

Örtliche Raumordnung

Gemeinde St. Stefan ob Stainz



Teilbebauungsplan 01

"Messner-Raiba"



Verfasser:



Zahl:

18/17

Graz, am

19/08/2017

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Zahl:

A-2017-1039-00708

St. Stefan ob Stainz, am

27.9.2017

verfasst von:



krässer
architektur ziviltechniker-KG
krässer

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

Termine des Verfahrens

Vorbesprechung mit der Gemeinde, Gemeindevorstehern und Antragssteller, Bauträger

Feb. 2016 bis Feb. 2017

Vorbesprechung in der A13 (Mag. Schwabegger)

am

02/02/2017

Gemeinderatsbeschluss
(Auflage des Entwurfes)

am

22/03/2017

Kundmachung der Auflage

am

08/05/2017

Auflagefrist

vom

15/05/2017

bis

11/07/2017

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind 1 Einwendung und 1 Stellungnahme eingelangt
(näheres dazu => siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des
Bebauungsplanes

am

27.9.2017

Kundmachung

von

5.10.17

bis

Rechtskraft erlangt

am

Genehmigung durch die
Stmk. Landesregierung A13

am

INHALTSVERZEICHNIS

A) Verordnung	4
B) Grundlagen	10
C) Allgemeine Erläuterungen	18
D) Rechtliche Grundlage:	25
E) Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:	25
F) Beilagen	26
G) Anhang	32

A) Verordnung

Verordnung über den vom Gemeinderat den Gemeinde St. Stefan ob Stainz (seit 01/01/2015 fusioniert mit den Gemeinden Gundersdorf und Greisdorf) am 27.9.2017 beschlossenen Teilbebauungsplan 01 "Messner-Raiba" (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen). Auf der Grundlage des §40 (Bebauungsplanung), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idGf. wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

Gemeinde: St. Stefan ob Stainz | KG: 61237 St. Stefan | Bebauungsabschnitt 01

a) Grundsätzliche Feststellung

- Bei den Vorgaben gem. §1 bis 4 der gegenständlichen Verordnung handelt es sich um ein Rahmenkorsett, welches die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für den gesamten Bebauungsplanbereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idGf., (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild“¹), sowie etwaige Einschränkungen durch den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen
- b) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr.: BPL MESS-RAI-Ä01/SOS 17/01 der auch Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:1.000) ist, Einzelheiten der Bebauung fest². Der Gestaltungsplan dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr.: BPL MESS-RAI-Ä01/SOS 17/02 M.: 1 : 1.000).

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz (seit 01/01/2015 fusioniert mit den Gemeinden Gundersdorf und Greisdorf), in der Fassung Änderung 0.03 als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,7 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für das Grundstück werden Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden, Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. In Bereichen, in denen keine Baugrenzlinien festgelegt werden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idGf. einzuhalten.

¹ Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idGf., §43(4):

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

² Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht zur Änderung angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

§4 Festlegungen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

- a) Das bestehende, natürliche Gelände ist – in Absprache mit der Baubehörde - so weit abzuändern, dass zwischen den bereits fertig gestellten Erschließungswegen ein gleichmäßiger Geländeverlauf entsteht und noch in der Natur vorhandene, im Gesamtgefüge¹ unnatürlich wirkende Geländerücken, sowie Böschungskanten angepasst werden (*siehe auch Rechts- und Gestaltungsplan*). Dieser angepasste Geländevertlauf stellt in der Folge die Bezugsgrundlage für die zulässigen Baumaßnahmen im Bebauungsplanbereich dar.
- b) Baubewilligungen zur Errichtung von Bauwerken oder Gebäuden dürfen erst nach Fertigstellung der Geländeanpassung, sowie deren baubehördlicher Genehmigung erteilt werden, bzw. ist die Einhaltung der Geländeänderung im Rahmen des Bauverfahrens als Auflage vorzuschreiben.

4.1 Wege, Erschließung

- a) Die Zufahrt und die innere Erschließung des Areals erfolgt durch bereits auf Basis des ursprünglichen Bebauungsplanes "Messner-Raiba" errichteten und fertig gestellten Straßenführungen (*der Weg Grst. 79/25 wurde bereits in das öffentliche Gut übernommen (siehe Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis)*).

4.2 Freiflächen

- a) Die Ausbildung von Steinschlichtungen ist unzulässig.
- b) Geländeänderungen gegenüber dem natürlichen Gelände dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und müssen sensibel in das Hanggelände eingebettet werden, wobei dabei ergänzend zu beachten ist:
 - Erdaufschüttungen vor den Terrassen und generell Aufschüttungen von unnatürlich im Gelände wirkenden Erdhügeln sind verboten.
 - Erdaufschüttungen bzw. -einschnitte zur Schaffung von harmonischen Übergängen (*Erschließungsstraße | eigene Abstellflächen | Gelände*) sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Beträgt die Geländeänderung mehr als 1,00m, muss diese in geböschter oder abgetreppter (*terrassierter*) Form ausgeführt werden, dabei gegebenenfalls partiell erforderliche Stützmauern (*Länge max. 20% der Grundstückslänge*) dürfen max. in einer Höhe von 1,00m in Erscheinung treten.
 - Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten, neuen Geländevertlaufes (*inkl. Anbindung an das umgebende, natürliche Gelände*) vorzulegen.
- c) Die Herstellung von Einfriedungen und lebenden Zäunen hat gem. Verordnung der Gemeinde St. Stefan ob Stainz (*siehe Beilage*) zu erfolgen. Einfriedungen sind in einem Abstand von 0,50m zur Grundgrenze der Wegparzelle zu errichten. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes sind lebende Zäune in der Form zu pflanzen, dass deren Außenkante jener der Außenkante der Einfriedungen entspricht³. Eigentümer oder Nutzungsberchtigte haben die ordnungsgemäße Instandhaltung der Einfriedung, der lebenden Zäune, sowie die Freihaltung und Pflege des 0,50m-Abstandsbereiches sicher zu stellen.

³ Ein Pflanzabstand von mind. 0,50m (gemessen von der Achse des Hauptstamms der Pflanze) zur Außenkante der Einfriedungen wird empfohlen.

- d) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- e) Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss gem. bestehendem Oberflächenwasserentsorgungsprojekt, verfasst vom Ingenieurbüro Pilz GMBH & Partner CO KG | 8472 Straß in Stmk. (*siehe Beilagen*) in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.
- f) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.
- g) Heimische Pflanzen sind zu bevorzugen.

4.3 Bauwerke

- a) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,6 betragen (*Unterschreitungen der Mindestbebauungsdichte sind gem. §4 der Bebauungsdichteverordnung, LGBI. 38/1993 idgF. nur auf Basis eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig*).
- b) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte und die Bebauungsweise sind im Rechtsplan Nr. BPL MESS-RAI-Ä01/SOS 17/01 festgelegt.
- c) Bei den Festlegungen für Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen ist von den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes gem. §4a) auszugehen, Gebäude dürfen entlang der natürlichen Höhenschichtenlinien ausgerichtet werden oder nach Vorgabe des Rechtsplanes normal zu diesen Höhenschichtenlinien. Dabei sind geringfügige Abweichungen – zur Schaffung einer harmonisch wirkenden, geordneten Gesamtsiedlungsstruktur – nach Vorgabe der Baubehörde zulässig.
- d) Festlegungen für die Höhenentwicklungen und Dachformen von Gebäuden:
 - 1. Zone 01 - Bebauung mit Flachdach
 - a) Max. 2 Geschoße
 - Flachdächer mit extensiver Begrünung
 - b) Die Gesamthöhe (*Gesamthöhe lt. §4(33) des Stmk. BauG 95*) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 7,50m betragen.
 - 2. Zone 02 - Bebauung mit Satteldach
 - a) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss
 - Satteldächer mit landschaftstypischen rotem, rotbraunem, kleinformatigen, nicht glasierten, Deckungsmaterialien mit einer Dachneigung von 46° bis 48°
 - oder
 - b) max. zwei Geschoße
 - Flach geneigtes Satteldach mit nicht ausbaufähigem Dachboden und mit landschaftstypischen rotem, rotbraunem, kleinformatigen, nicht glasierten, Deckungsmaterialien und einer Dachneigung von 20° bis 25°

- c) Die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(33) des Stmk. BauG 95) für Gebäude lt. Pkt. a) und b) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 10,50m betragen.

3. Zone 03

- a) In der Zone 03 ist die Errichtung des Wohnprojektes lt. Baubescheid vom 01/08/2017 | GZ.:B-2017-1039-00079 zulässig.

4. Sonstige, grundsätzliche Zielsetzungen für die Zonen 01 bis 02:

- Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sind auch andere Dachformen und Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- Es ist auf eine Wahrung einer harmonischen Proportion des Gesamtgebäudes zu achten (*Kniestockhöhe etc.*)
- Mit Ausnahme des Projektes lt. Pkt. 3 ist die wesentliche Zielsetzung in allen Fällen jene, dass Baukörper talseitig max. zweigeschossig in Erscheinung treten, wobei aufgeständerte Terrassenkonstruktionen gegenüber unterkellerten Ausführungen zu bevorzugen sind.

- e) Bei der Baukörperausbildung ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper eine einfache, langgestreckte Form aufweist (*Seitenverhältnis Breite|Länge mind. 1|1,5*), untergeordnete Zubauten dürfen diesen Gesamteindruck nicht stören.
- f) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (*Rohdecke*) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,80m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- g) Festlegungen für die Installation von Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern:
 - Bei der Situierung der PV-Anlagen sind einfache Strukturen (z.B. *linear entlang des Firstes*), gegenüber kleinflächigen Gruppierungen zu bevorzugen.
 - Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständerungen bzw. silhouettenbildende Ausbildungen (*Aufständerungen über 30cm etc.*) sind unzulässig.
- h) Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (*lila, violett, neonfarbige Gelbtöne usgl.*) sind bei der Fassadengestaltung zu vermeiden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung ist für einzelne Bauteile (*architektonische Gestaltung*) auch die Möglichkeit einer geringfügig intensiveren Farbwahl zulässig.

§5 Ergänzungsbestimmungen für „Stainzer-Häuser“

Bei der Errichtung von dem Ortsstypus entsprechenden Bauwerken (*Stainzer-Häusern*) sind höhere Kniestockhöhen als in §4, Pkt. p festgelegt, zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Traufenkante der Hauptdachfläche nicht höher ist, als die Deckenunterkante (*Balkenunterkante*) des Erdgeschosses. Dachvorsprünge über 1,30m sind unzulässig.

§6 Erfüllung der Vorgaben

Die Einhaltung der Vorgaben gem. §§1 bis 4 der Verordnung gelten dann als erfüllt, wenn für das vorgelegte Bauvorhaben eine positive Stellungnahme des örtlichen Bausachverständigen vorliegt.

§7 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan 01 "Messner-Raiba" tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der ursprüngliche Bebauungsplan "Messner-Raiba" lt. Gemeinderatsbeschluss vom 26/01/2012 außer Kraft.

Stromleitungen

Quelle: Planungsbüro BM Hieslchner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2015 | April 2015

Regenwasserkanalisation

Quelle: Planungsbüro BM Hieslchner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2015 | April 2015

Abwasserkanalisation

Quelle: Planungsbüro BM Hieslchner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2015 | April 2015

Stromleitungen - Telekom

Quelle: INGENIEURBÜRO PILZ GmbH und Partner CoKG | Planstand 03/02/2012

Höhenschichtenlinien 1,0m

Quelle: Höhenaufnahmen Büro "teilung.at" | 8010 Graz vom 10/11/2016 | GZ: 6527/16

Idealisierter Geländeverlauf nach Anpassung an best. Straßenniveaus

Siehe Verordnung zur Bebauungspläneänderung §4a



Zone des Gebietes

Bebauungsgrad

Geschoszzahl
siehe Verordnung §4.3.d

01	WA
0,1-0,3	0,2-0,5
1+DG/2	o./gk.

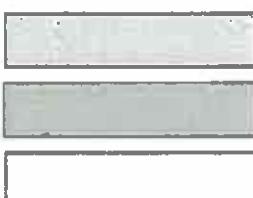
Nutzungsart

WR
WA
KG
DO

Bebauungsdichte

o. offen
gk. gekuppelt
g. geschlossen

Bauweise



Zone 1:

Bebauung mit Flachdach

Zone 2:

Bebauung mit Satteldach

Zone 3:

Einzelobjekt:
lt. Beschreibung vom ---/---
GZ, ---

Ansonsten Festlegungen lt. Zone 02



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-8V • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322222y • graz • ATU 04665850 • R8 Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320
st. veitler strasse 11A • 8045 graz • tel. +43(0)316 / 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

Örtliche Raumordnung - Gemeinde St. Stefan ob Stainz Teilbebauungsplan 01 "Messner-Raiba"

Rechtsplan

Plan Nr.: BPL Mess-Rai-A01/SOS 17/01

Datum: 10/08/2017

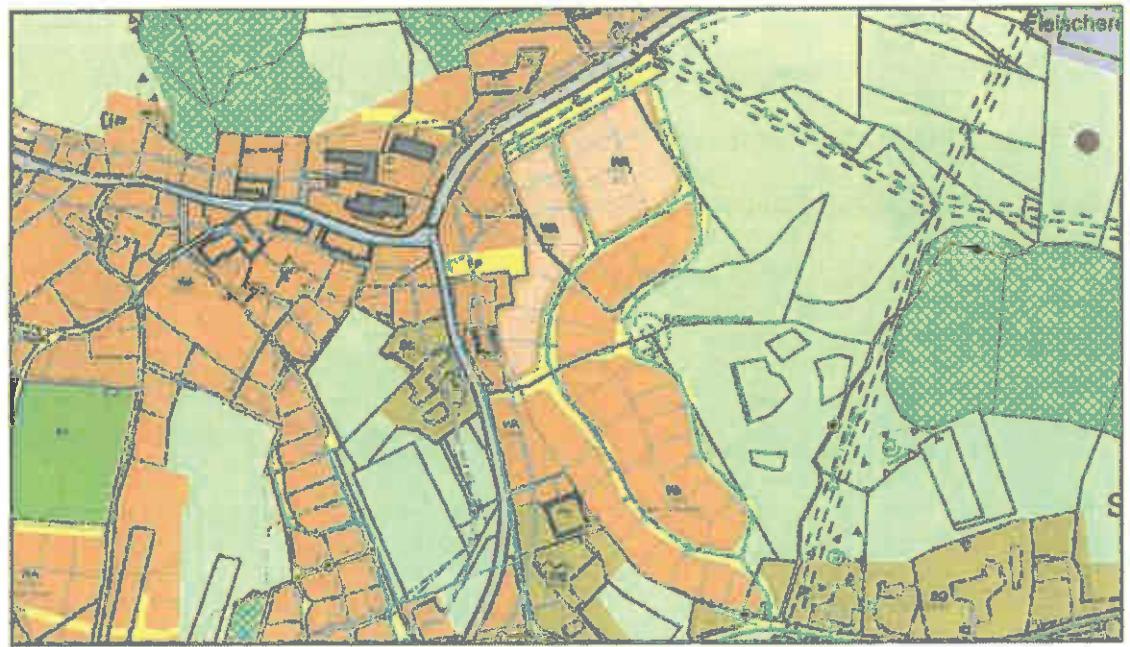
Maßstab: Lageplan 1:1000

B) Grundlagen

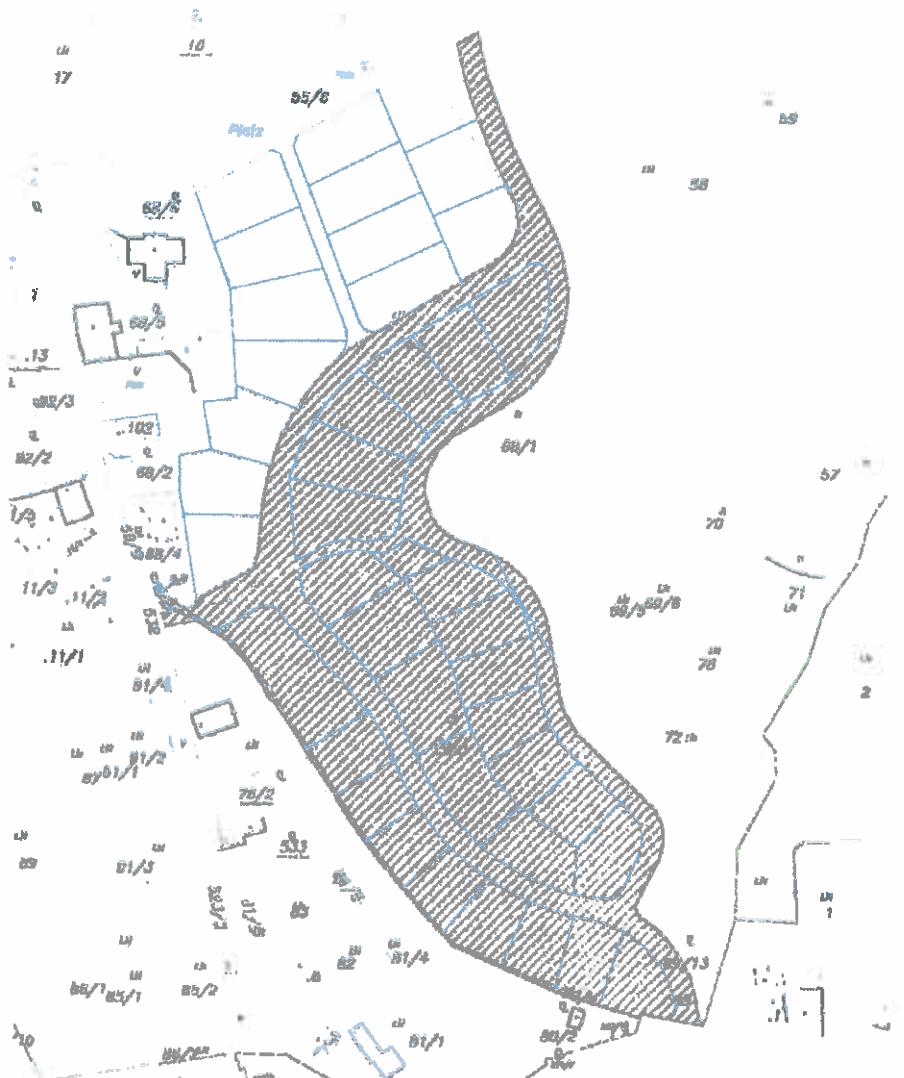
1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.00 St. Stefan ob Stainz in der Fassung Änderung 0.03
2. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
3. Orthofoto (Quelle G/S-Stmk.)
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0 (Darstellung ohne Maßstab)

In der Fassung Änderung 0.03



Auszug aus dem Katasterplan (Darstellung ohne Maßstab)





Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 610 Deutschlandsberg
Katastralgemeinde 61237 St. Stefan

Grundstücke:

Nr.

- 79/25 Einlage (EZ): 403
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 10457 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
- 79/3 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 1690 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
- 79/4 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 734 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
- 79/5 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 649 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
- 79/6 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 652 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
- 79/7 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 681 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
- 79/8 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 780 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
- 79/9 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan

Fläche: 731 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
79/10 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 701 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
79/11 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 732 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: St. Stefan ob Stainz 138
79/12 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 839 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
79/13 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 850 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
79/14 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 1126 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
79/15 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 1126 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
79/16 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 1087 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: St. Stefan ob Stainz 3
79/17 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 874 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -
79/18 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 274 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -

79/19 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 681 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -

79/20 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 774 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -

79/21 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 757 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -

79/22 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 726 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -

79/23 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 763 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -

79/24 Einlage (EZ): 379
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 759 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Ja
Adresse: -

68/1 Einlage (EZ): 8
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 1065 m² (Änderung in Vorbereitung)
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

68/11 Einlage (EZ): 8
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 1065 m² (Änderung in Vorbereitung)
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

63/4 Einlage (EZ): 8
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 909 m² (Änderung in Vorbereitung)
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

63/5 Einlage (EZ): 8
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 926 m² (Änderung in Vorbereitung)
Flächenermittlung: rechnerisch

Grenzkataster: Nein
Adresse: -
63/6 Einlage (EZ): 8
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 941 m² (Änderung in Vorbereitung)
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -
63/7 Einlage (EZ): 405
Katastralgemeinde der EZ: 61237 St. Stefan
Fläche: 991 m² (Änderung in Vorbereitung)
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

Gesamtfläche: 34340 m²

Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ	LNR
8	1 ANTEIL: 1/2 Elfriede Meßner GEB: 1948-10-19 ADR: Hauptpl. 21, Stainz 8510
	2 ANTEIL: 1/2 Elfriede Meßner GEB: 1948-10-19 ADR: Hauptplatz 21, Stainz 8510
379	1 ANTEIL: 1/1 Raiffeisenbank Schilcherland eGen, FN 66720v ADR: St. Stefan ob Stainz 21 8511
403	1 ANTEIL: 1/1 Gemeinde St. Stefan ob Stainz ADR: St. Stefan 19, St. Stefan ob Stainz 8511
405	1 ANTEIL: 1/2 Sonja Lazarus GEB: 1981-07-15 ADR: Steinberg 220, Ligist 8563
	2 ANTEIL: 1/2 Christoph Zöhrer GEB: 1983-05-31 ADR: Steinberg 220, Ligist 8563

Übersicht :

Gemeinde: St. Stefan ob Stainz
KG. 61237 St. Stefan

Grundstücksparzellen	Nr.:	Fläche
Bebauungsabschnitt 01	79/25	ca. 33.750 m ²
	79/3 bis 24	
	68/1	
	68/11	
	63/4 bis 7	

Anmerkung:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die Erläuterungsbericht angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Grundeigentümer:

Grst. 79/25 EZ 403	Gemeinde St. Stefan ob Stainz 8510 St. Stefan 19
Grst. 79/3 bis 24 EZ 379	Raiffeisenbank Schilcherland 8510 St. Stefan ob Stainz 21
Grst. 68/1, 68/11, 63/4 bis 6 EZ 8	Messner Elfriede Hauptplatz 21, 8510 Stainz
Grst. 63/7 EZ 405	Lazarus Sonja und Christoph Steinberg 220, 8563 Ligist

C) Allgemeine Erläuterungen

Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen:

Begründungsgrundlage zur Durchführung der Bebauungsplanüberarbeitung

1. Geänderte Straßenniveaus

Die Änderungsfläche liegt im unmittelbaren Zentralraum der Gemeinde, für die Baureifmachung wurden bereits erhebliche Investitionsmaßnahmen getätigt. Nach Erstellung und Beschluss des Bebauungsplanes wurde das innere Erschließungssystem errichtet, auch die gesamte Ver- und Entsorgung ist bereits fertig gestellt. Trotz intensiver Bemühungen konnten die Flächen aber noch keiner Bebauung zugeführt werden. Einer der Gründe liegt darin, dass durch die (*gegenüber der ursprünglichen Planung*) geänderte Straßenneigungen (*behindertengerecht mit einem max. Gefälle von 6%*) erhebliche Böschungsausbildungen gegeben sind und auch der bestehende Geländeverlauf gegenüber dem nunmehrigen Straßenverlauf zum Teil sehr unnatürlich wirkend in Erscheinung tritt.

Um für die neuen Bebauungsstrukturen eine harmonische Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen, wird die Anpassung des alten Geländes an die nunmehr in der Natur gegebenen Straßenniveaus erforderlich sein und ist der Bebauungsplan diesbezüglich zu aktualisieren.

2. Geschoßwohnbau

Im Zuge der derzeit laufenden Flächenwidmungsplanrevision 1.0 wurde bereits eine Abänderung des Bebauungsplanes diskutiert, dabei wurde von Seiten der örtlichen Raumplanung angeregt, auf Grund der Hochwertigkeit der Grundstücke im Nahbereich des Ortskerns Teileflächen einer verdichteten Geschoßbauweise zuzuführen. Nach mehreren Besprechungen konnte ein entsprechendes Einvernehmen zwischen der Grundeigentümern und einem Wohnbauträger hergestellt werden.

Da die Umsetzung eines Geschosswohnbaues an zusätzliche Rahmenbedingungen (*Wohnbautisch, u.U. Architektenwettbewerb*) gebunden ist, und von Seiten der Gemeinde für die übrigen Flächen, welche auch künftig einer Ein - bzw. Zweifamilienwohnhausbebauung zugeführt werden sollen, eine möglichst rasche Realisierung angestrebt wird, wurde - in Absprache mit der A13 - folgende Vorgangsweise gewählt:

- Die für den Geschosswohnbau vorgesehenen Flächen werden in im Rahmen einer zeitgleich mit der Bebauungsüberarbeitung durchgeföhrten Flächenwidmungsplanänderung 0.03 in Aufschließungsgebiet zurückgestuft, die Abgrenzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung (*Bebauungsabschnitt 01*) wird dementsprechend angepasst.
- Die Erstellung des Bebauungsplanes für den Abschnitt 02 erfolgt nach Vorliegen der Anforderungsergebnisse für den Geschoßwohnbau (*Wohnbautisch, Architektenwettbewerb*).

3. Dachstrukturen

- Auch die im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanerstellung sich ergebende Bebauungsstruktur (*keine Satteldächer*) war für die Realisierung nicht förderlich, weshalb auch diesbezüglich eine fachlich zu befürwortende Neubetrachtung erforderlich war.

Infrastruktur:

Mit der Herstellung des inneren Erschließungssystems für den gesamten, ursprünglichen Bebauungsplanbereich wurden lt. Angabe der Gemeinde bereits sämtliche infrastrukturellen Maßnahmen (*Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Regenwasserbeseitigung und Stromversorgung*) für die einzelnen Bauparzellen fertig gestellt, das Areal kann demnach als voll erschlossen beurteilt werden.

Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss gem. bestehendem Oberflächenwasserentsorgungsprojekt, verfasst vom Ingenieurbüro Pilz GMBH & Partner CO KG | 8472 Straß in Stmk. (*siehe Beilagen*) in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.

Festlegungen aus dem Flächenwidmungsplan 4.0:

Grundsätzlich wäre - wie bereits erläutert - der gesamte Bereich "Messner-Raiba" voll aufgeschlossen, auf Grund der sich ergebenden Problematik bzw. geänderten Planungsvoraussetzungen (*Geländesituation, Geschoßbauüberlegungen, Bebauungsformen*) wurde im Rahmen der parallel zur Bebauungsplanüberarbeitung durchgeföhrten Flächenwidmungsplanänderung 0.03 "Messner" eine Zonierung vorgenommen:

1. Der gegenständliche Projektsbereich "Teilbebauungsplan 01" ist mit Rechtskraft Verordnung mit den darin festgelegten Zielsetzungen bebaubar.
2. Für den "Bebauungsabschnitt 02" ist - nach Erstellung der Vorarbeiten für eine künftige Bebauungsweise (*Geschoßbau, Wohnbautisch, u.U. Architektenwettbewerb etc.*) ein ergänzender Bebauungsplan zu erstellen. Eine Bebauung dieser Flächen ist erst nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen möglich.

Baulandmobilisierung

Lt. Auskunft der Gemeinde wurden für die Gesamtflächen des Bereiches "Messner-Raiba" bereits in den voran gegangenen Raumplanungsschritten entsprechende Mobilisierungsmaßnahmen gesetzt, es gelten somit die darin getroffenen Fristen und Festlegungen.

Allgemeine Anmerkungen:

a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

- Die in den zeichnerischen Darstellungen (*Beilagen, Katasterauszüge etc.*) eingetragenen Plangrundlagen (*Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.*) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) vom 08/09/2015 (*Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-2187/2015-644*).
- Die Parzellierung im Bebauungsplanbereich ist in der DKM-Grundlage noch nicht erfasst und wurde auf Basis von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen (*Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2015 | April 2015*) eingetragen.
- Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc.) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen .

b) Ergänzende Hinweise

- Im Bebauungsplanbereich wurden empfohlene Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Bei der Umsetzung von Bebauungsplänen treten immer wieder Probleme bezüglich der Grundstücksgrößen auf, bzw. ergibt sich immer wieder der Bedarf von kleinräumigen Verschiebungen. So wird z.B. ein Zweifamilienwohnhaus einen größeren Flächenbedarf haben, als ein Einfamilienwohnhaus. Um einen individuelleren Spielraum in dieser Hinsicht zu belassen, wurde eine entsprechende, flexiblere Anwendungsmöglichkeit vorgesehen. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:
 - Einhaltung der Bebauungsdichte
 - Parzellierungen im Bauland dürfen nur in der Form erfolgen, dass keine, im Sinne der vorgesehenen Nutzung, unbebaubaren Grundstücke verbleiben.
 - Beibehaltung der grundlegenden Nutzungsstruktur lt. Rechts- bzw. Gestaltungsplan

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

Gem. §1a.) stellen die Vorgaben in der Verordnung zum Bebauungsplan das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung dar. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann aber dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben durch den örtlichen Bausachverständigen erforderlich sind. Dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein, das Vorliegen einer positiven Stellungnahme (siehe §6) stellt eine wesentliche, vom Bauwerber nachzuweisende Vorgabe für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens dar.

zu § 3 - Baulinien:

Grundsätzlich soll dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden, die Festlegung von Baugrenzlinien erfolgte nur in Bereichen, in welchen aus raumplanerischer Sicht entsprechende Freiflächen bewahrt bleiben sollten.

Durch die Festlegung der Hauptgebäudeausrichtungen und der vorgegebenen Grundstücksbreiten ist ansonsten keine sehr große Variabilität der Baukörpersituierung möglich, eine zusätzliche, zu strenge Einschränkung durch Baugrenzlinien bzw. von Baufluchtländern erscheint daher aus fachlicher Sicht nicht erforderlich. Straßenfluchtländer werden durch die festgelegten Erschließungswege definiert.⁴

zu § 4 – Festlegungen für die Bauwerke, Höfe, Wege und Gärten:

zu 4 a+b.) Natürliche Gelände

Wie so oft der Fall werden natürliche Geländevertäufe kaum erfasst, solange in die Gesamtfläche nicht eingegriffen wird. Im konkreten Fall sind durch die nunmehr gegebenen Straßenverläufe erhebliche Böschungen, und nunmehr unnatürlich wirkende Hügel- bzw. Rückenbildungen gegeben. Eine Bebauung auf Basis dieser Geländevertäufe würde aus fachlicher Sicht jedenfalls negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen. Da bereits fertig gestellte, asphaltierte Bezugsniveaus der inneren Erschließung vorliegen, soll daher eine "Begradigung" bzw. Anpassung dieses Geländevertäufes erfolgen. Dieses neu geschaffene Gelände stellt in der Folge das Bezugsniveau für die Beurteilung im Bauverfahren (*Gebäudehöhe udgl.*) dar.

zu 4.1 Festlegungen für Wege, Erschließung

Das Erschließungssystem ist bereits fertig gestellt, es liegen durchgehende Anbindungen an das bestehende Wegenetz ohne Stichstraßenausbildungen vor, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Hinsichtlich der Anzahl und Situierung der Abstellflächen für Kraftfahrzeuge (siehe Darstellungen im Rechts- und Gestaltungsplan) sind - auf Grund von sich in der Detailplanung ergebende - Abweichungen zulässig, aus fachlicher Sicht sollten auch entsprechende Abstellflächen jeweils auf den Bauparzellen errichtet werden.

⁴ Auszug aus dem Strk. BauG95 idgF., §4(57)

Straßenfluchtländer: die Grenze der bestehenden oder künftigen öffentlichen Verkehrsfläche;

zu 4.2 Festlegungen für Freiflächen

Erdaufschüttungen/Geländeänderungen

Es sollte ein entsprechendes Augenmerk auf eine sensible Einbettung in die (*neu geschaffene*) natürliche Geländesituation gewahrt bleiben. Freiterrassen sollten daher nicht in Form von künstlich aufgeschütteten Hügeln durchgeführt werden, sondern das Gebäude, bzw. dessen Übergänge sich an das Gelände anpassen.

Steinschlichtungen, zu hohe Niveauveränderungen in einer durchgehenden Fläche und Hügeln vor Terrassen würden sich nachteilig auf eine derartige Einbindung auswirken und sind deshalb unzulässig.

Im Einzelfall (*Umgebungsbereich zum Gebäude*) kann sich durch die Situierung der Fall ergeben, dass partielle Niveauveränderungen über 1,00m erforderlich sind. Diese sollen in Form von Abböschungen bzw. Terrassierungen gelöst werden können, wobei hier auch partiell Stützmauern (*max. Höhe 1,00m*) zur Anwendung gebracht werden können.

Ziel der Maßnahme ist eine harmonische Einbettung in die Landschaftsstruktur bzw. eine harmonische Überbrückung von Niveauunterschieden, keinesfalls zulässig sind über die ganze Länge des Grundstückes durchgehende Stützmauern zur Schaffung eines ebenen Geländes. Generell wird empfohlen, bei der Ausbildung von Terrassen im Talbereich im Bedarfsfall eher eine aufgeständerte Ausbildung zu forcieren, diese Form wirkt sich auch positiv auf die Baukörperwirkung der Gebäude aus.

Stützmauern, Einfriedungen, Zäune

In der Gemeinde St. Stefan wurde am 01/06/2001 eine Verordnung über Einfriedungen und lebende Zäune erlassen, welche auch im Bebauungsplanbereich gelten soll.

Wesentlichste Zielsetzungen der Verordnung (*Genaue Festlegungen, siehe Beilagen*):

Einfriedungen

- müssen licht- und luftdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten
- Mensch und Tiere gefährdende Materialien sind unzulässig
- Sockel dürfen das umgebende Niveau um max. 15cm überragen.

Lebende Zäune

- müssen luftdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten
- es sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen

Versiegelung der Flächen

Nicht verschmutzte Oberflächenwässer sollen so weit als möglich zur Verrieselung gebracht und nicht über eine Kanalisation abgeführt werden..

Bepflanzungsmaßnahmen

Die Verwendung von landschaftstypischen Bepflanzungen soll forciert werden, grundsätzlich wird die Pflanzung eines Hausbaumes angeregt.

zu 4.3 Festlegungen für Bauwerke

Die zulässigen Ausformungen von Baukörpern ist im Bebauungsplanbereich im wesentlich in 2 Zonen gegliedert.

- In der Zone 01 ist die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienwohnhausbebauung vorgesehen. Auf Grund der Umgebungsstruktur wurde in dieser Zone die Vorgabe einer Flachdachausbildung mit extensiver Begrünung festgelegt. Dieser Bereich kann auf Grund der Topographie und der gegebenen, infrastrukturellen Zäsurbildung als vom zentralen Ortraum abgetrennt erfasst werden, weshalb in dieser Zone die Umsetzung von modernerer Bauformen möglich sein soll.
- Die Zone 2 schließt hangseitig unmittelbar an den Ortsraum von St. Stefan, welcher mehrheitlich von Satteldachstrukturen geprägt wird. Diese Dachform [Satteldachausbildung mit landschaftstypischer Deckung (kleinformatisch, unglasiert) und Farbtöne (rot, rotbraun)], sollte hier weiter verfolgt werden. Die Wahlmöglichkeit zwischen Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. 2 Vollgeschoßen unter Einbeziehung der Gebäude- bzw. Gesamthöhen soll eine größere Gestaltungsvielfalt bei ähnlicher Silhouetten- bzw. Baukörperwirkung ermöglichen.
- Eine Sonderform stellt die Zone 03 dar. Für diesen Bereich liegt bereits ein genehmigtes Einreichprojekt (*Baubescheid vom 01/08/2017, GZ.: B-2017-1039-00079*), basierend auf dem zum damaligen Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungsplan vor. Aus fachlicher Sicht sollte - falls das genehmigte Projekt nicht zur Ausführung kommen sollte - eine Bebauung der Zone 03 in gleicher Form, wie die Zone 2 erfolgen, eine entsprechende Festlegung bereits im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde von der A13 (*siehe Anhang*) aber nicht zugelassen, d.h. dass in einem derartigen Fall eine Abänderung des Bebauungsplanes erforderlich wäre.

Die Ausbildung von einfachen, lang gestreckten Baukörpern entspricht eher den traditioneller Bauweisen und ist deshalb auch zu forcieren. Dies gilt es auch besonders im Fall vor ausgebauten Dachgeschoßen zu beachten. In derartigen Fällen ergibt die Ausführung von z.B. zu hohen Kniestockhöhen in der Regel eine unharmonisch wirkende Höhenentwicklung und widerspricht somit der Zielsetzung nach länglichen Proportionen.

Um zu verhindern, dass durch die Wahl eines zu hohen Niveaus des Erdgeschossfußboden bezogen auf das natürliche Gelände unnötige Erdaufschüttungen für Terrassen ausgebildet werden und somit das natürliche Niveau unnötig verändert wird, wurde die Fixierung für Erdaufschüttungen und Geländeveränderungen mit jeweils max. 1,0m getroffen.

Grundsätzlich ist als Bezugsniveau das natürliche Gelände maßgebend. Es tritt jedoch auch immer wieder der Fall ein, dass in einem an und für sich gleichmäßig verlaufenden Gelände Mulden vorhanden sind, die bei der Betrachtung der unbebauten Fläche nicht negativ auffallen. Wird eine solche Mulde mit einem Gebäude nach den verordneten Vorgaben (*Rohdeckenoberkante max. 80cm über dem Gelände*) bebaut, kann der Fall eintreten, dass in bebauten Gesamtbild betrachtet dieses Gebäude zu tief im Gelände sitzt. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit einzogen, solche Geländemulden dem natürlichen Gelände anzupassen und entsprechend aufzufüllen. Keinesfalls ist aber bei solchen Maßnahmen die Ausbildung von Hügeln zulässig.

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Die Situierung derartige Anlagen auf den Gebäudedächern bringt zunehmend gestalterische Probleme mit sich. Um dieser Problematik in formaler Sicht entgegen steuern zu können, wurden die Vorgaben gewählt, dass die Module bei Flachdächern nicht silhouettenbildend in Erscheinung treten dürfen.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung zu achten. Sollten andere Farbtöne zur Ausführung kommen, ist unbedingt im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen und sind zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Zu intensiv, als fremdartig in der Landschaft wirkende Farbtöne, sind zu vermeiden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung soll aber zumindest für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer intensiveren Farbwahl gegeben sein.

zu §5 Ergänzungsbestimmungen für "Stainzer-Häuser"

Der weststeirische Raum verfügt noch über einige für diesen Landschaftsteil sehr typische Wohnhäuser. Diese dem weststeirischen Haustypus zuzuordnenden Gebäude sind weitläufig auch als „Stainzer-Häuser“ bekannt.

Typische Merkmale dieser Bauform sind unter anderem:

- Bauweisen in tw. gemauerte und tw. in Holzblockbauweise
- Deckenausbildungen in Holzbalkendecken, wobei diese über die Außenwand hinaustragen und gleichzeitig das Auflager für die Fußpfette des Dachstuhles darstellen.
- Tw. sehr große Dachvorsprünge
- Dachneigungen über 45°
- schmale Giebel
- abgesetzte Giebelverschalung

Insbesondere durch die Ausbildung größerer Dachvorsprünge und der Dachneigung ergibt sich notgedrungen im Dachgeschoss eine größere Kniestockhöhe, als jene, bei herkömmlich gemauerten Gebäuden neueren Datums, bei denen die Fußpfette auf der Außenwand aufgelegt wird. Die an und für sich in ihren Proportionen aber sehr schöne, klassische Bauweise soll natürlich dem Ortsbild entsprechend auch im Rahmen des Bebauungsplanes umsetzbar sein. Wichtig erscheint aber nur die Vorgabe, dass diese Bauweise dann aber auch konsequent verfolgt wird, und nicht eine Vermischung von verschiedenen Bauweisen erfolgt, um den möglichst größten Raumgewinn im Dachgeschoss zu erreichen. Aus diesem Grund wurde auch festgelegt, dass die Traufenkante nicht höher sein darf, als die Unterkante der Erdgeschossdecke bzw. der Unterkante der Holzbalken.

D) Rechtliche Grundlage:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010, LGBI. 139/2015), Abschnitt 4 "Bebauungsplanung" und auf der Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz in der Fassung Änderung 0.03.

E) Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

Ausgehend von der ländlichen, topographischen Situation und der bestehenden Bebauung haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben.

- a.) Reaktion auf die bestehende Gebäudestruktur bzw. Schaffung von neuer architektonischen Akzenten im Ortsraum von St. Stefan ob Stainz.
- b.) Erschließen des Gebietes durch Anbindung an bestehende Erschließungswege.
- c.) Sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.
- d.) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- e.) Eine gute Einbettung in die Landschaft von St. Stefan ob Stainz, sowie eine gute Anbindung des Straßennetzes.
- f.) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte /Straßer etc. und Anschüttungen (Straßen, Terrassen etc.).

F) **Belliagen**

- Gestaltungsplan Plan Nr.: BPL MESS-RAI-Ä01/SOS 17/02
- Oberflächenwasserentsorgungsprojekt, verfasst vom Ingenieurbüro Pilz GMBH & Partner CO KG | 8472 Straß in Stmk.
- Verordnung über Einfriedungen und lebende Zäune

Übersicht / Legende:



Planungsbereich - Bebauungsabschnitt 01

Wegführungen lt. Vermessungsplan

Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2016 | April 2016

Parzellierung lt. Vermessungsplan

Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2016 | April 2016

Verschlebbare Parzellengrenzen

Individuelle Anpassung zulässig

Grundgrenzen außerhalb des Planungsgebiets

Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2016 | April 2016

Bestehende Bebauungen

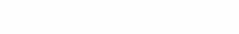
Straßenprojekt und Böschungsdarstellungen

Quelle: INGENIEURBÜRO PILZ GmbH und Partner CoKG | Planstand 03/02/2012

Parkplatzgestaltung

Quelle: INGENIEURBÜRO PILZ GmbH und Partner CoKG | Planstand 03/02/2012

Individuelle Anpassung zulässig



Stromleitungen

Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2016 | April 2016

Regenwasserkanalsation

Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2016 | April 2016

Abwasserkanalsation

Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz | Projekt 02-2016 | April 2016

Stromleitungen - Telekom

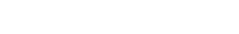
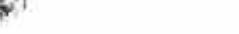
Quelle: INGENIEURBÜRO PILZ GmbH und Partner CoKG | Planstand 03/02/2012

Höhenschichtenlinien 1,0m

Quelle: Höhenaufnahmen Büro "teilung.at" | 8010 Graz vom 10/11/2016 | GZ.: 6527/16

Idealisierter Geländeverlauf nach Anpassung an best. Straßenniveau

Siehe Verordnung zur Bebauungsplanänderung §4a



- Oberflächenwasserentsorgungsprojekt, verfasst vom Ingenieurbüro Pilz GMBH & Partner CO KG | 8472 Straß in Stmk.

1 DATEN UND UMFANG DES AUFRAGES

Die Raiffeisenbank Schäfflerland eG und Frau Elfi Heuer beschäftigen in der Gemeinde Sankt Stefan ob Steyr auf Grundlage der Bebauungspläne „4. „Neuer-Raabs“ neues Wohngebiet zu bebauen. Als Autobahngrenzerkerntyp sind neue Autobahngrenzstraßen vorgesehen.

Die Parzellanotierungen wurden von der Raiffeisenbank Schäfflerland und Frau Elfi Heuer an die Ingolstädter PIZ GmbH & Partner Co KG, Hauptstraße 23, 8472 Steyr in Steyrmarkt, vergeben.

Umfang des Auftrages

Als Erbberaterin zum Rechtsvorsorgeamt OJ „Raab“ als Aufzeichnungsergänzung für Abgrenzungswertigkeit mit der Errichtung durch Stadtbauamt Steyr II, §4 des Flächennutzungsplanes ist ein strengen rechtlichen Verfahren durchzuführen.

Aufzeichnerin

Frau Elfi Heuer
Cantagallostraße 59
8310 Steyr

Raiffeisenbank Schäfflerland eG
8311 St. Stefan ob Steyr ZT

Referenznummer: G-Ste:
Land: Steiermark
Verwaltungsbereich: Deutschlandsberg
Katastralgemeinde: 81227 Sankt Stefan
Gemeinde: St. Stefan ob Steyr

Steiermark
Deutschlandsberg
81227 Sankt Stefan
St. Stefan ob Steyr

2 VERWENDETE UNTERLAGEN

Für die Projektentwicklung wurden nachfolgend angeführte Unterlagen verwendet.

- a) Tachymetrische Geländeaufnahme im Maßstab 1:500, Stand 19.01.2010, GZ 1510 erfasst vom Vermessungsbüro Klaus Reifnaber, Grappauer 43b, 8303 St. Johann
- b) Tachymetrische Geländeaufnahme im Maßstab 1:500, Stand 28.10.2011, GZ 3557/11 erstellt vom Vermessungsbüro DI Roland Krotz, Gruner Straße 6, 8510 Salzburg
- c) Katastiaplan der KG St. Stefan (81227), Stand Okt 2011 abgearbeitet in den Vermessungsplanen, Grundstücksaufträge mit Stand vom 28.01.2012, übermittelt vom Vermessungsbüro Klaus Reifnaber
- d) Gemeinde St. Stefan ob Steyr Bauantragopin 04 „Neuer-Raabs“ – Bauchlum, Stand März 2012 verfasst von Arch. DI Werner Gießelher, Grabenstraße 11, 8310 Graz
- e) Gemeindeliches Gutachten lautend der Bösel Bank der Gründliche Nr. 70, Blatt KG 81227 St. Stefan ob Steyr ab Sankt Stefan ob Steyr erhalten von der Ziviltechnikerin Gerlinde bFH Prof. Dipl. Ing. Peter Lechner Kaiserhofgasse 12/N, 8310 Graz mit 02 11 189 vom 22.01.2012
- f) RVB – Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau – RWS 03.03.01 Landlicher Wege- u. Straßenbau

3 PROJEKTIERUNGSVERLAUF UND PLANUNGSSORUNDLAGEN

3.1 Beschreibung des Grundstückes

Das Parzellengebiet umfasst die Grundstücke 78. und 83 der KG St. Stefan ob Stainz, mit einer Größe von ca. 39.450 m².

3.2 Bebauung

Im Planungsgebiets für den Bereich der Messner-Großrite liegt insgesamt 23. im Bereich der Reihe Große Straße 2! Grundstücke vorgesehen. Diese gliedern sich wie folgt:

3.2.1 Neuer Grund - Wohnanlagen

20 Erdentnahmestütze = 20 WE

3.2.2 Rote Grünste - Wohnanlagen

20 Erdentnahmestütze =	20 WE
1 Gashausstütze =	8 WE
Summe	28 WE

3.3 Infrastrukturelle Maßnahmen

Folgende infrastrukturelle Maßnahmen sind erforderlich:

- **Schmutzwasserabfuhr:**
Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz
8511 St. Stefan ob Stainz 19
- **Trittschalldämmung:**
Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz
8511 St. Stefan ob Stainz 19
- **Oberflächengrenzenabsicherung:**
Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz
8511 St. Stefan ob Stainz 19
- **Stromversorgung:**
Stainz 2 Steg
Hochspannungsebene 55
8910 Graz

4 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

4.1 Aufschließungsstraße 1

Die verkehrstechnische Anbindung der Aufschließungsstraße 1 erfolgt an die Landesstraße L521 Zittau-Zinnitz-Straße bei km 0,225. Die Einrichtung strömt nach links über die Zufahrt zum bestehenden Projekt und ist schlappkantengerecht für das Bauverwaltungsfahrzeug 3 - schw. gelbes Motorfahrzeug ausgebaut.

An der L521 wurde bereits im Jahre 2009 im Zuge von Sanierung und Verkehrsabsicherungen an der Landesstraße eine Linksbiegungsspur für diese Aufschließungsstraße bestellt und errichtet. Diese Maßnahme wurde mit der Straßenmeisterei Auerbach verhandelt vom 12. Juni 2010 Nordia konkret.

Die Markierungen der Linksbiegungsspur sind hier bei Verkehrsfließrichtung jedoch noch zu erkennen.

Trassenbeschreibung im Grundriss:

Die Trasse verläuft von der Einmündung in nördlicher Richtung am Beginn in einem Linksbogen mit einem Radius von 50 m und verläuft dann in einer Kurve mit einem Radius von R= 125 m in östl. Nach einem weiteren Linksbogen (Radius = 125 m) folgt die Trasse einer Biegung (R=160m; R=60m; R=60m; R=60m). Bei ca. km 0,390 mündet rechts die Aufschließungsstraße 3 in die Aufschließungsstraße 1. Im Kurvenbereich folgt die Trasse einer Geraden mit einer Länge von ca. 60m. Bis zu km 0,478 mündet direkt die Aufschließungsstraße 2 in die Aufschließungsstraße 1. Im Kurvenbereich folgt die Trasse einem Linksbogen mit einem Radius von 250 m. Anschließend schließt Richtung Norden eine Rechtsbogen (Radius = 250 m). Das letzte Trasselement bildet ein weiterer Linksbogen mit einem Radius von R= 50 m, wobei die Anbindung an den bestehenden Parkplatz der Abzweige der Aufschließungsstraße best.

Trassenbeschreibung im Aufriss:

Die Trasse im Aufriss fällt von der Steinmarktsstraße mit 3,0 % weg und weicht eine Aufschließungsstraße vor dem Kreuzungsbereich von 10,0 m auf. Anschließend fällt die Kreuzung mit 6,0 % und steigt in weiterer Folge mit 6,0% auf einer Länge von ca. 105 m. Danach steigt die Trasse mit 1,0% und weicht mit 6,0% auf einer Länge von ca. 140 m. Dann sie mit 4,0% ansteigend mit 1,0% auf einer Länge von ca. 145 m. Nach dem Kreuzungsbereich mit der Aufschließungsstraße 3 fällt die Kreuzung wieder mit 9,0 %. Am Trasseende (Einführung Bautz, Parkplatz) weist die Trasse eine Steigung von 8,0 % und im Parkplatzbereich von 0,15% auf.

Entnahmestellen Aufschließungsstraße 1:

Bereich km 0,000 bis km 0,575	
Baustrkt.	0,50 m
Fahrbaum	3,50 m
Schutzstreifen	0,40 m
Zelbstang.	1,50 m
Kronenkreis	5,00 m

4.2 Aufschließungsstraße 2

Die verkehrstechnische Anbindung der Aufschließungsstraße 2 erfolgt an die Aufschließungsstraße 1 bei km 0,478.

Trassenbeschreibung im Grundriss:

Die Trasse folgt in deutlicher Richtung einer Geraden. Nach etwa 27 m schwenkt sie mit einem Radius von 20 m in nördlicher Richtung ein. Der weitere Trassenverlauf bildet eine Gerade mit einer Länge von ca. 37,0 m. Nach einem Rechtsbogen (Radius = 40 m) folgt eine Gerade mit einer Länge von ca. 27,0 m. Danach folgt die Trasse einer Bogenkurve (R=45m; R=25m; R=50m). Anschließend schwenkt die Aufschließungsstraße in einem Linksbogen mit einem Radius von 80 m u. anschließend mit dem Radius 12 m Richtung Nordosten. Nach 370 m erfolgt die Einrichtung in die Aufschließungsstraße 1.

Trassenbeschreibung im Aufriss:

Die Trasse im Aufriss zeigt von der Aufschließungsstraße 1 mit 3,0 % weg und weicht eine Aufschließungsstraße vor dem Kreuzungsbereich von 7,0 m auf. Anschließend fällt die Kreuzung mit 6,0 % und weicht mit 1,0% auf einer Länge von ca. 200 m. Danach steigt die Trasse mit 6,0% und ansteigend mit 1,0% auf einer Länge von ca. 180 m. Anschließend fällt die Kreuzung mit 4,0 % wo die Trasse wieder an die Aufschließungsstraße 1 einmündet.

Entnahmestellen Aufschließungsstraße 2:

Bereich km 0,000 bis km 0,375	
Baustrkt.	0,50 m
Fahrbaum	3,50 m
Schutzstreifen	0,40 m
Zelbstang.	1,50 m
Kronenkreis	5,00 m

4.3 Aufschließungsstraße 3

Die verkehrstechnische Anbindung der Aufschließungsstraße 3 erfolgt an die Aufschließungsstraße 1 bei km 0,300.

Trassenbeschreibung im Grundriss:

Die Trasse liegt in nordlicher Richtung einer Geraden. Nach etwa 4 m schwenkt sie mit einem Radius von 30 m in nördlicher Richtung ein. Der weitere Trassenverlauf bildet eine Gerade mit einer Länge von ca. 80,0 m. Nach 100 m erfolgt die Einbindung in den bestehenden Parkplatz (durch Pfeil abgespannt).

Einzelbeschreibung des Auftrags:

Die Trasse im Autobahnkreuz von der Anschließungsstelle 1 mit 2,5 % Hang und weist eine Anschlussstelle vor dem Kreuzungsbereich von 3,0 m auf. Anschließend steigt die Neigung mit 6,0 % und weiter mit 1,5% auf einer Länge von ca. 56 m wo die Trasse vor dem bestehenden Parkplatz endet. (Vernichtung durch Pfeiler gesichert – umsteiger für Nebenstraßen Fußgänger)

Autobahnkreuzes Autobahnkreuzende 1:

Bereich km 0,000 bis km 0,100	
Barrikett	0,35 m
Fahrtröhre	3,50 m
Barrikett	0,30 m
Kreisabsatz	4,40 m

Anfang Anschließungsstelle 1,2 u. 3:

Asphaltdecke AC15 dicht, 70/100, A5, G2, FS1/35	8 cm
Ungel. Oberer Tragschicht 1:3 - 0:32 (C30/30)	10 cm

($E_{2y} \geq 60 \text{ MN/m}^2$; $E_2/E_{2y} < 2,2$)

Ungel. Untere Tragschicht U7 - 0:32, (C20/30)
($E_{2y} \geq 81 \text{ MN/m}^2$; $E_2/E_{2y} < 2,1$)

Er. Bodenverfestigungen

Gesamtkonstruktionsdicke

40 cm

niedr. 40 cm

hoch. 80 cm

6 ENTWURFSELEMENTE UND OBERBAU

Im Folgenden sind die projektierten Trennerungselemente den Grenzwerten für $v_{2y} = 30 \text{ km/h}$ & derzeit gültiger RVS 03.06.01 (Autob. Straßen- u. Wege) gegenübergestellt.

Grenzwerte:

- 1. Landliche Straßen mit geringerer Verkehrsdichte, Schulungsfähigkeit mittel: Elemente N. RVS 03.06.01

Elemente	Rand:	26 m	25 m
Stmax		13,0 %	6,0 %
Rmin		100 m	100 m
Rmin		160 m	150 m
Qmax		7,0 %	4,0 %

6.1 Oberbau

DTW	=	160 Kfz/24h
Schwerlastverteilung	=	0,8 %
JDTLV _{24h}	=	160 Kfz/24h $\times 0,08 = 13 \text{ Kfz/24h}$
Army	=	0,90 (v. RVS 03.06.01 Tabelle 2)
Durchschnittlich höchster Normalverkehr:		
NLW _{avg}	=	JDTLV _{24h} \times Army = $13 \times 1,00 = 13$

Richtungsfaktor

Faktor zur Berücksichtigung

des Lasterverkehrs

Faktor zur Berücksichtigung

der Fahrgäverbeförderung v. Tab. 3

Bemessungsperiode in Jahren

Zuschlagsfaktor ($\mu=15\%$)

ENLV = NLW_{avg} $\times R \times V \times \alpha \times 365 \times n \times z =$

$$ENLV = 13 \times 0,6 \times 1,0 \times 1,00 \times 365 \times 20 \times 1,05 = 40.832$$

Als Oberbau wird die Baustype 1 der Lastklasse VI gem. RVS 03.06.03, Tabelle 8 herangezogen.
Die Asphaltdecke wurde um 1 cm auf häng. 8 cm erhöht.

6 UNTERGRUNDVERHALTUNGSSE

Ein Geotechnisches Gutachten betreffend der Baubeschafft der Grundstücke Nr.: 70 und 63 der KG 01227 St. Stefan wurde von der Ziviltechniker GmbH & H FH Prof. Dipl. Ing. Peter Lachner Kaiserfeldgasse 12/N, 8010 Graz erstellt. (siehe Anhang)

7 OBERFLÄCHENWÄSSERUNG

3.1 Allgemeines

Im Aufschüttungsgebiet ist entlang der Aufschüttungsgerüste die entstehende Erdsammlung der heutigen Straßenoberflächenoberfläche vergeschüttet. Dies erfolgt über Einbauteile 20/50, die dann weiter über einen Abstand und darüber liegenden Drainagelinien abgeleitet werden. Pumpeleinsätze werden in Abstand von ca. 60 m angeordnet. Die Oberflächenoberfläche sämtlicher Aufschüttungsgerüste münden in ein Retentions- u. Filterbecken. In weiterer Folge werden die Wasser in einen bestehenden Graben ausgeleitet.

Weitens sollen auch die künftigen Erdarbeitsstellen bzw. das Geschoßhaus in den ca. Erdbebauungsgerüsten rekonstruiert (verb. über Retentionsröhre für jedes Grundstück) abgeleitet werden.

Hier wird auf die Skizzierung der BBL Leibnitz vom 11.07.2012 als Anhang des Technischen Berichtes verwiesen.

3.2 Wiederaufbau Entwässerungssystem:

Aufgrund des Geologischen Gehaltens von Einsatz. Cf Lechner ist der erreichende Boden sehr har. raf bedingt sicherlich.

Als Maßnahme zur kontrollierten Oberflächenwasserentlastung sind folgende Maßnahmen definiert:

- Die Aufschüttungsstraße I, II und III werden wie unter Pkt. 3.1 angelehnt mit einem eigenen Regenwasserkontrollen eingerichtet und die Regenwasser vor Ableitung in den best. Gräben in ein Retentionsbecken eingeleitet.

Zur Dimensionierung des Entwässerungssystems müssen die bei Niederschlagsereignissen maximal erforderlichen Wassermenge genau ermittelt werden.

Der Abfluss eines Entwässerungsbetriebs ergibt sich als Produkt aus Entwässerungsgröße, der entsprechenden Regenperiode und dem Abflussbeiwert.

Da vorab eine Pflasterung schon stattgefunden hat wird für die Dimensionierung des Retenti

$$Q = V_{dA} \cdot q_{f} T^{\alpha} A$$

- Q Abfluss [l/s]
 V_{dA} Regenperiode für die Dauer t und die Jahreszeit in [l/s.h]
 q_f Abflussbeiwert
 T^{α} Entwässerungsgröße [h]
 A Entwässerungsfläche [m²]

Für die Ermittlung des Entwässerungsmaß (Q_{dA}) wird die maßgebliche Regenperiode herangezogen. Diese wird dabei ihrer rechnerischen Flächentät gleichgesetzt, ab der das gesamte Gebiet zum Abfluss bestellt.
Für die Abschätzung, benötigt in Anbetracht der vorliegenden Geoberechtigtheit folgende Nennung (angenommene Fließgeschwindigkeit 1 m/s).
Die Niederschlagsfläche wurde von der Identifikation des Laufentfernungen, Abteilung VKA erfasst (hydrographische Daten) mit dem Gitterpunkt 6632 abgeleget.

Bestimmen der Niederschlagsfläche:

Niederschlagsfläche	$V_{dA,1} = 145 \approx$	35,2 mm
	$(0,0382 \text{ m} \times 10000 \text{ m}^2) / (15 \text{ min} \times 60) = 0,391 \text{ m}^3/\text{s} = 391 \text{ l/s}$	

Abflussbeiwerte:	
Stadtbefestigungen	0,80
Mäden	0,90
Bodenlose Flächen	0,90
Wiesen, Äcker	0,30

Zusammensetzung der Einzugsfläche:

Erzeugtliche Abflussförderungsrate I. Int. (BBL) Parc.:	3020 m ²
Erzeugtliche Abflussförderungsrate II:	1620 m ²
Erzeugtliche Abflussförderungsrate III:	260 m ²
Erzeugtliche Fläche:	300 m ²
Erzeugtliche Dachfläche u. bef. Flächen, Parcaden:	3210 m ²
Summe Einzugsfläche:	6700 m ²

Für die Dachflächen u. bef. Flächen (Höfe/Flächen, etc.) der künftigen Parcaden bzw. Einbauteile wurde 1. M. pro Haus eine Fläche von 250 m² angenommen. Ergibt für die Gesamtfläche Gebäude Neuerungs-Faktor 40 x 250 = 10.000 m² plus das Mehrparcaderohaus mit 700 m² - ergibt insgesamt 10.700 m².
L. BBL Leibnitz ist die Pflasterung für jedes Grundstück mittels Betonier ca. 16 m² notwendig. Diese Maßnahme wäre im Baurechtslichen Bereich für jeden Parcaden einzuschreiben.
Der Oberlauf soll in das Regenwassersystem der Straße eingeleitet werden.

Da vorab eine Pflasterung schon stattgefunden hat wird für die Dimensionierung des Retenti onsbodens 30 % der ergem. bef. Fläche also 10.700 m² x 0,30 = 3210 m² angesetzt.

3.4 Dimensionierung Erhöhungsbauwerke:

Für die Dimensionierung der Röhrleitungen wurde ein 10-jähriges Regenereignis mit einer Zeit von 15 min aus den Regenreihen des Leibnizinstitutes errechnet. Dies ergibt einen Niederschlag von 25,2 mm, somit eine Niederschlagsintensivperiode von 351 l/m²/a.

3.4.1 Abflussteilung:

Der Abfluss beträgt insd den o.Z. Fließpegungen sonst:

$$Q = f_d \cdot A_{\text{fl}} = 351 \text{ l/m}^2 \cdot 0,2700 \text{ m} \times 0,2700 \text{ m} \times 0,16 = 30,2 \text{ l/s}$$

Vor Ausleitung in den Graben werden die Regenwasser einem Becken zugeführt, dort rettardiert u. gelagert.
Die Dimensionierung der Regenwasseranlage und das Beckens sind im Anhang festgelegt.

8 EINBAUTEN

Vor Baubeginn ist mit allen Betriebsunterstützungen eines Einbauteamabsperrung durchzuführen, um eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen abzuführen.

Folgende Betriebsunterstützer sind derzeit hier: Körting im Bereich der Meesener-Pfenn Gründie beobachtet:

Firma, Dimensionelle	Adresse
Tektron Austria AG	Energiedienststraße 34 8056 Graz
Leibnizinstitut für Wasserbau Senkt Stelen	Fischtorweg 3 8511 Senkt Stelen ob Steinz
Nahwasser Senkt Stelen	Fischtorweg 3 8511 Senkt Stelen ob Steinz
Steuerweg - Steg	Neufeldweg 69 8010 Graz
Weissauer- u. Altwasserentwässerung	Senkt Stelen 19 8511 Senkt Stelen ob Steinz
Gemeinde Senkt Stelen ob Steinz	

9 VERTEILERTECHNISCHE MASSNAHMEN

Die Schleppverunreinigung wurde mit dem Programm Azidium 5.1 der Fa. Trennsoft geschlossen erfasst.
Die Aufschließungsstraße 1 wird bei km 0,273 durch eine Asphaltierung insd Fahrbahnbreiter vorübergehend gestaltet. Hier ist die leistungsfähige Casing und fallende Verstärkung zwischen der öffentlichen Peripherie und der Aufschließungsstraße 2 angeordnet.

Die Aufweitung ermöglicht auch eine Begegnungsmöglichkeit LKW / LKW aufgrund der Fahrbahnbreite von 2x 3,0 m.
Die Begegnungsmöglichkeit für die Aufschließungsstraße 2 ist von km 0,165 – km 0,250 m².
einer Fahrbahnbreite von 5,0 m für LKW / PKW gegeben.

Weitere sind parallel zum künftigen Geschobau 8 PKW / LKW Parkplatz zu einer Breite von 2,50 m und einer Länge von je 8,0 m geplant.

10 ANHANG

- Bebauungsplan / Beschluß Meesener-Pfenn
- Beschluß Gemeinde St. Stelen ob Steinz
- Verkehrstechnische Kurzzusammenfassung
- Verhandlungsbericht L841 Vodla - Hauptstraße u. Aufschließungsstraße Erlreichprojekt 2008
- Schleppverunreinigungsweise
- Katasterzeichnungen
- Geotechnisches Gutachten Dmtr. DI Lechner
- Stellungnahme Wasserrecht BBR Leibniz, DI Becker
- Nitratbelastung Gewässer aktuell
- Dimensionierung des Festsetzungsbeckens 1

• Verordnung über Einfriedungen und lebende Zäune

17



Gemeinde St. Stefan ob Stainz

Verordnung

Über Einfriedungen und lebende Zäune der Gemeinde St. Stefan ob Stainz

(gem. § 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBI. 59/1995)¹

Stammfassung lt. Beschluss vom 01/06/2001

Übernahmebeschluss der Fusionsgemeinde St. Stefan ob Stainz vom 25/05/2016

Ergänzungsbeschluss vom 22/03/2017

§1 - Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde St. Stefan ob Stainz.

§2 - Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung bedeutet:

- Einfriedungen:** sind alle Zäune welche nach ihrer Errichtung sich in Bezug auf Höhe und Breite nicht verändern. Lebende Zäune sind regelmäßig durch Schnitt und/oder Verjüngung gepflegte dicht gepflanzte Strauch- und/oder Baumreihen; sie verlaufen meist parallel zu Grundstücksgrenzen und dienen als Sicht- und Staubschutz. Einfriedungen müssen licht- und luftdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Es dürfen keine Baustoffe und Materialien (z.B. Stacheldraht und dgl.) verwendet werden, welche eine Gefährdung für Menschen und Tieren darstellen. Sockel dürfen nur so errichtet werden, dass sie das umgebende Geländeniveau maximal 15 cm überragen und müssen mit Erdmaterial eingeschüttet und dieses begrünt werden.
- Lebende Zäune:** müssen luftdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Als Pflanzen müssen einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

§3 - Festlegungen

1. Diese Verordnung regelt die Errichtung von Einfriedungen und lebenden Zäunen zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.
2. Durch die Errichtung einer Einfriedung oder eines lebenden Zaunes darf keine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt werden.
3. Zur Freihaltung des Straßenraumes gem. Stmk. Baug95, §11(1) haben Grundeigentümer sicher zu stellen, dass die maximale Außenkante einer Einfriedung oder eines lebenden Zaunes die Straßenfluchtlinie nicht überschreitet, lebende Zäune sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstamms der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
4. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Einfriedungen haben auf die ordnungsgemäße Instandhaltung der Einfriedung, sowie Pflege der lebenden Zäune und des Pflanzabstandsbereiches bis zur Grundgrenze zu achten.
5. Für die Einhaltung dieser Vorschrift haftet der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte.

§4 - Ausnahmen

Der Gemeinderat kann mittels Beschluss aufgrund eines begründeten Ansuchens Ausnahmen genehmigen, wenn diese dem angestrebten Zweck dieser Verordnung nicht widersprechen und Einfriedungen auch den Bestimmungen in vorhandenen Bebauungsplänen nicht widersprechen.¹

§5 - Strafbestimmungen

Die Strafbestimmungen richten sich nach dem Stmk. Baugesetz 1995.

§6 - Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ab dem Ablauf der Kundmachungsfrist von zwei Wochen folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:



Stephan Oswald

¹ Auszug aus dem Stmk. BauG. 1995 idGf.

§ 11 - Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen und lebende Zäune sind so auszuführen bzw. zu erhalten, dass weder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt noch eine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt wird. Einfriedungen dürfen nicht vor der Straßenfluchtlinie errichtet werden.
- (2) Die Gemeinden können für das gesamte Gemeindegebiet oder Teile desselben durch Verordnung Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes treffen. Dazu gehören insbesondere Verbote von bestimmten Pflanzengattungen oder Regelungen über die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und lebenden Zäunen.
- (3) Bei lebenden Zäunen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bereits bestehen, dürfen nur Regelungen über die Höhe der Zäune getroffen werden.
- (4) Bei Zu widerhandlungen gegen die Verordnung ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte mit Bescheid zu verpflichten, den gebotenen Zustand herzustellen.