

MARKTGEMEINDE
premstätten

Bebauungsplan B308 „Laubweg Erweiterung“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B308 mit Stand 29.06.2026



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
Ing. Lukas Göschl, BSc

Termine des Verfahrens

Anhörung zum Entwurf	von	22.05.2026	bis	12.06.2026
----------------------	-----	------------	-----	------------

Beschluss	am	17.09.2026	GZ:
-----------	----	------------	-----

Kundmachung	von		bis
-------------	-----	--	-----

Rechtswirksamkeit	mit
-------------------	-----

Verordnungsprüfung durch das Amt der Stmk. Landesregierung gemäß § 100 GemO	vom
---	-----

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....Bebauungsplan
FWP..... Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO / EPRO..... Sach- / Entwicklungsprogramm des Landes Steiermark
KG..... Katastralgemeinde
Gst. Grundstück
Tfl. Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBl. / LGBl. Nr. Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....in der Fassung / in der geltenden Fassung
StROG.....Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010,
Stammfassung LGBl. Nr. 49/2010
Stmk. BauG..... Steiermärkisches Baugesetz 1995,
Stammfassung LGBl. Nr. 59/1995
GemO..... Steiermärkische Gemeindeordnung 1967,
Stammfassung LGBl. Nr. 115/1967

Inhaltsverzeichnis

VERORDNUNG	5
§ 1 Zeichnerische Darstellung	5
§ 2 Erschließungssystem	5
§ 3 Ruhender Verkehr	5
§ 4 Bauliche Ausnutzbarkeit	6
§ 5 Bebauungsweise	6
§ 6 Lage und Stellung der Gebäude.....	6
§ 7 Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude.....	6
§ 8 Geschosse	7
§ 9 Dachformen und Dächer	7
§ 10 Sonstige Vorgaben zur Gestaltung	7
§ 11 Nutzung und Gestaltung von Grünanlagen	7
§ 12 Geländeänderungen	7
§ 13 Pflanzgebote.....	7
§ 14 Einfriedungen und lebende Zäune	8
§ 15 Oberflächenentwässerung	8
§ 16 Technische Infrastruktur.....	8
§ 17 Inkrafttreten	9
ERLÄUTERUNGSBERICHT	10
I. Allgemeiner Teil	10
Anlassfall und Verfahren.....	10
Planungsgebiet	10
Zusammenfassung der räumlichen Bestandsaufnahme.....	12
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung	15
Grundlagen und Vorgaben der überörtlichen Planung	16
Grundlagen und Vorgaben der örtlichen Planung.....	17
Fachbeiträge und Fachplanungen	21
Hinweise für Folgeverfahren	22
II. Besonderer Teil	24
Fotodokumentation.....	33
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG	34
ANHANG 1	35
ANHANG 2	36

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Premstätten vom 17.09.2026, mit der der Bebauungsplan B308 „Laubweg Erweiterung“ erlassen wird.

Auf Grund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBL. Nr. 49/2010, zuletzt in der Fassung LGBL. Nr. 20/2026 wird verordnet:

I. Bestandteile und Geltungsbereich

§ 1 Zeichnerische Darstellung

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung mit Plandatum 19.05.2026, verfasst von der Interplan ZT GmbH mit der GZ: RO-606-70/BPL B308.
- (2) Der Bebauungsplan gilt für das in der zeichnerischen Darstellung abgegrenzte Planungsgebiet.

II. Verkehr

§ 2 Erschließungssystem

- (1) Zu- und Abfahrten sind innerhalb der Erschließungsflächen gemäß der zeichnerischen Darstellung herzustellen.
- (2) Ergänzende Erschließungswege können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.

§ 3 Ruhender Verkehr

- (1) Die Errichtung von Kfz-Abstellflächen ist nur innerhalb von Baugrenzlinien sowie auf Erschließungsflächen zulässig.
- (2) Die Böden von nicht überdachten Kfz-Abstellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht auszuführen.

III. Bebauung und Nutzung

§ 4 Bauliche Ausnutzbarkeit

- (1) Der Bebauungsdichterahmen beträgt 0,2 bis 0,5.
- (2) Der Bebauungsgrad wird max. 0,4 festgelegt.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Baugrundstück beträgt max. 0,4.

§ 5 Bebauungsweise

Bauliche Anlagen sind in offener Bebauungsweise zu errichten.

IV. Gebäude und Gestaltung

§ 6 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Gebäude sind innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Baugrenzlinien zu errichten.
- (2) Nebengebäude (mit Ausnahme von Garagen) dürfen auch auf Erschließungsflächen errichtet werden. Zusätzlich ist die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt max. 40 m² auch auf Freiflächen zulässig.
- (3) Die Längserstreckung von Gebäuden hat parallel zu Baugrenzlinien am jeweiligen Baugrundstück oder max. 5° davon abweichend zu verlaufen.

§ 7 Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude

- (1) Die Höhe der Erdgeschoßebene der Hauptgebäude ist in der zeichnerischen Darstellung je Baufeld mit Absoluthöhen für das max. Niveau des fertigen Erdgeschoßfußbodens festgelegt. Abweichungen nach unten sind zulässig.
- (2) Die Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) beträgt:
 - Baufeld Nr. 1: max. 7,50 m,
 - Baufeld Nr. 1a: max. 10,50 m,
 - Baufeld Nr. 2: max. 8,00 m,
 - Baufeld Nr. 2a: max. 11,00 m.

Kleinvolumige Bauteile wie Rauchfänge, Rohraufsätze, udgl. sowie Haustechnikanlagen und Solar- bzw. Photovoltaik-Aufdachanlagen bleiben unberücksichtigt.

§ 8 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z.34 Stmk. BauG 1995) wird gemäß zeichnerischer Darstellung festgelegt mit:

- Baufeld Nr. 1 und 2: max. 2 Geschoße und ein Untergeschoß (UG+2),
- Baufeld Nr. 1a und 2a: max. 3 Geschoße und ein Untergeschoß (UG+3).

§ 9 Dachformen und Dächer

Als Hauptdächer sind Flachdächer in Form von Gründächern zu errichten. Die Ausführung von Flachdächern als begehbare Terrassen ist zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

§ 10 Sonstige Vorgaben zur Gestaltung

Fassaden von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder als Holzfassaden auszubilden und in heller, dezenter Farbgebung auszuführen. Glänzende oder spiegelnde Oberflächen sind generell unzulässig.

V. Freiflächen und Grüngestaltung

§ 11 Nutzung und Gestaltung von Grünanlagen

- (1) Auf Baugrundstücken sind nicht bebaute oder für verkehrliche Zwecke genutzte Grundflächen als Grünflächen zu gestalten. Die Herstellung von Schottergärten ist unzulässig.
- (2) Auf der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Allgemeinfläche ist ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten herzustellen und mit mind. zwei dauerhaft zu erhaltenden mind. mittelkronigen Laubbäumen auszustatten.

§ 12 Geländeänderungen

Die Einzelhöhe von Stützbauwerken im freien Gelände darf max. 1,50 m betragen. Steinschichtungen sind unzulässig. Stützbauwerke sind zu begrünen und unter Berücksichtigung ingenieurbilogischer Grundsätze herzustellen.

§ 13 Pflanzgebote

Für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind nur standortgerechte und klimafitte Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.

§ 14 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind in licht- und luftdurchlässiger Konstruktion zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Ansichtshöhe von Sockelmauern darf max. 0,25 m betragen und ist bei der Ermittlung der Höhe mit einzurechnen.
- (2) Hecken sind mind. 0,50 m von Nachbargrenzen zurückversetzt zu pflanzen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Bei Hecken dürfen Nadelgehölze einen Anteil von 10 % nicht überschreiten. Die Pflanzung von Thujen ist unzulässig.

VI. Umweltschutz, Ver- und Entsorgung

§ 15 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist auf Grundlage der „Gutachterlichen Stellungnahme“ (verfasst von der IKK Engineering GmbH mit Stand 03.12.2021) oder einer zumindest gleichwertigen wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung in Bauverfahren nachzuweisen.

Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.

- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Eine Regenwasserzisterne ist je Baugrundstück mit mind. 5 m³ Fassungsvermögen zu errichten.

§ 16 Technische Infrastruktur

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Aufdachanlagen sind auf geeigneten Dächern dachflächenparallel oder -integriert auszuführen und dürfen Dachsaum und First nicht überragen. Auf Flachdächern sind sie mind. 1,00 m vom äußeren Dachrand abgerückt auszuführen.

VII. Rechtswirksamkeit

§ 17 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Dr. Matthias Pokorn)

Erläuterungsbericht

I. Allgemeiner Teil

Anlassfall und Verfahren

Die Erstellung des Bebauungsplanes wurde vom Eigentümer des im Planungsgebiet gelegenen Grundstückes angeregt.

Die Bebauungsplanung erfolgt auch unter Berücksichtigung einer bekannt gegebenen Bau- und Nutzungsabsicht, die im Planungsgebiet die Errichtung von Geschößwohnhäusern vorsieht. Dies erfolgt in Synergie mit dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan (B034 Laubweg).

Für das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde die Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke gemäß § 40 Abs. 6 Z 2 StROG gewählt, da die Anzahl der angrenzenden Nachbargrundstücke gering ist. Diese Nachbarn erhalten eine schriftliche Verständigung über den Entwurf des Bebauungsplanes und erlangen gegenüber einer allgemein kundgemachten Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG somit besser Kenntnis über die Planungsabsicht der Gemeinde.

Aufgrund der rk. Festlegungen auf Ebene des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ist bereits dokumentiert, dass am ggst. Standort auch eine Wohnnutzung erfolgen kann. Diese wird durch den ggst. Bebauungsplan nunmehr konkretisiert. Das gewählte Anhörungsverfahren erfolgt somit in der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung eine Teilfläche des Grundstückes 456/95 der KG 63288 Unterpremstätten.

Das Planungsgebiet hat gemäß der Abgrenzung in der zeichnerischen Darstellung ein Flächenausmaß von 2.997 m².

Die Abgrenzung erfolgt auf Grundlage der vom Amt der Stmk. Landesregierung der Gemeinde zur Verfügung gestellten digitalen Katastralmappe (DKM) mit Stand 10/2025 sowie den Abgrenzungen gemäß dem FWP 1.00.



Orthofoto Planungsraum (Quelle: GIS Stmk., Erhebungsdatum 05/2026; unmaßstäblich)



Orthofoto Planungsgebiet (Quelle: GIS Stmk., Erhebungsdatum 05/2026; unmaßstäblich)

Zusammenfassung der räumlichen Bestandsaufnahme

Der Planungsraum umfasst das Planungsgebiet und den prägenden Natur- und Baubestand der näheren Umgebung, die gemeinsam den Gebietscharakter als den *sichtbaren Ausdruck einer in sich geschlossenen Lebenswelt* definieren.

- Lage: Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Gemeindehauptortes inmitten des Ortsteils Bierbaum.
- Anbindung: Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße L-303 Predingerstraße (Hauptstraße) und dem Laubweg (Gst. 463/14) über das nördlich angrenzenden Gst. 463/17.
- Topographie: Die Marktgemeinde Premstätten ist Teil des Steirischen Beckens. Naturräumlich erstreckt sich das Gemeindegebiet über zwei unterschiedliche Landschaftsräume: Während der östliche Teilbereich dem Grazer Becken zuzuordnen ist, gehört der westliche Teil, insbesondere der Bereich des Kaiserwaldes, zum westlichen Hügelland.

Der Planungsraum liegt im Randbereich des Weststeirischen Hügellandes auf der Kaiserwaldterrasse, die ein lehmbedecktes eiszeitliches Schotterplateau darstellt. Infolgedessen weist das Planungsgebiet eine geringe Reliefenergie mit einem leichten Gefälle Richtung Westen auf.

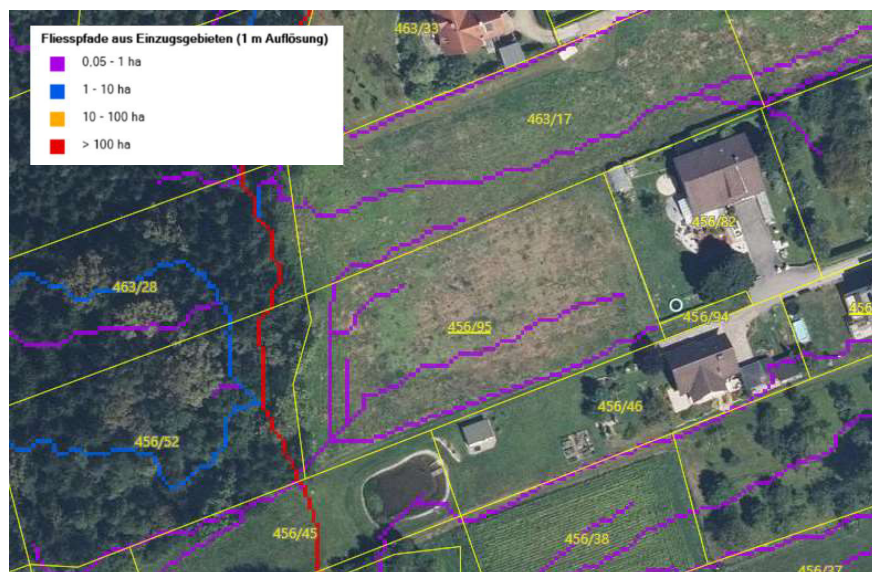
- Sichtexposition: Das Planungsgebiet ist aufgrund der Siedlungsrandlage, dem westlichen angrenzenden Wald und der umschließenden Bebauung nicht einsehbar. Es ist von einer geringen Sichtexposition auszugehen.
- Siedlungsstruktur: Der Planungsraum ist durch eine klare Differenzierung zwischen kompakten Siedlungskernen und großflächig zusammenhängenden Freilandbereichen geprägt. Entlang der übergeordneten Verkehrsachsen sowie der lokalen Erschließungsstraßen zeigen sich bandartige Siedlungsentwicklungen mit überwiegend aufgelockerter Einfamilienhausbebauung. Zwischen den Siedlungsbereichen dominieren landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form kleinteiliger Parzellenstrukturen, die durch Waldflächen, insbesondere im Bereich des Kaiserwaldes, räumlich gegliedert werden. Diese Waldkörper übernehmen eine wesentliche Funktion als landschaftliche Trennelemente und verhindern ein Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungseinheiten. Die bestehende Bebauung weist insgesamt eine geringe bis mittlere Dichte auf und ist überwiegend durch eine offene Bauweise charakterisiert. Insgesamt ergibt sich eine strukturierte Kulturlandschaft mit klar ablesbarer Trennung zwischen Siedlungsraum und Freiland, wobei die vorhandenen Siedlungsansätze bereits eine Orientierung für eine geordnete Weiterentwicklung im Sinne der Abrundung und Nachverdichtung vorgeben.
- Ortsbild: Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Ortsbilschutzgebieten und ist nicht als erhaltenswürdiges Ortsbild ausgewiesen. Es besteht keine denkmalgeschützte oder baukulturell bemerkenswerte Bausubstanz.
- Typologie der Bebauung: Die Bebauung im betrachteten Planungsgebiet ist überwiegend durch eine offene, niedrig bis maßvoll verdichtete Wohnhausstruktur geprägt. Charakteristisch sind freistehende Einfamilienwohnhäuser mit zugehörigen Gartenflächen, die eine klare Parzellierung und eine aufgelockerte Siedlungsstruktur erkennen lassen. Die Gebäude sind in der Regel straßenbegleitend angeordnet, wobei sich eine klare Orientierung der Hauptbaukörper entlang der Erschließungsstraßen abzeichnet. In den rückwärtigen

Grundstücksbereichen befinden sich meist untergeordnete Baustrukturen wie Nebengebäude, Garagen, Gartenhäuser oder Poolanlagen. Die Baukörper weisen überwiegend ein- bis zweigeschossige Ausprägungen auf und sind durch geneigte Dachformen, vorwiegend Satteldächer, charakterisiert. Ausgenommen ist der am Siedlungsrand, direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bereich. Dieser weist eine fast ausschließliche Pultdachbebauung auf.

In der zeichnerischen Darstellung werden für den Gebäudebestand rund um das Planungsgebiet die Anzahl der oberirdischen Geschoße sowie die Hauptdachformen angegeben. Diese sind besonders beurteilungsrelevant für die Einfügung neuer Bebauung in das maßgebende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild iS des § 43 Abs. 4 Stmk. BauG.

- **Flächenausmaß:** Das Planungsgebiet weist ein Flächenausmaß auf, das die durchschnittliche Größe ortsüblicher Baugrundstücke überschreitet. Diese bewegt sich im direkten Anschluss zwischen 800 m² und 2.000 m².
- **Nutzungen und Nutzungskonflikte:** Im Planungsraum dominiert die Wohnnutzung. Aufgrund der Nähe zum Hauptort Premstätten und dem Hauptort der Nachbargemeinde Dobl, der guten Erreichbarkeit und der landschaftsräumlichen Abschirmung zu den Autobahnen A2 und A9 stellt der Planungsraum einen beliebten Wohnstandort innerhalb der Gemeinde dar. In der Umgebung erfolgt keine Tierhaltung.
- **Infrastrukturelle Ausstattung:** das Grundstück ist noch nicht an das öff. Kanalnetz angeschlossen, einer Erschließung kann über den Laubweg (Gst. 463/14) erfolgen. Die Wasserversorgung kann durch die Marktgemeinde Premstätten sichergestellt werden. Anschlussmöglichkeiten an die Infrastrukturnetze bestehen über das angrenzende öffentliche Gut bzw. das Grundstück 463/14.
- **Gefährdungen:** Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung bestehen im Planungsgebiet keine bekannten naturräumlichen Gefährdungen. Südwestlich des Planungsgebietes verläuft der Ponigl Bach für welchen der 10 m Uferstreifen ersichtlich gemacht wurde.
- **Bodenbeschaffenheit und Bodenfunktion:** Laut der digitalen Bodenkarte des BFW (eBod2) ist ein Hangpseudogley aus Decklehm vorhanden. Dieser weist wechselfeuchte Verhältnisse auf, wobei es zu Staunässen kommen kann. Es herrscht eine geringe Durchlässigkeit bei einer geringen Speicherkraft vor.

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung Steiermark (Quelle: GIS Stmk.) ist der Gesamtraumwiderstand im Planungsgebiet gering. Die Bodenwertigkeit für Ackerland wird mit geringwertig ausgewiesen, das Grünland wird als mittelwertig eingestuft. Die Bewirtschaftung wird durch die Staunässe erschwert, was zu einer zeitweisen Unbefahrbarkeit führt.
- **Wasserhaushalt:** Die im Planungsgebiet auftretenden Fließpfade verlaufen von Ost nach West über das Grundstück und weisen kein zusätzliches Einzugsgebiet auf. Die Hangwässer münden in den angrenzenden Ponigl Bach. .



Der Grundlagen- und Raumforschung zufolge ist die Sensibilität des Planungsraumes gering. Ein Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Größe des Planungsgebietes, der Lage innerhalb des Ortsteils und des anschließenden Bebauungsplanes (B034). Der ggst. Bebauungsplan soll eine Synergie mit dem bestehenden Bebauungsplan bilden und eine geordnete Entwicklung des Wohngebietes ermöglichen.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Gemäß § 40 Abs. 2 StROG ist mit der Bebauungsplanung *eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben*.

Der Mindestinhalt der Bebauungsplanung umfasst Ersichtlichmachungen sowie Festlegungen gemäß § 41 Abs. 1 StROG, die textlich und planlich getroffen werden. Mögliche zusätzliche bis Maximalinhalte werden in § 41 Abs. 2 geregelt. Formvorgaben für die Bebauungsplanung gemäß § 40 Abs. 5 StROG bestehen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung nicht.

Auf Grund des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 wurde die geltende Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBL. Nr. 38/1993, zuletzt idF LGBL. Nr. 51/2023 erlassen, die in § 3 u.a. die Möglichkeit der Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwerte der Bebauungsdichte in einem Bebauungsplan regelt.

Gemäß § 63 StROG erfolgt die Bebauungsplanung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Für den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist eine einfache Mehrheit ausreichend.

Steiermärkisches Baugesetz 1995

Das Steiermärkische Baugesetz 1995 enthält Verordnungsermächtigungen zu Regelungsinhalten, die gemäß § 41 Abs. 1 und 2 StROG Mindest- und zusätzliche Inhalte der Bebauungsplanung darstellen, insbesondere:

- § 8 Abs. 4: Grad der Bodenversiegelungsfläche.
- § 8 Abs. 5: Grünflächenfaktor.
- § 11 Abs. 2: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.
- § 89 Abs. 4: Zahl der Abstellplätze bei Abstellflächen für Kraftfahrzeuge.
- § 92 Abs. 3: Zahl der Abstellplätze bei Abstellanlagen für Fahrräder.

Da sämtliche Regelungen im Bebauungsplan (auch) raumordnungsgesetzlich gedeckt sind, stützt sich die ggst. Verordnung ausschließlich auf das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010.

Steiermärkische Gemeindeordnung 1967

Gemäß § 40 (2) Z.11 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 sind der Gemeinde die behördlichen Aufgaben in den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich zugewiesen. Das damit verbundene selbständige Ordnungsrecht wird in § 41 GemO geregelt. Aus § 45 Abs 2 lit b GemO ergibt sich iVm § 40 Abs. 6 StROG, dass dem Bürgermeister die Entscheidung und Verfügung in allen gemeindebehördlichen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, sofern hierfür gesetzlich nicht ein anderes Gemeindeorgan zuständig ist.

Grundlagen und Vorgaben der überörtlichen Planung

Sach- und Entwicklungsprogramme gemäß § 11 StROG

Das „Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen“ (SAPRO Naturgefahren) (LGBL. Nr. 56/2024) regelt, dass der entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der Ponigl Bach gemäß des SAPRO Naturgefahren entlang des Baches ein Streifen mit einer Breite von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante, zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit und der zur Betreuung der Gewässer erforderlichen Zugänglichkeit, von Bauführungen freizuhalten.

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20001814>

Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung rechtsgültigen sonstigen Sach- und Entwicklungsprogramme der überörtlichen Raumordnung enthalten keine Vorgaben, die maßgebliche Auswirkungen auf den ggst. Regelungsumfang haben.

Regionales Entwicklungsprogramm gemäß § 13 StROG

Die Marktgemeinde Premstätten liegt im Geltungsbereich des regionalen Entwicklungsprogrammes für die Planungsregion Steirischer Zentralraum („REPRO“ dzt. in der Stammfassung des LGBL. Nr. 87/2016).

Das Planungsgebiet ist außerhalb von REPRO-Vorrangzonen gelegen.

Das Planungsgebiet ist dem REPRO-Teilraum „Außeralpines Hügelland“ zugeordnet, für den unter Ziele und Maßnahmen u.a. verordnet ist: *Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.*



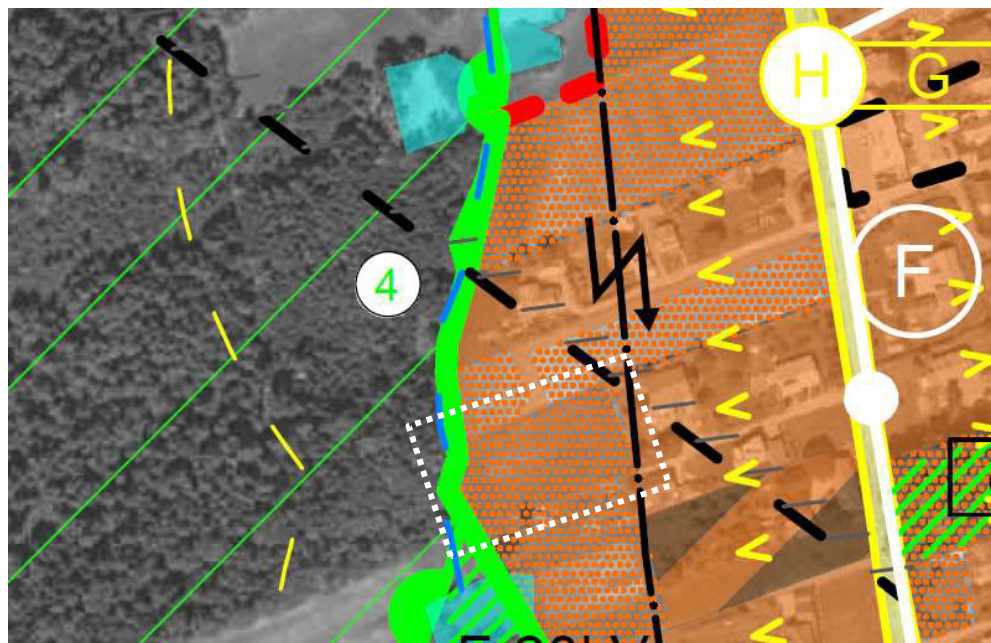
Ausschnitt aus der REPRO-Anlage 2 „Landschaftsräumliche Einheiten“ (unmaßstäblich)

Grundlagen und Vorgaben der örtlichen Planung

Örtliches Entwicklungskonzept

Gemäß dem Örtlichen Entwicklungskonzept und –plan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten liegt das Planungsgebiet innerhalb bzw. im Bereich der Entwicklungsgrenzen. In diesem ist ein baulicher Entwicklungsbereich für die Funktion Wohnen vorgesehen. Es ist dem ÖEK Teilraum F „Bierbaum West“ zugeordnet und stellt einen sonstigen Entwicklungsbereich mit mittlerer Priorität dar.

Teilraumbezogene Ziele sind u.a. die Nutzung von Baulandreserven (Auffüllung), Abrundung und Erweiterung im Anlassfall sowie die Herstellung eines geschlossenen Siedlungskörpers.



Ausschnitt ÖEP 1.00 der Marktgemeinde Premstätten (ohne Maßstab)

Räumliches Leitbild

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

Das Planungsgebiet ist gemäß Leitbildplan dem Gebietstyp (4) „Gebiete für Wohnsiedlungen und verdichteten Flachbau“ zugeordnet. Als Handlungsgebote hinsichtlich des Gebietscharakters sind die Bewahrung sowie behutsame Veränderung und Entwicklung vorgesehen.

Grundsätze zu Bauungsweise, Erschließungssystem und Freiraumgestaltung

- Bauungsweise: Offen, gekuppelt oder geschlossen. Lage zur Straße abgerückt bis straßenbegleitend.

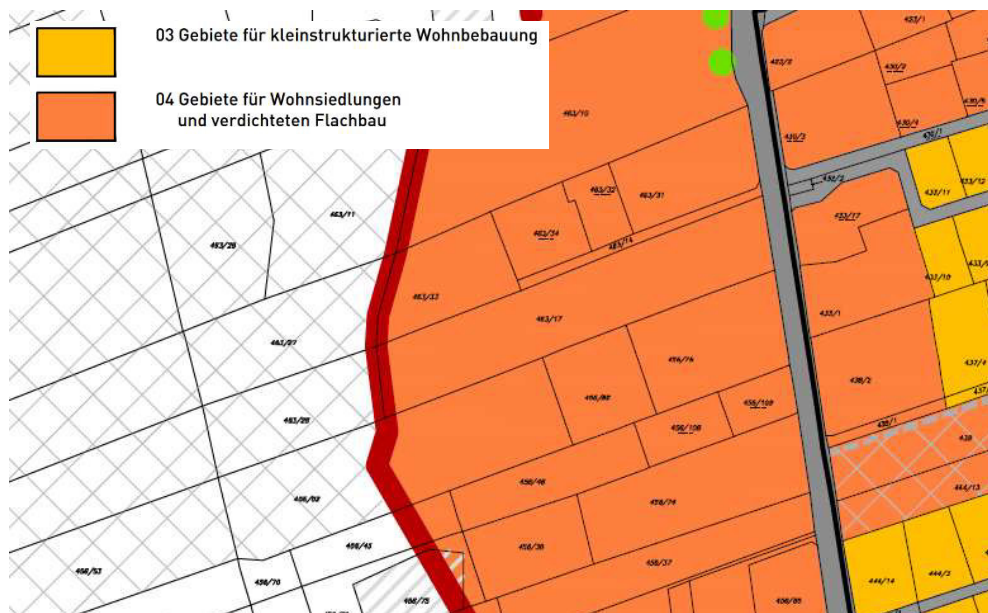
- Dachformen: Berücksichtigung des jeweiligen Gebietscharakters (ggf. Zonierung der Dachformen in der Bebauungsplanung). Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen.
- Geschosse: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschosse zzgl. eines Dachgeschosses der zurückversetzen 3. Geschosses (Penthouse) und Keller.
- Außenliegende Vertikalerschließungen sind mit geschlossenen Fronten herzustellen. Straßenseitig sind offene Laubengangerschließungen unzulässig.
- Im Neubaufall sind bei entsprechenden Projektgrößen (ab 30 Kfz-Stellplätzen) Tiefgaragen und/oder Stellplätze in Parkhäusern vorzusehen.
- Einfriedungen: Unmittelbar an Straßen sind mauerartige Einfriedungen unzulässig. Lärmschutzwände sind zurückversetzt und mit vorgesetzter Bepflanzung auszuführen. Lebende Zäune als Einfriedungen: Hecken nur mit heimischen Sorten.

➤

Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen

- Bebauungsgrad max. 0,6
- Versiegelungsgrad max. 60 % (bezogen auf den Gesamtbauplatz; auch unter Berücksichtigung von Abflussbeiwerten nach Art der Entwässerungsfläche)
- Bebauungsdichte max. 0,7 – Verringerung oder Überhöhung durch Bebauungsplanung im qualifizierten Einzelfall.

Allgemeingültig für alle Gebietstypen ist im § 5 des Räumlichen Leitbildes 1.00 u.a. festgelegt, dass die Breite von neuen Erschließungsstraßen (Straßengrundstück) grundsätzlich mind. 6 m zu betragen hat.



Ausschnitte aus RLB 1.00 der Marktgemeinde Premstätten (unmaßstäblich)

Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Bauland als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Nr. 308) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,5 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse, deren Erfüllung durch die textlichen und planlichen Festlegungen des Bebauungsplanes vorbereitet wird, sind festgelegt:

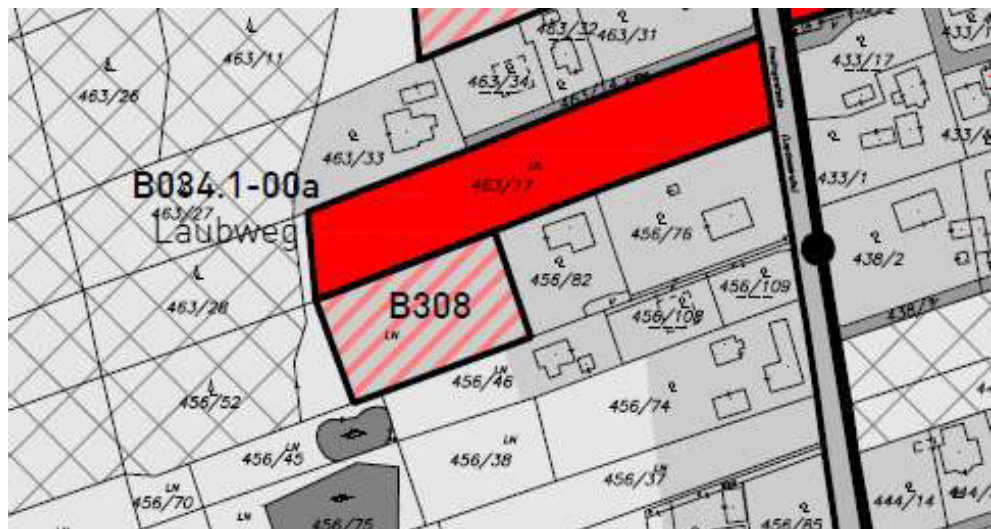
- Sicherung der äußeren Anbindung (dauerhaft auch rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öff. Verkehrsfläche), erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Eisenbahn- und Landes-Straßenplanungen (Bauverbots- und Freihaltebereiche, Knoten, Kreuzungen udgl.): Diese umfasst eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche iS des § 5 Abs. 1 Stmk. BauG. Diese kann auch durch Servitute und zivilrechtliche Vereinbarungen sichergestellt und nachgewiesen werden.
- Sicherung der inneren Aufschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung). Hierfür ist im Rahmen von Bauverfahren die rechtmäßige bauliche Umsetzung bzw. die Herstellung von erforderlichen Anschlüssen an die Ver- und Entsorgungsnetze nachzuweisen.
- Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, erforderlichenfalls unter Berücksichtigung von Fließpfaden und Hangwässern: Eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung kann auch eine geeignete fachliche Aussage sein, dass bzw. wie unter Berücksichtigung der konkreten Bodenverhältnisse im Aufschließungsgebiet die geordnete Verbringung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer möglich und technisch umsetzbar ist. Für eine derartige Gesamtbetrachtung ist daher eine Erkundung des Bodens und der Wasser- bzw. Sickerhältnisse erforderlich.
- Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit, erforderlichenfalls auch durch Sanierung von Altlasten.
- Berücksichtigung von Infrastrukturleitungen und deren Schutzabstände.
- Freihaltung eines Uferstreifens, erforderlichenfalls in Abstimmung mit der Baubezirksleitung.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 1.00 (unmaßstäblich)

Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 ist für das Aufschließungsgebiet Nr. 308 ein Bebauungsplan zu erstellen (Zonierung B308). Folgende besondere Zielsetzungen und öffentliche Interessen wurden festgelegt und werden durch die Bebauungsplanung in geeigneter Form umgesetzt:

- Erschließungs- und Strukturkonzept für den Gesamtbereich, erforderlichenfalls in Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung bzw. der Baubezirksleitung,
- Geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des Gebietscharakters,
- Behutsame Einfügung neuer Bauten in den qualitätvollen Landschaftsraum



Ausschnitt aus dem Bebauungsplanzonierungsplan 1.00 (unmaßstäblich)

Fachbeiträge und Fachplanungen

Bodengutachten

Für das ggst. Planungsgebiet (vormals Gst. 456/52) liegt eine gutachterliche Stellungnahme der IKK Engineering GmbH vom 03.12.2021 vor. Diese basiert auf einer Begehung vor Ort, einer durchgeführten Baggerschürfe sowie auf dem geotechnischen Gutachten der Insitu Geotechnik ZT GmbH vom 21.01.2019 für das nördlich angrenzende Grundstück.

Dabei wurde festgehalten, dass die Bebaubarkeit des Grundstückes gegeben ist und keine Altlasten vorliegen. Weiters wird auf die Vorgutachten verwiesen, welche auch auf den ggst. Bereich angewendet werden können.

Oberflächenentwässerungskonzept

Auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme der IKK Engineering GmbH vom 03.12.2021 wird der Technische Bericht „Verbringung der Oberflächenwässer – Stellungnahme zum Bebauungsplan“ der PERCI ZT GmbH vom 28.02.2019, GZ: 1903-B001_0, als schlüssig für das ggst. Planungsgebiet erachtet. Dieser erläutert, dass eine generelle Versickerung auf Eigengrund bei entsprechender projektbezogener Ausgestaltung möglich ist.

Hinweise für Folgeverfahren

Gemäß § 8 Abs. 4 StROG ist vor der Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Stmk. BauG zulässig, *wenn 1. die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder 2. die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.* Entsprechende Nachweise sind ggf. in Bauverfahren zu führen (zB auch in Zusammenhang mit den erforderlichen Angaben über die Bauplatzseignung gemäß § 5 Stmk. BauG).

Verordnungen der Gemeinde

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung bestehen Gemeindeverordnungen, die maßgebliche Auswirkungen auf den ggst. Regelungsumfang haben, v.a.:

- Mindestbauplatzgrößen-Verordnung (dzt. mit Stand 28.07.2015):
Dieser zufolge beträgt die Mindestbauplatzgröße 600 m² für Gebiete, die im gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Unterpremstätten-Zettling als Bauland der Kategorien „reines Wohngebiet“, „allgemeines Wohngebiet“ und „Dorfgebiet“ ausgewiesen sind. In der Verordnung werden Ausnahmen geregelt.
- Bepflanzungsverordnung für Kfz-Abstellplätze (dzt. mit Stand 10.04.2018):
Dieser zufolge ist bei Neueinrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen pro 4 Stellplätze ein einheimisches Gehölz mit einer Mindesthöhe von 3 m zu pflanzen. In der Verordnung werden auch Gliederungen und Ersatzpflanzungen geregelt.
- Stellplatz-Verordnung 2018 (dzt. mit Stand 26.09.2018):
Dieser zufolge wird das Gemeindegebiet unterteilt in „Zentrale Bereiche“, das sind Bereiche mit Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und „Dezentrale Bereiche“, das sind alle sonstigen Bereiche. Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Abstellplätze ist auf dieser Basis anhand der Nettowohnfläche je Wohneinheit zu ermitteln. In Bebauungsplänen können für die Anzahl und Ausbildung von KFZ-Abstellplätzen begründet abweichende Regelungen getroffen werden.

Vgl. auch: <https://www.premstaetten.gv.at/buergerservice/gesetze-verordnungen/>

Baukulturbeirat

Auf den Baukulturbeirat der Gemeinde wird hingewiesen, der zur Unterstützung des Bürgermeisters als Baubehörde eingerichtet wurde und dessen Ziel die Hebung der Baukultur in Hinblick auf architektonische und städtebauliche Qualitäten in der Marktgemeinde Premstätten ist. Der Beirat soll gemäß seinen Statuten insbesondere im Sinne der Bestimmungen des § 43 Abs. 1 und 4 Stmk. BauG bei Projekten, die das öffentliche Interesse berühren, tätig werden (u.a. Wohnbauten mit mehr als zwei Wohnungen und Projekte, die an exponierten oder innerstädtischen Lagen verwirklicht werden sollen). Der Baukulturbeirat tagt alle sechs Wochen, die Termine werden zu Jahresbeginn auf der Amtstafel veröffentlicht.

Infrastrukturleitungen

Angrenzend an das Planungsgebiet im Osten verläuft eine 20 kV-Stromfreileitung der Energie Steiermark. Im Sinne der geltenden Sicherheitsvorschriften sind die Schutzabstände einzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Abstände ist nur auf Grundlage einer Bewilligung des Leitungsträgers zulässig.

Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg 2018 (Stammfassung LGBL. Nr. 24/2018, dzt. idF LGBL. Nr. 47/2026) innerhalb des Widmungsgebietes 1. Ziel dieser Verordnung ist u.a. die Sicherung und Erhaltung des guten Zustandes der Grundwasservorkommen und des Grundwasserkörpers. Planungen sind bei Erfordernis mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen und Vorgaben im Rahmen der Umsetzung der Projektierung sind zu berücksichtigen.

Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Aufgrund der Lage im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen wird auf das Gesetz zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen (dzt. idF LGBL. Nr. 92/2025), insbesondere auf die Bestimmungen des § 3 fortfolgend über die Abstände von Gewächsen zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen, hingewiesen.

II. Besonderer Teil

Gemäß § 40 Abs. 3 StROG ist der notwendige Regelungsumfang der Bebauungsplanung *insbesondere abhängig von Nutzungskonflikten, vom Flächenausmaß, von der infrastrukturellen Ausstattung, vom Erfordernis einer Grundumlegung oder Grenzänderung und von der Sensibilität des Planungsraumes*. Auf Basis der räumlichen Bestandsaufnahme sowie der Grundlagen und Vorgaben der überörtlichen und örtlichen Planung werden Festlegungen über die Mindestinhalte gemäß § 41 Abs. 1 StROG hinaus getroffen und im Folgenden begründet.

Der Verordnungswortlaut ist zur besseren Übersicht grob in Abschnitte gegliedert, die auch mit römischen Ordnungszahlen bezeichnet werden.

Begriffsbestimmungen

Für die Auslegung der im Verordnungswortlaut enthaltenen Begriffe gelten die Begriffsbestimmungen des § 4 Stmk. BauG sowie des § 2 StROG.

Zusätzliche und gesetzlich unbestimmte Rechtsbegriffe werden wie folgt erläutert.

- Baugrundstück: Grundstück im Bauland, das durch Teilung gemäß § 45 StROG hergestellt wird und dessen Größe für bauplatzbezogene Ermittlungen (zB Bebauungsdichte und -grad) heranzuziehen ist.
- Erschließungsfläche: In der zeichnerischen Darstellung festgelegte Fläche, für die als Planzeichen eine Wabenschraffur in helloranger Farbe verwendet wird. Es handelt sich dabei nicht um Verkehrsflächen gemäß § 32 Abs. 2 StROG, da sie keine über das Baugrundstück hinausgehende Bedeutung haben.
- Hauptgebäude: Überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die keine Garagen, Keller oder Nebengebäude sind und Aufenthaltsräume beinhalten.

Zu § 1 Zeichnerische Darstellung

Zu (1) Die zeichnerische Darstellung ist integraler Bestandteil der Verordnung. Rechtsgültig ist nur der analog ausgefertigte und vom Planverfasser sowie vom Bürgermeister für den Gemeinderat unterfertigte Plan, der im Maßstab 1:500 verfasst ist.

Zu (2) Die Abgrenzung des Planungsgebietes in der zeichnerischen Darstellung erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplanzonierungsplanes des Flächenwidmungsplanes idF 1.00 (Zonierung B308).

Zu § 2 Erschließungssystem

- Zu (1) Erschließungsflächen werden in der zeichnerischen Darstellung mit dem Planzeichen „Wabenfüllung in helloranger Farbe“ dargestellt. Es handelt sich dabei nicht um Verkehrsflächen gemäß § 32 Abs. 2 StROG, da sie keine über das Baugrundstück hinausgehende Bedeutung haben.
- Zu (2) Ergänzende Wege für die fußläufige Erschließung (zB Hauszugänge inkl. allfälliger Treppenanlagen, Verbindungswege, Feuerwehruzufahrten udgl.) können innerhalb der Baugrenzlinien und auch auf Freiflächen errichtet werden – ihre Festlegung ist im Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

Zu § 3 Ruhender Verkehr

- Zu (1) Kfz-Abstellflächen dürfen innerhalb der Baugrenzlinien für Hauptgebäude sowie den Erschließungsflächen gemäß der zeichnerischen Darstellung errichtet werden. Erschließungsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung mittels einer orangen Wabenschraffur festgelegt. Es handelt sich dabei nicht um Verkehrsflächen gemäß § 32 Abs. 2 StROG, da sie keine über das Baugrundstück hinausgehende Bedeutung haben. Auf die baugesetzliche Begriffsbestimmung für „Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder“ wird verwiesen.

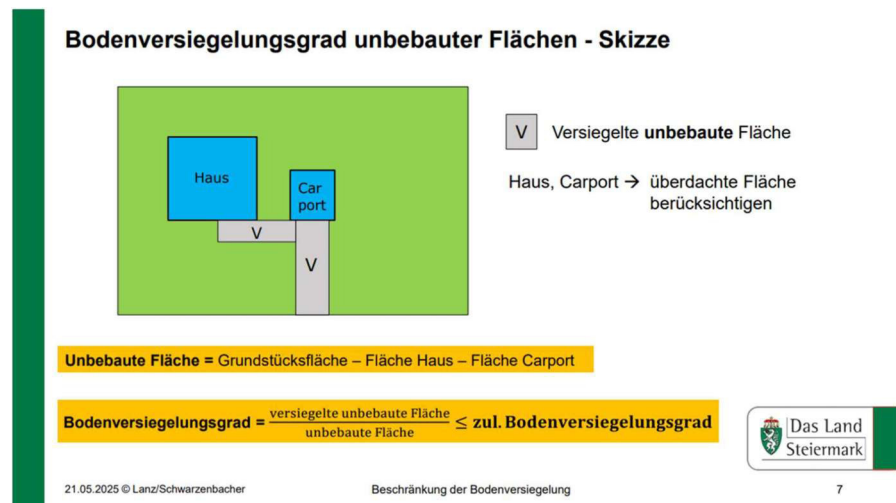
Weiters ist auf die am 12.10.2018 von der Marktgemeinde Premstätten erlassene Stellplatzverordnung 2018“ zur Ermittlung der erforderlichen Kfz-Abstellplätze zu beachten. Die Anzahl der Kfz-Abstellplätze ist auf Grundlage der Stellplatzverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln. Ein entsprechender Nachweis ist im jeweiligen Bauverfahren vorzulegen. Die Errichtung einer höheren Anzahl an Kfz-Abstellplätzen wird im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Auf die baugesetzliche Begriffsbestimmung für „Abstellplatz für Kraftfahrzeuge“ wird verwiesen.

- Zu (2) Die Festlegung dient der Vermeidung einer hohen Bodenversiegelung (vgl. § 4 Z 18a Stmk. BauG). Kfz-Abstellplätze außerhalb von Garagen und ohne Schuttdach dürfen daher nicht mit Böden aus Beton, Asphalt, Pflastersteinen, wassergebundenen Decken udgl. ausgeführt werden. Oberflächenbefestigungen mit einer wasserdurchlässigen Schicht iS der Bestimmung sind solche, die trotz baulicher Ausführung Wasser in den Untergrund versickern lassen (zB Pflaster- oder Plattenbeläge mit offenen Fugen, Rasengittersteine oder Schotterterrassen).

Zu § 4 Bauliche Ausnutzbarkeit

- Zu (1) Im Bebauungsplan erfolgt keine Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte. Städtebauliche oder Ortsbildgründe für eine Überschreitung gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 liegen derzeit nicht vor. Unterschreitungen werden nicht gesondert geregelt.

- Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z 16 Stmk. BauG) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Bauplatzgrößen festgelegt.
- Zu (3) Im Räumlichen Leitbild 1.00 wurden auf Grundlage des StROG idF LGBl. Nr. 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 Abs. 3 Stmk. BauG näher bestimmt ist und auf unbebaute Flächen Bezug nimmt. Die Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen des Räumlichen Leitbildes stellen noch keine unmittelbar wirkenden Maßnahmen dar werden in der Bebauungsplanung daher zweckmäßig konkretisiert. Der Grad der Bodenversiegelung wird iS der Bestimmung des § 8 Abs. 3 Stmk. BauG festgelegt und errechnet sich aus dem Verhältnis der versiegelten unbebauten Fläche zur unbebauten Fläche am Bauplatz wie folgt:



Unbebaute Flächen am Bauplatz sind gemäß § 2 Z 33 StROG 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 wasser-undurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.

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

Zu § 5 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des Umgebungsbestandes offen zu erfolgen (allseits freistehende bauliche Anlagen gemäß § 4 Z 18 lit. a Stmk. BauG).

Zu § 6 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) Durch Baugrenzlinien in blauer Farbe werden in der zeichnerischen Darstellung flächig gefärbte „Baufelder“ für Hauptgebäude gebildet. Auf die baugesetzliche Begriffsbestimmung für „Baugrenzlinie“ wird verwiesen.

Der Bebauungsplan trifft keine Bestimmungen bzgl. des Vortretens von Bauteilen über Baugrenzlinien – die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG (Bauteile vor der Straßenflucht-, Bauflucht- oder Baugrenzlinie) werden daher nicht beschränkt und können in Bauverfahren angewendet werden.

Zu (2) Die Flächenbeschränkung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Planungsgebietes vor und ergibt sich u.a. auch aus den erleichternden Vorbemerkungen der OIB-Richtlinien 2 „Brandschutz“, 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“ und 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“, wonach die Anforderungen dieser Richtlinien für eingeschobige Gebäude mit höchstens 40 m² Brutto-Grundfläche zumeist nicht gelten. „Bebaute Fläche“ ist gleichzusetzen mit „Brutto-Grundfläche (BGF), konditioniert“ gemäß den Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinien: Fläche entsprechend der Definition gemäß ÖNORM B 8110-6-1. Fläche, die vom konditionierten Brutto-volumen umschlossen wird.

Zu (3) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Flachdächern ident mit der längeren Seite des Gebäuderechtecks. Die planlichen 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 § 7 Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude

Zu (1) Die Höhe der Erdgeschoßebene der Einzelbauten hat sich am natürlichen Geländeverlauf bzw. der Erschließung zu orientieren. Diese allgemeine Festlegung des Bebauungsplanes verhindert, dass Gebäude auf künstlich geschaffenen Plateaus errichtet werden. Durch die Regelung der Höhenlage soll die barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude jedoch nicht eingeschränkt werden. 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. In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

- Zu (3) Die Gesamthöhe ist gemäß § 4 Z 33 Stmk. BauG der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben. Sie wird unabhängig von der Gebäudetypologie bzw. der Dachform beschränkt, wodurch das Erscheinungsbild trotz möglicherweise unterschiedlicher Objektform harmonisiert wird. Auf die baugesetzliche Begriffsbestimmung für „natürliches Gelände“ wird verwiesen.

Durch die Differenzierung dieser Baukörperhöhen auf den einzelnen Baufeldern wird im geneigten Gelände in Anlehnung an den Bestand eine einheitliche Silhouettenwirkung erreicht und das Erscheinungsbild trotz möglicher unterschiedlicher Objektformen harmonisiert.

Zu § 8 Geschoße

In der zeichnerischen Darstellung sind innerhalb der Baufelder hinsichtlich der Geschossigkeit Höhendifferenzierungen durch innere Baugrenzlinien getroffen, die mit der Zusatzbezeichnung (a) gekennzeichnet sind. In diesen von den äußeren Baugrenzlinien teilweise zurückversetzten Baufeldern Nr. 1a und 2a, können Wohngeschoße errichtet werden.

Die Bebauung ist daher grundsätzlich zweigeschossig mit einem von den Gebäudefronten überwiegend zurückversetzten dritten Geschoß („Penthouse-Geschoß“) auszuführen. In Fortführung der Festlegungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes sowie unter Bedachtnahme der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes fügen sich diese Baukörper trotz Nachverdichtung des Gebietes durch ihre differenzierte Höhenentwicklung gut in das bestehende Siedlungsgefüge ein und treten hinsichtlich ihrer vertikalen Dimension nicht störend in Erscheinung.

Zu § 9 Dachformen und Dächer

Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage in zeitgenössischer Formensprache, die sich formal durch eine Betonung der Horizontalität auszeichnet und so in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die Errichtung von Flachdächern wird vorgegeben, da diese eine geringe Höhenentwicklung aufweisen und gegenüber den Nachbargrundstücken geringstmögliche Störwirkungen durch Schattenwurf udgl. verursachen.

Eine Einschränkung der Dachformen für Nebengebäude und Garagen wird nicht festgelegt, da im Planungsraum diesbezüglich kein einheitliches Erscheinungsbild vorliegt. Der Bestand zeigt eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen, wodurch eine verbindliche Vorgabe weder aus ortsbildlicher noch aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Zu § 10 Sonstige Vorgaben 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.

Fassaden sind so auszuführen, dass reflektierenden Oberflächen (durchgehende Photovoltaikpaneele, die die Gesamtfassade umfassen) unzulässig sind und keine Farben mit hohem Sättigungsgrad zur Anwendung kommen (d.h. Ausschluss von Signalfarben). Allgemein sind helle Farbtöne insbesondere jene, die einen Hellbezugswert von 50 nicht unterschreiten. Ein max. Hellbezugswert von 80 wird grundsätzlich empfohlen, um visuelle Störwirkungen (Blendungseffekt) bei reinweißen Fassaden zu verhindern und ein dezentes, d.h. nicht unangenehm auffallendes Erscheinungsbild sicherzustellen.

Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge von Bauverfahren geprüft werden.

Zu § 11 Nutzung und Gestaltung von Grünanlagen

Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell erfolgen. Eine dem Charakter der Umgebung angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Bepflanzungsmaßnahmen sind auch als Projektunterlage gemäß § 22 Abs. 3 iVm § 23 Stmk. BauG im Bauverfahren zu prüfen und zu bewilligen. Ein qualifizierter Außenanlagen- und Bepflanzungsplan umfasst in der Regel:

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

Ein Schottergarten ist eine Form der Gartengestaltung, bei der große Flächen überwiegend mit Steinen, Kies oder Schotter bedeckt sind und kaum oder keine Pflanzen vorhanden sind. Oft wird darunter eine Folie oder ein Vlies verlegt, um Unkrautwuchs zu verhindern. Schottergärten sind unzulässig, da diese aufgrund verminderter Luft- und Wasserdurchlässigkeit in der Regel keinen Lebensraum für Organismen bieten. Trockenstandorte sollen einen Begrünungsgrad von mind. 60 % aufweisen, damit es zu keiner „versteckten“ Bodenversiegelung kommt und die Bodenschichten in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben.

Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf einem Bauplatz sind gemäß § 10 Stmk. BauG Kinderspielplätze herzustellen. Das Erfordernis zur Errichtung eines Kinderspielplatzes ist daher von einem konkreten Bauvorhaben (u.a. Anzahl der Wohnungen) abhängig.

Zu § 12 Geländeveränderungen

Eingriffe in das natürliche Gelände sind grundsätzlich gering zu halten, aufgrund der topographischen Situation aber erforderlich. Bei der Beurteilung von Geländeveränderungen und Stützbauwerken ist zwischen bauwerksnaher Lage und Lage im freien Gelände, d.h. abgesetzt von Gebäuden und Verkehrsbauwerken, zu unterscheiden. Steinschlichtungen aus grobem und großformatigem Steinschlichtungen aus grobem und großformatigem Steinmaterial (maschinell zu versetzende Flussbausteine, Löffelsteine u.ä.) sind aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig. Im Sinne dieser Verordnung gelten Natursteinmauern und Trockenmauern nicht als Steinschlichtung.

Eine Terrassierung des freien Geländes mit mehreren niedrigen Geländestufen ist möglich. Die Höhe von Böschungen wird nicht eingeschränkt. Unter ingenieurb biologischen Grundsätzen ist in diesem Zusammenhang die Errichtung und Gestaltung von Stützbauwerken insbesondere auch unter Verwendung von Pflanzen zu verstehen.

Bei Geländeveränderungen ist auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche und landschaftsplanerische Gestaltung besonders Wert zu legen. Böschungen sind als natürliche Böschungen oder mit bewehrter Erde zu gestalten.

Die Ausformulierung von geländemodellierten Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen sind von den Bestimmungen ausgenommen.

Zu § 13 Pflanzgebote

Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Pflanzengesellschaft, die sich an einem Standort ohne menschlichen Einfluss langfristig einstellen würde, unter den heutigen Klima- und Bodenbedingungen – sie ist daher ggf. von ursprünglich heimischer Vegetation zu unterscheiden.

Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zu bevorzugen (für Bäume zB Ahorn, Linde, Eiche etc.). In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen sowie Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Hitze- und Trockenperioden wird jedoch auch die Berücksichtigung von Baumarten und Züchtungen empfohlen, die gute Resistenzen gegen diese Umwelteinflüsse aufweisen.

Neophytische, invasive Pflanzen sind eingeführte Pflanzen, die sich stark ausbreiten und heimische Arten, Lebensräume oder Ökosysteme schädigen. Zu ihnen zählen u.a. Staudenknöterich-, Robinien- und Bambusarten, Riesen-Bärenklau sowie Kanadische- und Riesen-Goldrute.

Zu § 14 Einfriedungen und lebende Zäune

- Zu (1) Im Planungsraum sind bauliche Einfriedungen insbesondere als Latten- und Maschendrahtzäune üblich, oftmals in begrünter Form. Zur Wahrung dieser Prägung werden mauerartige Einfriedungen ohne Stützfunktion ausgeschlossen. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen im Siedlungsgebiet soll aus Gründen der Sicherheit (Verletzungsgefahr) und der negativen Symbolik vermieden werden. Unter der Ansichtshöhe von Sockelmauern, die auch als Stützmauern dienen können, ist der jeweils über das angrenzende Gelände ragende Mauerteil zu verstehen.
- Zu (2) Die Vorgaben leiten sich von typischen Größen im Gemeindegebiet ab. Sie dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen auf benachbarten Grundstücken und von visuellen Störwirkungen. Auf die baugesetzliche Begriffsbestimmung für „Nachbargrenze“ wird verwiesen.
- Zu (3) Standortgerechte Gehölze sind zB Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen und Heckenkirschen. Die Verwendung der Pflanzengattung Thuje darf nicht erfolgen, da diese kein Nährgehölz für Vögel und Insekten ist und daher keinen Mehrwert für die heimische Fauna bietet. Auch Kirschlorbeeren sind zu vermeiden.

Zu § 15 Oberflächenentwässerung

- Zu (1) Und (2) Aufgrund von Erfahrungswerten im Planungsraum (Gutachterliche Stellungnahme) ist davon auszugehen, dass aufgrund der Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung auf Eigengrund im Planungsgebiet umsetzbar ist. Konkretisierungen und Nachweise bzgl. der geordneten Verbringung sind projektspezifisch in den nachfolgenden Bauverfahren zu erbringen.

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 (3) Die Errichtung von Regenwasserzisternen stellt hinsichtlich des Wasserhaushalts eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicher. Die Nutzung der Zisternen auch zu Retentionszwecken ist nicht ausgeschlossen.

Zu § 16 Technische Infrastruktur

In Einklang mit den überörtlichen Zielen des „SAPRO EE – Solarenergie“ des Landes sind Solar- und Photovoltaikanlagen bevorzugt als zweite Nutzungsebene auf Dächern zu errichten.

Die einschränkende Bestimmung impliziert den Ausschluss der Errichtung der Anlagen auf Fassaden und auf Grünflächen, da diese im Planungsraum nicht üblich und aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung geeignet sind, visuelle Störwirkungen zu entfalten. Das Allgemeine Wohngebiet ist ex lege vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt, denen flächige Energieerzeugungsanlagen in der Regel nicht zuzuordnen sind. Unter Berücksichtigung des Wohncharakters des Gebietes, in dem derartige Anlagen nicht vorhanden sind, erfolgen im Bebauungsplan daher Festlegungen, die die Nutzung und Bebauung des Planungsgebietes für Wohnzwecke bestmöglich sicherstellen.

Der Ausschluss der Errichtung von Freiflächenanlagen stellt damit die Vermeidung einer Unternutzung des Wohnbaulandes sowie eine Fragmentierung des Siedlungskörpers sicher.

Um durch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintan zu halten, sind diese bei geeigneten Dächern (Hauptdächer u.a.) parallel zur Dachhaut auszuführen und bei Flachdächern abzurücken. Eine Kombination von Gründächern und PV-Nutzung wird empfohlen.

Auf die Bestimmungen des § 80b Stmk. BauG wird ergänzend verwiesen.

Zu § 17 Inkrafttreten

Nach Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der für die Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung zuständige Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung innerhalb angemessener Frist hat der Gemeinderat über Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplanes beraten.

Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

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

Zum Gestaltungskonzept

Dem Anhang ist ein planliches Gestaltungskonzept beigefügt, das beispielhaft eine mögliche und mit den Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung übereinstimmende Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes zeigt. Das Gestaltungskonzept stellt einen Teil der Erläuterungen dar und ist nicht rechtsverbindlich.

Fotodokumentation

Google Street View - Erhebung 05/2026



Blickrichtung Westen (09/2023)



Blickrichtung Westen (05/2024)



Blickrichtung Nordosten (2026)



Blickrichtung Südwesten (2026)

Bebauungsplan B308
„Laubweg Erweiterung“

Zeichnerische Darstellung

Bebauungsplan B308
„Laubweg Erweiterung“

Anhang 1

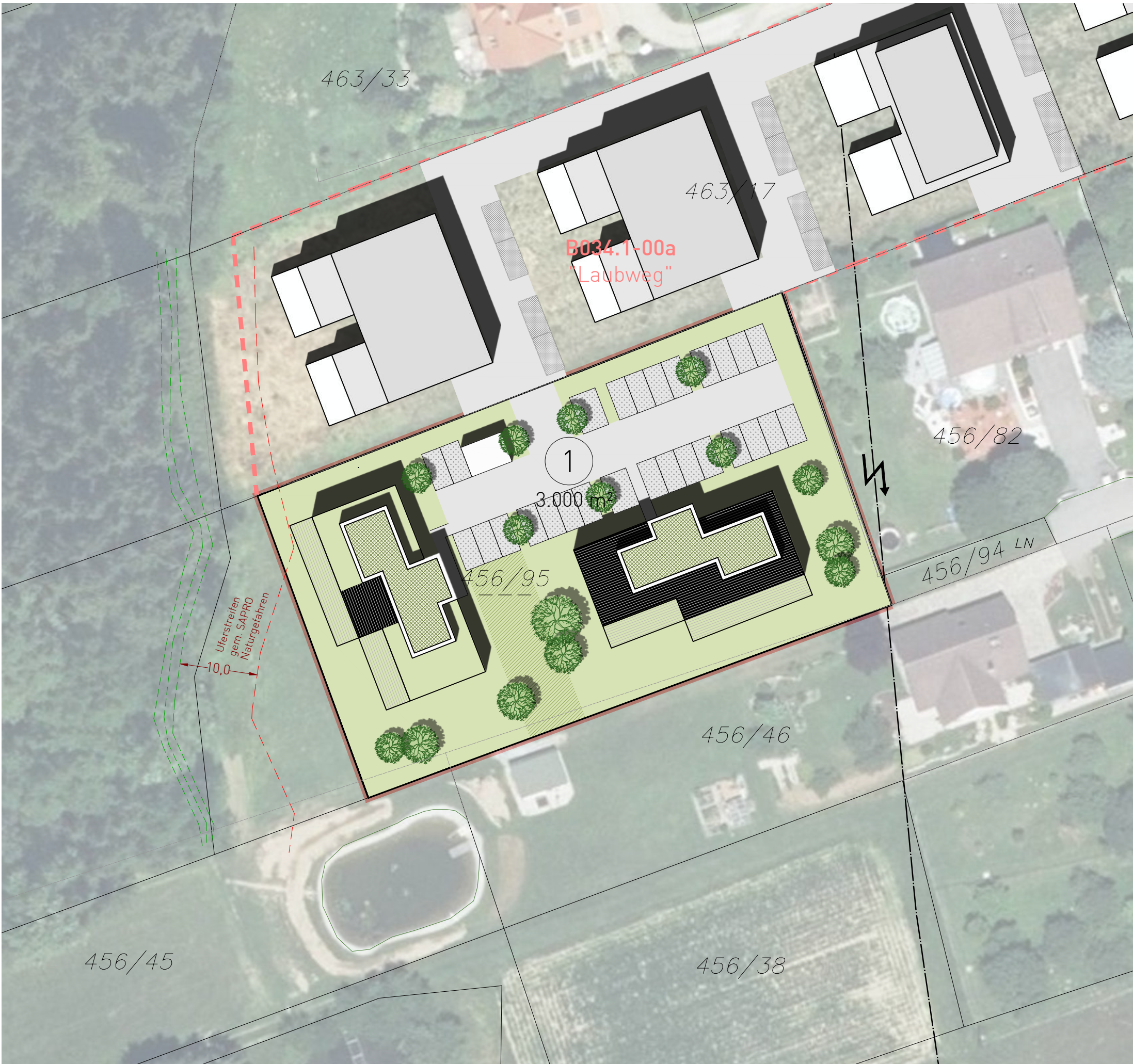
Gestaltungskonzept

verfasst von der Interplan ZT GmbH

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen
- DKM Nutzungsgrenzen
- DKM Gebäudenachtrag
Räumliche Bestandsaufnahme & Luftbild
- Höhenschichtlinien
gemäß Naturstandsaufnahme
- Grenze des Planungsgebietes
- Verkehrsfläche Neu
Beispielhafte Darstellung
- Gebäude Neu
Beispielhafte Darstellung
- Grünfläche und Bepflanzung Neu
Beispielhafte Darstellung
- Bauplatznummer und -größe
Beispielhafte Darstellung



Bebauungsplan B308 "Laubweg" Erweiterung Gestaltungskonzept

Plandatum: 19.05.2026

Planverfasser



Bebauungsplan B308
„Laubweg Erweiterung“

Anhang 2

Gutachterliche Stellungnahme

zu einer Bodenuntersuchung auf zwei Grundstücken am Laubweg in
8141 Unterpremstätten

IKK Engineering GmbH
vom 03.12.2021

BE-WO Wohnbau und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH
z. H.: Herrn Ing. Andreas Hütter
Wiener Straße 180
8051 Graz

Graz, 3. Dezember 2021

Betrifft: Gutachterliche Stellungnahme zu einer Bodenuntersuchung auf zwei Grundstücken
am Laubweg in 8141 Unterpremstätten
Grst. Nrn.: 463/17 und 456/52; EZ: 1298 bzw. 28; KG: 63288 Unterpremstätten
Gutachterliche Stellungnahme

1. Auftraggeber:

BE-WO Wohnbau und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH
Wiener Straße 180, 8051 Graz

2. Auftragnehmer:

IKK Engineering GmbH
Reininghausstraße 78, 8020 Graz

3. Gutachterliche Stellungnahme für die Grundstücke:

Grst. Nrn.: 463/17 und 456/52; EZ: 1298 bzw. 28; KG: 63288 Unterpremstätten

Unterlagen:

- Auszug aus dem Kataster (GIS Steiermark - Digitaler Atlas Steiermark)
- Begehung und Baggerschürfe vom 1. Dezember 2021
- Geotechnisches Gutachten der Fa. Insitu Geotechnik ZT GmbH vom 21.01.2019 über das Grundstück 463/17

Allgemeines:

Im Zuge des geplanten Ankaufes der zuvor beschriebenen Grundstücke wird die Machbarkeit einer möglichen zukünftigen Bebauung geprüft.

Für das Grundstück 463/17 wurde bereits ein Geotechnisches Gutachten von der Fa. Insitu Geotechnik ZT GmbH erstellt. Hier gibt es auch schon eine Baubewilligung für ein konkretes Wohnbauprojekt. Hier wurden jetzt zur Kontrolle zwei Schürfe abgeteuft.

Zur Erkundung des Grundstücks 456/52 wurden ebenso zwei Baggerschürfe durchgeführt.

Die beiden Grundstücke weisen eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 12500m² auf. Die Geländeoberfläche ist in einem leichten Gefälle, fallend von Osten nach Westen. An der Ost- und Nordseite der Grundstücke verlaufen Straßen, an den restlichen Seiten ist die Liegenschaft von Gründen mit Wohnbebauungen und Waldflächen eingeschlossen.

Die Geländeoberfläche der Grundstücke besteht momentan zum Großteil aus Acker- und Wiesenflächen, auf einem Teil des Grundstücks 456/52 befindet sich Wald.

Die Geländeoberfläche zeigt keine instabilen Strukturen.

Zum Zeitpunkt der Begutachtung wurden keine Oberflächenwässer festgestellt.

Nasszellen und auch lokale Wasseraustritte sind nicht vorhanden.

Bodenverhältnisse:

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurden auf den Grundstücken am 01.Dezember 2021 vier Schürfe mit dem Bagger bis zu einer Tiefe von rd. 3,5m abgeteuft.

Schurf 1:

0,00 bis -0,40 m	Ackerboden (Mutterboden)
-0,40 bis -3,50 m	Schluff, feinsandig; braun; halbfeste bis feste Konsistenz

Schurf 2:

0,00 bis -0,30 m	Ackerboden (Mutterboden)
-0,30 bis -3,50 m	Schluff, feinsandig; braun; halbfeste bis feste Konsistenz

Schurf 3:

0,00 bis -0,40 m	Ackerboden (Mutterboden)
-0,40 bis -3,50 m	Schluff, feinsandig; braun; halbfeste bis feste Konsistenz

Schurf 4:

0,00 bis -0,30 m	Ackerboden (Mutterboden)
-0,30 bis -3,50 m	Schluff, feinsandig; braun; halbfeste bis feste Konsistenz
ab -3,50 m	Schluff, gering kiesig; braun; halbfeste bis feste Konsistenz

4. Zusammenfassung

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird die Bebaubarkeit der gegenständlichen Grundstücke untersucht.

Auf der Grundlage von Untergrunderkundungen in Form von Baggerschürfen und laut den Erkenntnissen aus dem Vorgutachten kann folgendes festgehalten werden:

Die Untergrundverhältnisse sind für eine wirtschaftliche Bebauung ausreichend tragfähig, die Versickerungsfähigkeit wurde für die tiefer gelegenen Bereiche der Liegenschaft (östlicher Teil) im Vorgutachten nachgewiesen.

Augenscheinlich ist nicht von Kontaminationen des Bodens auszugehen, da es sich überall um gewachsenen Boden handelt und keine Anschüttungen angetroffen wurden.

Die standsichere und wirtschaftliche Errichtung einer Wohnbebauung kann somit erfolgen.

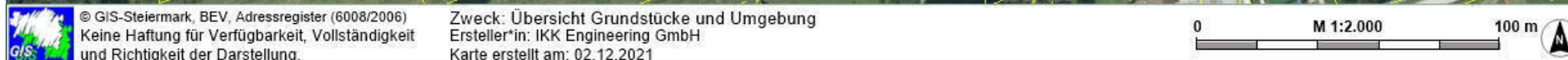


IKK Engineering GmbH
Ingenieurbüro für Hoch- und Tiefbau
Reininghausstraße 78 • A-8020 Graz
Tel.: +43 50 978 2000 • Fax: DW 2001
Mail: office@ikk.at • Web: www.ikk.at

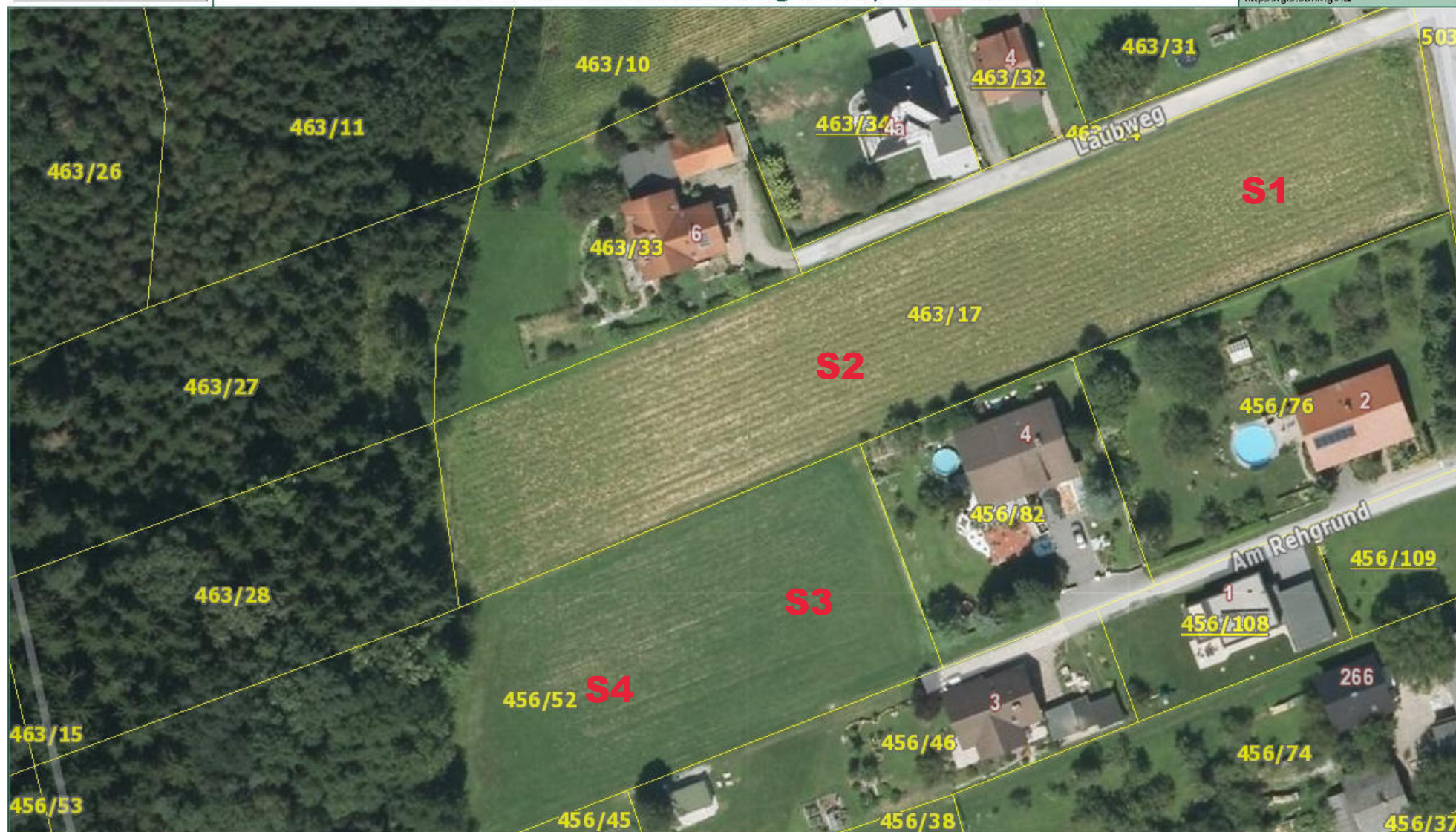
i. A. Dipl.-Ing. Karl Sommeregger

Beilagen:

- Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark (GIS Steiermark) 1:2000 als Übersicht
- Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark (GIS Steiermark) 1:1000 mit Lage der Schürfe
- Fotos Grundstück und Schürfe



Übersicht Schürfe



Sx ... Schürfe 1-4



Grundstück – Foto 1 (Blickrichtung Westen)



Grundstück – Foto 2 (Blickrichtung Süden)



Grundstück – Foto 3 (Blickrichtung Südwest)

Fotos Schurf 1

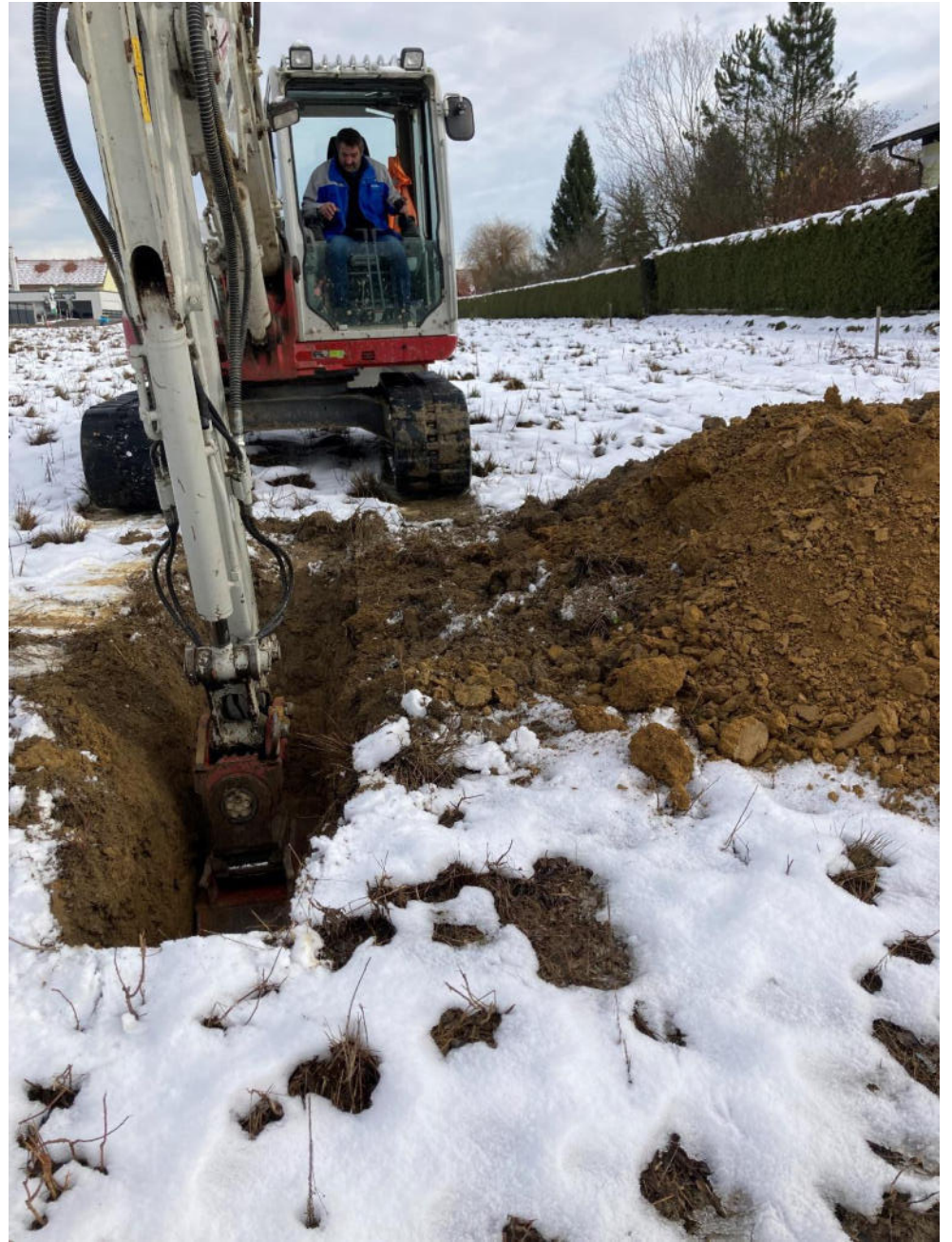






Fotos Schurf 2





Fotos Schurf 3







Fotos Schurf 4







