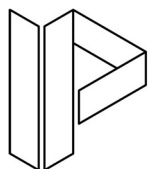


Marktgemeinde Premstätten

Bebauungsplan B411.1 „Alte Dorfstraße I“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B411.1



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 06/2025

Termine des Verfahrens

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

von	04.06.2025	bis	18.06.2025
-----	------------	-----	------------

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) StROG 2010

am	03.07.2025	GZ:
----	------------	-----

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) StROG 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
StROG 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 StROG 2010 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

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

1. Ersichtlichmachungen,

2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) StROG 2010:

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

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

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

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstückes 161/1 der KG Bierbaum mit einer Gesamtgröße von rd. 2.688 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-70/BPL B411.1 vom 26.06.2025, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung.

Ein beispielhaftes Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

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

- (1) Die Teilfläche des Grundstückes 161/1 der KG Bierbaum als Teil des Aufschließungsgebietes für Dorfgebiet Nr. 411 mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4. Als Aufschließungserfordernisse, die von Privaten zu erfüllen sind, sind festgelegt:
 - Sicherung der äußeren Anbindung (dauerhaft auch rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öff. Verkehrsfläche), erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Eisenbahn- und Landes-Straßenplanungen (Bauverbots- und Freihaltebereiche, Knoten, Kreuzungen udgl.).
 - Sicherung der inneren Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung).
 - Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern.
- (2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

§ 5 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

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

§ 6 Einschränkungen

- (1) Das Planungsgebiet liegt gemäß der *Verordnung der Bundesministerin für Verkehr, Innovation und Technologie betreffend die Festlegung der Sicherheitszone für den Flughafen Graz* (2013) innerhalb der Sicherheitszone „E“ des Flughafens Graz-Thalerhof. Erforderlichenfalls sind Bewilligungen auf Grundlage des Luftfahrtgesetzes einzuholen.
- (2) Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Widmungsgebietes 1 und 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg 2018 (LGBL. Nr. 24/2018 idgF). Planungen sind bei Erfordernis mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen und Vorgaben im Rahmen der Umsetzung der Projektierung zu berücksichtigen.
- (3) Einschränkung auf Wohnbauten mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten.
- (4) Auf bestehende Infrastrukturleitungen und -bauwerke ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (5) Hangwässer und Fließpfade sind in Projekten zu berücksichtigen.

- (6) Auf die qualitätvolle Einfügung in den Landschaftsraum ist besonders Bedacht zu nehmen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen wird verwiesen.

II. Bebauung

§ 7 Bauplätze und Baufelder

In der zeichnerischen Darstellung sind 2 Bauplätze durch Teilungslinien festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

§ 8 Bebauungsweise

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

§ 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

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

III. Gebäude und Gestaltung

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

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

§ 11 Höhenlage der Gebäude

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

§ 12 Höhe der Gebäude

- (1) Die zulässige Gebäudehöhe (§ 4 Z.31 Stmk. BauG) beträgt traufenseitig:
 - max. 5,50 m bei Bebauung mit einem Vollgeschoß bzw. einem Voll- und einem ausgebauten Dachgeschoß,
 - max. 7,50 m bei Bebauung mit zwei Vollgeschoßen.
- (2) Die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) beträgt max. 9,00 m.

§ 13 Geschoße

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

§ 14 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude sind zu errichten:
 - Steile Satteldächer mit einer Neigung von 30°-45° oder
 - flache Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20°-30°.Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig. Die Ausführung der Garagendächer und Nebendächer als begehbare Terrasse ist zulässig.
- (3) Sattel- und Walmdächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in den Farben Grau, Rot oder Rotbraun auszuführen.
- (4) Flach geneigte Dächer sind als Foliendach (auch bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in den Farben Grau, Rot oder Rotbraun auszuführen.
- (5) Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Hauptdächern nur in dachflächenparalleler Ausführung zulässig und dürfen auf flach geneigten Dächern mit Neigungen von max. 10° eine max. Aufständerrhöhe von 0,75 m aufweisen.

§ 15 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

- (2) Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 40 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995).

§ 16 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

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

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

IV. Verkehrsanlagen

§ 17 Verkehrsflächen

Die Begrenzung der Haupteerschließungsflächen für den motorisierten Verkehr ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Ergänzende Erschließungswege und Zufahrten können im gesamten Planungsgebiet errichtet werden.

§ 18 Ruhender Verkehr

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

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 19 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder für verkehrliche Zwecke erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten. Die Anlage von reinen Schottergärten ist unzulässig. In Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan inkl. Freiflächengestaltung und Bepflanzungskonzept vorzulegen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Bauplatz wird mit maximal 0,30 festgelegt.
- (3) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte und klimafitte Laubgehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Pflanzungen sind in Baumschulqualität durchzuführen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (4) Auf den Bauplätzen ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen von je über 400 m² unzulässig.

§ 20 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind in licht- und luftdurchlässiger Konstruktion zu errichten und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Ansichtshöhe von Sockeln bzw. Stützmauern ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe mit einzurechnen.
- (2) Straßenseitige Einfriedungen sind mind. 0,50 m von Grundgrenzen zurückversetzt zu errichten.
- (3) Hecken und lebende Zäune sind mind. 0,70 m von Grundgrenzen zurückversetzt zu pflanzen.
- (4) Für die Pflanzung von Hecken sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig.

§ 21 Oberflächenentwässerung

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

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.

- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Entwässerungs- und Retentionsanlagen ist im gesamten Planungsgebiet zulässig.
- (4) Zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist je Bauplatz eine Zisterne mit mind. 5 m³ Fassungsvermögen zu errichten. Eine Nutzung auch zu Retentionszwecken ist zulässig.

§ 22 Ver- und Entsorgung

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

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 23 Rechtswirksamkeit

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

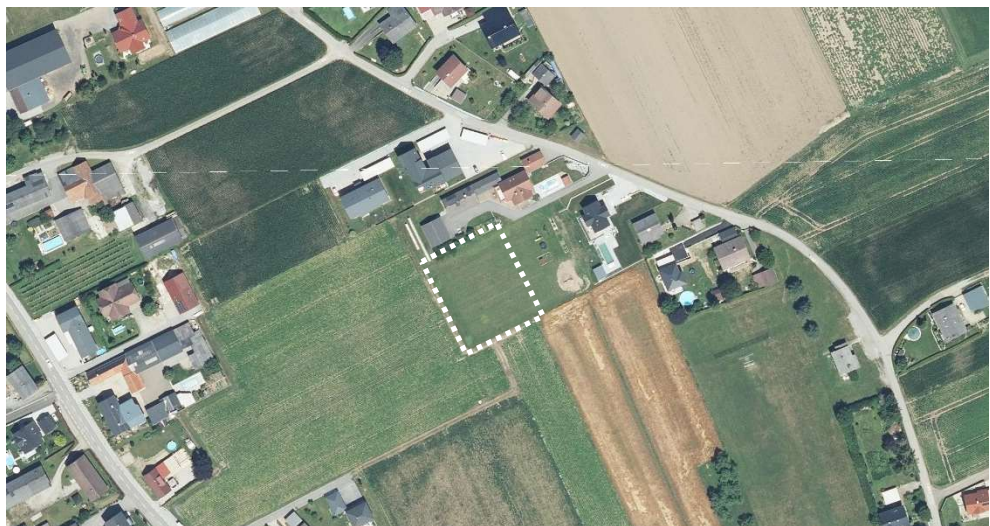
(Dr. Matthias Pokorn)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteils Bierbaum, südöstlich des Gemeindehauptortes. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen schließen im Norden und Osten an mit Einfamilienwohnhäusern bebautes Siedlungsgebiet an. Im Westen schließen ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die weitere Umgebung wird überwiegend durch kleinvolumige Wohnbebauung geprägt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine bestehende Zufahrt ausgehend von der Gemeindestraße – Alte Dorfstraße, welche sich im gleichen Eigentum wie die Bauplatzflächen im Planungsgebiet befindet.

Das Siedlungsgebiet stellt einen beliebten Wohnstandort dar. Im Planungsgebiet ist daher die Fortführung des angrenzenden Bestandes die Errichtung von ortstypischen Wohnhäusern vorgesehen.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 05/2025, maßstabslos

Der ggst. Bebauungsplan basiert auf einem Gestaltungskonzept für den Gesamtbereich und berücksichtigt die Erschließung der westlich angrenzenden Baulandflächen sowie die Durchwegung des Entwicklungsgebietes E12 Innenentwicklung Bierbaum/Laa gemäß RLB 1.00.

Zu § 1 Rechtsgrundlage

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

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (Aufschließungsgebietes Nr. 411 gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 03/2024 ein Flächenausmaß von rd. 2.688 m², wobei das Gelände weitgehend flach ist.

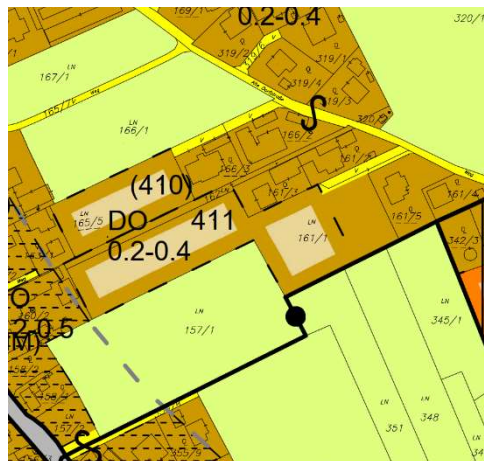
Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 03/2024. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung und auch die über das Planungsgebiet hinausgehenden Entwicklungsabsichten beispielhaft im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

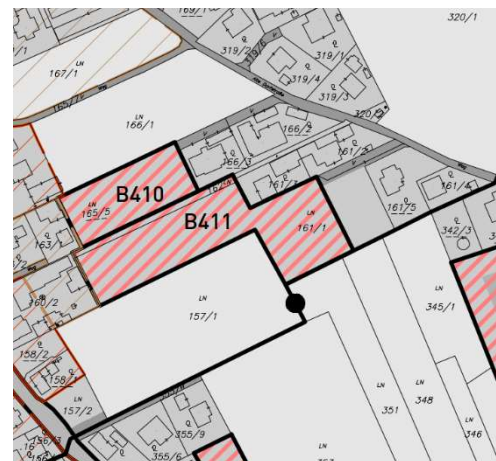
Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Bauland - Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (Nr. 411) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.

Gemäß der Bebauungsplanzonierung des Flächenwidmungsplanes 1.00 ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan erforderlich (Gebiet B411).



Ausschnitt FWP 1.00



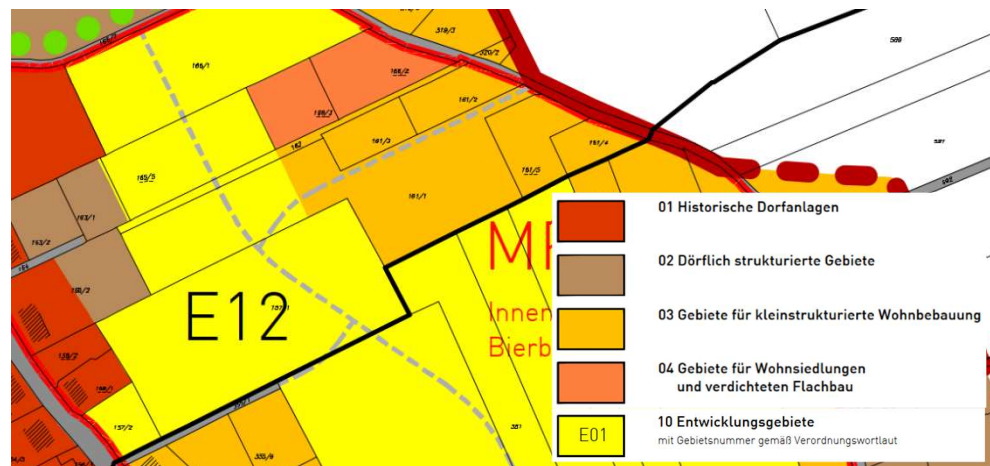
Ausschnitt BZP 1.00

Besondere Zielsetzungen und öffentliche Interesse der Bebauungsplanung B411 sind gemäß FWP 1.00 die Erstellung eines Erschließungs- und Strukturkonzeptes für den Gesamtbereich, die Berücksichtigung von Anschlussflächen (ggf. Herstellung einer Durchwegung), sowie die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Gebietscharakters. Die Bebauungsplanung soll auf Grundlage einer Entwicklungsstudie für den Gesamtbereich (zB Strukturkonzept oder Masterplan) auf Basis des Räumlichen Leitbildes zum ÖEK 1.00 erfolgen.

Zu § 5 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

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

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



Ausschnitt Leitbildplan des Räumlichen Leitbildes 1.00

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

Grundsätze zu Bauungsweise Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

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

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

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

Zu § 6 Einschränkungen

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

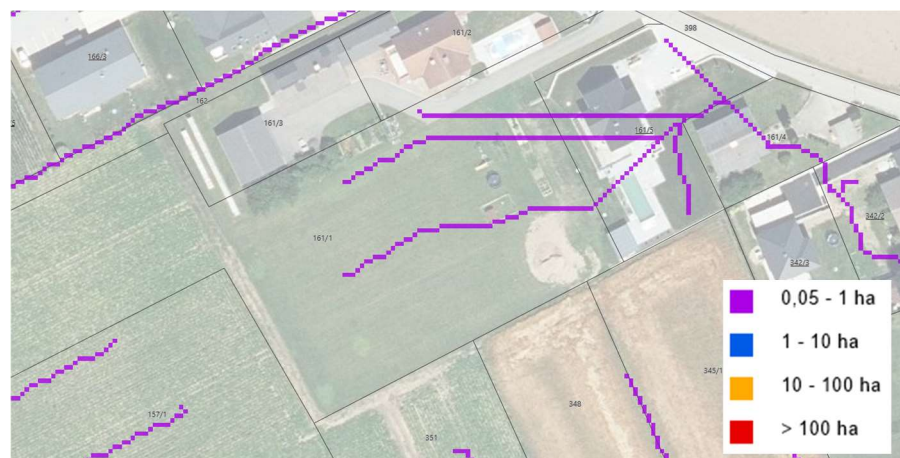
<https://www.bmk.gv.at/themen/verkehr/luftfahrt/recht/sicherheitszonen/graz.html>

Zu (2) Das Planungsgebiet liegt gemäß der Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark idgF innerhalb des Widmungsgebietes 1 und auch 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg, wodurch es zu einem Schongebiet erklärt wurde. Ziel dieser Verordnung ist u.a. die Sicherung und Erhaltung des guten Zustandes der Grundwasservorkommen und des Grundwasserkörpers. Planungen sind daher ggf. mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen. Vorgaben sind im Rahmen der Umsetzung der Projekte zu berücksichtigen.

Zu (3) Im § 30 (1) Z.7 StROG 2010 ist festgelegt, dass Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Damit soll verhindert werden, dass in einem der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Gebiet durch Geschoßwohnbauten mit mehreren Wohnungen eine potentielle Konfliktsituation mit der Landwirtschaft geschaffen wird.

Zu (4) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende oder daran angrenzende, bestehende Infrastrukturleitungen und -anlagen (zB auch Überbauungen udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

Zu (5) Hang- und Oberflächenwässer müssen ordnungsgemäß gesammelt und in Abstimmung mit der Gemeinde verbracht werden. Auf die Hangwasserkarten (Fließpfade) des GIS Stmk. wird verwiesen:

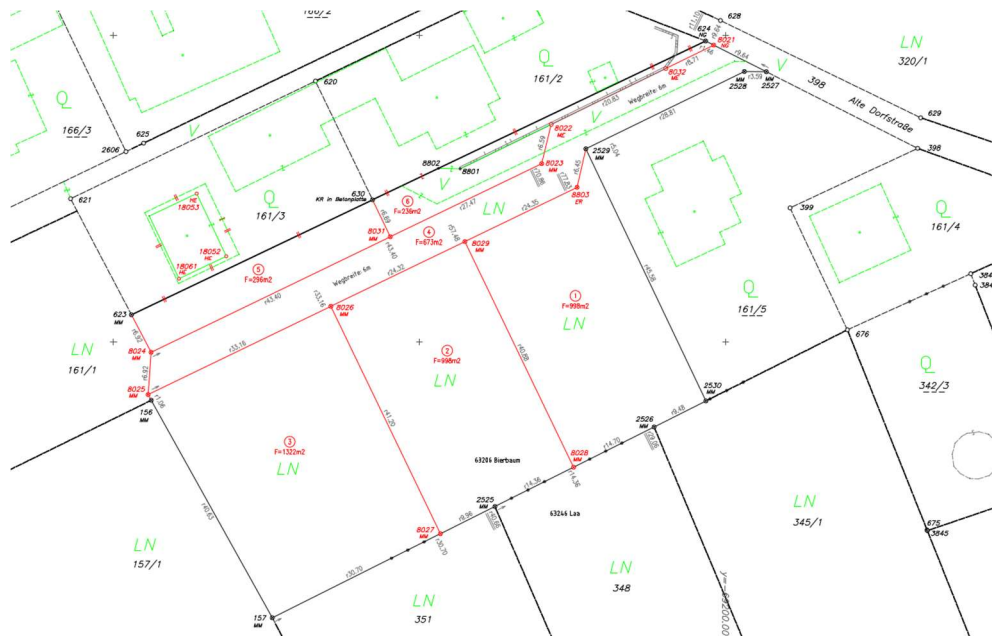


Zu (6) Aufgrund der Lage im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen wird auf das Gesetz zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen (zuletzt in der Fassung LGBL 87/2013), insbesondere auf die Bestimmungen des § 3 fortfolgend über die Abstände von Gewächsen zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen, hingewiesen.

Zu § 7 Bauplätze und Baufelder

Im Umgebungsbereich des Planungsgebietes liegen Grundstücksgrößen von rd. 750 m² bis rd. 1500 m² vor, welche mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut sind. Im Planungsgebiet soll daher die Fortführung der ortstypischen Bauplatzgrößen sowie der vorherrschenden Gebietscharakteristk erfolgen.

Es werden daher 2 Bauplätze festgelegt, die mit Wohngebäuden bebaut werden können. Teilflächen des Bauplatzes Nr. 1 befinden sich im vollwertigen Bauland, welches im Osten an das Planungsgebiet angrenzt. Ein entsprechender Teilungsplanentwurf befindet sich gegenwärtig in Ausarbeitung:



Teilungsplanentwurf (Planverfasser: Vermessung Huber + Partner ZT GmbH, GZ: 253479LH, Entwurf 3 vom 23.05.2025)

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

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

Zu § 8 Bebauungsweise

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

Zu § 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird auch unter Berücksichtigung der Bauplatzgrößen festgelegt.

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

Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude

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

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

Zu (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist ident mit der Hauptfirstrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der Umgebung und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Um die bestmögliche Einfügung von Projekten auf dem jeweiligen Bauplatz zu ermöglichen, sind maßvolle Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen zulässig.

Zu § 11 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Erdgeschoßebene der Einzelbauten hat sich am natürlichen Gelände Verlauf zu orientieren. Die Festlegung des Bebauungsplanes verhindert, dass Gebäude auf künstlich geschaffenen Plateaus errichtet werden. Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden und ist hierbei die maximale Höhenlage im Mittel über dem natürlichen

Gelände einzuhalten. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 12 Höhe der Gebäude

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

Zu § 13 Geschoße

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

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

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

Zu § 14 Dachformen und Dächer

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

- Zu (1) Für Hauptdächer der Gebäude sind jene Dachformen zulässig, die die Bebauung der Umgebung prägen. Steile Satteldächer ermöglichen bei geringer Traufhöhe einen wirtschaftlichen Vollausbau, während flach geneigte Satteldächer eine geringere Bauhöhe ermöglichen. Im Umgebungsbereich ist entlang der Alten Dorfstraße sowie entlang der L373 – Bierbaumer Straße in erster Reihe Satteldachbebauung charakteristisch. Satteldachbebauung, in zweiter Reihe wurden in der Bestands vielfach Walmdachbebauung vorzufinden, weshalb deren Errichtung auch im Planungsgebiet ermöglicht werden soll.

Da die Bebauung geordnet erfolgt und die Höhenentwicklung einheitlich ist, ist die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild klaglos möglich.

- Zu (2) Garagen und Nebengebäude treten im Ortsbild nur untergeordnet in Erscheinung. Durch die Errichtung von flach geneigten Dächern können auch Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.
- Zu (3) Rote, rotbraune und graue Dächer, die auf angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.
- Zu (4) Die Oberfläche von flach geneigten Dächern (zB Garagen oder Nebengebäude) tritt im Ortsbild kaum in Erscheinung. Die Errichtung von Gründächern wird empfohlen, ist bei Objekten mit einer Dachfläche < 60 m² in der Regel aber unwirtschaftlich und daher nicht verpflichtend.
- Zu (5) Um durch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hinten zu halten, sind diese bei Hauptdächern parallel zur Dachhaut auszuführen.

Diese Bestimmung schließt die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf anderen Dächern nicht aus: Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (insbesondere die Fernwirkung des Siedlungsrandes) wird die Höhe von aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (zB auf Garagen und Nebengebäuden) so begrenzt, dass diese bei einer üblichen Modulgröße von ca. 1,60 m einem Neigungswinkel von max. 30° und somit in etwa der maximalen Neigung von flachen Satteldächern entspricht.

Auf eine ggf. ergänzende baugesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen wird hingewiesen.

Zu § 15 Garagen und Nebengebäude

- Zu (1) Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzlinien wird freigestellt.
- Zu (2) Die Nutzung von Grundflächen hat entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen u.a. unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches zu erfolgen. Nebengebäude (§ 4 Z.47 Stmk. BauG 1995) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor.

Zu § 16 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass historische Bauten dieser Region kaum dekorative Zierarten aufweisen. Daher sind auch bei neuen Bauten dekorativ

addierte Bauelemente unerwünscht und nicht dem traditionellen Ortsbild entsprechend. Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden. Auf die Bestimmungen des § 23 Stmk. BauG wird verwiesen.

Zu § 17 Verkehrsflächen

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Kfz-Haupterschließung bindet über eine bestehende Zufahrt, welche sich gegenwärtig am gleichen Grundstück (Gst. 161/1 der KG Bierbaum) befindet, an die Alte Dorfstraße an. Ergänzende Hauszufahrten sowie Wege für die fußläufige Erschließung (zB Hauszugänge inkl. allfälliger Treppenanlagen, Verbindungswege udgl.) können innerhalb der Baugrenzlinien, auf Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Freiflächen errichtet werden – ihre Festlegung ist im Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

Über die Erschließungsstraße im Planungsgebiet wird die zukünftige Anbindung der verbleibenden Teilflächen des Aufschließungsgebietes für Dorfgebiet (Nr. 411) im Westen gewährleistet. Der Verlauf der bestehenden Erschließungsstraße soll östlich des Planungsgebietes teilweise angepasst werden. Ein Teilungsplanentwurf befindet sich gegenwärtig in Ausarbeitung (vgl. Erläuterungsbericht zu § 7) und ist die geplante Neuabgrenzung der äußeren Erschließung in der zeichnerischen Darstellung abgebildet.

Entwicklungsziel: Für die Flächen der Innenentwicklung Bierbaum (Entwicklungsgebiet E12 gemäß RLB 1.00) soll langfristig eine Durchwegung für alle Verkehrsarten erfolgen. Dies soll durch die Errichtung einer Nord-Süd-Verbindung bzw. den Ausbau von ergänzenden Netzverbindungen in Ost-West-Richtung, zwischen der Alten Dorfstraße sowie der L-373, hergestellt werden (vgl. auch Gesamtgestaltungskonzept im Anhang). Im Planungsgebiet werden hierfür geeignete Anbindungen an die zukünftige Durchwegung angestrebt und sollen diese von Bebauung freigehalten werden. Bei erfolgter Netzbildung ist zukünftig ggf. auch eine Übernahme des Wegenetzes in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Premstätten beabsichtigt.

Zu § 18 Ruhender Verkehr

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

Die Abstände von Garagen und Kfz-Abstellflächen zur Erschließungsstraße sichern u.a. zusätzliche Abstellflächen auf den Bauplätzen. Die Bemessung erfolgt einfahrtsseitig, d.h. die Errichtung von Garagen neben Verkehrsflächen ist bei entsprechender Ausrichtung der Zufahrt grundsätzlich möglich. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2 verwiesen.

Auf die Bestimmungen der „Bepflanzungsverordnung für Kfz-Abstellplätze“ der Marktgemeinde Premstätten idgF wird ergänzend verwiesen. Gemäß § 1 dieser Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Premstätten vom 10.04.2018

zufolge ist u.a. *bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen pro 4 Stellplätze ein einheimisches Gehölz mit einer Mindesthöhe von 3m zu pflanzen. [...]*

Zu § 19 Freiflächen und Grüngestaltung

Zu (1) Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell erfolgen. Eine dem Charakter der Umgebung angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt, weshalb Schottergärten unzulässig sind. Diese führen bei der üblichen Verwendung von „Unkrautfolien“ aufgrund verminderter Luft- und Wasserdurchlässigkeit zum de facto Absterben des Großteils der darunter lebenden Organismen. Sollen Trockenstandorte mit Steinschichtungen, Sukkulenten und offenporigen Kies- und Sandflächen angelegt werden, so ist zB durch ein Mindestbegrünungsgrad von 60 % gesichert, dass es zu keiner versteckten Versiegelung kommt und die betroffenen belebten Bodenschichten in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben.

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

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

Zu (2) 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 bzw. die Entwicklungsgebiete 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 Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung 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:

Unbebaute Flächen am Bauplatz sind gemäß § 2 Z.33 StROG 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.



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

Auf die Anforderungen des § 23 (1) Z.1 Stmk. BauG (Projektunterlagen) wird hingewiesen, wonach ein Lageplan u.a. auch Bodenversiegelungs-flächen auszuweisen hat.

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

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

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

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

Angesichts der klimatischen Veränderungen und des zunehmenden Stresspotentials heimischer Arten ist die Verwendung zukunftsfähiger klimafitter Sorten geboten. Einen guten Überblick über aktuelle Forschungsergebnisse gibt die Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz GALK e.V. unter www.galk.de. Hinsichtlich

klimafitter Bäume wird zudem auf Maßnahmen der Landeshauptstadt Graz verwiesen:

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

- Zu (4) Der Ausschluss der ausschließlichen Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen im Wohnbauland stellt die Vermeidung einer Unternutzung des Baulandes (schonender Umgang mit der Ressource Boden) sowie eine Fragmentierung des Siedlungskörpers durch Flächenanlagen zwischen Wohngebäuden sicher. Solar- und Photovoltaikanlagen sollen als zweite Nutzungsebene prioritär auf Dach- und Gebäudeoberflächen errichtet werden.

Zu § 20 Einfriedungen und lebende Zäune

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

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

- Zu (2) Die Bestimmung stellt die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum sicher.

- Zu (3) Die Festlegungen für Hecken haben u.a. die Vermeidung von Beeinträchtigungen auf benachbarte Grundstücke und von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zum Ziel. Die Pflege von Hecken und lebenden Zäunen soll vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden können. Hecken sollen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, um keine Störungen auf angrenzenden Grundstücken zu bewirken.

- Zu (4) Bei Heckenpflanzungen sollen Nadelgehölze einen Anteil von 10% nicht überschreiten. Standortgerechte Gehölze sind zB Acer camp., Cornus i.S., Ligustrum i.S., Carpinus bet., Spiraea i.S., Rosa i.S., Prunus laur. etc. Die Verwendung von Thuja i.S. soll hingegen nicht erfolgen, da diese keinen Mehrwert für die heimische Fauna bietet (keine Nährgehölze für Vögel und Insekten).

Zu § 21 Oberflächenentwässerung

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

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

Gemäß der digitalen Bodenkarte eBOD handelt es sich im Planungsgebiet um einen Boden bestehend aus lehmigem Sand mit mäßiger Durchlässigkeit. Aufgrund von Erfahrungswerten auf angrenzenden Bauplatzen kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auf Eigengrund möglich ist.

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

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

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

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

Zu § 22 Ver- und Entsorgung

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

Zu § 23 Rechtswirksamkeit

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

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

Zeichnerische Darstellung

- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

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

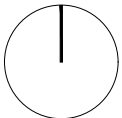
FESTLEGUNGEN

- Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich des BPL gem. Wortlaut
- Teilungslinie verpflichtend
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Teilungslinie optional
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Baufeld für Gebäude
Begrenzt durch Baugrenzlinien
- Baufeld für Garagen
Begrenzt durch Baugrenzlinien
- Bauplatznummer
- Anbaumöglichkeit an Grundgrenze
für Garagen
- Firstrichtung Hauptgebäude
mit zulässiger 90°-Drehung
- Verkehrsflächen
Haupterschließungsflächen
- Freiflächen
- Zufahrt Kfz-Verkehr

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

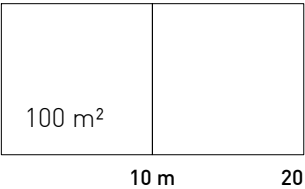
Vgl. Wortlaut der Verordnung!

ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB

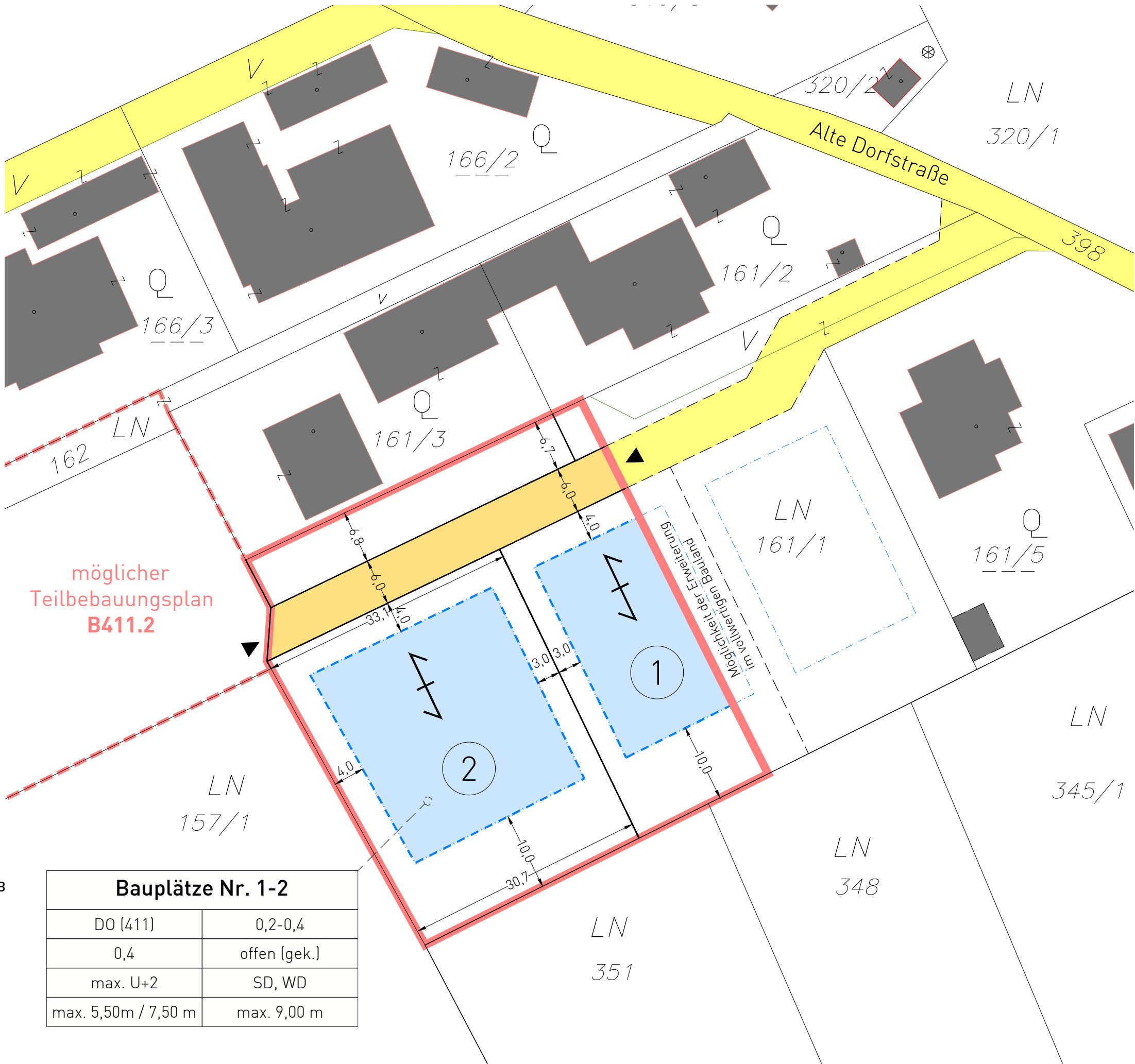


DKM Stand 03/2024

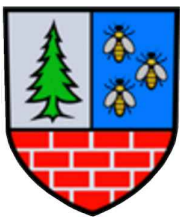
Maßstab
1:500



Bauplätze Nr. 1-2	
DO (411)	0,2-0,4
0,4	offen (gek.)
max. U+2	SD, WD
max. 5,50m / 7,50 m	max. 9,00 m



möglicher
Teilbebauungsplan
B411.2



Marktgemeinde
Premstätten

Bebauungsplan B411.1 "Alte Dorfstraße I"
Rechtsplan

Plandatum: 26.06.2025

GZ: RO-606-70 / BPL B411.1

Planverfasser

Von 04.06.2025 bis 18.06.2025

Anhørungsfrist
gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 03.07.2025

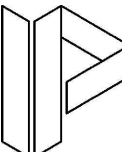
GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft

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

Legende

- DKM Grundstücksgrenzen
- Grenze des Planungsgebietes
- DKM Gebäudenachtrag

Räumliche Bestandsaufnahme & Luftbild
- Grundstücksgrenze neu

Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Verkehrsfläche Neu

Beispielhafte Darstellung
- Entwicklungsziel: Öffentliche Durchwegung

Beispielhafte Darstellung
- Gebäude Neu

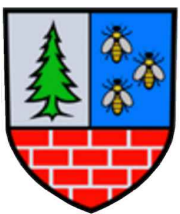
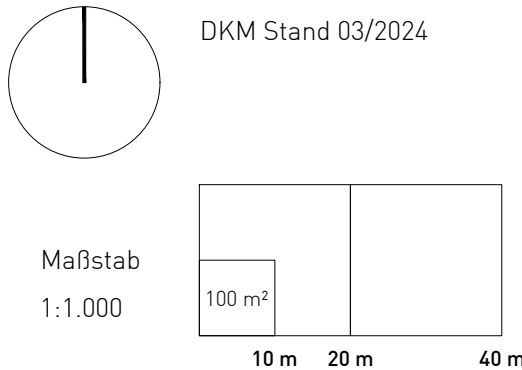
Beispielhafte Darstellung
- Grünfläche und Bepflanzung Neu

Beispielhafte Darstellung
- 1

Bauplatznummer und -größe

810 m²

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



Marktgemeinde
Premstätten

Bebauungsplan B411.1 "Alte Dorfstraße I"
Gesamtgestaltungskonzept

Plandatum: 23.05.2025

Planverfasser

Interplan

Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH

Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz

office@interplan.at

+43 316 / 72 42 22 0