungen zum Ruhenden Verkehr werden ergänzt und auf die im Gemeindegebiet geltende „Stellplatz-Verordnung“ sowie die „Bepflanzungsverordnung für Kfz-Abstellplätze“ verwiesen.
- Festlegungen zu Freiflächen und Grüngestaltung werden vertieft, um iS der Zielsetzungen des Räumlichen Leitbildes 1.00 langfristig (zB bei Änderungen am Gebäude und Oberflächenbestand) eine zeitgemäße Mindestgrünausstattung und -bepflanzung zu erreichen.
- Festlegungen zu Einfriedungen und lebenden Zäunen werden ergänzt um Beeinträchtigungen auf benachbarte Grundstücke und von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Durch die im Vergleich zur Stammfassung umfangreicheren und präziseren Festlegungen im neuen Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Das siedlungsstrukturelle Konzept des Bestandes wird berücksichtigt und um neue verkehrliche Aspekte ergänzt (v.a. Nordweg nunmehr als Verbindungsstraße zwischen Sternweg und Anton-Burli-Scherbinek-Straße und nicht mehr als Sackgasse am Gemeinderand). Es erfolgt keine Beeinträchtigung angrenzender Liegenschaften oder Bestände.

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

Trassenvarianten der Landes-Straßenplanung



Trassenvarianten im Plan Einlage 03a (GZ: ABT16-59201/2019-07); Jahr 2019

Verkehrskonzept

Wesentliche Grundlage für die parallel erarbeiteten Bebauungspläne B057 „Werschäcker 2025“ und B413 „Nordweg“ ist das Verkehrskonzept „25-011 Anton-Burli-Scherbinek-Straße“ (GZ: 25-011 mit Stand 15.05.2025, verfasst von der Triagonal GmbH; siehe Lageplan im Anhang). Dieses wurde von der Marktgemeinde Premstätten beauftragt, um die örtlichen Festlegungen bzgl. Verkehrsführung sachlich begründen sowie auf örtlicher Ebene eine Entscheidung bzgl. der Varianten der Landes-Straßenplanung der A9-Begleitstraße zu können. Im Konzept ist v.a. vorgesehen:

- Berücksichtigung der Trassenvariante „Nord 1“ der Landes-Straßenplanung für die A9-Begleitstraße (wie bereits im Örtlichen Entwicklungsplan 1.00 und im Leitbildplan 1.00 als seitens der Gemeinde angestrebte Variante ausgewiesen):

Diese führt in Verlängerung des Sternweges nach Norden durch das Gebiet des derzeit noch bestehenden Schotter-Abbaus der Fa. Porr bis zum „Schwarzl“-Kreisverkehr an der Landesstraße L-397. Die Umsetzung einer auf diese Art durch zwei Gemeindegebiete verlaufenden Landesstraße ist kurz- und mittelfristig insbesondere aufgrund des bestehenden Abbaus und des Erfordernisses einer langwierigen Auffüllung nach Abbauende nicht zu erwarten.

- Teilberücksichtigung der Trassenvariante „Nord 3“ der Landes-Straßenplanung für die A9-Begleitstraße (2019 in der Planung ergänzt):

Diese schlägt am Kreuzungspunkt von Sternweg und Nordweg die Errichtung eines Kreisverkehrs vor, der im ggst. Bebauungsplan bei der Abgrenzung der Verkehrsflächen berücksichtigt wird. Im Verkehrskonzept wird die anstelle der kostenintensiven KV-Lösung eine vorläufig verbesserte und bevorrangte Kurvenführung (Radius 50 m) vorgeschlagen, die langfristig in die o.a. Trassenvariante „Nord 1“ integriert werden kann. Der fünfte Ast des Kreisverkehrs (Anbindung des Gst. 288/5) wird im Bebauungsplan hingegen nicht berücksichtigt, da er in dieser Lage verkehrstechnisch nicht mit der Kurvenaufweitung vereinbar ist.

Im Bereich des Gst. 288/6 wird analog zu diesem Kreuzungspunkt eine Kurvenaufweitung vom Nordweg zur Anton-Burli-Scherbinek-Straße berücksichtigt (Radius 50 m). Die in der Trassenvariante „Nord 3“ dargestellte Kurve mit 250 m Radius (bei $V_p=85$ km/h), die die langjährige örtliche Planung (Bestandswidmung!) und die zwischenzeitliche errichtete Anton-Burli-Scherbinek-Straße missachtet, wird dadurch in zweckmäßig reduzierter Form ermöglicht und durch Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern gesichert.

Die an die Kurve angeschlossene Doppel-T-Kreuzung am Nordweg wird im Bebauungsplan iS einer Zielplanung berücksichtigt und ermöglicht.

- Anbindungen für den Kfz-Verkehr (Zu- und Abfahrten von den Erschließungsstraßen) ausschließlich über das zukünftig untergeordnete Erschließungssystem, d.h. keine Anbindungen ausgehend von der zukünftigen Landesstraße im Verlauf des derzeitigen Sternweges.
- Radwegeführung mit verbesserten Anbindungen an die Hauptradroute R7 gemäß dem Radverkehrskonzept GU6 (2022). Neutrassierung eines von Schwerverkehr abgesetzten Radweges vom Schachenweg über die private Liegenschaft Gst. 288/1 zur Anton-Burli-Scherbinek-Straße.
- Gehsteigerrichtung östlich des Sternweges und nördlich des Nordweges zur Verbesserung der fußläufigen Durchwegung im Gebiet.
- Gestalterische und ökologische Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes durch die Herstellung von Baumreihen.



Schemadarstellung: Verkehrskonzept

Zu § 1 Rechtsgrundlage

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

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

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

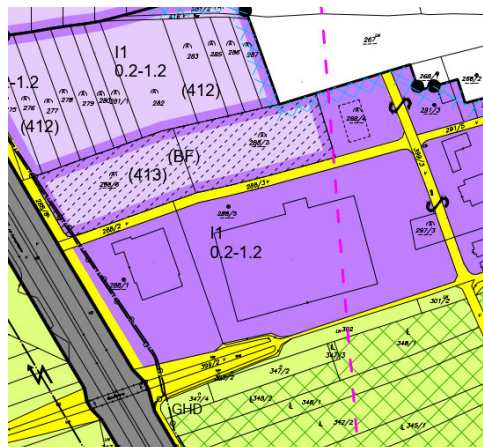
Das Planungsgebiet (Bauland- und Verkehrsflächen gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 03/2024 ein Flächenausmaß von insgesamt rd. 5,92 ha. Das Gelände ist eben. Eine Zusammenlegung der Grundstücke 288/5 und 297/3 (beide EZ 461) erfolgt parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

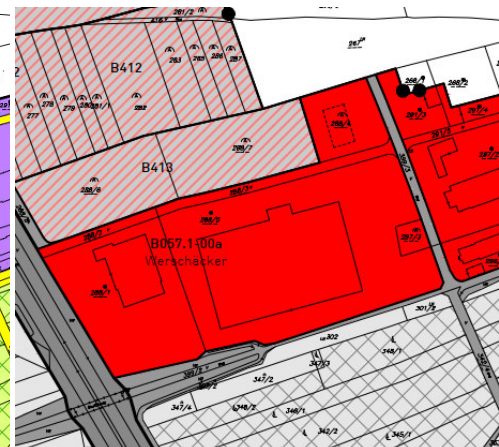
Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 03/2024. Für Teile des Grundstücks 288/5 der KG Bierbaum ist im Rechtsplan eine Naturstandsaufnahme (Lage- und Höhenplan) ersichtlich gemacht, die als Teil des Vorprojekts der Fa. Go Asset bekannt gegeben wurde.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet überwiegend vollwertiges Bauland als Industriegebiet 1 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 1,2 festgelegt. Nur die bereits errichtete Straße auf den Grundstücken 288/2 und 288/3 (Nordweg) sowie eine Teilfläche des Grundstückes 288/1 der KG Bierbaum sind als Verkehrsfläche festgelegt.



Auszchnitt FWP 1.00, maßstabslos



Auszchnitt BZP 1.00, maßstabslos

Zu § 5 Festlegungen des Räumliches Leitbild

Im Räumlichen Leitbild 1.00 wurde das Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Premstätten u.a. in Gebietstypen gegliedert, für die spezifische Handlungsgebote, Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung und Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen festgelegt werden. Das ggst. Planungsgebiet ist gemäß Leitbildplan dem Gebietstyp [8] „Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebiete“ zugeordnet, für den als Handlungsgebote hinsichtlich Gebietscharakter die Verbesserung und Entwicklung vorgesehen sind.



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00, maßstabslos

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 Haupteinfahrtsstraße (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 Bebauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bebauungsweise: 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.

Zu § 6 Einschränkungen

- Zu (1) 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 bzw. 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 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.

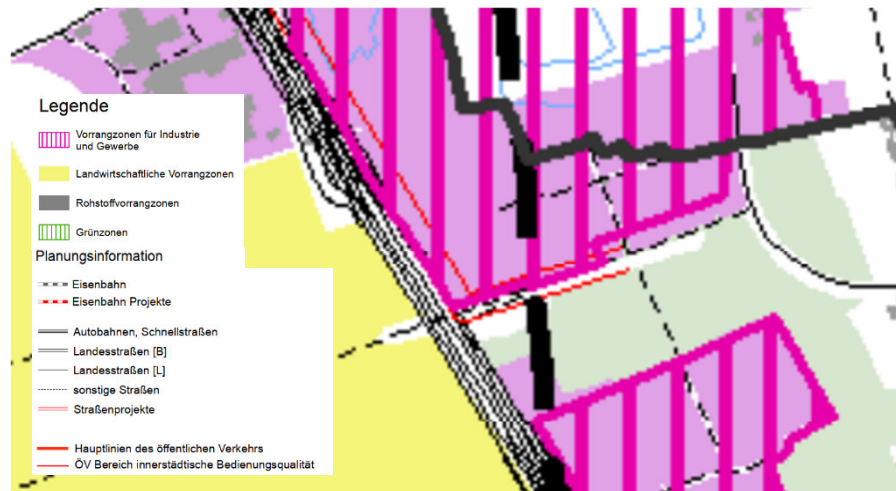
- Zu (2) Die A9-Begleitstraße ist ein gemeindeübergreifendes Straßenprojekt zwischen Graz und dem Cargo Center (CCG), das vom Land Steiermark seit Anfang der 2000er Jahre u.a. zur Entlastung des Autobahnverkehrs und zur Verbesserung der Anbindung umliegender (Industrie-)Gebiete verfolgt wird und abschnittsweise bereits umgesetzt ist. Im Gemeindegebiet von Premstätten soll die Begleitstraße überwiegend östlich der Autobahn A9 und auch im Bereich des Sternwegs verlaufen, dessen Erklärung zur Landesstraße hierfür zweckmäßig wäre.

Für den an das ggst. Planungsgebiet angrenzenden Straßenabschnitt „Schwarzl“ (von L-379 bis L-373) liegen Vorplanungen in Varianten vor (vgl. die o.a. Ausführungen zum Verkehrskonzept).

Eine rechtsverbindliche Trassenverordnung für die Straße liegt nicht vor.

Im Regionalplan des REPRO 2016 ist im Bereich des Planungsgebietes noch eine Trassierung der A9-Begleitstraße über den Schachenweg und unmittelbar entlang der Autobahn ausgewiesen, was den inzwischen nicht mehr verfolgten Landes-Straßenplanungsstand vor 2013 abbildet (vgl. o.a. Ausführungen zur Aufhebung der Bebauungsplanung „Werschäcker“ der Altgemeinde Zettling aus dem Jahr 2013). Für die Neuerstellung des ÖEK & FWP 1.00 wurden der Gemeinde von der Landes-Straßenverwaltung bereits neuere Planungsstände bekannt gegeben und in den örtlichen Raumplanungsinstrumenten berücksichtigt.

- Zu (3) REPRO-Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe sichern die betreffenden regionsweit bedeutenden Flächen für diese Nutzung. Eine etwaige lw. Nutzung bleibt von dieser Bestimmung unberührt, andere Nutzungen wie zB Wohnen sind generell unzulässig.



Ausschnitt Regionalplan des REPRO 2016

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

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

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

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

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

- Zu (5) Das Planungsgebiet liegt gemäß der Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark idgF innerhalb des Widmungsgebietes 1 und 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg, wodurch es zu einem Schongebiet erklärt wurde. Ziel dieser Verordnung ist u.a. die Sicherung und Erhaltung des guten Zustandes der

Grundwasservorkommen und des Grundwasserkörpers. Planungen sind daher ggf. mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen.

- Zu (6) Bekannte Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet und im Anschluss daran (u.a. Gasleitungen) sind im Flächenwidmungsplan 1.00 ersichtlich gemacht. Im Rechtsplan des Bebauungsplanes erfolgt eine Ersichtlichmachung auf Grundlage des Flächenwidmungsplanes.

Zu § 7 Bauplätze

- Zu (1) Im Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung des Kataster- und Baubestandes festgelegt, dass im Planungsgebiet entsprechend der durch die abgestrebten Abtretungen ins öffentliche Gut verbreiterten Straßenräume vorläufig drei Bauplätze herzustellen sind. Hierfür sind u.a. eine Vereinigung der Grundstücke 288/5 und 297/3 der KG Bierbaum sowie Teilungen entlang der planlich festgelegten Bauplatzgrenzen erforderlich.

- Zu (2) Geringfügige Abweichungen von den festgelegten Bauplatzgrenzen sind im Rahmen der Projektierung und Vermessung zulässig sind, sofern das Grundkonzept des Bebauungsplanes und des Verkehrskonzeptes erhalten bleibt. Im Planungsgebiet soll weiters auch die spätere Teilung und Vereinigung von Grundflächen zu Bauplätzen nicht eingeschränkt werden, um die nachhaltige und vollständige Nutzung des hochwertigen Industriegebietes sicherzustellen. Auf die Bestimmungen der §§ 45 und 47 des Stmk. ROG 2010 wird hingewiesen. In nachfolgenden Bauverfahren ist die Dichte auf den jeweiligen konkreten Bauplatz zu beziehen.

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

In der zeichnerischen Darstellung sind durch Baugrenzlinien drei blau dargestellte „Baufelder“ auf unterschiedlichen Bauplätzen festgelegt. Diese Baufelder können mit Gebäuden bebaut werden. Die äußeren Abstände der Baugrenzlinien sind an den kotierten Stellen von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

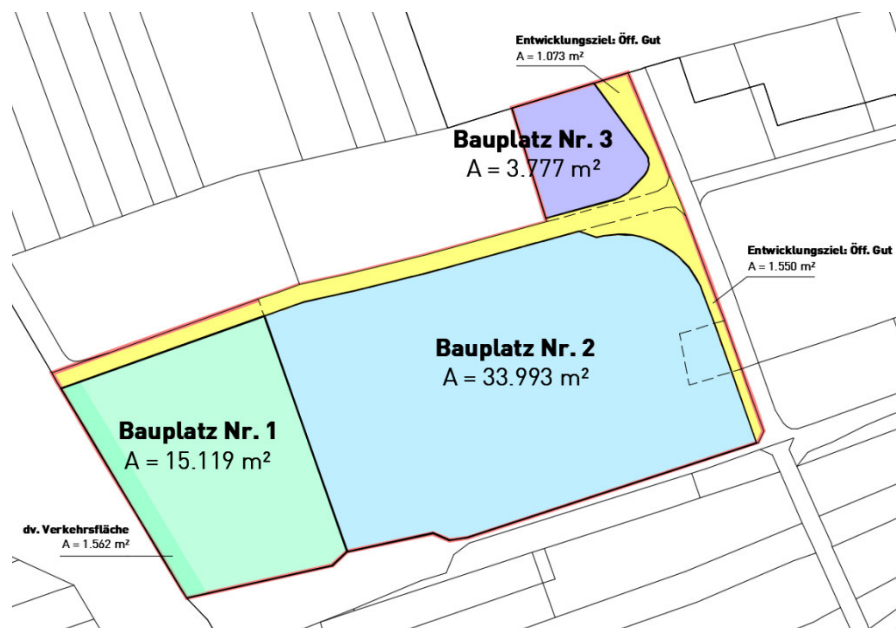
Zu § 8 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des Bestandes grundsätzlich offen zu erfolgen. Die bebauten Grundstücke im Umgebungsbereich sind durch offene, mitunter einseitig an die Grundgrenze angebaute Bebauungen geprägt.

Zu § 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- Zu (1) Gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 können die im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan zB bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere u.a. jene der Verkehrserschließung in Betracht.

Für das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan die Bebauungsdichte gegenüber der Festlegung des Flächenwidmungsplanes von max. 1,2 gemäß § 41 (1) Z.2. lit. i Stmk. ROG 2010 auf den Bauplätzen Nr. 2 und 3 maßvoll erhöht und differenziert festgelegt. Auf diesen Bauplätzen sieht der Bebauungsplan Abtretungen von privaten Grundflächen in das öffentliche Gut vor, um die Landes-Straßenplanungen der A9-Begleitstraße (Trassenvarianten „Nord 1“ bzw. „Nord 3“) sicherzustellen und zusätzlich eine Geh- und Radverkehrsinfrastruktur herstellen zu können (vgl. Erläuterungen zum Verkehrskonzept). Die daraus resultierende Verkleinerung der privaten Bauplätze im Planungsgebiet wird hinsichtlich der maximal zulässigen Bebauungsdichte kompensiert, wobei das gemäß FWP 1.00 gegebene Geschoßflächenpotential auf den Grundstücken nicht erhöht, sondern auf die neue Bauplatzgröße umgerechnet wird:



Die Grundstücke 288/5 und 297/3 der KG Bierbaum weisen bei einer Gesamtfläche von 35.543 m² und einer max. Bebauungsdichte von 1,2 gemäß FWP 1.00 ein max. Geschoßflächenpotential von 42.652 m² BGF auf. Durch die Wirkung des Bebauungsplanes wird der festgelegte Bauplatz Nr. 2 im öffentlichen Interesse auf eine Größe von 33.993 m² verkleinert. Bei gleichmäßiger Verteilung des max. Geschoßflächenpotentials auf diesen Bauplatz ergibt sich eine Maximaldichte von rd. 1,25.

Das Grundstück 288/4 der KG Bierbaum weist bei einer Fläche von 4.850 m² und einer max. Bebauungsdichte von 1,2 gemäß FWP 1.00 ein max. Geschoßflächenpotential von 5.820 m² BGF auf. Durch die Wirkung des Bebauungsplanes wird der festgelegte Bauplatz Nr. 3 im öffentlichen Interesse auf eine Größe von 3.777 m² verkleinert. Bei gleichmäßiger Verteilung des max. Geschoßflächenpotentials auf diesen Bauplatz ergibt sich eine Maximaldichte von rd. 1,54.

Die Erhöhung der max. zulässigen Bebauungsdichte steht in Einklang mit den Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes 1.00, das Maximalwerte > 1,2 durch Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall vorsieht.

Die Erhöhung ist weiters im Sinne der Bestimmungen des § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 auch aufgrund der Lage innerhalb einer REPRO-Vorrangzone für Industrie und Gewerbe (iS einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung) zulässig und begründet. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF.

- Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird zur Ermöglichung der Errichtung von großflächigen Betriebsgebäuden sowie unter Berücksichtigung der erstmaligen Beschränkung der max. zulässigen Bodenversiegelung gegenüber der ehem. Bebauungsplanung „Werschäcker“ (2013) maßvoll erhöht. Die Anhebung erfolgt unter Berücksichtigung der Richtwerte des Räumlichen Leitbildes 1.00.

Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude

- Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von neuen Gebäuden (Hauptgebäude und Garagen, die keine Nebengebäude darstellen) ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Baufelder gebildet, die im Plan färbig dargestellt sind. Neue Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Für Bestände außerhalb der neu festgelegten Baugrenzlinien gilt keine Einschränkung.
- Zu (2) Die im Wortlaut angeführten Bauwerke und -teile dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden, da sie visuell nur untergeordnet in Erscheinung treten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird ergänzend verwiesen, die durch den Bebauungsplan nicht beschränkt werden.
- Zu (3) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Satteldächern ident mit der Hauptfirstrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der Struktur der Umgebung und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel.

Zu § 11 Höhenlage der Gebäude

Die Bestimmung stellt sicher, dass die topographische Situation bei der Anordnung von Gebäuden berücksichtigt wird und verhindert, dass Gebäude auf künstlich geschaffenen Plateaus errichtet werden. Um Niveauunterschiede der Erdgeschoßebene bei Zubauten hintanzuhalten, ist hierbei die Fortführung des Höhenniveaus des Bestandsgebäudes zulässig. Unter einem Zubau ist gemäß Stmk. BauG *die Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage der Höhe, Länge oder Breite nach bis zur Verdoppelung der bisherigen Geschoßflächen* zu verstehen (kein neues Gebäude iS der Bestimmung des Bebauungsplanes).

Die zulässige Lage der Gebäude ist durch die Baufelder in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 12 Höhe der Gebäude

Die maximale Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Gesamthöhe gemäß Stmk. BauG festgelegt, das ist *der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneldung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.*

Die Höhen werden unter Berücksichtigung der Bauplatzgrößen und des baulichen Bestandes differenziert festgelegt, sodass eine Abstufung mit Höhenmaximum im Zentralbereich (Bauplätze Nr. 1 und 2) und etwas geringeren Höhen gegenüber den gegenwärtig als Schotterabbaugeliet genutzten Flächen nördlich des Planungsgebietes (Bauplatz Nr. 3) erfolgt. Unter Berücksichtigung einer bereits angewandten Bestimmung der ehem. Bebauungsplanung „Werschäcker“ (2013) wird auf den größeren Bauplätzen die Möglichkeit einer punktuellen Überhöhung fortgeführt, wobei die Bestimmung zweckmäßig adaptiert und konkretisiert wird.

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 Anpassungsbedarf.

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

Zu (2) Die Festlegung von flachen und flach geneigten (Pult-)Dächern ergibt sich auch aus der im Regelfall zu erwartenden Errichtung von neuen Hallen, die üblicherweise mit solchen Dächern errichtet werden. Maßvolle Akzentuierungen von Teilen der Gebäude (zB von Eingängen) bleiben freigestellt und sind hinsichtlich ihrer gestalterischen Bedeutung im

Bauverfahren zu beurteilen. Abweichungen im Bestand bleiben von der Neufestlegung unberührt.

- Zu (3) Die Oberfläche von Flachdächern oder flach geneigten Dächern tritt visuell aus dem Straßenraum nur gering in Erscheinung, kann aber dennoch Auswirkungen auf den Flug- oder Straßenverkehr entfalten.
- Zu (4) Um durch die Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen udgl. auf Dächern negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintan zu halten, sollen diese bei flachen und flach geneigten Dächern nur mit unbedingt erforderlichen Unterkonstruktionshöhen und möglichst parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Bei stärker geneigten Dächern (d.h. bei Satteldächern) müssen sie parallel zur jeweiligen Dachhaut ausgeführt werden. Die Auswirkungen derartiger Anlagen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind maßgeblich vom Betrachtungsstandpunkt, der Ausrichtung, Lage und Höhe des Gebäudes sowie der Entfernung zu diesem abhängig. Die Auswirkungen und ggf. erforderlichen Abstände vom Dachrand sind daher unter Berücksichtigung der jeweiligen Planung auch projektspezifisch zu beurteilen.

Zu § 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Aufgrund der ggf. beträchtlichen Größe kommt der Gestaltung von Objekten eine erhöhte Bedeutung zu. Stark einschränkende Vorgaben für Materialien etc. erscheinen für ein Industriegebiet und angesichts der geringen Sensibilität des Planungsraumes 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.

Auf die Einrichtung des Baukulturbeirates der Marktgemeinde Premstätten wird zusätzlich hingewiesen, dessen Aufgabe die Unterstützung des Bürgermeisters als Baubehörde ist. Der Beirat soll gemäß seiner Statuten insbesondere im Sinne der Bestimmungen des § 43 (1) und (4) Stmk. BauG bei Projekten, die das öffentliche Interesse berühren, tätig werden (u.a. bei Bauwerken mit Kubaturen über 1.000 m³ Bauvolumen).

Da großformatige Werbeeinrichtungen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild haben und Störwirkungen auf übergeordneten Straßen verursachen können, wird die Höhe von neuen freistehenden Werbeeinrichtungen beschränkt. Der bestehende Werbepylon auf Gst. 288/1 der KG Bierbaum bleibt von den Neufestlegungen unberührt.

Zu § 15 Verkehrsflächen

- Zu (1) Die Abgrenzung der Verkehrsflächen erfolgt entlang der Bauplatzgrenzen auf Grundlage des Verkehrskonzeptes „25-011 Anton-Burli-Scherbinek-Straße“ (GZ: 25-011 mit Stand 15.05.2025, verfasst von der Triagonal GmbH) sowie der vorliegenden Landes-Straßenplanungen zur A9-Begleitstraße (vgl. Erläuterungen zu Verkehrskonzept und zu § 6 (1)). Bezüglich der Möglichkeit geringfügiger Abweichungen von planlichen Abgrenzungen wird auf die Erläuterungen zu § 7 (2) verwiesen.

Die über die Bauplatzgrenzen hinausgehende Abtretung von Grundflächen in das öffentliche Gut wird durch die Wirkung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

- Zu (2) Die Zu- und Abfahrten für LKW und PKW sind ausschließlich über die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Haupt- und Nebenanbindungen entlang des Nordweges zulässig. Langfristig wird es der Verkehrssicherheit eine Reduktion auf die dargestellten Hauptanbindungen angestrebt. Aus diesem Grund wird die Schließung der Nebenanbindungen sowie die Errichtung einer kombinierten Zu- und Abfahrt im Grenzbereich der Grundstücke 288/1 und 288/5 der KG Bierbaum nach Abbruch der Bestandsbebauung entlang der Grundgrenze (Müllplatz) als Entwicklungsziel 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. [...]*

- Zu (3) Detailfestlegungen zur inneren Erschließung sind im Industriegebiet nicht zweckmäßig und werden im Bebauungsplan daher weitgehend freigestellt. Für eine optimale Ausnutzung der Bauplätze ist auch die Errichtung von ergänzenden innerbetrieblichen Straßen und Wegen innerhalb der Baugrenzlinien und auf allen Flächen der inneren Erschließung zulässig.

Bei nachträglichen Teilungen der Bauplätze sind Zufahrtsrechte sicher zu stellen. Die Erforderlichkeit der Errichtung von Wendemöglichkeiten auf den Bauplätzen ist in nachfolgenden Verfahren projektspezifisch zu bestimmen.

- Zu (4) Die Festlegung der Mindestbreite allfälliger neuer Erschließungsstraßen (in Unterscheidung zu innerbetrieblichen Straßen und Wegen) erfolgt unter Berücksichtigung der entsprechenden allgemeinen Zielsetzung des Räumlichen Leitbildes 1.00..

- Zu (5) Zur Verbesserung des öff. Straßen- und Wegenetzes für alle Verkehrsarten sollen straßenbegleitende Grundflächen im Planungsgebiet in das öff. Gut abgetreten werden (zB auf Grundlage zivilrechtlicher Vereinbarungen).

Im Bereich des Sternweges ist der Ausbau der A9-Begleitstraße zur Landesstraße und ein parallel dazu verlaufender Geh- und Radweg vorgesehen (Straßenplanung IKK: A9-Begleitstraße Abschnitt Schwarzl Einlage 03a, GZ: ABT16-59201/2019-07).

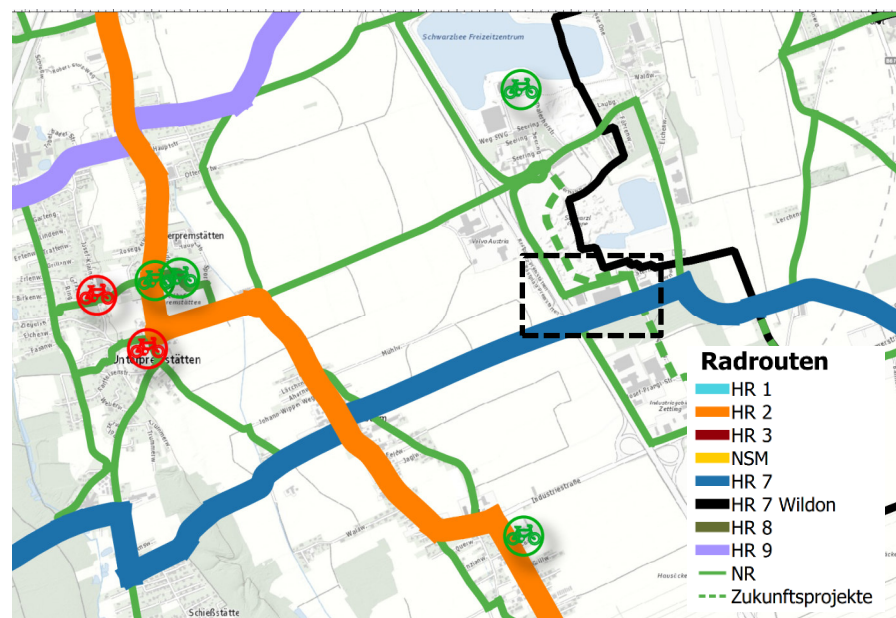
- Zu (6) Im Sinne der Zielsetzungen der Gemeinde gemäß ÖEK 1.00 soll die Erreichbarkeit des Betriebsstandortes auch für den nicht-MIV, d.h. für den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV verbessert werden. Eine gute fußläufige Durchwegung des Gebietes sowie die Anbindung an ÖV-Haltstellen, zB an die bestehende im Bereich Schachenweg/Sternweg, soll durch die Errichtung eines öffentlichen Gehsteigs nördlich entlang des Nordweges aufgebaut werden.

Auf die Bestimmungen des § 16 Stmk. BauG und des § 43 (3) Stmk. ROG 2010 wird verwiesen.

- Zu (7) Auf die Bestimmungen des § 43 (3) Stmk. ROG 2010 sowie den Endbericht des Radverkehrskonzeptes GU6 (durchgeführt von der PLANUM Fallast & Partner GmbH, beauftragt vom Landsteiermark und der Wirtschafts- und Verkehrsgemeinschaft GU6) wird verwiesen.

<https://www.verkehr.steiermark.at/cms/beitrag/12908719/129971751/>

Im Radverkehrskonzept GU6 ist der südlich des Planungsgebietes verlaufende Schachenweg Bestandteil der Hauptradroute HR7 – einer wichtigen West-Ost-Verbindung zwischen dem Gemeindehauptort von Premstätten sowie jenem von Kalsdorf bei Graz. Durch einen ergänzenden öffentlichen Radweg entlang der A9 Pyhrnautobahn soll ein Netzschluss in Nord-Süd-Richtung aufgebaut werden



Ausschnitt aus der Plandarstellung des GU6-Gesamtnetzes

Zu § 16 Ruhender Verkehr

- Zu (1) Die Marktgemeinde Premstätten hat am 12.10.2018 die „Stellplatzverordnung 2018“ zur Ermittlung der erforderlichen Kfz-Abstellplätze erlassen. Die Anzahl der Kfz-Abstellplätze ist auf Grundlage der Stellplatzverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauverfahren vorzulegen.
- Zu (2) Kfz-Stellplätze dürfen innerhalb der Baugrenzlinien und auch auf Flächen der inneren Erschließung errichtet werden. Dies bedeutet insbesondere, dass auch überdachte Stellplätze (zB Carports) auch vor Baugrenzlinien vortreten dürfen.
- Zu (3) Gemäß § 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-Stellplätze aufweist. Eine diesbezügliche Überarbeitung der Bepflanzungsverordnung wird seitens der Gemeinde diskutiert.

Zu § 17 Freiflächen und Grüngestaltung

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

Ein qualifizierter Außenanlagenplan mit Bepflanzungskonzept umfasst:

- Geländeentwicklung mit Höhenlinien und Höhenfixpunkten an den jeweiligen Grundstücksgrenzen und Gebäudeanschlüssen.
- Oberflächenmaterialien der befestigten Flächen inkl. Angaben zur Oberflächenentwässerung,

- Techn. Einbauten (auch unter Geländeniveau; zB Rigolensysteme, Sickerschächte etc.) sowie Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Energie, Kommunikation, etc.).
- Baumart und Pflanzqualität bei Neupflanzungen.
- Ggf. Funktionsbereiche inkl. Ausstattung und Einfriedungen.

Zu (2) Im Räumlichen Leitbild 1.00 wurden auf Grundlage des Stmk. ROG 2010 idF LGBL 06/2020 u.a. Grundsätze zu einem „Versiegelungsgrad“ festgelegt, der für die Gebietstypen in Prozent der gesamten Bauplatzfläche angegeben wurde. Erst mit der „Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022“, LGBL Nr. 45/2022 (Inkrafttreten mit 29.06.2022) wurde u.a. der „Grad der Bodenversiegelung“ als Mindestinhalt der Bebauungsplanung ergänzt, der im § 8 (3) Stmk. BauG näher bestimmt ist und auf unbebaute Flächen Bezug nimmt. Die Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen des Räumlichen Leitbildes stellen noch keine unmittelbar wirkende Maßnahmen dar werden in der Bebauungsplanung.

Der Grad der Bodenversiegelung wird im Bebauungsplan iS der Bestimmung des § 8 (3) Stmk. BauG festgelegt. Er errechnet sich aus dem Verhältnis der versiegelten unbebauten Fläche zur unbebauten Fläche am Bauplatz. Hierzu folgende Ausführungen:



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

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

Versiegelte unbebaute Flächen sind jene Grundflächen, die die o.a. Begriffsbestimmung erfüllen und zusätzlich eine Bodenversiegelung iS des § 4 Z.18a Stmk. BauG aufweisen, das ist die *Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht*

oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.

Als Kompensation für Grundabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen (Anpassung Kurvenradius im Bereich Sternweg/Nordweg bzw. Berücksichtigung der Landes-Straßenplanung zur A9-Begleitstraße, Geh- und Radweg entlang des Sternweges sowie Geh- und Radweg entlang der Autobahn) sind die Abtretungsflächen bei der Ermittlung noch als unbebaute Fläche des Bauplatzes anzusehen.

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind im Bestand in hohem Ausmaß versiegelt und weisen Werte über dem gemäß dem Räumlichen Leitbild 1.00 angestrebten Richtwert auf, für den unter Berücksichtigung des Bestandes jedoch Ausnahmen möglich sind. Eine Ausnahme wird im ggst. Fall durch die geringfügige Erhöhung des grundsätzlich angestrebten zulässigen Grades der Bodenversiegelung von max. 0,7 umgesetzt.

Für die aus dem Räumlichen Leitbild 1.00 abgeleitete Möglichkeit der Berücksichtigung von *Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche* für zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung 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

Auf die Anforderungen des § 23 (1) Z.1 Stmk. BauG (Projektunterlagen) wird hingewiesen, wonach ein Lageplan u.a. auch Bodenversiegelungsflächen 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) Angestrebt wird die Herstellung einer landesstraßenbegleitenden Baumreihe und einer „Einpflanzung“ des Gebietes. Die Baumpflanzungen sollen einen Grünpuffer herstellen und die Auswirkungen der Bebauung auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch eine visuelle Abschirmung mindern.

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

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

Bei Verlust eines dauerhaft zu erhaltenden Baumes (durch zB Krankheit, Blitzschlag, Sturm etc.) ist spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode für entsprechend gleichwertigen Ersatz zu sorgen und dieser dauerhaft zu erhalten. Auf die Bestimmungen des § 41 (3) Stmk. ROG 2010 wird hingewiesen.

- Zu (4) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. 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. 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 durch diese Festlegung ausgeschlossen.

Zu § 18 Einfriedungen und lebende Zäune

- Zu (1) Eine Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedungen besteht nicht. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese von Hecken durchwachsen werden können und in der Fernwirkung mit möglichst geringer Barrierewirkung in Erscheinung treten (zB Maschendraht- oder Stabgitterzäune). Die Errichtung von mauerartigen und geschlossenen Einfriedungen, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen und eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes mit sich bringen würden, wird so vermieden. Um die Einfügung von neuen Lärm- bzw. Sichtschutzwänden in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bestmöglich sicherzustellen, sind diese zumindest straßenseitig zu begrünen.
- Zu (2) Durch den Abstand von Toranlagen, Schranken udgl. bei Zufahrten wird sichergestellt, dass die Aufstellung von Fahrzeugen nicht unmittelbar auf angrenzenden Straßen erfolgt und Verkehrsbehinderungen verursacht. Für bestehende Anlagen entsteht kein unmittelbarer Anpassungsbedarf.

- Zu (3) Die Bestimmung stellt die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicher.
- Zu (4) Die Festlegungen für Hecken haben u.a. die Vermeidung von Beeinträchtigungen auf benachbarter Grundstücke und von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zum Ziel. Der Ausschluss bestimmter Nadelgehölze stellt sicher, dass Heckenpflanzungen einen Mehrwert für die heimische Fauna bieten (Nährgehölze für Vögel und Insekten), als auch gehobenen Gestaltungsansprüchen genügen.

Zu § 19 Oberflächenentwässerung

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

- Zu (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 kann aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit verbundenen funktionierenden Entwässerung vorläufig als sichergestellt angesehen werden. Bei neuen Anlagen ist die ordnungsgemäße Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes, das im Zuge der Projektierung zu erstellen ist, im Bauverfahren nachzuweisen. Entwässerungsanlagen sind auf Starkregenereignisse zu bemessen. Auf eine allfällige wasserrechtliche Bewilligungspflicht bei der Einleitung von Oberflächenwässern in einen Vorfluter wird hingewiesen.
- Zu (2) Die Filterung der Oberflächenwässer von Verkehrsflächen durch Bodenschichten entspricht dem Stand der Technik (vgl. Vorgaben der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser).
- Zu (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen udgl. soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann zB auch direkt auf Verkehrsflächen zweckmäßig sein.

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

Zu § 20 Ver- und Entsorgung

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

Zu § 21 Rechtswirksamkeit

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

Im Anschluss wurden die Aufhebung des Bebauungsplanes „Werschäcker“ aus dem Jahr 2013 sowie die ersatzweise Neuerlassung des Bebauungsplanes B057 „Werschäcker 2025“ für das Planungsgebiet beschlossen.

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

Fotodokumentation (Google Maps & Street View; 03/2025)



Vogelperspektive (Globusansicht) von Nordost

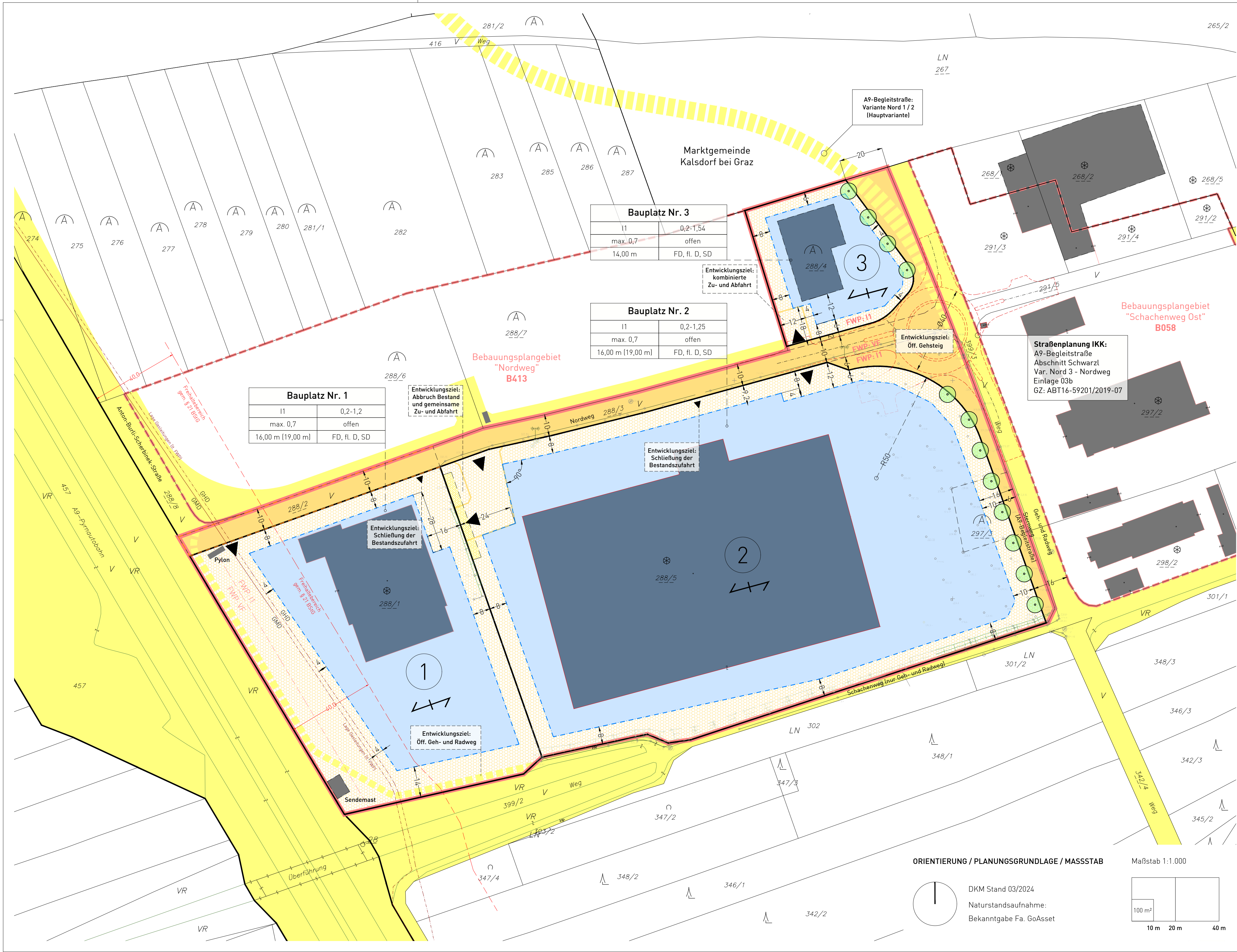


Vogelperspektive (Globusansicht) von Südwest



Zeichnerische Darstellung

1) Rechtsplan



Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen außerhalb des Planungsgebietes
- DKM Grundstücksgrenzen innerhalb des Planungsgebietes
- Entwicklungsziel: Landes-Straßenführung im Anschluss an das Planungsgebiet

FESTLEGUNGEN

- Grenze des Planungsgebietes Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
- Bauplatzgrenze Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Verkehrsfläche Haupterschließungsflächen sowie Geh- und Radwege
- Innere Erschließung Nebenerschließungsflächen, Manipulation, Stellplätze
- Hauptanbindung (Zu- und Abfahrt für Kfz) ausgehend vom Nordweg
- Nebenanbindung (Zu- und Abfahrt für Kfz) Bestand

- Bauliche Anlagen Bestand DKM und Nachtrag gemäß der Bestandsaufnahme
- Äußere Erschließung Öffentliche und private Verkehrsflächen
- Entwicklungsziel: Abbruch des baulichen Bestandes an der Grundgrenze

Baufeld für Hauptgebäude

Begrenzt durch Baugrenzlinien

Bauplatznummer

Unterteilungen zulässig

Firststrichung Hauptgebäude

mit zulässiger 90°-Drehung

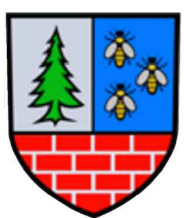
Verpflichtende Baumpflanzungen

Geringfügige Abweichungen zulässig

Nutzungsschablone

Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
max. Gesamthöhe	Dachformen

Vgl. Wortlaut der Verordnung!



Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B057 "Werschäcker 2025"

Rechtsplan

Plandatum: 24.06.2025

GZ: RO-606-70 / BPL B057

Planverfasser

Von 23.05.2025 bis 13.06.2025

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

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 03.07.2025

GZ:

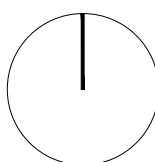
Beschluss Gemeinderat gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

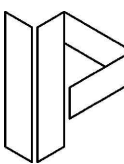
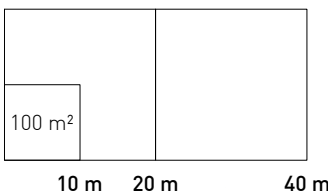
Rechtskraft

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



DKM Stand 03/2024
Naturstandsaufnahme:
Bekanntgabe Fa. GoAsset

Maßstab 1:1.000



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

Anhänge

1) Bebauungsplan „Werschäcker“ (2013)

Verordnung, Rechtsplan und Erläuterungen

2) Verkehrskonzept „Anton-Burli-Scherbinek-Straße“

Triagonal GmbH; GZ: 25-011 vom 15.05.2025

Gemeinde Zettling



Bebauungsplan „Werschäcker“

Projekt-Nr. 2013/39

Grundstücke:

273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283, 285, 286, 287, 416, 281/2 alle KG
Bierbaum.

Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.0:

Aufschließungsgebiet für Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 1,2

Grundstücke:

288/4, 288/2, 288/3, 288/1, 288/5, 297/3 und eine Teilfläche des Grundstücks 399/3 alle KG
Bierbaum.

Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.0:

Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 1,2

Zettling, im August 2013

Verordnung

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Zettling am 29.08.2013 beschlossenen Bebauungsplan „Werschäcker“

Rechtsgrundlage: § 40 Abs.6 Z2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. 44/2012

Inhaltsverzeichnis:

A. **Verordnungswortlaut**

B. **Erläuterungen**

b1: Allgemeine Beschreibung

b2: Zielsetzungen

D. **Bebauungsplan**

E. **Anhang**

Erschließungskonzept von IKK ZT GmbH: 03.04.2013, Plan-Nr. 4004_12_0060-M1000-LP

Stellungnahme Abteilung 16 vom 08.08.2013, GZ: ABT16 VT-TD 01-131/2013-2

erstellt von: Malek Herbst Architekten ZT GmbH
Körösisstraße 17/III
8010 Graz

A. VERORDNUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283, 285, 286, 287, 416, 281/2, 288/4, 288/2, 288/3, 288/1, 288/5, 297/3 und eine Teilfläche des Grundstücks 399/3 alle KG Bierbaum und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,92 ha.
- (2) Die zeichnerische Darstellung basiert auf einem von DI Höppl zur Verfügung gestellten digitalen Vermessungsplan vom 11.10.2012 (GZ:1148/2012) in Verbindung mit dem Katasterstand Februar 2009 und dem Erschließungskonzept der IKK ZT GmbH (Vorabzug 19.04.2013).
- (3) Die planliche Darstellung des Bebauungsplanes, verfasst von Malek Herbst Architekten ZT GmbH, Projekt-Nr. 2013/39 vom Mai 2013 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (4) Die Grundstücke 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283, 285, 286, 287, 416, 281/2 alle KG Bierbaum sind im Flächenwidmungsplan 4.0 als Aufschließungsgebiet für Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 1,2 ausgewiesen.

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

Aufschließungserfordernisse:

- Klärung der Bodenstandfestigkeit
- Oberflächenwasserentsorgung

Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall unter Berücksichtigung folgender Punkte:

- Neuteilung für eine zweckmäßige Bebauung
- Klärung der äußeren und inneren Erschließung
- Grundwasserschongebiet
- Gashochdruckleitung
- Sicherheitszone Flughafen

- (5) Die Grundstücke 288/4, 288/2, 288/3, 288/1, 288/5, 297/3 und eine Teilfläche des Grundstücks 399/3 alle KG Bierbaum sind im Flächenwidmungsplan 4.0 als Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 1,2 ausgewiesen.
- (6) Sämtliche Bauplätze sind für die Errichtung von Objekten im Sinne des §23 Abs.5 lit.e Z1 STROG 1974 idF LGBI. 89/2008 „Industriegebiet 1“¹ vorbehalten.

¹ §23 Abs.5 lit.e Z1 – Industrie und Gewerbegebiet 1 sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch Schulungseinrichtungen (z. B. Fachhochschulen) oder Forschungseinrichtungen (z. B. Technologiezentren) oder die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen in ihrer Nähe erforderlichen Wohnungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude errichtet werden können.

§ 2 VERKEHRERSCHLIESSUNG – STRASSENWÄSSER - OBERFLÄCHENWÄSSER

- (1) Die äußere Anbindung hat in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung (A16) über die im Osten bestehende Zufahrt (Sternweg bzw. noch zu errichtende Begleitstraße zur A9) zu erfolgen.
- (2) Die Bebauungsareale 1 und 2 sind über die neu zu errichtende Innere Haupteerschließungsstraße (Nordweg) zu erschließen.
- (3) Der Straßenraum der Haupteerschließungsstraße hat innerhalb des gesamten Planungsareals mindestens 10 m, wie im Ordnungsplan festgelegt, zu betragen.
- (4) In den Kreuzungsbereichen sind entsprechende Flächen für die eventuelle zukünftige Errichtung von Kreisverkehren freizuhalten.
- (5) Der Straßenraum der geplanten Begleitstraße zur A9 Pyhrn Autobahn, wie aus dem Erschließungskonzept der IKK ZT GmbH (lt. Beilage) ersichtlich, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine vorübergehende Nutzung ohne Gebäudeeigenschaften (insbesondere Parkplätze und Lagerflächen sowie Zaunanlagen) ist mit Zustimmung des Amtes der Stmk. Landesregierung A16 (Verkehr und Landeshochbau) zulässig.
- (6) Weitere Innere Erschließungsstraßen, ausgehend von der Haupteerschließungsstraße sind zulässig, wobei eine Mindestbreite von 8 m erforderlich ist.
- (7) Die Erschließungsstraßen, die Ein- und Ausfahrten sowie die Umkehre sind staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.
- (8) Oberflächenwässer, die auf Straßen und befestigten Vorplätzen anfallen und bei denen eine Verunreinigung (Mineralöl, Reifenabrieb, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnützung der oberen humosen Bodenschicht (z.B. angrenzende Wiesenflächen, Rasengittersteine, Muldenversickerung etc.) zur Versickerung gebracht werden.
- (9) Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2003-04-01, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.
- (10) Die Überfahrt (Grst.Nr. 399/2, Schachenweg) über die A9 ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr bestimmt und darf nicht für die Erschließung des Bebauungsplanareals genutzt werden.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 1,2 darf nicht überschritten werden.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,6 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN – GEBÄUDE

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes werden zwei Bebauungsareale festgelegt, welche durch den Nordweg getrennt sind.
- (2) Die Situierung der Hauptgebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen.
- (3) Innerhalb der Bebauungsareale ist die Errichtung von Gebäuden in offener und gekuppelter Bauweise zulässig.
- (4) Die baugesetzlichen Abstände (§13 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF.) sind einzuhalten.
- (5) Entlang der A9 Pyhrn Autobahn gilt ein Streifen in einer Breite von 40 m (gemessen ab Grundstücksgrenze) als Schutzzone.
- (6) Entsprechend der Plandarstellung ist eine Unterschreitung der 40 m Schutzzone zulässig, wobei für die Nutzung und Bebauung dieser Schutzzone eine Sondergenehmigung der Bundesstraßenverwaltung erforderlich ist.
- (7) Entlang des Sternwegs gilt ein Streifen in einer Breite von 20 m als Freihaltebereich. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nur in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN

- (1) Die maximal zulässige Gesamthöhe² der Gebäude wird mit 14 m festgelegt.
- (2) Aus konstruktiven Gründen ist punktuell eine Überschreitung der Gesamthöhe bis maximal 19m (im Sinne des §4 Z31 und 33 StmK. BauG. 1995 idgF.) zulässig.

² Gesamthöhe der Gebäude: Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes

§ 6 DACHFORMEN UND DÄCHER

Da es sich im gegenständlichen Fall um Industriegrundstücke handelt, wird auf Festlegungen hinsichtlich der Dachlandschaft verzichtet.

§ 7 NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

- (1) Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Sicherheitszone „E“ bzw. „B“ des Flughafens Graz- Thalerhof. Diesbezüglich sind die Bestimmungen der §§85 bis 96 Luftfahrtgesetz, idF BGBl. 77/2012 einzuhalten.
- (2) Da die betroffenen Grundstücke im „weiteren Grundwasserschongebiet“ des Grundwasserschongebietes Nr. G5 „Grundwasserwerk Kalsdorf des Wasserverbandes Umland Graz“ liegen, sind die Bestimmungen der Schongebietsverordnung idF LGBl. Nr. 93/1998 zu beachten. Für Baumaßnahmen ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.
- (3) Gashochdruckleitung und –Mitteldruckleitung ist auf den Grundstücken Nr. 273, 274, 275, 288/4, 288/2 und 288/1 alle KG Bierbaum, verlegt. Dadurch ergeben sich folgende Nutzungseinschränkungen: Bei Bauarbeiten im Bereich von Gasleitungen ist die ÖVGW Richtlinie GW 10 zu beachten sowie eine örtliche Bauaufsicht der STEIRISCHEN GAS - WÄRME GmbH anzufordern. Ein lichter Abstand von min 4m zur Leitung ist einzuhalten.

§ 8 OBERFLÄCHENWÄSSER

Bei Bebauung der ggst. Grundstücke ist in den Einreichunterlagen ein Entwässerungsprojekt für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer einzuarbeiten. Hinsichtlich der Vorgaben zur Oberflächenentwässerung wird auf den Leitfaden „Oberflächenentwässerung“, 2. Ausgabe, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung 2012, verwiesen.

§ 9 GESTALTUNGSVORGABEN

- Straßenbegleitende Bepflanzung
- Gliederung der Baukörper innerhalb der Baugrenzlinien durch Freibereiche
- Bepflanzung der Freibereiche
- Geringstmögliche Versiegelung der Flächen

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Der Bebauungsplan (Verordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tage in Kraft.
- (2) Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Werschäcker wird für die Grundstücke 288/4, 288/2, 288/3, 288/1, 288/5, 297/3 und eine Teilfläche des Grundstücks 399/3 alle KG Bierbaum der bestehende Bebauungsplan Porr AG 2 (Stand 1. Änderung) außer Kraft gesetzt. Dies betrifft den westlichen Teil des Bebauungsplanes Porr AG 2 (westlich des Sternweges).

Der östliche Teil des Bebauungsplanes Porr AG 2 (Stand 1. Änderung) bleibt vollinhaltlich in Kraft.

Für den Gemeinderat

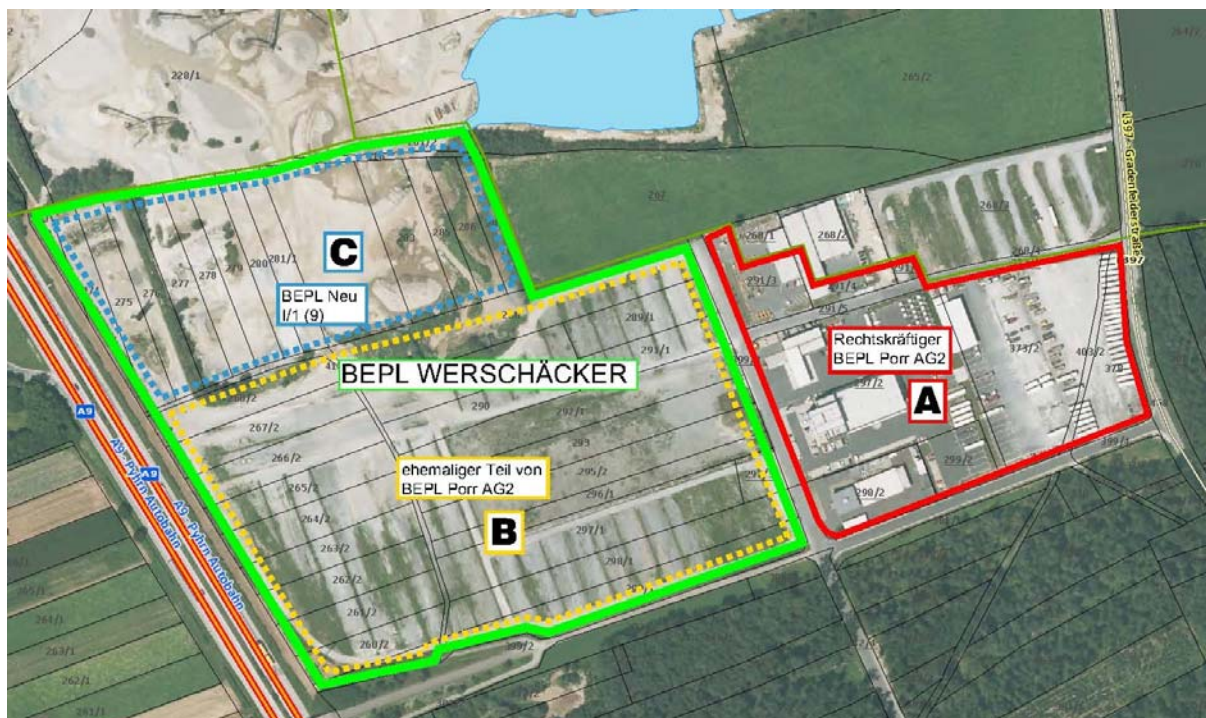
Der Bürgermeister

B. ERLÄUTERUNGEN

b1. Allgemeine Beschreibung :

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Zettling, südlich angrenzend an die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz und östlich der A9. Das Flächenausmaß beträgt rund 11,92 ha.

Luftbild und Bereichsabgrenzung



Die Bereiche A, B und C sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 4.0 als Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2 ausgewiesen.

Für die Bereiche A und B besteht ein Bebauungsplan (Porr AG 2, Stand 1. Änderung), wobei die Bereiche durch den Sternweg getrennt werden.

Der Bereich A ist mittlerweile zur Gänze bebaut, der Bereich B ist bisher unbebaut.

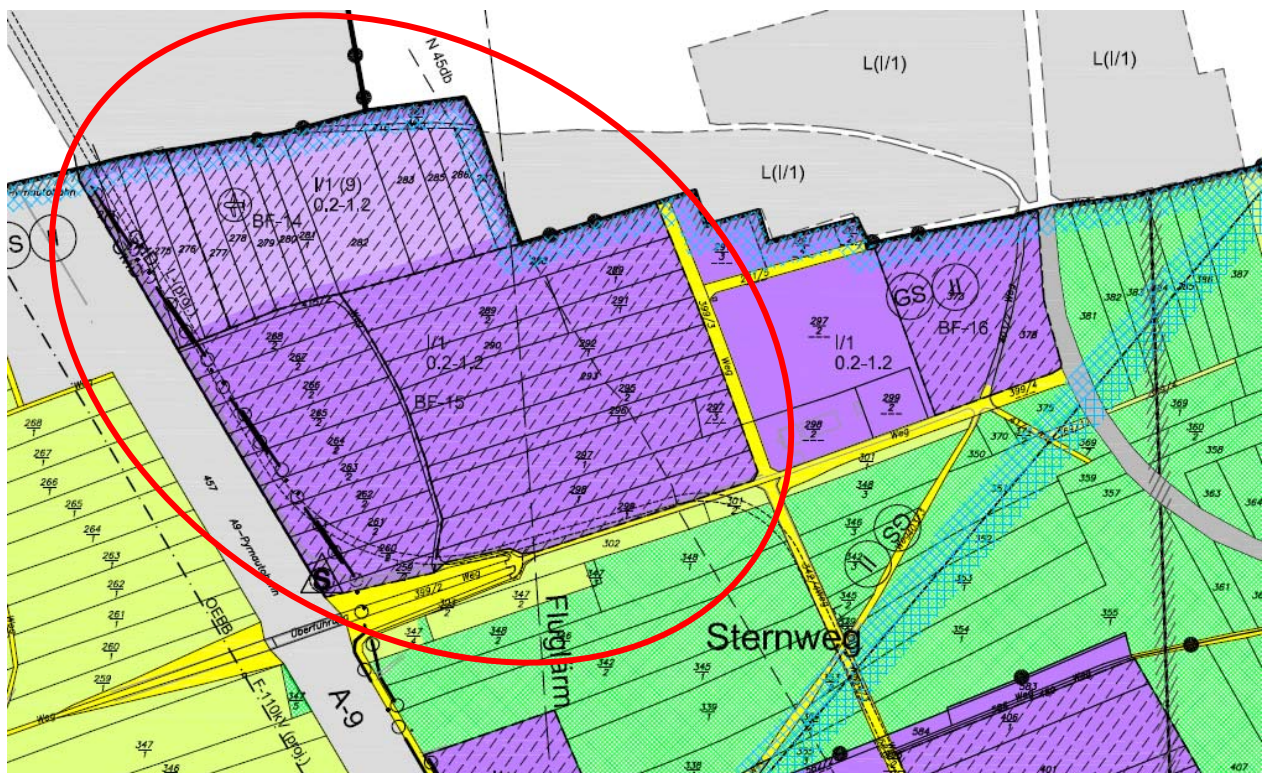
Der Bereich C ist als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall festgelegt.

Im Flächenwidmungsplan 4.0 ist die Autobahnbegleitstraße als Projekt entlang dem Schachenweg und entlang der A9 dargestellt. Zwischenzeitlich erfolgte eine Neuuntersuchung der Trassenführung (Erschließungskonzept der IKK ZT GmbH, Februar 2009) dieser Begleitstraße, wobei nunmehr die Trasse entlang dem Sternweg Richtung Norden geführt werden soll.

Die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Porr AG 2 (Stand 1. Änderung) sollen für den Bereich A soll aufgrund der bereits erfolgten Bebauung erhalten bleiben.

Für die Bereiche B und C soll aufgrund des neuen Verkehrskonzeptes in Anpassung an die neue Trassenführung ein gemeinsamer Bebauungsplan erstellt werden. Somit soll der bestehende Bebauungsplan Porr AG 2 für den Bereich B durch den neuen Bebauungsplan Werschäcker ersetzt werden. Für den Bereich C stellt der Bebauungsplan Werschäcker eine Neufestlegung dar.

Flächenwidmungsplan



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 4.0

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 4.0 sind die Grundstücke 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281/1, 282, 283, 285, 286, 287, 416, 281/2 alle KG Bierbaum. als Aufschließungsgebiet für Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 1,2 ausgewiesen.

Im Wortlaut des Flächenwidmungsplans 4.0 sind entsprechende Festlegungen hinsichtlich öffentlicher Interessen und deren Umsetzung festgelegt. Dies betrifft im Wesentlichen die Neuteilung für eine zweckmäßige Bebauung, Klärung der Bodenstandfestigkeit, Oberflächenwasserentsorgung, Klärung der äußeren und inneren Erschließung, Grundwasserschongebiet, Gashochdruckleitung und die Sicherheitszone Flughafen.

Die Grundstücke 288/4, 288/2, 288/3, 288/1, 288/5, 297/3 und eine Teilfläche des Grundstücks 399/3 alle KG Bierbaum sind als Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 1,2 im Flächenwidmungsplan 4.0 ausgewiesen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes soll der Bereich C dem vollwertigen Bauland zugeordnet und gleichzeitig mit dem Bereich B für eine Bebauung freigegeben werden.

b2 – Zielsetzungen :

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Werschäcker soll in 2 Bebauungsareale unterteilt werden, wobei der noch zu errichtende Nordweg die Trennung dieser Areale darstellt.

Durch Klärung der Erschließung (Anbindung an das öffentliche Straßennetz und innere Erschließung) soll eine Bebauung der Areale ermöglicht werden.

Begleitstraße A9 Pyhrn-Autobahn

Gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Flächenwidmungsplanes erfolgte eine Neubeurteilung des Verlaufs dieser Begleitstraße. Diesbezüglich erfolgte eine Straßenplanung durch das Büro IKK ZT-GmbH (Erschließungskonzept vom 03.04.2013, Plan-Nr. 4004_12_0060-M1000-LP) und dieses Projekt wurde in die Bebauungsplanung übernommen.

Das Erschließungskonzept umfasst zwei Knotenpunkte, wobei im Bereich des Sekundärknotenpunktes der neu zu errichtende Nordweg das Planungsareal erschließt.

Die Achse dieser Begleitstraße ist gegenüber dem Sternweg leicht versetzt Richtung Westen angeordnet. Ein 6m breiter Streifen, gemessen ab Straßenrand des Projektes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Hinblick auf den möglichen künftigen Landesstraßencharakter des Sternweges ist ein Freihaltebereich für Landesstraßen gem. L-StVG (15 + 5 m = 20 m) freizuhalten.

Eine vorübergehende Nutzung der Trassenbereiche sowie der Freihaltebereiche sollte bis zur tatsächlichen Errichtung der Begleitstraße in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung zulässig sein.

Bei späterer Errichtung der Begleitstraße dürfen keine Wässer in die Straßenanlagen abgeleitet werden.

Erschließung:

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Osten über den Sternweg bzw. über die noch zu errichtende Begleitstraße zur A9 Pyhrn-Autobahn.

Die innere Erschließung wird über den noch zu errichtenden Nordweg erfolgen, wobei eine zentral gelegene, LKW-taugliche Umkehre geschaffen wird.

Weitere innere Erschließungsstraßen können vom Nordweg ausgehend errichtet werden, wobei die Lage dieser Erschließungsstraßen von den zukünftig angesiedelten Betrieben und damit zusammenhängenden Flächenbedarf abhängig ist. Diese inneren Erschließungsstraßen haben einen Straßenraum von mindestens 8 m Breite aufzuweisen.

Der im Süden des Areals bestehende Schachenweg dient ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr und steht für die Erschließung nicht zur Verfügung.

Zweckmäßige Parzellierung.

Eine weiterführende Grundstücksteilung innerhalb der Bebauungsareale kann im Bedarfsfall vorgenommen werden, wenn dies aus betrieblichen und organisatorischen Gründen erforderlich ist. Die Bebauungsareale regeln generell das Maß der baulichen Nutzung. Erst nach vorliegen konkreter Projekte ist eine Beurteilung hinsichtlich des Platz- und Raumbedarfs möglich, sodass eine diesbezügliche konkrete Festlegung eines Bauplatzes im Sinne des Vermessungsgesetzes zulässig ist. Hierbei ist darauf zu achten das keine unbebaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 35 Abs. 2 STROG entstehen. Daher bedarf eine entsprechende Grundstücksteilung der Teilungsgenehmigung durch die Gemeinde. Im Falle von Neuteilungen innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzenlinien gelten hinsichtlich des Abstandes die Bestimmungen des § 13 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF.

Oberflächenwässer:

Hinsichtlich der Oberflächenwässer ist der Nachweis über eine geordnete Ableitung erforderlich. Diesbezüglich wird für Straßen und befestigte Vorplätze eine Versickerung unter Berücksichtigung der einschlägigen ÖNORM sowie des ATV Regelblattes festgelegt. Für Dachwässer hat eine Versickerung auf eigenem Grundstück zu erfolgen, wobei Gemeinschaftsanlagen möglich sind. Niederschlagswässer sind über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierung (Betongittersteine oder dgl.) dem Grundwasser zuzuführen.

Grundwasserschongebiet G5:

Aufgrund der Lage innerhalb des „weiteren Grundwasserschongebietes“ des Grundwasserschongebietes G5 „Grundwasserwerk Kalsdorf des Wasserverbandes Umland Graz“ ist für Baumaßnahmen eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Bodenstandfestigkeit

Im Vergleich mit Baumaßnahmen im umgebenden Industriebereich ist von einer ausreichenden Bodenstandfestigkeit für die zukünftigen Objekte auszugehen.

Gashochdruckleitung

Im westlichen Randbereich des Bebauungsplanareales verlaufen eine Gashochdruckleitung sowie eine Gasmitteldruckleitung.

Im Zuge von Bauarbeiten im Bereich der Gasleitungen ist die ÖVGW Richtlinie GW 10 zu beachten wobei das Einvernehmen mit der STEIRISCHEN GAS -WÄRME GmbH herzustellen ist.

Sicherheitszone Flughafen

Aufgrund der Lage innerhalb der Sicherheitszone des Flughafens Graz-Thalerhof sind die Bestimmungen des Luftfahrtgesetzes idgF einzuhalten.

Gebäude:

Die beabsichtigte Bebauung entsteht im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Zettling.

In Gesamterscheinungsbild ist eine Industrielandschaft feststellbar. Aufgrund der nun angrenzenden Nutzung stellt das Industriegebiet eine Fortsetzung der Bebauung des Umgebungsbereichs dar.

Die Festlegung einer Gesamthöhe der Gebäude mit maximal 14m bzw. einer punktuellen aus konstruktiven Gründen von max. 19 m ist aufgrund bereits in benachbarten Industriegebieten getroffener Festlegungen als ortsüblich anzusehen.

Aufgrund der Bestandssituation unter Berücksichtigung der Umgebungsstrukturen ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

[illegible]

Das Diagramm zeigt einen Querschnitt einer Verkehrsfläche mit folgenden Dimensionen und Elementen:

- Grundgrenze neu:** Markiert die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche.
- Entwässerungsrinne:** Breite 0,50 m.
- Böschung:** Breite 1,50 m.
- Bänke:** Breite 0,25 m.
- Fahrbahnen:** Breite 3,25 m.
- Fahrbahnrandstreifen:** Breite 0,25 m.
- Entwässerungsrinne:** Breite 0,30 m.
- Gehweg:** Breite 1,50 m.
- Bänke:** Breite 0,30 m.
- Grundgrenze neu:** Markiert die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche.

Die Gesamtbreite der Fahrbahnen beträgt 16,60 m.

Das Diagramm zeigt die Dimensionierung einer Verkehrsfläche mit verschiedenen Nutzungszonen. Die Gesamtbreite beträgt 15,10 m. Die Zonen sind von links nach rechts wie folgt dimensioniert:

- Entwässerungsmulde: 3,00 m
- Böschung: 1,50 m
- Bankett: 0,50 m
- bei Seitenstreifen: 0,25 m
- Fahrtstreifen: 3,25 m
- Fahrtfläche: 6,50 m
- Fahrtstreifen: 3,25 m
- bei Seitenstreifen: 0,25 m
- gem. Geh- und Radweg: 3,10 m

Die Verkehrsflächen sind wie folgt genutzt:

- Entwässerungsmulde: Entwässerungsmulde
- Böschung: Böschung
- Bankett: Bankett
- bei Seitenstreifen: bei Seitenstreifen
- Fahrtstreifen: Fahrtstreifen
- Fahrtfläche: Fahrtfläche
- Fahrtstreifen: Fahrtstreifen
- bei Seitenstreifen: bei Seitenstreifen
- gem. Geh- und Radweg: gem. Geh- und Radweg

Die Verkehrsflächen sind wie folgt genutzt:

- Entwässerungsmulde: Entwässerungsmulde
- Böschung: Böschung
- Bankett: Bankett
- bei Seitenstreifen: bei Seitenstreifen
- Fahrtstreifen: Fahrtstreifen
- Fahrtfläche: Fahrtfläche
- Fahrtstreifen: Fahrtstreifen
- bei Seitenstreifen: bei Seitenstreifen
- gem. Geh- und Radweg: gem. Geh- und Radweg

