

Örtliche Raumordnung GEMEINDE HEIMSCHUH



Bebauungsplan 05

„Kager-Lenz“



Verfasser:



Zahl:

28/2008

Graz, am

02/09/2008

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister:

Zahl:

BPL-05/2008

Heimschuh, am

18. SEP. 2008

Verfasst von:



ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

St. Veiter Straße 11A
A - 8045 Graz

Tel: 0316/69 47 60-0
Fax: 0316/69 47 60-9
e-mail: arch.krasser@non.at

A)

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Gemeinde Heimschuh am **27/08/2008** beschlossenen Bebauungsplan 05 „Kager-Lenz“ (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Aufgrund der § 27 - 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes wird verordnet :

§1 Geltungsbereich

Gemeinde: Heimschuh
 KG: Heimschuh

Der Bebauungsplan legt für das Grst.Nr.: 81 zT., 78, 77, 79/1, 79/7 Einzelheiten der Bebauung fest.

Der **Rechtsplan Nr.: BPL 05/HS 08/01** ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:1000).

Der **Gestaltungsplan** dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten (Beilage Plan Nr.: **BPL 05/HS 08/02** M.: 1 : 1000).

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Heimschuh genehmigt von der Stmk. LR am 08/02/2008, Zahl FA13B-10.10 H5/2008-76 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

§3 Baulinien

Für den Bebauungsplanbereich werden keine Baugrenzlinien festgelegt. Es sind jedoch die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idGF. einzuhalten.



§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

4.1 Wege, Erschließung

- a) Für das Aufschließungsareal wird eine durchgängige Querverbindung zu den bestehenden Gemeindewegen (Grst. 88 bzw. Grst. 76) mit einer Breite von 6,0m festgelegt. Die Zufahrt zu den nordwestlichen Grundstückspartzen (79/7, 79/1) erfolgt durch einen bestehenden Servitutsweg mit einer Breite von 6,0m. Für diesen Weg ist ein Wendebereich von mind. 10,0 x 10,0m sicher zu stellen. Zwischen dem Servitutsweg und der neuen inneren Erschließung wird eine Geh- und Radwegverbindung mit einer Breite von 2,0m hergestellt.
- b) Als Sicherstellung für eine künftige Zufahrtsmöglichkeit zu den südöstlichen Bereichen des Grst. 81 (Pufferflächen für Meteorwasser) ist eine Zufahrtsmöglichkeit in einer Breite von 5,0m frei zu halten.

4.2 Freiflächen

- c) Das Areal wird an der Südseite durch einen offenen Graben (Stumpfengraben) durchschnitten. Zur Erhaltung von Retentionsflächen (Pufferflächen für Meteorwasser) sind entlang dieses Grabens nicht bebaubare Grundstücksbereiche festgelegt.
- d) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauveränderung bis max. 0,80m). Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- e) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 140cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- f) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- g) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- h) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
 - Sammlung in Zisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen.
 - Versickerung auf eigenem Grund.
 - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- i) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.
- j) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.



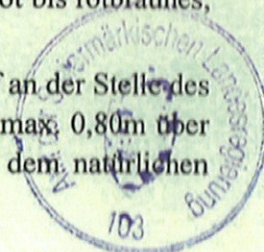
4.3 Auflagen für Bauwerke

4.3.1 Allgemeine Auflagen für Zonen 01 und 02

- k) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,4 betragen, Unterschreitungen bis zu einer Bebauungsdichte von 0,15 sind jedoch zulässig, wenn durch die Bebauungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt und eine bessere Einbettung in die bestehende Bebauungsstruktur erreicht wird. Ob dies der Fall ist, ist durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme eines Befugten nachzuweisen.
- l) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 05/HS 08/01 festgelegt.
- m) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 m betragen, wobei darauf zu achten ist, dass der Hauptbaukörper eine langgestreckte Form aufweist (das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge sollte mind. 1:1,5 betragen).
- n) Die Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen.
- o) 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. Intensiv und künstlich wirkende Farbtöne (lila, violett, neonfärbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung möglichst zu vermeiden.

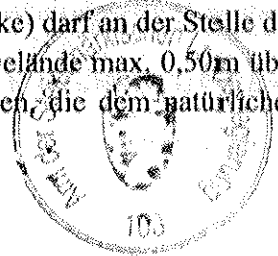
4.3.2 Gebäudespezifische Auflagen für Zone 01

- p) Als Dachform sind nur Satteldächer (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) mit einer Dachneigung zwischen 46 und 48 Grad zulässig. Für Nebengebäude, Schutzdächer (Flugdächer) und gleichwert., PKW-Garagen, sowie Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen sind auch andere Dachformen zulässig.
- q) Die talseitige Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss vom natürlichen Gelände max. 5,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.
- r) Die Kniestockhöhe darf max. 75cm betragen (Kniestockhöhe lt. §4(40) des Stmk. BauG 95).
- s) Bei Vorbauten (Windfänge, Widerkehren, Wintergärten) muss die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95 idGF.) mind. 80cm niedriger sein als der First des Haupthauses.
- t) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Windfängen etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes, unglasiertes Deckungsmaterial zu verwenden.
- u) 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.



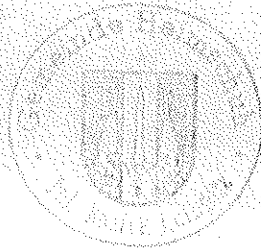
4.3.3 Gebäudespezifische Auflagen für Zone 02

- v) Es sind Bauwerke mit 2 Vollgeschossen zulässig.
- w) Die Dachausbildung kann in Form von flachgeneigten Pult- bzw. Satteldächern oder als Flachdach erfolgen.
- x) Die zulässige Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4 (31) des Stmk. BauG) darf max. 7,50m vom natürlichen Gelände betragen.
- y) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) eine Blecheindeckung oder ein bekiestes bzw. begrüntes Foliendach zu verwenden. Bei der Ausführung in Blecheindeckung ist ein rot beschichtetes Material oder Kupfer zu verwenden.
- z) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,50m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.



5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Für den Gemeinderat

[Handwritten signature]

 Der Bürgermeister

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
 Fachstelle 13 B
 Graz, Stempfergasse 7

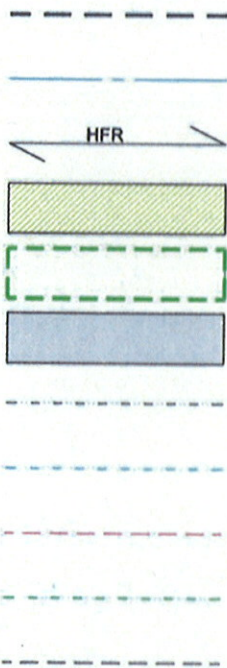
Geschäftsbereich: ING. TROST e.H.

24.6.08

HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

Die Anschließungserfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc.) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal sichergestellt sein.

LEGENDE



Grenze des Planungsraumes

Baugrenzlinie

Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung

Erschließung

Nicht bebaubarer Bereich

Bestehende Bebauung

Stromleitung

Stumpfenraben (ca.-Verlauf)

Bestehende Grundgrenzen

Kanalstrang Bestand

Verschiebbare Parzellengrenzen

(individuelle Anpassung möglich)



Zone 01	Zone 02
---------	---------

Zone des Gebietes

01	WA
----	----

Nutzungsart

WR
WA
KG
DO

Bebauungsgrad

0,1-0,3	0,2-0,4
---------	---------

Bebauungsdichte

o. offen
gk. gekoppelt
g. geschlossen

Geschoszzahl

1+DG	0.
------	----

Bauweise



Architekturbüro Krasser

Gemeinde Heimschuh
Bebauungsplan 05 "Kager-Lenz"

PLAN NR:
BPL 05/HS 08/01

Rechtsplan

PLANUNG:



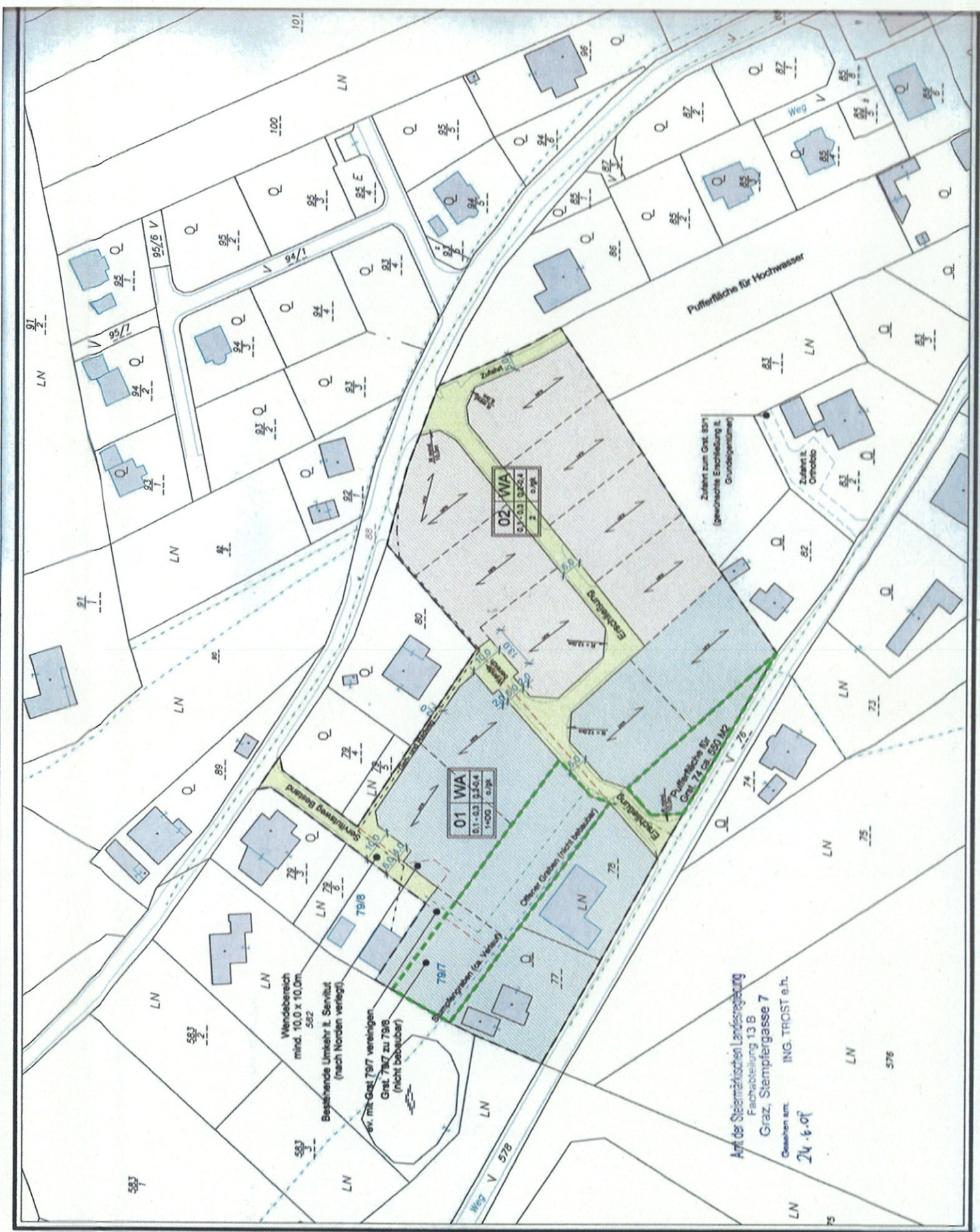
ARCHITEKTURBÜRO
Arch. Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

St. Veiter Straße 11A | Tel.: 0316/69 47 60-0
8045 Graz | E-mail: arch.krasser@aon.at

DATUM:
02/09/2008

MASZTAB:
1:500



Wendebereich
mind. 10,0 x 10,0m
582

Bestehende Umkehr- & Servitut
(nach Norden verlegt)

ex. mit Grot 797 vereinigen
Grot 787 zu 798
(nicht bebaubar)

Sondergraben (s. Verbot)

02 WA
02-03 | 2250,4 | 2 | 0,9K

01 WA
01-03 | 3250,4 | 1+00 | 0,9K

Pufferfläche für Hochwasser

Zufahrt zum Ort 851
(gewachsene Eranschließung lt.
Grundgesamtheit)

Zufahrt lt.
Ordnung

Pufferfläche für
Grot 74 (ca. 851 M2)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7
Gezeichnet am: ING. TROST r.h.
24.6.07

LN 576

Übersicht / Legende:

Gesamtfläche	ca.	16.130 M2
Bereits bebaute Grst. (77 + 78)		1.951 M2
Nicht bebaubare Flächen (off. Graben)	ca.	1.849 M2
Pufferfläche für. Grst. 74	ca.	550 M2
Servitutsweg	ca.	380 M2
Zur Verfügung stehende Baulandfläche	ca.	11.400 M2
Erschließung (inkl. Altstoffe und Zufahrt Spielplatz)	ca.	1.700 M2
Geh- und Radweg	ca.	150 M2
11 Grundstückspartzen	ca.	750 - 1.035 M2



Bereich des Bebauungsplanareals



Bestehende Bauungen



Kanalisation



Stromleitung



Stumpfengraben (ca.-Verlauf)



Bestehende Grundgrenzen



Verschiebbare Parzellengrenzen



(individuelle Anpassung möglich)



Architekturbüro Krasser

Gemeinde Heimschuh
Bebauungsplan 05 "Kager-Lenz"

PLAN NR:
BPL 05/HS 08/02

Gestaltungsplan

PLANUNG:



ARCHITEKTURBÜRO
Arch. Dipl.-Ing. Gottlieb Krasser

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

St. Veiter Straße 11A | Tel 0316/69 47 60-0
8045 Gratz | E-mail arch.krasser@adn.st

DATUM:
02/09/2008

MASZTAB:
1:500

2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Die Flächen des Bebauungsplanes „Kager-Lenz“ liegen im Randbereich der Trattenfelder im Talboden von Heimschuh und grenzen unmittelbar an bestehende Baulandausweisungen (Allgemeines Wohngebiet). Im Norden bzw. Nordosten grenzt an das Areal ein rechtskräftiger Bebauungsplanbereich (BPL 01 „Mally-Schelch-Potocnik“), welcher zum Teil auch konsumiert ist. Auch im Nordwesten bzw. Osten ist der Bereich von bereits zum Teil bebauten Baulandausweisungen umgeben. Das Areal weist eine nahezu ebene, zum Teil leichte Hanglage von Norden nach Süden auf. Der Bereich der Trattenfelder gilt lt. örtlichem Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Heimschuh, genehmigt von der Stmk. LR am 08/02/2008, Zahl FA13B-10.10 H5/2008-76 als einer der vorrangigst zu entwickelnden Wohnbereiche.

Die neu zu beplanende Fläche „Kager-Lenz“ wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0, genehmigt von der Stmk. LR am 08/02/2008, Zahl FA13B-10.10 H5/2008-76 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Im Zuge dieser Neuausweisung wurden auch einige, bereits bebaute Grundstücke mit in die Ausweisung einbezogen.

☉ An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

Norden	-	Allgemeines Wohngebiet
Süden	-	Freiland
Westen	-	Allgemeines Wohngebiet bzw. Freiland
Osten	-	Allgemeines Wohngebiet bzw. Freiland

Das Areal weist, wie bereits erwähnt, eine leichte Hanglage auf. Die gesamte Fläche ist im Besitz von mehreren Grundeigentümern, die die Grundstücke zum Teil für den Eigengebrauch nutzen wollen, der größte Teil soll jedoch einer Vermarktung zugeführt werden. Geplant ist die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern.

Schmutzwasserkanal

Der öffentliche Kanal verläuft sowohl an der Nordseite des Areals, als auch an der Südseite jeweils entlang der bestehenden Gemeindewege (Grst. 88 bzw. 76)

Regenwasser

Meteorwässer (Regen, Schnee etc.) sind ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen oder zu puffern, bzw. für die Bewässerung des eigenen Rasens in Zisternen zu sammeln oder über Regenwasserkanalisation abzuführen.

Ob die Bodenbeschaffenheit für eine Verrieselung der Meteorwässer ausreichend ist, oder ob andere Maßnahmen notwendig sind, ist zu prüfen und durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme durch einen Befugten für das Gesamtareal nachzuweisen.

Hinweis:

Im südlichen Bereich wird das Bebauungsplanareal durch den Stumpfengraben durchschnitten. Dieses Gerinne soll lt. den Angaben der Grundeigentümer auch in Zukunft nicht verrohrt werden. Demzufolge sind für den Anlassfall auch entsprechende Retentionsflächen bei erhöhtem Meteorwasseranfall sicher zu stellen. Diese Flächen wurden im Bebauungsplan auch als nicht bebaubare Pufferflächen festgelegt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung in Heimschuh erfolgt durch die Steweag-Steg, eine Zuleitung verläuft bereits an der Nordseite über das Areal des Bebauungsplanes „Kager-Lenz“. Ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens anzuklären.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Ortswasserleitung von Heimschuh erfolgen.

Allgemeine Anmerkungen:**a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:**

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc..) eingetragenen Darstellungen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc..) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) vom 25/01/2006 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: LBD-GIS 92.02-1/06-003).

Die im Wortlaut und Erläuterungsbericht enthaltenen Grundstücksnummern entsprechen dem Katasterstand Oktober 2005 (lt. Angabe der Stmk. Landesregierung). Die in der Plandarstellung enthaltenen Grundstücksnummern entsprechen dem Katasterstand von Oktober 2005 (lt. Angabe der Stmk. Landesregierung).

Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe...) wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und bis zum 24/11/2006 nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang, dass in einem Schreiben von Hrn. Josef Schimpel vom 20/04/2008 (siehe Anhang „Fachliche Stellungnahmen zu den Einwendungen“) auf bestehende Verrohrungen und Verkabelungen im südlichen Zungenbereich von Grst. 81 (Pufferfläche für Hochwasser) hingewiesen wird. Diese Leitungsführungen werden bei der Erstellung des Abflussgrabens lt. Hochwasserschutzprojekt zu beachten sein.

b) Teile des Areals liegen lt. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0 im Bereich von Bodenfundstätten. Diesbezüglich ist im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan 4.0 folgendes festgelegt:

- „Bei Bau- und Grabungsarbeiten ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen.
- Gerade bei Bodenfundstätten erfolgt sehr oft keine genaue Angabe der Verdachts- bzw. Fundfläche, sondern lediglich die Angabe des Grundstückes. Es kann daher durchaus sein, dass nur Teile der Grundstücksfläche mit entsprechender Sorgfalt zu behandeln sind. Um Unklarheiten zu vermeiden wird eine Kontaktaufnahme mit dem Bundesdenkmalamt bereits im Vorfeld der Planungen empfohlen.“

c) Stumpfengraben/Rückhaltebecken:

Im südlichen Bereich wird – wie bereits erwähnt – das Bebauungsplanareal durch den Stumpfengraben durchschnitten. Hierzu ist anzumerken, dass von Seiten der Gemeinde nordwestlich dieser Flächen an die Errichtung von Rückhaltebecken gedacht wird. In diesem Zusammenhang werden auch die Gerinne Stumpfengraben bzw. Teichpeterbach (nördlich des Areals) untersucht. Auch ist an die Schaffung einer weiteren Pufferfläche im Osten auf Grst. 81 gedacht. Die diesbezügliche Detailprojektierung erfolgt durch das Büro Heidinger & Schwarzl, 8430 Leibnitz. Die auf Grund dieses Projektes erforderlichen Maßnahmen sind bei der Beplanung der Fläche „Kager-Lenz“ zu berücksichtigen, weshalb eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den planenden Stellen empfohlen wird.

d) Baulandmobilisierung

Für die bebaubaren Neuausweisungen in diesem Bereich (Grst. 81 und 79/1) wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0, zur Umsetzung, des §26 des Stmk. ROG idGF. (Baulandmobilisierungsmaßnahmen) mit den Grundeigentümern eine Baulandvereinbarung abgeschlossen. Als Fristbeginn der Mobilisierungsmaßnahme wurde im Wortlaut bzw. im Erläuterungsbericht zum Flächenwidmungsplan 4.0 folgendes festgelegt:

„Aufschließungsgebiete => Da in diesem Fall nicht ausschließlich der Grundeigentümer für die Behebung der Aufschließungsmängel zuständig ist, kann ein Fristbeginn erst mit dem Zeitpunkt erfolgen, ab dem diese eindeutige Zuordnung gegeben ist. In den meisten Fällen wird dies mit dem Tag des Gemeinderatsbeschlusses, dass das Aufschließungsareal zum vollwertigen Bauland erhoben wird, gegeben sein. Ausnahmefälle sind im §32 (2) des Stmk. ROG idGF. wie folgt geregelt:

„..... Vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 23 Abs. 3 ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz zulässig, wenn a) die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder b) die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist...“

Wenn also in derartigen Ausnahmefällen ein Festlegungs- oder Baubewilligungsbescheid erlassen wird, ist daher sicher gestellt, dass eine Bebauung der Flächen nur mehr im Verantwortungsbereich des Grundeigentümers liegt, weshalb der Ausstellungstag des betreffenden Bescheides als Beginn für die Mobilisierungsmaßnahmen herangezogen werden kann.“

e) Einschränkungen hinsichtlich Photovoltaikanlage:

Lt. Schreiben des Militärkommandos Steiermark vom 12/03/2008 (GZ.: 006.430-1350/321/08) sollen im Bereich von militärischen Tiefflugstrecken, sowie in einem Schutzbereich von 2km um diese Tiefflugstrecken keine großflächigen Photovoltaikanlagen errichtet werden. Das Bebauungsplanareal liegt im Randbereich dieser 2km-Schutzzone. Großflächige Anlagen werden für Einfamilienwohnhäuser nicht in Betracht kommen, sollten jedoch von Bauwerbern kleinere, derartige Anlagen geplant werden, so wird empfohlen, frühzeitig das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen des Militärkommandos Steiermark herzustellen.

f) Aufschließungserfordernisse/Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan aus siedlungspolitischem Interesse lt. Verordnung des Flächenwidmungsplanes 4.0 als Grundlage für die weiteren, erforderlichen Schritte für die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Ausweisung als vollwertiges Bauland (Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4) erforderlich ist.

Unabhängig eines rechtskräftigen Bebauungsplanes müssen die übrigen Aufschließungserfordernisse lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 4.0 erfüllt sein. Insbesondere wird dabei auf folgende Teilbereiche zu achten sein:

- **Oberflächenwasserentsorgung**

Sicherstellung, dass keine Hochwassergefahr, sowohl für das Bebauungsplanareal, als auch die angrenzenden Grundstücke gegeben ist. Durch eine Bebauung des Bebauungsplanbereiches mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern lt. Bebauungsplan darf **keine** Hochwassergefahr für die Anrainer entstehen, bzw. darf sich die Gefahr der Hochwassersituation für die Anrainer nicht verschlechtern. Diesbezüglich muss vor der Aufhebung des Aufschließungsareals z.B. ein Gutachten eines Hydrogeologen erstellt werden, oder sind sonstige geeignete und qualifizierte Stellungnahmen bzw. Grundlagen auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Entscheidungsfindung vorzulegen.

- **Regenwasserbeseitigung**

Sicherstellung einer geeigneten Regenwasserbeseitigung für das gesamte Bebauungsplanareal

- Sammlung in Zisternen oder
- Verrieselung bzw. Versickerung auf eigenem Grund oder
- sonstige, technisch einwandfreie Lösungen

Welche, der genannten Maßnahmen die geeignete Lösung für den konkreten Bebauungsplan darstellt, wird durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme durch einen Befugten für das Gesamtareal nachzuweisen sein.

- **Abwasserentsorgung**

Auch die Frage der Abwasserentsorgung muss vor einer möglichen Bebauung für das Gesamtareal sicher gestellt sein.

Erst nach Erfüllung aller Mängel und siedlungspolitischen Interessen lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 4.0 kann vom Gemeinderat die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Ausweisung als vollwertiges Bauland (Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2-0,4) erfolgen. Erst auf dieser Rechtsgrundlage können in der Folge Baubescheide erlassen werden und können die Erkenntnisse aus den Abflussuntersuchungen als Auflagen mit in das Baubewilligungsverfahren aufgenommen werden.

g) Hochwasserschutz

- Maßnahmen zur großräumigeren Abflusssicherung außerhalb des Bebauungsplanbereiches werden derzeit von der Gemeinde Heimschuh ausgearbeitet und wurden von der Gemeinde auch bereits Vorgespräche mit den zuständigen Stellen der BBI-Leibnitz, zuletzt am 04/06/2008, geführt:

Auszug aus dem AV der Besprechung vom 04/06/2008 (Bgm. Innerhofer, Herr DI Heinz-Peter Paar, FA 1913, DI Horst Becker, Herr Wassermeister Schilling, Baubezirksleitung Leibnitz, DI Walter Semlitsch und Herr DI Josef Kießner, Büro Heidinger & Schwarzl):

„HWS Teichpetergrabenbach

Am Teichpetergrabenbach sind Rückhaltemaßnahmen in Form eines Rückhaltebeckens (Speichervolumen ca. 3000 m³) sowie Linearmaßnahmen bachauf und bachab der Bundesstraße B74 vorgesehen.

Durch das Rückhaltebecken erfolgt eine Drosselung des Hochwasserspitzenabflusses von 2 m³/s laut dem hydrologischen Gutachten auf ca. 100–200 l/s. Bei der Querung der Bundesstraße beträgt der Hochwasserspitzenabfluss 2,8 m³/s (laut hydrologischem Gutachten, d.h. Abfluss Resteinzugsgebiet ca. 0,8 m³/s).

2.1 Linearmaßnahmen bachauf und bei der Bundesstraße

In diesem Bereich ist der Bach großteils verrohrt, wobei es noch offene Teilstrecken gibt. Die Verrohrung besteht aus Durchlässen DN400. Bei der bestehenden Verrohrung in diesem Bereich sollen keine Maßnahmen getroffen werden.

Zusätzlich zum Bestand soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grst. Nr. 81, KG Heimschuh, ein offenes Gerinne hergestellt werden. Dieses Gerinne soll unmittelbar vor dem Grst. Nr. 84 in westlicher Richtung abbiegen (**Herstellung eines Damms zur Verhinderung von Überflutungen des südlich gelegenen Grundstückes Nr. 84**) und dann zwischen den Grst. Nr. 83/4 und 84 in südlicher Richtung zur Bundesstraße verlaufen. Entlang der genannten Linienführung besteht bereits teilweise ein Graben (Entwässerungsmulde).

Ein offenes Gerinne ist laut Herrn DI Becker ökologisch sinnvoll. Insgesamt könnte ein ca. 8 m breiter Streifen abgelöst werden (Gerinnebreite evtl. ca. 3 - 4 m), wobei ein Begleitweg nicht erforderlich ist. Die Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern führt Herr Bgm. Innerhofer. Entlang dieses offenen Gerinnes soll nun der gesamte Abfluss vom Rückhaltebecken her abfließen (Niedrigwasser- sowie Hochwasserabfluss). Die bestehende Verrohrung entlang des Weges soll nur mehr das Zwischeneinzugsgebiet der Verrohrung entwässern.

Im Bereich der Bundesstraße B74 besteht ein Netzwerk an Verrohrungen, wobei zum Teil größere Rohre in kleinere Rohre einmünden. In diesem Bereich ist zu prüfen, ob die bestehende Verrohrung ausreicht um das künftig anfallende Oberflächenwasser abzuführen, insbesondere bei der Querung der Bundesstraße (2 x DN900).

Auf dem Grst. Nr. 137 ist laut Herrn Bgm. Innerhofer eine zusätzliche Verrohrung dazugekommen, was zu prüfen ist. In diesem Bereich ist das zusätzliche Einzugsgebiet von östlicher Richtung (Zufluss Kanal DN200) mit zu berücksichtigen.

2.2 Linearmaßnahmen bachab der Bundesstraße

Unmittelbar bachab der Querung der Bundesstraße besteht ein Nadelöhr bestehend aus einem Durchlass DN 900 (ein Durchlass DN 900 und ein Durchlass DN800 münden in diesem Durchlass DN900). Hier ist eventuell ein zusätzlicher Durchlass DN900 zu errichten.

Im Bereich des ehemaligen Bahnkörpers (Grst. Nr. 557) sowie des Grst. Nr. 39 soll die bestehende Verrohrung geöffnet werden. Dazu erfolgt eine Abstimmung mit den Grundstückseigentümern durch Herrn Bgm. Innerhofer. "

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

zu §3 - Baulinien:

Für den Bereich „Kager-Lenz“ wurden keine Baugrenzlinien festgelegt, da dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden soll. Die Lage der Wohngebäude ist auf Grund der äußeren Einflüsse größtenteils von selbst vorgegeben.

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

zu 4.1 Wege, Erschließung

Die Erschließung des Areals wurde derart gewählt, dass für den Großteil eine durchgängige Verbindungsmöglichkeit zu bestehenden Erschließungsstraßen gegeben ist. In jenen Bereichen, in denen lediglich 1-2 Grundstücke erschlossen werden, erscheint eine Ausführung als Stichstraße als ausreichend, wobei jedoch auch in diesem Fall die Errichtung von ausreichenden Wendemöglichkeiten berücksichtigt wurde. Zur Sicherstellung einer fußläufigen Durchlässigkeit wurde auch eine Geh- und Radwegverbindung festgelegt.

Zur Sicherung einer Zufahrtsmöglichkeit zu den potentiellen Meteorwasserpufferflächen wurde ein Weg mit einer Breite von 5,0m festgelegt. Diese Breite ist aus fachlicher Sicht unbedingt erforderlich, da (neben einer sinnvollen Fahrbahnbreite von 3,0 – 3,50m) auch ein Pufferabstand zum östlich angrenzenden Grst. 86 (bestehender Zaun) erforderlich sein wird.

zu 4.2 Freiflächen

Hinsichtlich des Stumpfengrabens wird nochmals auf die bereits vorangeführten Erläuterungen hingewiesen.

Stützmauern, Einfriedungen, Zäune

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,40m soll einem Fußgänger noch die Erfassbarkeit der Besiedelung ermöglichen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand hervorrufen, der bei einer größeren Höhe (über Augenhöhe) gegeben wäre.

Versiegelung der Flächen

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

Bepflanzungen

Büsche und Hecken zwischen den Grundstücken (an den Grundstücksgrenzen) können bis 2,00m hoch sein, da sich dies einerseits günstig auf die Hemmung von Schallimmissionen auswirken kann und andererseits ein Busch im wesentlichen in seinem natürlichen Wachstum belassen werden kann und nicht zu stark beschnitten werden soll. Eine größere Höhe sollte aus Orts- und Landschaftsbildgründen bzw. ähnlich wie bei den Einfriedungen möglichst vermieden werden.

Um die immer wieder auftretenden Unstimmigkeiten bezüglich von auf das angrenzende Grundstück ragenden Büschen etc.. etwas zu entschärfen, wurde die Abstandsfixierung von lebenden Zäunen getroffen.

zu 4.3 Auflagen für Bauwerke

Die Grundflächen liegen, wie bereits erwähnt, im vorrangig zu besiedelnden Bereich des Talbodens von Heimschuh. Auf Grund dieser Lage und des zunehmenden Interesses an moderneren Bauformen, soll im Bereich „Kager-Lenz“ auch diesen Interessen Rechnung getragen werden. So wurden im Gesamtareal 2 Zonen festgelegt, in denen unterschiedliche Bauformen möglich sein sollen. In der Zone 1 (entlang der bestehenden Erschließung, bzw. zwischen bestehenden Bebauungen) soll, dem Bestand folgend, die Bebauung mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss weiter verfolgt werden. In der Zone 2 sollen Pult- oder Flachdachbauten zugelassen werden können. Ziel der Zonierung ist die Schaffung von geordneten Strukturen der unterschiedlichen Bauformen (kein Durcheinander, sondern eine harmonische Gruppierung der unterschiedlichen Gebäudetypen).

Da im ländlichen Raum eine lockere, nicht städtische Siedlungsstruktur vorherrscht, trat in der Vergangenheit immer wieder das Problem auf, dass einerseits durch zu kleine Grundstücke (im Sinne von Bauträgern und Fertighausfirmen) und andererseits durch die Erhöhung der Bebauungsdichten, neue Besiedelungen gegenüber der gewachsenen Struktur zwangsläufig als Fremdkörper empfunden werden. Um dieser Entwicklung bis zu einem gewissen Grad entgegenwirken zu können, wurde die Möglichkeit eingeführt, die Bebauungsdichte lt. Flächenwidmungsplan gegebenenfalls unterschreiten zu können, wenn dadurch eine bessere, harmonischere Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur erreicht werden kann. Die Beurteilung über die Zulässigkeit einer Unterschreitung kann aber nur durch einen Befugten in Form eines Gutachtens oder einer Stellungnahme erfolgen.

Um zu verhindern, dass durch die Wahl eines zu hohen Niveaus des Erdgeschossfußbodens 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 Geländeänderungen mit jeweils max. 0,80m getroffen.

Hinsichtlich der Fixierung der Höhe der Rohdeckenoberkante zum natürlichen Gelände wurde eine Unterscheidung zwischen den Zonen 01 (Satteldächer) und der Zone 02 (Flachdächer, Pultdächer) getroffen. Im Bereich der Satteldachausbildungen (Zone 01) erscheint die gewählte Niveaufestlegung (Rohdecke max. 0,80m über dem natürlichen Gelände) als sinnvoll, da ein Satteldachgebäude (1-geschossigkeit im Traufenbereich) nicht als zu sehr dominant wirkender Baukörper in Erscheinung treten wird. Anders ist die Lage bei Pult- und Flachdachausbildungen. In diesem Fall treten 2 Vollgeschosse in Erscheinung, weshalb die Höhenentwicklung (Rohdecke des Erdgeschosses bezogen auf das natürliche Gelände) auf 50cm reduziert wurde. Eine größere Reduktion erscheint aus fachlicher Sicht (Sockelausbildung, Spritzhöhe) nicht sinnvoll.

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 un bebauten Fläche nicht negativ auffallen. Wird eine solche Mulde mit einem Gebäude nach den verordneten Vorgaben (Rohdeckenoberkante max. 50 bzw. 80cm über dem Gelände) bebaut, kann der Fall eintreten, dass im bebauten Gesamtbild betrachtet dieses Gebäude zu tief im Gelände sitzt. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit einbezogen, solche Geländemulden dem natürlichen Gelände anzupassen und entsprechend aufzufüllen. Keinesfalls ist aber bei solchen Maßnahmen die Ausbildung von Hügeln zulässig.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe sollte grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung geachtet werden. 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 in der Landschaft fremdartig wirkende Farbtöne, sollten eher vermieden werden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung soll aber zumindest für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer derartigen Farbwahl gegeben sein.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (Bebauungsplan) und auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Heimschuh, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom 27/02/2008 betreffend der Auflage des Änderungsentwurfes für die angeführten Grundstücke.

5. 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, sowie das angrenzende Freiland.
- b.) Erschließen des Gebietes durch Anlegen von neuen Straßen mit Anbindung an bestehende Erschließungswege unter Berücksichtigung einer sinnvollen, zukünftigen Erweiterung des Baulandes.
- 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 Heimschuh, sowie eine gute Anbindung des Straßennetzes.
- f.) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte /Straßen etc.) und Anschüttungen (Straßen, Terrassen etc.).

Graz, am 02/09/2008



ARCHITEKT

DIPL.-ING. GOTTLIEB KRASSER
STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER
SWEITER STR. 11 A 8045 GRAZ
TEL. 0316 684788 FAX 694760-9

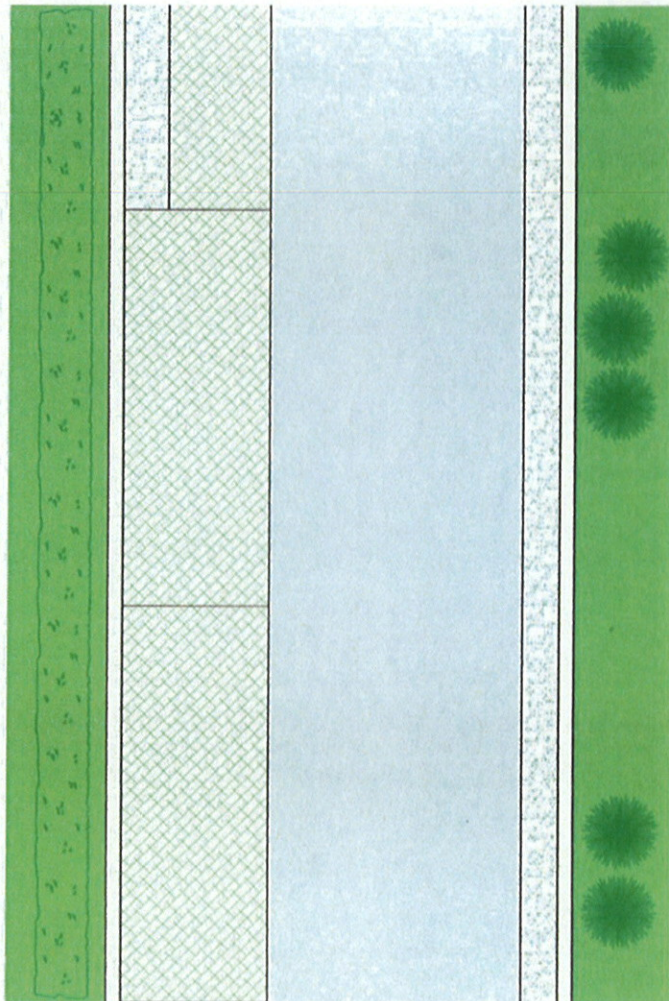
Architekt

Heimschuh, am 18. SEP. 2008



Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

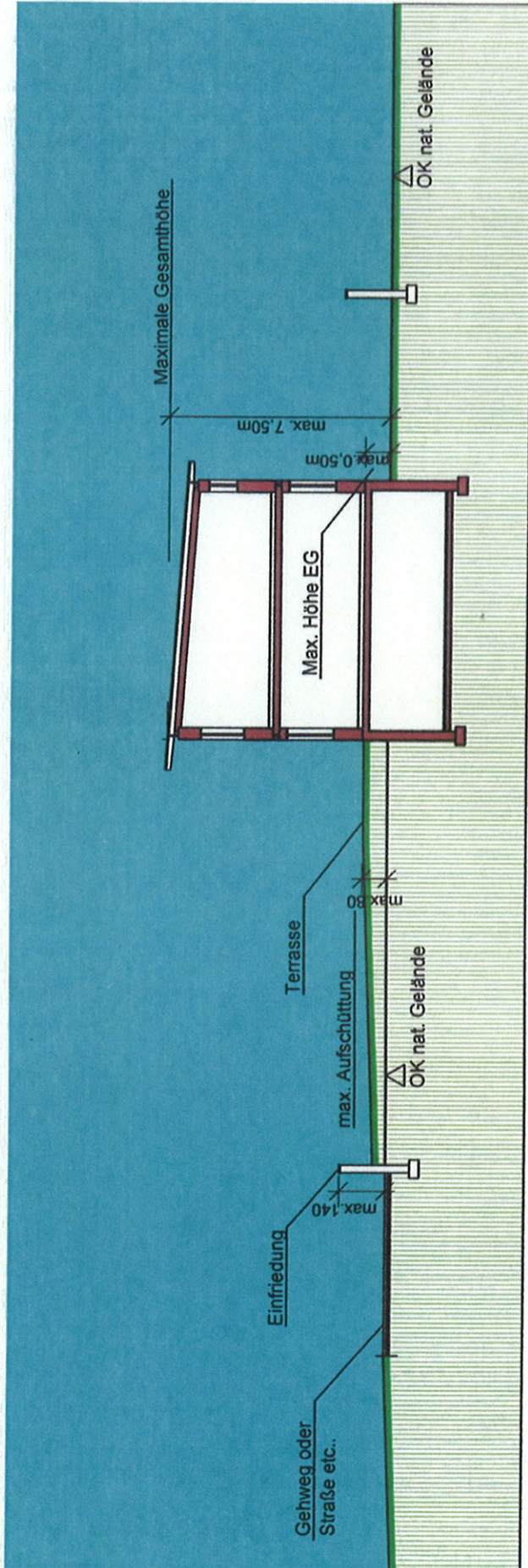
Bankett	Ausweichstreifen (Rasengitter)	Fahrbahn (Asphalt)	Bankett
0.6m	1.4m	3.5m	0.5m



Grundstück	Parkierung (Rasengitter)	Fahrbahn (Asphalt)	Bankett	Grundstück
	2.0m	3.5m	0.5m	
		6.0m		



Bebauungsplanung
 Erschließungsstraße mit Parkierungsmöglichkeit
 Gestaltungsbeispiel M 1:100



Örtliche Raumordnung Bebauungsplanung

Variante Ausführung Pultdach

M 1:200



Wendebereich
mind. 10,0 x 10,0m
562

Bestehende Umkehr II. Servitut
(nach Norden verlegt)

ev. mit Gart. 7917 vereinigen.
Grat. 7917 zu 7918
(nicht bebaubar)

Stumpfen Graben (ev. Verbauf)

Offener Graben (nicht bebaubar)

Kanal

Sanitätsweg Bestand

z.B. Altstoffe

ev. Spielplatz

Pufferfläche für Hochwasser

Zufahrt zum Gart. B311
(gewünschte Erhebung II.
Grundlegener)

Zufahrt II.
Ortsteil

Zufahrt

Pufferfläche für
Gart. II ca. 550 M2

z.B. Altstoffe (Vermiete)

576