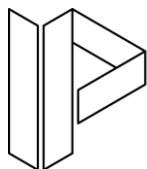


MARKTGEMEINDE
premstätten

Bebauungsplan B526 „Traubenweg“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-70/BPL B526 mit Stand 05.08.2026



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	13.07.2026	bis	03.08.2026
----------------------	-----	------------	-----	------------

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 Verkehrsflächen.....	5
§ 3 Erschließungssystem	5
§ 4 Ruhender Verkehr.....	5
§ 5 Bau- und Straßengrundstücke.....	6
§ 6 Bauliche Ausnutzbarkeit	6
§ 7 Bebauungsweise	6
§ 8 Verteilung der Nutzungen	6
§ 9 Lage und Stellung der Gebäude.....	6
§ 10 Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude.....	7
§ 11 Geschoße	7
§ 12 Dachformen und Dächer	7
§ 13 Sonstige Vorgaben zur Gestaltung	7
§ 14 Nutzung und Gestaltung von Grünanlagen	7
§ 15 Geländeänderungen	8
§ 16 Pflanzgebote.....	8
§ 17 Einfriedungen und lebende Zäune	8
§ 18 Oberflächenentwässerung	8
§ 19 Technische Infrastruktur.....	9
§ 20 Inkrafttreten	9
ERLÄUTERUNGSBERICHT	10
I. Allgemeiner Teil	10
Anlassfall und Verfahren.....	10
Planungsgebiet	10
Zusammenfassung der räumlichen Bestandsaufnahme.....	12
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung	14
Grundlagen und Vorgaben der überörtlichen Planung	15
Grundlagen und Vorgaben der örtlichen Planung.....	16
Hinweise für Folgeverfahren	20
II. Besonderer Teil	22
Fotodokumentation.....	34
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG	35
ANHANG 1	36
ANHANG 2	37

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Premstätten vom 17.09.2026, mit der der Bebauungsplan B526 „Traubenweg“ 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 25.06.2026, verfasst von der Interplan ZT GmbH mit der GZ: RO-606-70/BPL B526.
- (2) Der Bebauungsplan gilt für das in der zeichnerischen Darstellung abgegrenzte Planungsgebiet.

II. Verkehr

§ 2 Verkehrsflächen

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Verkehrsfläche ist für den fließenden Verkehr am Traubenweg zu befestigen sowie von sonstiger Bebauung und Nutzung freizuhalten.

§ 3 Erschließungssystem

Zu- und Abfahrten zu Baugrundstücken sind innerhalb der Erschließungsflächen gemäß der zeichnerischen Darstellung herzustellen.

§ 4 Ruhender Verkehr

- (1) Die gemäß der Verordnung über die Zahl der Abstellplätze der Marktgemeinde Premstätten erforderlichen Abstellflächen sind jeweils auf dem eigenen Baugrundstück herzustellen.
- (2) Kfz-Abstellflächen sind innerhalb von Baugrenzl原因en oder auf Erschließungsflächen zu errichten.
- (3) Die Zu- und Abfahrt zu Kfz-Abstellplätzen darf nicht direkt ausgehend vom Traubenweg erfolgen.

- (4) Der Abstand von Garagen zu Verkehrsflächen hat einfahrtsseitig mind. 5,00 m zu betragen. Der Abstand von überdachten Kfz-Abstellplätzen zu Verkehrsflächen hat mind. 1,00 m zu betragen.
- (5) Die Böden von nicht überdachten Kfz-Abstellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht auszuführen.

III. Bebauung und Nutzung

§ 5 Bau- und Straßengrundstücke

- (1) Baugrundstücke sind gemäß der zeichnerischen Darstellung herzustellen. Geringfügige Abweichungen von Teilungslinien sind zulässig, wenn die Struktur des Bebauungsplanes davon unberührt bleibt.
- (2) Teilungen und Vereinigungen zur Herstellung oder Änderung von Straßengrundstücken und Wegparzellen sind uneingeschränkt zulässig.

§ 6 Bauliche Ausnutzbarkeit

- (1) Der Höchstwert der Bebauungsdichte beträgt 0,5.
- (2) Der Bebauungsgrad beträgt max. 0,5.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen am Baugrundstück beträgt max. 0,5.

§ 7 Bebauungsweise

Bauliche Anlagen sind in offener oder gekuppelter Bebauungsweise zu errichten.

§ 8 Verteilung der Nutzungen

- (1) Je Baugrundstück dürfen max. zwei Wohneinheiten errichtet werden.
- (2) Terrassen und Balkone dürfen nicht ausschließlich zu den nordöstlichen und nordwestlichen Grenzen des Planungsgebietes hin orientiert werden.

IV. Gebäude und Gestaltung

§ 9 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 je Baugrundstück die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt max. 15 m² auch auf Freiflächen zulässig.
- (3) Die Längserstreckung von Gebäuden hat parallel zu Baugrenzlinien am jeweiligen Baugrundstück oder max. 5° davon abweichend zu verlaufen.

§ 10 Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude

- (1) Die Höhe der Erdgeschoßebene von Gebäuden darf im Mittel max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- (2) Die Gebäudehöhe beträgt traufseitig max. 6,50 m.
- (3) Die Gesamthöhe der Gebäude beträgt max. 10,00 m.

§ 11 Geschoße

Die zulässige Geschoßanzahl von Gebäuden beträgt max. zwei Geschoße. Keller bleiben dabei unberücksichtigt.

§ 12 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dächer von Hauptgebäuden sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 17° bis 45° zu errichten.

Für Vordächer und untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (2) Sattel- und Walmdächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in roter oder grauer Farbe auszuführen.

§ 13 Sonstige Vorgaben zur Gestaltung

Fassaden von Hauptgebäuden sind zu verputzen oder als Holzfassaden auszubilden und in heller, dezenter Farbgebung auszuführen.

V. Freiflächen und Grüngestaltung

§ 14 Nutzung und Gestaltung von Grünanlagen

Auf Baugrundstücken sind nicht bebaute oder für verkehrliche Zwecke genutzte Grundflächen als Grünflächen zu gestalten. Die Herstellung von Schottergärten ist unzulässig.

§ 15 Geländeveränderungen

Die Einzelhöhe von Stützbauwerken im freien Gelände darf max. 0,50 m betragen. Steinschichtungen sind unzulässig.

§ 16 Pflanzgebote

- (1) Baumpflanzungen haben zumindest entsprechend der zeichnerischen Darstellung zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Lageabweichungen sind zulässig, wenn diese der Verkehrssicherheit dienen oder Infrastrukturleitungen berücksichtigt werden.
- (2) Verpflichtende Baumpflanzungen sind mit großkronigen Laubbäume sowie mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in 1 m Höhe und mind. 6 m³ Wurzelraum durchzuführen.
- (3) 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 unzulässig.

§ 17 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 1,80 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

§ 18 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist auf Grundlage einer 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) Je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Fassungsvermögen zu errichten.

§ 19 Technische Infrastruktur

Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist ausschließlich auf Dachflächen zulässig. Aufdachanlagen sind auf geneigten Dächern dachflächenparallel oder -integriert auszuführen und dürfen Dachsaum und First nicht überragen.

VII. Rechtswirksamkeit

§ 20 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. Sie folgt auf die Änderung des Flächenwidmungsplanes 1.12 „Traubenweg“.

Die Bebauungsplanung erfolgt auch unter Berücksichtigung einer bekannt gegebenen Bau- und Nutzungsabsicht, die im Planungsgebiet die Errichtung von Zweifamilienwohnhäusern auf drei Baugrundstücken vorsieht.

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 241/1 der KG 63246 Laa.

Das Planungsgebiet hat gemäß der Abgrenzung in der zeichnerischen Darstellung ein Flächenausmaß von 1.825 m².

Die Abgrenzung erfolgt auf Grundlage der vom Amt der Stmk. Landesregierung der Gemeinde zur Verfügung gestellten digitalen Katastralmappe (DKM) mit Stand 03/2024 sowie einem Teilungsentwurf der Vermessung Huber ZT-GmbH (GZ: 8614 vom 26.11.2025; siehe Anhang), der bereits eine Grundlage für die FWP-Änderung 1.12 darstellte und auch eine Berichtigung der nördlich verlaufenden Grundgrenze umfasst.



Orthofoto Planungsraum (Quelle: GIS Stmk., Erhebungsdatum 03/2026; unmaßstäblich)



Orthofoto Planungsgebiet (Quelle: GIS Stmk., Erhebungsdatum 03/2026; 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 liegt südlich in der Gemeinde zwischen dem Kaiserwald und der Autobahn A9 im Gebiet der Altgemeinde Zettling. Es befindet sich südlich vom Hauptort (Unter-)Premstätten in zweiter Reihe zur Hauptverkehrsachse der Landestraße L380 Wundschuhstraße.
- Anbindung: Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Privatstraße des Traubenweges, der direkt an die Landesstraße L380 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz anbindet.
- 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 Grazer Becken, das durch eine geringe Reliefenergie geprägt ist. Infolgedessen weist das Planungsgebiet nahezu ebene Geländeverhältnisse auf.

- Sichtexposition: Bedingt durch die zurückversetzte Lage in einer Lücke des Siedlungsgebietes und die umgebende Bebauung ist das Planungsgebiet vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar.
- Siedlungsstruktur: Das Gebiet zeigt eine locker angeordnete, dörfliche Struktur mit überwiegend linearer Entwicklung entlang der Landesstraße L380. Die Bebauung orientiert sich weitgehend an der Straßenführung, während die rückwärtigen Grundstücke in lockerer Parzellierung angelegt sind. Die Bebauung im Planungsraum ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, wodurch vielfache und unterschiedliche Übergänge in den offenen Landschaftsraum entstehen. Die Grundstücke sind rechteckig bis leicht unregelmäßig und ermöglichen eine geordnete Erschließung, die überwiegend über Stichstraßen erfolgt. Innerhalb der dörflichen Struktur besteht eine Mischung aus Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden unterschiedlichster Nutzung, die das ortsübliche Siedlungsbild prägen.
- Ortsbild: Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Ortsbildschutzgebieten und ist nicht als erhaltenswürdiges Ortsbild ausgewiesen. Es besteht keine denkmalgeschützte oder baukulturell bemerkenswerte Bausubstanz.
- Typologie der Bebauung: Die Bebauung der unmittelbaren Umgebung ist ein- bis zweigeschoßig mit steilen oder flachen Satteldächern. Vereinzelt wurden auch Walmdachvarianten sowie Pultdächer errichtet. Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude, werden häufig mit Pult- oder Flachdächern ausgeführt. Die Dachlandschaft ist überwiegend durch rötliche oder graue Eindeckung geprägt. Im Planungsraum dominiert die Einzelhausbebauung (freistehende Einfamilienhäuser) mit dazugehörigen Objekten (Garagen, Schuppen udgl.). Südwestlich des Planungsgebietes wurde jedoch auch bereits ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet, das sich schadlos in die Umgebung einfügt. Vereinzelt gibt es gekuppelte Bebauungsweisen, insbesondere bei lw. genutzten oder Betriebsgebäuden. Freiflächen innerhalb der Grundstücke werden überwiegend als Gärten oder kleine Nutzflächen genutzt. Größere Freiflächen umschließen den Siedlungsraum und dienen ausschließlich als Ackerflächen.

- **Flächenausmaß:** Das Planungsgebiet weist ein Flächenausmaß auf, welches eine Herstellung von drei Baugrundstücken ermöglicht. Die durchschnittliche Größe ortsüblicher Baugrundstücke beläuft sich auf 700 m² bis 1.200 m². Da das Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung eine Teilfläche eines Grundstückes umfasst, besteht ein Erfordernis einer Grenzänderung (Änderung der Grenzen von zusammenhängenden Grundstücken).
- **Nutzungen und Nutzungskonflikte:** Der Planungsraum weist ein Nebeneinander von Wohn- und sonstigen Nutzungen auf, die im dörflichen Gebiet auch durchmischt sind. In unmittelbarer Umgebung ist keine Tierhaltung gegeben. Von der im Norden angrenzenden Erwerbsgärtnerei können jedoch Emissionen ausgehen. Da der Großteil des zwischen den Autobahnen A2 und A9 gelegenen Hauptsiedlungsgebietes von Premstätten eine erhöhte Belastung durch Straßen- und tlw. auch durch Fluglärm aufweist, sind ortsübliche Lärmbelastungen vorhanden (vgl. GIS Stmk.; Karten zu 2022 EU Umgebungslärm-RL bzw. www.laerminfo.at).
- **Infrastrukturelle Ausstattung:** Das Planungsgebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bestandsnutzung noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung kann durch die Marktgemeinde Premstätten erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an die Infrastrukturnetze bestehen über den Traubenweg. Eine Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmesystem besteht nicht.
- **Gefährdungen:** Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung bestehen im Planungsgebiet keine bekannten naturräumlichen Gefährdungen.
- **Bodenbeschaffenheit und Bodenfunktion:** Laut der digitalen Bodenkarte des BFW (eBod2) ist eine kalkfreie Lockersediment-Braunerde aus feinem Terrassensediment über Schotter vorhanden. Dieser weist hohe bis mäßige Wasserspeicherkraft auf bei einer mäßigen Durchlässigkeit.

Gemäß der Bodenfunktionsbewertung Steiermark (Quelle: GIS Steiermark) ist der Gesamtraumwiderstand im Planungsgebiet als hoch einzustufen. Dabei ist festzuhalten, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit als gering bewertet wird, während die hohe Wertigkeit insbesondere aus der Funktion der Abflussregulierung resultiert.
- **Wasserhaushalt:** Aufgrund der Beckenlage sowie der nahezu ebenen Geländeverhältnisse im Planungsgebiet und dessen Umgebung ist das Gebiet kaum von Hangwässern betroffen. Ein im Süden verlaufender, mäßig ausgeprägter Fließpfad quert Teilflächen des Planungsgebietes.

Gemäß der digitalen Bodenkarte eBOD ist im Änderungsbereich eine mäßige Sickerfähigkeit gegeben. Aufgrund von Erfahrungswerten auf angrenzenden Bauplätzen kann davon ausgegangen werden, dass auch eine Versickerung auf Eigengrund zu bewerkstelligen ist. Auf die Fließpfadkarte des GIS Stmk. wird ergänzend verwiesen.

Das Planungsgebiet liegt im Wasserschongebiet 2 des Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg 2018. Auf die Hinweise für Folgeverfahren wird verwiesen.

Der Grundlagen- und Raumforschung zufolge ist die Sensibilität des Planungsraumes mäßig. Eine Regelungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich der Sicherstellung einer zweckmäßigen Struktur (Herstellung von Baugrundstücken) sowie der Sicherstellung der geordneten verkehrlichen Erschließung.

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 Abs. 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

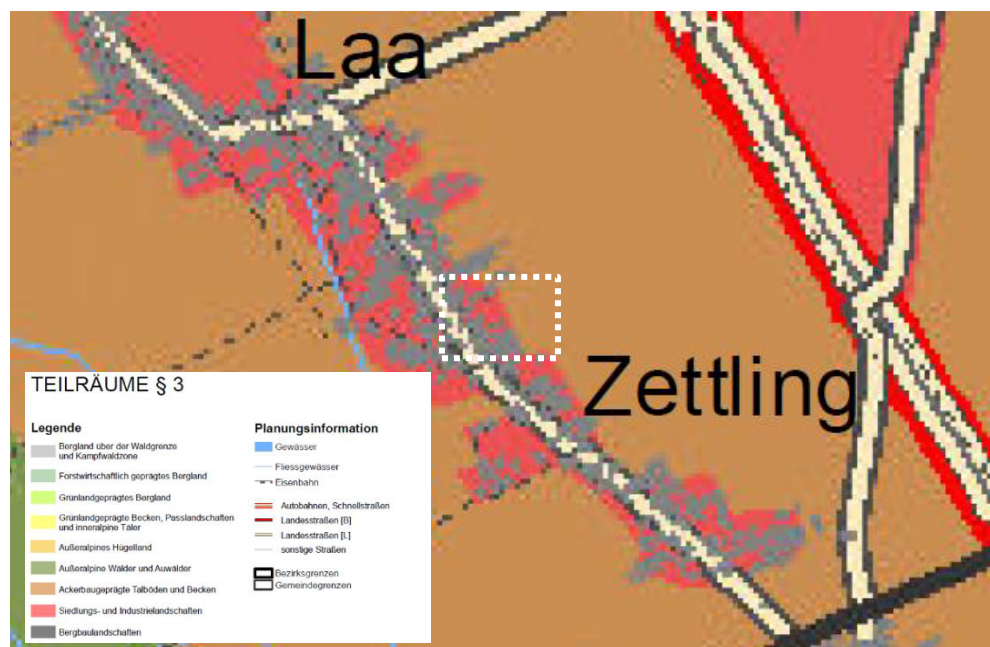
Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung rechtsgültigen Sach- und Entwicklungsprogramme der überörtlichen Raumordnung enthalten keine Vorgaben, die maßgebliche Auswirkungen auf den ggst. Regelungsumfang haben.

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 liegt am Rande des REPRO-Teilraum „Ackerbaugeprägte Talböden und Becken“ im Teilraum „Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume)“, für den als Ziele und Maßnahmen verordnet sind: 1. Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten. 2. Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen. 3. Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn und Kerngebieten zu attraktivieren. 4. Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.

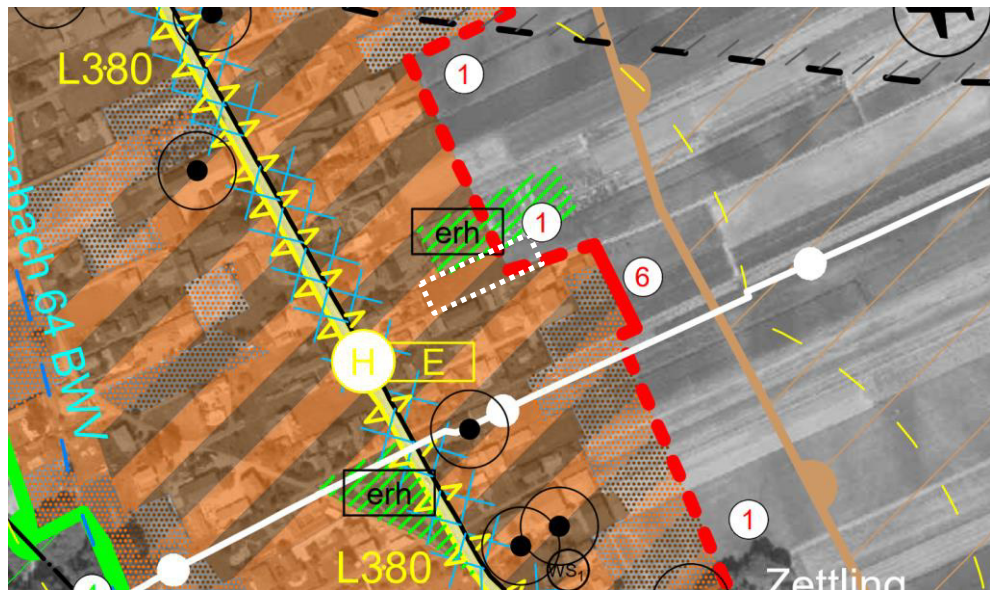


Ausschnitt aus der REPRO-Anlage 2 „Landschaftsräumliche Einheiten“ (unmaßstäblich)

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 von relativen siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen in einem baulichen Entwicklungsbereich für die überlagerten Funktionen Landwirtschaft und Wohnen. Es ist dem ÖEK-Teilraum G „Bierbaum / Laa / Zettling Nord“ zugeordnet, der als örtlicher Siedlungsschwerpunkt und Teilraum mit hoher Entwicklungspriorität festgelegt ist:



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 Bauungsplanung). Geneigte Dächer in roter oder grauer Deckung. Flachdächer als Gründächer und/oder mit PV-Anlagen.

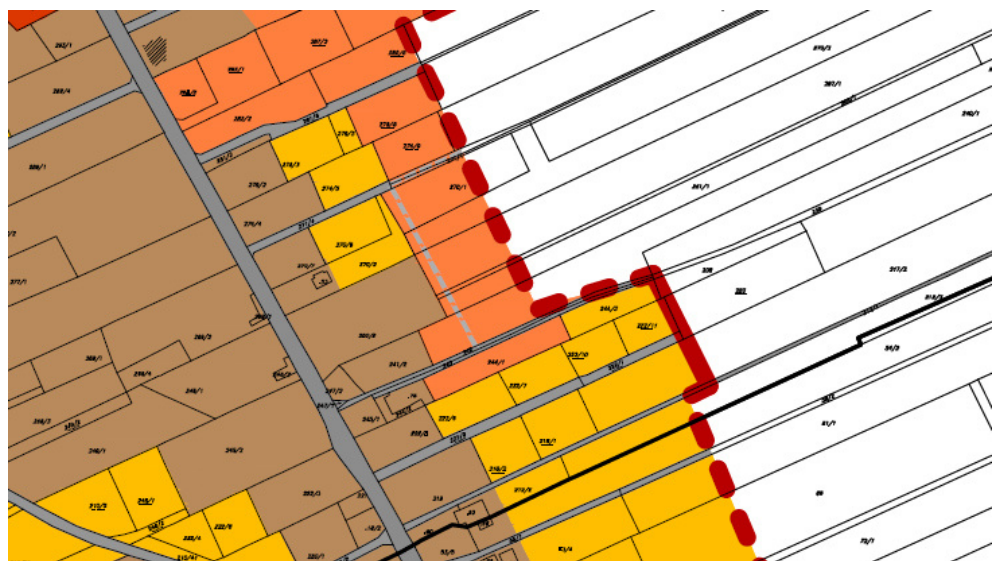
- Geschosse: Für neue Bauten max. 2 oberirdische Geschosse zzgl. eines Dachgeschosses der zurückversetzten 3. Geschosses (Penthouse) und Keller.
- Außenliegende Vertikalerschließungen sind mit geschlossenen Fronten herzustellen. Straßenseitig sind offene Laubengangerschließungen unzulässig.
- Im Neubaufall 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.

Gemäß den Erläuterungen wurden die Grundsätze zu Bauungsweise udgl. der Gebietstypen im Räumlichen Leitbild als Maximalfestlegungen erlassen. Eine bauliche Entwicklung im jeweils geringeren Ausmaß (zB geringere Geschosigkeit der neuen Bebauung udgl.) ist dadurch grundsätzlich nicht ausgeschlossen, wenn eine Übereinstimmung mit den sonstigen siedlungspolitischen Zielsetzungen und Raumordnungszielen gegeben ist. Im konkreten Fall wird v.a. aufgrund der Nähe zu einer aktive Erwerbsgärtnerei sowie der beengten Erschließungsverhältnisse keine Intensivwohnnutzung und -bebauung sowie keine öffentliche Durchwegung des Siedlungsgebietes angestrebt.



Ausschnitte aus RLB 1.00 der Marktgemeinde Premstätten (unmaßstäblich)

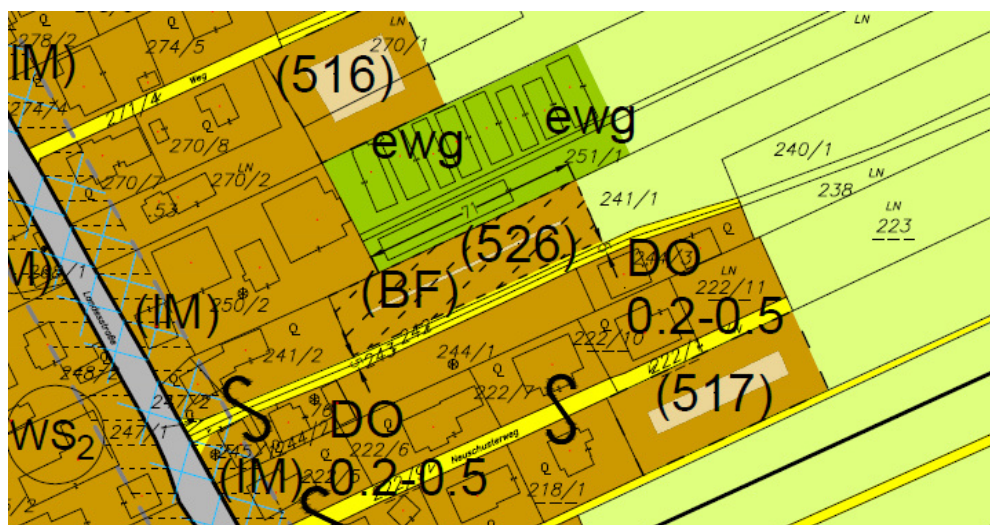
Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan (hier idF 1.12) der Marktgemeinde Premstätten ist für das Planungsgebiet Bauland als Aufschließungsgebiet für Dorfgebiet (Nr. 526) 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:

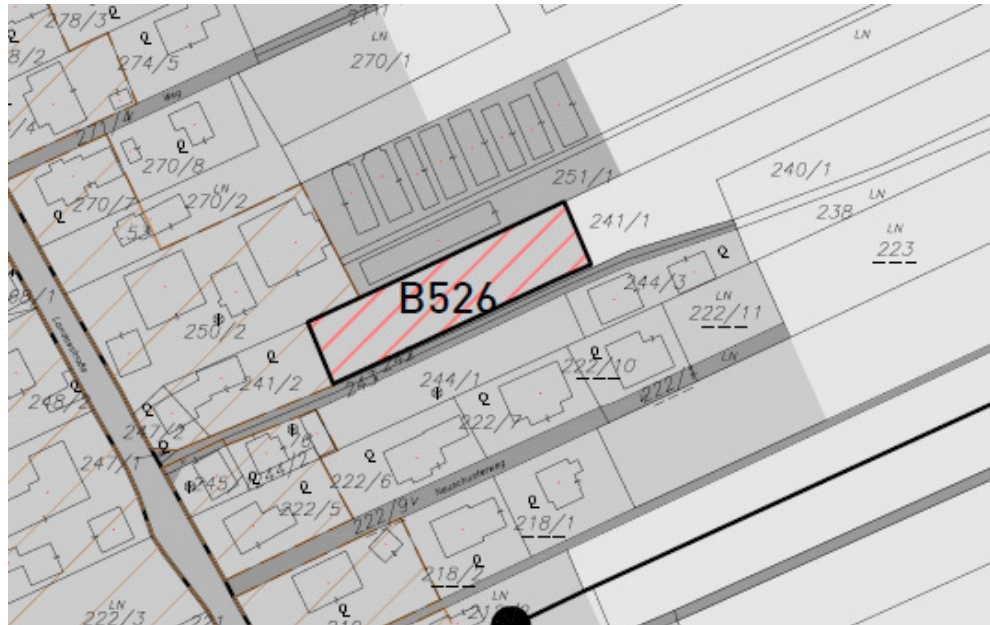
- Sicherung der äußeren Anbindung: Diese umfasst eine für den Verwendungszweck geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche iS des § 5 Abs. 1 Stmk. BauG. Diese kann auch durch Servitute und zivilrechtliche Vereinbarungen sichergestellt und nachgewiesen 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 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. Sickerverhältnisse erforderlich.

Im Zuge der FWP-Änderung 1.12 wurde für das Bauland im Planungsgebiet gemäß § 36 Abs. 1 StROG eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufs wurde die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt. Da für die Erfüllung der festgelegten Aufschließungserfordernisse Private zuständig sind, beginnt die Bebauungsfrist mit Rechtskraft des ggst. Bebauungsplanes zu laufen und endet nach fünf Jahren.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 1.12 (unmaßstäblich)

Gemäß der Bebauungsplanzonierung des Flächenwidmungsplanes idF 1.12 ist für das Aufschließungsgebiet Nr. 526 die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt (Zonierung B526). Die Bebauungsplanung soll ein Erschließungs- und Strukturkonzept, die Berücksichtigung des Umgebungsbestandes sowie die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild umfassen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplanzonierungsplan 1.12 (unmaßstäblich)

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 Bauplatzeignung 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.

Flugverkehr

Das Planungsgebiet liegt gemäß der „Sicherheitszonenverordnung“ für den Flughafen Graz (dzt. idF BGBl. I Nr. 108/2013) innerhalb der Sicherheitszone „F“ 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.

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

www.bmk.gv.at/themen/verkehr/luftfahrt/recht/sicherheitszonen/graz.html

Straßenverkehr

Der überwiegende Teil des Hauptsiedlungsgebietes von Premstätten inkl. des ggst. Planungsgebietes weist eine Belastung durch Verkehrslärm auf (vgl. hierzu auch die Lärmkarten gemäß der EU Umgebungslärm-RL des GIS Stmk). Das Setzen von Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz (Gebäudestellung, verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung etc.) kann daher erforderlich sein. Aufenthaltsräume und wesentliche Freiflächen auf den Bauplätzen sind erforderlichenfalls zu schützen.

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

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 und auch 2, 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 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.
- Verkehrsfläche: In der zeichnerischen Darstellung festgelegte Fläche gemäß § 32 Abs. 2 StROG, für die als Planzeichen eine vollflächige Füllung in helloranger Farbe verwendet wird.

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 1.12 (Zonierung B526) sowie der geplanten Neuvermessung zur Herstellung von drei Baugrundstücken.

Zu § 2 Verkehrsflächen

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Haupteerschließung erweitert den Straßenraum des Traubenweges im Bereich des Bebauungsplans um einen Meter zur Sicherstellung einer geordneten und erleichterten Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen entlang des Traubenweges. Die festgelegte Verkehrsfläche wird in der zeichnerischen Darstellung mit dem Planzeichen „vollflächig Füllung in helloranger Farbe“ dargestellt. Darin sind alle Bauführungen ausgeschlossen, die nicht der Herstellung eines Straßenbauwerkes dienen, zB auch die Errichtung von Einfriedungen. Eine Abtretungsverpflichtung besteht nicht.

Zu § 3 Erschließungssystem

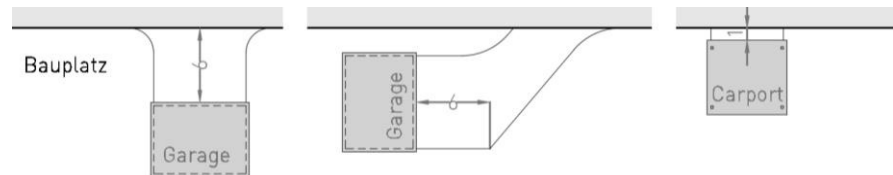
Erschließungsflächen werden in der zeichnerischen Darstellung mit dem Planzeichen „Wabenfüllung in helloranger Farbe“ dargestellt. Es handelt sich dabei nicht um Verkehrsflächen gemäß § 32 Abs. 2 StROG, da sie keine über das Baugrundstück hinausgehende Bedeutung haben.

Zu § 4 Ruhender Verkehr

- Zu (1) In Bauverfahren sind die Anforderungen der jeweils geltenden Verordnung der Gemeinde gemäß § 89 Abs. 4 Stmk. BauG bzgl. der Mindestanzahl der Kfz-Abstellplätze zu ermitteln und zu erfüllen. Diese sind jeweils am gleichen Baugrundstück wie die zugehörige Wohneinheit zu errichten. 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 stellt eine geordnete Parkplatzsituation sowie die Erhaltung von Freiflächen auf den Baugrundstücken sicher.
- Zu (3) Die Festlegung dient der Sicherstellung einer geordneten und verkehrssicheren Erschließung und gewährleistet, dass Fahrmanöver wie Einparken, Ausparken und Wenden auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen. Dadurch wird verhindert, dass Fahrzeuge auf dem Traubenweg reversieren oder den fließenden Verkehr beeinträchtigen. Zudem wird ein ungehindertes und sicheres Ein- und Ausfahren in den Straßenraum ermöglicht, wodurch die Verkehrssicherheit erhöht und Konfliktsituationen minimiert werden. Die Regelung entspricht der Erschließungssituation des Bestandes entlang des Traubenweges und trägt zu einem einheitlichen und funktionalen Straßenraum bei.
- Zu (4) Die Mindestabstände ermöglichen zusätzliche Abstellflächen vor (optional zu errichtenden) Garagen. Sie stellen weiters die Vermeidung einer baulichen Einengung von Verkehrsflächen (u.a. der im Bebauungsplan festgelegten entlang des Traubenweges) zB durch überstehende Flugdächer sowie einer Beeinträchtigung durch herabfallenden Schnee udgl. sicher. Die Einfahrtsseite von überdachten Stellplätzen (zB Carports)

ist so anzuordnen, dass auch ein ausreichender Abstand gewährleistet ist, um die Vorgaben des Abs. 3 einzuhalten. Insbesondere muss sichergestellt sein, dass Fahrmanöver (Einparken, Ausparken, Wenden) vollständig auf Eigengrund erfolgen können und keine Beeinträchtigung des Verkehrs am Traubenweg entsteht (keine direkte Zufahrt zu den Stellplätzen).

Die Bemessung bei Garagen erfolgt einfahrtsseitig, d.h. ihre Errichtung ist bei entsprechender Ausrichtung der Zufahrt auch mit Abständen von weniger als 5 m zu Verkehrsflächen zulässig, zB gemäß den nachstehenden Ausführungsvarianten:



Auf die Mindestwerte für Stellplätze und Fahrgassen der OIB-Richtlinie 4 (Pkt. 2.10.4; Tabelle 2) wird ergänzend verwiesen.

- Zu (5) Die Festlegung dient der Vermeidung einer hohen Bodenversiegelung (vgl. § 4 Z 18a Stmk. BauG). Kfz-Abstellplätze außerhalb von Garagen und ohne Schutzdach 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 § 5 Bau- und Straßengrundstücke

- Zu (1) Die Baugrundstücke Nr. 1 bis 3 sind auf Grundlage des Teilungsentwurfes der Vermessung Huber ZT-GmbH (GZ: 8614 vom 26.11.2025) verpflichtend herzustellen und sollen mit Wohngebäuden bebaut werden. Diese weisen Größen von rd. 610 m² bis rd. 630 m² auf und entsprechen den Vorgaben der Verordnung über die Mindestbauplatzgrößen der Marktgemeinde Premstätten, welche ein Mindestausmaß von 600 m² vorsieht.

Das Grundstück des Planungsgebietes ist bislang nur im Grundsteuerkaster eingetragen, d.h. für die Grenzpunkte besteht keine Zentimetergenauigkeit. Die Rechtssicherheit der Grenzen ist erst herzustellen (Vermessung und Einverleibung in den Grenzkataster). Der Bebauungsplan berücksichtigt daher das praktische Erfordernis von Toleranzen bei der Vermessung und eröffnet für die Festsetzung von Teilungslinien in nachfolgenden Verfahren einen geringen Ermessensspielraum, der iS der hinreichenden Determinierung an eine sachverständig zu prüfende Bedingung geknüpft ist. Nach Maßgabe des Wortlautes sind geringfügige Abweichungen nur solche, die für die Struktur des Bebauungsplanes unerheblich sind, d.h. die im konkreten Fall die beabsichtigte Bebauung mit Doppelhäusern nicht konterkarieren und keine Beeinträchtigungen von Nachbarn verursachen.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes sind damit hinreichend bestimmt und zieladäquat. Im Zuge von Bewilligungen gemäß § 45 StROG hat auch anhand dieser Kriterien für Ermessungsentscheidungen eine sachverständige Beurteilung zu erfolgen. Als Richtschnur wird angemerkt: Die Strichstärke der verpflichtenden Teilungslinien beträgt im gedruckten Plan 1 mm, was bei einem Maßstab von 1:500 einer realen Breite von 0,5 m entspricht. Achsabweichungen in diesem Ausmaß sind aus Sicht der örtlichen Raumplanung daher unproblematisch und entsprechen dem grundlegenden Planungsprinzip der zunehmenden Konkretisierung.

Die kotierten Abstände der Baugrenzl原因en zu Teilungslinien sind von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

- Zu (2) Wenngleich aktuell keine Abtretung in das öffentliche Gut vorgesehen ist, soll diese durch die Bebauungsplanung nicht ausgeschlossen werden und sollen allenfalls erforderliche Neuvermessung hierfür jedenfalls möglich sein. Übergeordnetes Ziel der Festlegung ist daher die Herstellung eines verkehrssicheren und geordneten Straßen- und Wegenetzes.

Teilungen der verpflichtend herzustellenden Baugrundstücke für andere als verkehrliche Zwecke sind nicht zulässig.

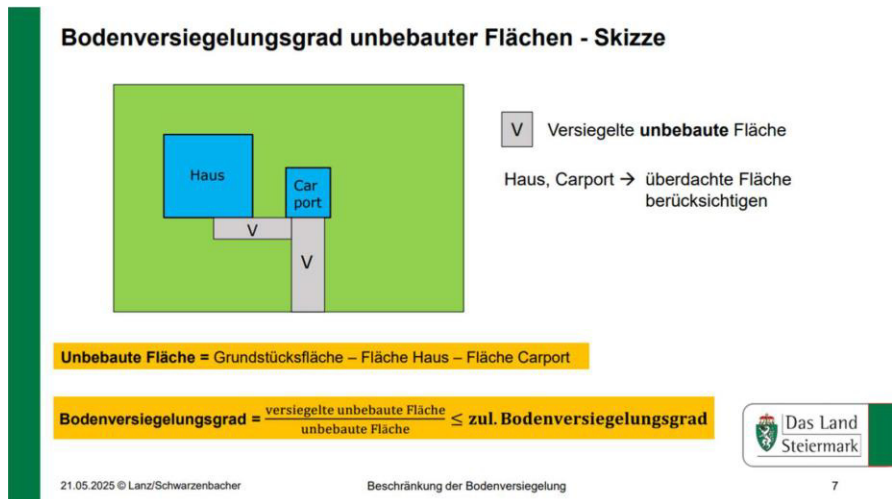
Zu § 6 Bauliche Ausnutzbarkeit

- Zu (1) Im Bebauungsplan erfolgt keine Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte. Unterschreitungen werden nicht gesondert geregelt.

- Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z 17 Stmk. BauG) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Richtwerte des Räumlichen Leitbildes zum ÖEK 1.00 sowie der Größe der Baugrundstücke festgelegt.

- Zu (3) Im Räumlichen Leitbild 1.00 wurden auf Grundlage des StROG idF LGBl. Nr. 6/2020 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 wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie zB mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen (ohne Fugen) 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 § 7 Bebauungsweise

Durch die Festlegung der Baugrenzlinien in der zeichnerischen Darstellung ist generell gewährleistet, dass Hauptgebäude nur mit Abstand zu bestehenden Nachbargrenzen errichtet werden können. Während Hauptgebäude auf dem Baugrundstück Nr. 1 aufgrund der Baugrenzlinien nur in offener Bebauungsweise errichtet werden können, wird auf den Baugrundstücken Nr. 2 und 3 ein Aneinanderbauen (gekuppelte Bebauungsweise) ermöglicht, da südwestlich dieses Bereichs ein wenig intensive Bebauung am Grundstück 244/1 besteht und die Bebauungsstruktur der unmittelbaren Umgebung so zweckmäßig fortgeführt wird.

Zu § 8 Verteilung der Nutzungen

Zu (1) Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je verpflichtend herzustellenden Baugrundstück dient der Sicherstellung einer dem Planungsraum angemessenen Siedlungsentwicklung und verhindert auch, dass zB reihenausartige Objekte mit mehr als zwei Mittelhäusern errichtet

werden. Ziel ist die behutsame Weiterentwicklung des Gebietscharakters unter Berücksichtigung einer maßvollen baulichen Nachverdichtung. Auf die baugesetzliche Begriffsbestimmung für „Wohnung“ wird verwiesen, die im ggst. Fall mit Wohneinheit gleichzusetzen ist.

- Zu (2) Die Festlegung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit landwirtschaftlicher Tätigkeit und gewerblichen Beständen der Umgebung, insbesondere der nordwestlich an das Planungsgebiet angrenzenden und aktiven Erwerbsgärtnerei. Durch betriebsbedingte Abläufe und Emissionen (zB Geräuschentwicklungen aus Lüftungsanlagen, Gerüche udgl.) können im Anschluss daran Beeinträchtigungen der Wohnfunktion in wesentlichen Aufenthaltsbereichen im Freien (das sind in der Regel Terrassen und Balkone) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die Vorgabe einer Orientierung dieser Aufenthaltsbereiche weg von potentiell lärmbelasteten und konfliktträchtigen Bereichen wird dafür Sorge getragen, dass die betriebliche und landwirtschaftliche Funktion nicht durch ein Heranrücken von Wohnnutzungen beeinträchtigt werden und dass umgekehrt Wohnnutzungen konfliktfrei möglich sind. Die Erfüllung wird in Bauverfahren anhand der Projektunterlagen geprüft werden.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

- Zu (1) Durch Baugrenzlinien in blauer Farbe werden in der zeichnerischen Darstellung flächig gefärbte „Baufelder“ für Gebäude gebildet – aufgrund von Ausnahmebestimmungen für Nebengebäude gilt die Regelung daher insbesondere für „Hauptgebäude“. 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) Auf die baugesetzlichen Begriffsbestimmungen für „Garagen“ und „Nebengebäude“ wird verwiesen. 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 15 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 von Gebäuden ist bei Satteldächern ident mit der Hauptfirstrichtung. Die Festlegung hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Um die bestmögliche Einfügung von Projekten auf dem jeweiligen Bauplatz zu ermöglichen, sind maßvolle Abweichungen zulässig.

Zu § 10 Höhenlage und Höhenentwicklung der Gebäude

- Zu (1) Die Festlegung dient der Vermeidung erheblicher Geländeänderungen, die visuelle oder funktionale Beeinträchtigungen verursachen könnten. Aufgrund der annähernd ebenen Topographie ist eine Bebauung grundsätzlich auch ohne wesentliche Eingriffe in das natürliche Gelände möglich. Durch die Einschränkung der max. Höhe der Erdgeschoßebene (FBOK) wird vor diesem Hintergrund sichergestellt, dass keine Maßnahmen erfolgen, die zu nachteiligen Auswirkungen führen könnten (zB bzgl. Orts- und Landschaftsbild oder durch Veränderungen der Oberflächenabflüsse). Punktuelle Unebenheiten (Senken) im Gelände werden in der Bestimmung dadurch berücksichtigt, dass die Höhenlage je Gebäude im Mittel (vgl. hierzu sinngemäß § 13 Abs. 4 Stmk. BauG) beschränkt wird.
- Zu (2) Die Gebäudehöhe ist gemäß § 4 Z 31 Stmk. BauG der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.
- 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 im Bebauungsplan unabhängig von der Gebäudetypologie bzw. der Dachform beschränkt, wodurch das Erscheinungsbild auch bei unterschiedlichen Bauformen harmonisiert wird. Auf die baugesetzliche Begriffsbestimmung für „natürliches Gelände“ wird verwiesen.

Zu § 11 Geschoße

Die max. zulässige Anzahl der Geschoße (§ 4 Z 34 Stmk. BauG) wird im Bebauungsplan mit zwei oberirdischen Geschoßen (ohne Einschränkung auf Dachgeschoße o.ä.) festgelegt, da diese einen wirtschaftlichen Ausbau ermöglichen und eine mit dem unmittelbar angrenzenden baulichen Bestand vergleichbare Höhenentwicklung aufweisen. Die Errichtung von Kellern (§ 4 Z 39 Stmk. BauG) wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Auf die geschoßbezogenen Abstandsbestimmungen des § 13 Stmk. BauG wird verwiesen.

Zu § 12 Dachformen und Dächer

- Zu (1) Die Vorgabe der Dachformen für Hauptgebäude berücksichtigt die nur mäßige Sensibilität im Planungsraum, den hinsichtlich Dachform und -neigung nicht homogenen Umgebungsbestand sowie das Vorprojekt. Während das Satteldach die historisch prägende Dachform ist, wurden in jüngerer Zeit vermehrt Einfamilienhäuser mit Walmdächern (Bungalows) errichtet, die in zurückversetzten und wenig sichtexponierten Lagen keine Auswirkungen auf das prägende Orts- und Straßenbild von Laa haben.

Die Zulässigkeit von Abweichungen bei untergeordneten Bauteilen und Vordächern (auch Balkondächer udgl.) trägt dem Erfordernis funktionaler und gestalterischer Flexibilität Rechnung, ohne dabei das prägende Erscheinungsbild der Dachlandschaft erheblich zu beeinflussen. Für Nebengebäude und Garagen sowie für bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft wird keine Einschränkung der Dachformen festgelegt, da diese visuell nur untergeordnet in Erscheinung treten und im Planungsraum diesbezüglich kein einheitliches Erscheinungsbild vorliegt.

Zu (2) Graue und rote Satteldächer wurden im Planungsraum bereits vielfach errichtet und fügen sich gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ein.

Zu § 13 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 keine reflektierenden Oberflächen (zB Photovoltaikpaneele, die die Gesamtfassade umfassen) entstehen 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 § 14 Nutzung und Gestaltung von Grünanlagen

Die Gestaltung der privaten Freiflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell erfolgen. Eine dem Charakter der Umgebung angepasste Gestaltung 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.

Zu § 15 Geländeveränderungen

Eingriffe in das natürliche Gelände sind grundsätzlich gering zu halten und aufgrund der topographischen Situation für die Einfügung von baulichen Anlagen auch nicht zwingend 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.

Als bauwerksnah gelten Maßnahmen, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gebäude oder einem Verkehrsbauwerk stehen und der Herstellung oder Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung dienen (zB Anbauten, Gebäudezugang, Zufahrt, Stellplätze, Terrassen udgl.). Als im freien Gelände gelegen gelten Maßnahmen, wenn sie von diesen Bauwerken unabhängig und entfernt errichtet werden. Hinsichtlich der Entfernung kann in der Regel ab einem Abstand von 10 m zu den Bauwerken jedenfalls von einer Lage im freien Gelände ausgegangen werden.

Steinschlichtungen iS der Bestimmung sind Maßnahmen aus grobem und großformatigem Steinmaterial (maschinell zu versetzende Flussbausteine, Löffelsteine udgl.), die aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Sie sind von Naturstein- und Trockenmauern aus kleinformatigem Material zu unterscheiden.

Zu § 16 Pflanzgebote

- Zu (1) Die Bestimmung regelt die Mindestanzahl an Baumpflanzungen entlang des Traubenwegs. Ziel ist die Gestaltung des Straßenraumes sowie die Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung.

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

Bei Verlust eines dauerhaft zu erhaltenden Baumes (durch zB Krankheit, Blitzschlag, Sturm etc.) ist spätestens in der auf den Abgang folgenden

Pflanzperiode für entsprechenden gleichwertigen Ersatz zu sorgen und ist dieser dauerhaft zu erhalten. Auf die Bestimmungen des § 41 Abs. 3 StROG wird hingewiesen.. ROG 2010 wird hingewiesen.

- Zu (2) Die Vorgaben in Bezug auf die Qualität der Bäume sichern ein gutes Anwachsen und eine rasche visuelle Wirksamkeit im Straßenraum.
- Zu (3) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zu bevorzugen (Baumarten zB Ahorn, Linde, Eiche etc.).

Die Bestimmung stellt bewusst nicht auf „einheimische“ Gehölze ab, da in Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen eine Einschränkung auf das historische oder gegenwärtige natürliche Vorkommen von Arten unzureichend sein könnte. Die Orientierung an der potentiell natürlichen Vegetation eröffnet hingegen die Möglichkeit, Gehölze auszuwählen, die den ökologischen Eigenschaften des Standorts schadlos entsprechen und gleichzeitig eine höhere Widerstandsfähigkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels aufweisen. Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) 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.

In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen, Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Hitze- und Trockenperioden, wird die Verwendung von Baumarten und Züchtungen empfohlen, die nachweislich gute Resistenzen gegen die o.a. Umwelteinflüsse aufweisen.

Hinsichtlich klimafitter Bäume wird auf einschlägige Publikationen sowie auf Maßnahmen der Landeshauptstadt verwiesen:

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

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. Zusätzlich wird auf die umfassende Auflistung des Referats Naturschutz der Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung verwiesen:

<https://www.neobiota.steiermark.at/cms/ziel/157810124/DE/>

Zu § 17 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. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedungen besteht nicht. Auf die Einschränkung des § 2 wird hingewiesen.

Unter der Ansichtshöhe von Sockelmauern, die auch als Stützmauern dienen können, ist der jeweils über das angrenzende Gelände ragende Mauerteil zu verstehen. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen im Siedlungsgebiet soll aus Gründen der Sicherheit (Verletzungsgefahr) und der negativen Symbolik vermieden werden.

- Zu (2) Die Festlegung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen auf benachbarten Grundstücken und von visuellen Störwirkungen. Auf die baugesetzliche Begriffsbestimmung für „Nachbargrenze“ wird verwiesen.
- Zu (3) Die Festlegung stellt sicher, dass Heckenpflanzungen einen Mehrwert für die heimische Fauna bieten (Nährgehölze für Vögel und Insekten) und gehobenen Gestaltungsansprüchen genügen.

Zu § 18 Oberflächenentwässerung

Die Errichtung von Entwässerungsanlagen soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann auch auf Verkehrsflächen oder Freiflächen zweckmäßig sein.

- Zu (1) Aufgrund von Erfahrungswerten im Planungsraum ist davon auszugehen, dass aufgrund der Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung auf Eigengrund im Planungsgebiet umsetzbar ist. Nachweise bzgl. der geordneten Verbringung sind projektspezifisch in den nachfolgenden Bauverfahren zu erbringen.
- 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 Regenwasserzisternen stellt hinsichtlich des Wasserhaushalts eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicher. Die Nutzung der Zisternen auch zu Retentionszwecken wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

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 § 19 Technische Infrastruktur

In Einklang mit den überörtlichen Zielen des „SAPRO EE – Solarenergie“ 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 Dorfgebiet ist ex lege nicht für flächige Energieerzeugungsanlagen bestimmt. Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters, in dem derartige Anlagen nicht vorhanden sind, erfolgen im Bebauungsplan daher Festlegungen, die die Nutzung und Bebauung des Planungsgebietes gebietstypisch bestmöglich sicherstellen. Der Ausschluss der Errichtung von Freiflächenanlagen stellt damit die Vermeidung einer Unternutzung des Wohnbaulandes sowie einer 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 geneigten 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 § 20 Inkrafttreten

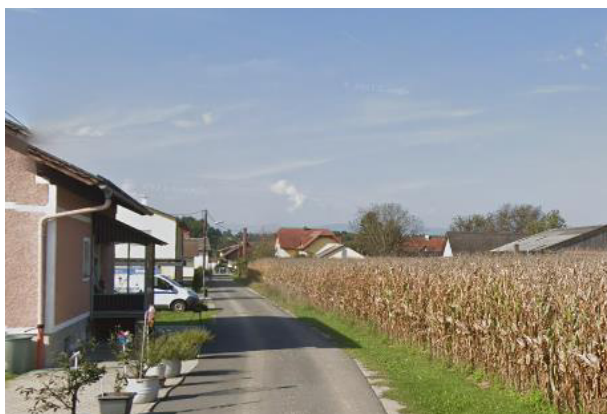
Nach Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der für die Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung zuständige Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung innerhalb angemessener Frist hat der Gemeinderat über Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplanes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

Quelle: Google Maps und Street View Abfrage (23.06.2026)



Bebauungsplan B526

„Traubenweg“

Zeichnerische Darstellung

Bebauungsplan B526

„Traubenweg“

Anhang 1

Gestaltungskonzept

verfasst von der Interplan ZT GmbH

Legende

- DKM Grundstücksgrenzen
- Baugrundstücke

Durch Teilungen hergestellt
- 1

Bauplatznummer und -größe

Beispielhafte Darstellung

1.000 m²
- Erschließungsbereiche

Beispielhafte Darstellung
- Gebäude

Beispielhafte Darstellung
- Grünflächen und Bepflanzung

Beispielhafte Darstellung



PLANVERFASSER / PLANUNGSGRUNDLAGEN

Interplan

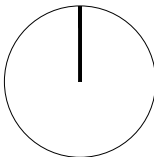
Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH

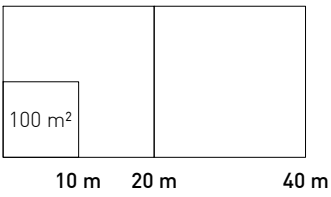
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz

office@interplan.at

+43 316 / 72 42 22 0



DKM Stand 04/2024
(Teilungsentwurf
Vermessung Huber ZT-GmbH
GZ:8614 vom 26.11.2025]



Maßstab
1:500
Luftbild mit Stand 04/2026
(Quelle: Digitaler Atlas des GIS Stmk.)

Gestaltungskonzept vom 29.06.2026

für den Bebauungsplan B526 "Traubenweg"

Bebauungsplan B526

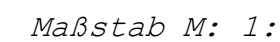
„Traubenweg“

Anhang 2

Teilungsentwurf

Vermessung Huber ZT-GmbH
GZ: 8614 vom 26.11.2025

KATASTER U. NATUR M 1:500



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

