

Gemeinde
St. Johann im
Saggautal

NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Gerichtkogel

Rechtsgrundlage

§ 40 Abs. 6 Z 2 des Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. LGBl. Nr. 117/2017

Verfasser:



DIPL. – ING. GERHARD VITTINGHOFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG
A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR. 4/I, TEL.: 0316-819442, FAX.: 819492

Gemeinde St. Johann im Saggautal
Neufassung Bebauungsplan „Gerichtkogel“

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Umfang der Neufassung des Bebauungsplanes „Gerichtkogel“

Die Neufassung des Bebauungsplanes „Gerichtkogel“ besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Erläuterungsbericht samt Anhänge
- Wortlaut zum Bebauungsplan

2. Planungsgrundlagen

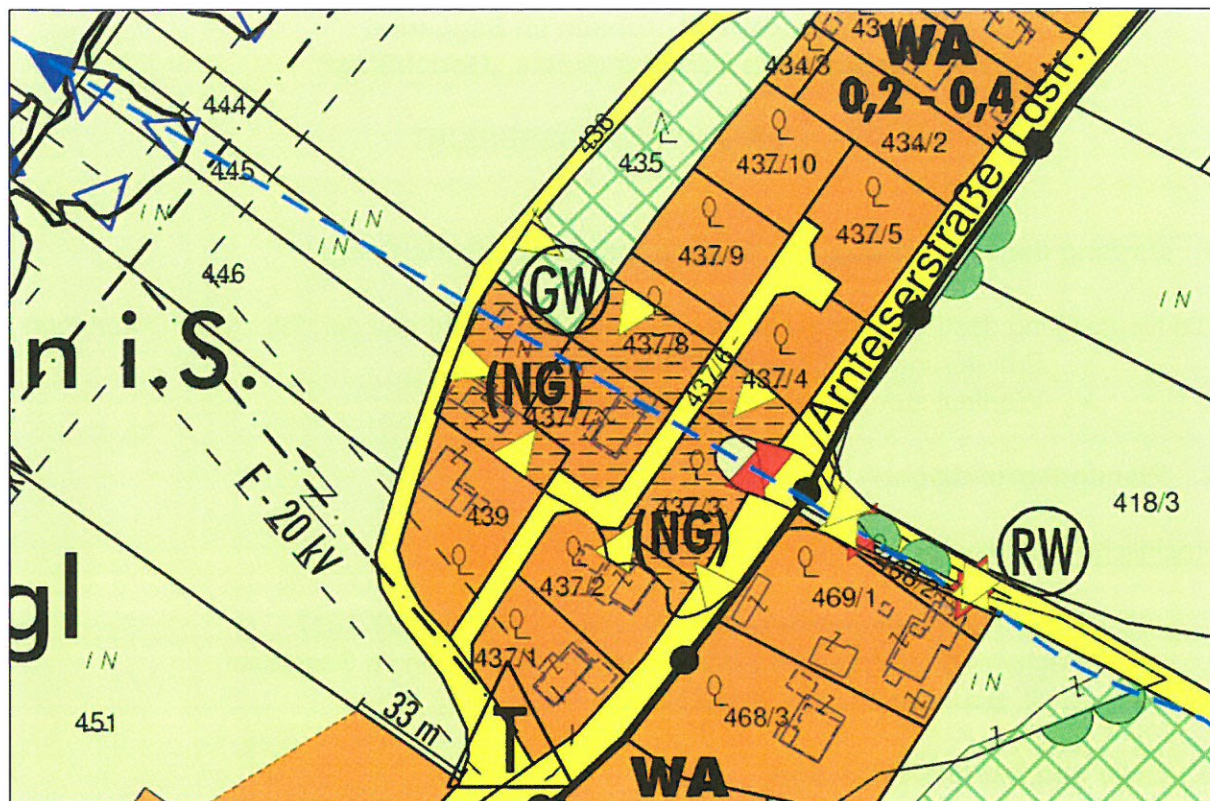
Rechtliche Grundlagen

- Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. LGBl Nr. 117/2017
- Flächenwidmungsplan 5.0 der Gemeinde St. Johann im Saggautal
- Stmk. Baugesetz (Stmk. BauG) i.d.g.F.

3. Lage und Bestandssituation

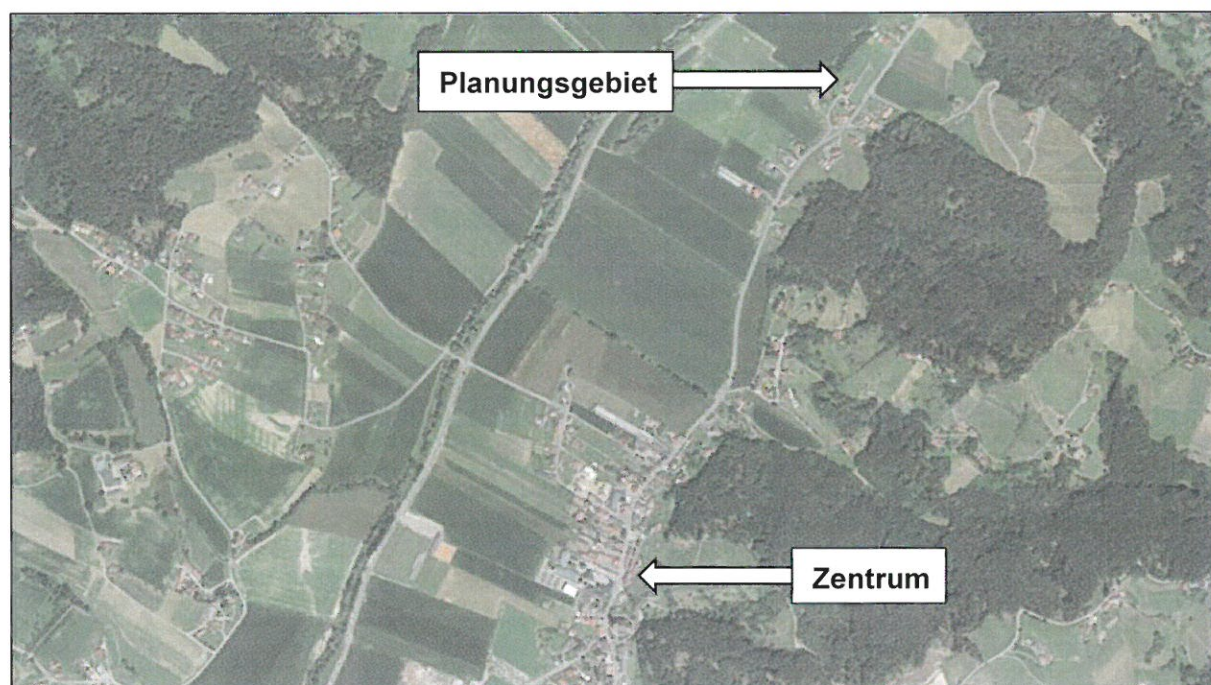
Das Planungsgebiet liegt an der ehemaligen Landesstraße, nun Gemeindestraße zwischen den Ortschaften Gündorf und dem Zentrum und Hauptsiedlungsschwerpunkt St. Johann im Saggautal. Durch die Umfahrungsstraße entwickelte sich hier ein verkehrsberuhigter Bereich. Die L604 Arnfelderstraße, eine wichtige Ost-West-Verbindung in der südwestlichen Steiermark, verläuft westlich des Planungsgebietes und bindet den Durchzugsverkehr. Der öffentliche Personennahverkehr verläuft auch weiterhin auf der ehemaligen Landesstraße und das Planungsgebiet liegt unmittelbar an einer Bushaltestelle. Siedlungsstrukturell stellt der Bereich die Fortsetzung des südlichen Siedlungsschwerpunktes St. Johann im Saggautal dar. Eine geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur ist daher in diesem Bereich der Gemeinde von hoher Bedeutung. Im Norden und Süden des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Gemeindestraße Einfamilienhausbebauungen in lockerer Anordnung im Bestand. Überwiegend ist die unmittelbare Umgebung durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

Im Flächenwidmungsplan 5.0 ist für den Bereich Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 festgelegt. Die Grundstücke befinden sich teilweise innerhalb einer Gelben Gefahrenzone des Gerichtkogelgrabens, welcher das Planungsgebiet in Richtung Westen durchfließt. Für die betroffenen Bereiche ist im Flächenwidmungsplan 5.0 Allgemeines Wohngebiet Sanierungsgebiet - Naturgefahren festgelegt. Jene Teilbereiche der Grundstücke Nr. 437/3 und 437/4 der KG St. Johann im Saggautal, die innerhalb der Roten Gefahrenzone liegen, sind nicht als Bauland festgelegt und werden von einer zukünftigen Bebauung freigehalten. Zur Hochwassergefährdung durch den Gerichtkogelgraben wurde eine Stellungnahme der Baubezirksleitung Südweststeiermark eingeholt. Diese Stellungnahme ist dem Erläuterungsbericht als Anhang beigefügt.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 5.0., unmaßstäblich

Die Grundstücke Nr. 437/1 bis 437/5 sowie 437/7 bis 437/10 sind für eine Bebauung vorgesehen. Das Grundstück Nr. 437/6 stellt die innere Erschließungsstraße dar. Bisher wurden drei Grundstücke mit einem Einfamilienhaus sowie Nebengebäuden bebaut. Die restlichen Bauplätze wurden noch nicht konsumiert. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beläuft sich auf etwa 9.700 m².



Luftbild aus dem GIS Stmk., unmaßstäblich

4. Bebauungsplan „Gerichtkogel“ Rechtsbestand und Änderungen

Der Bebauungsplan „Gerichtkogel“ wurde unter der GZ: GK 01/301 vom 19.09.2001 von Architekt DI Christian Abel erstellt und ist seit dem 10.04.2002 rechtswirksam. Es wurde der Entschluss gefasst, den Bebauungsplan neu zu fassen und die geänderten Planungsvoraussetzungen werden wie folgt begründet:

- 1) Im Rahmen der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 5.0 und Flächenwidmungsplanes 5.0 der Gemeinde St. Johann im Saggautal wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese umfasste u.a. die von Wildbächen ausgehenden Gefahren durch Hochwässer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gerichtkogel ist teilweise durch die Rote und Gelbe Gefahrenzone des Gerichtkogelgrabens betroffen.

Die Rote Gefahrenzone umfasst Bereiche, die aufgrund der Gefährdung von Personen durch Wildbäche und Lawinen nicht für eine Bebauung geeignet sind. Eine ständige Nutzung dieser Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist durch die voraussichtlichen Schadenswirkungen oder die Häufigkeit der Gefährdung unverhältnismäßig hoch.

Die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche und Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. Es herrscht Gefahr unterschiedlichen Ausmaßes. Die Beschädigung von Objekten ist möglich, jedoch sind Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, wenn bestimmte Auflagen erfüllt werden. Grundsätzlich sind Flächen in der Gelben Gefahrenzone wegen ihrer unterschiedlichen Gefährdung durch Wildbäche und Lawinen, die von Beschädigungsgefahr für Gebäude und Lebensgefahr auf Verkehrswegen bis zur bloßen Belästigung, z. B. durch Überflutungen geringen Ausmaßes, reichen kann, zur Bebauung nicht oder nur minder geeignet.

Die Gefahrenzonen sind im Flächenwidmungsplan 5.0 ersichtlich gemacht. Im Sinne des § 4 des Sachprogramms für eine hochwassersichere Siedlungsentwicklung wurde der Bereich innerhalb einer Roten Gefahrenzone von einer Baulandfestlegung freigehalten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Baugrenzlinien so festgelegt, dass diese teilweise bzw. gänzlich eine Bebauung der Grundstücke mit dem Hauptgebäude innerhalb der Roten oder Gelben Gefahrenzone ermöglichen. Daher wurden die Bebauungspotentiale im Geltungsbereich einer gänzlichen Neubewertung unterzogen. Auf Bauplatz Nr. 3 werden die Baugrenzlinien so definiert, dass eine Bebauung mit dem Hauptgebäude nicht innerhalb der Roten Gefahrenzone ermöglicht wird. Auf Bauplatz Nr. 4 wird der mit dem Hauptgebäude bebaubare Bereich nunmehr zur Gänze außerhalb der Gelben Gefahrenzone festgelegt. Gemäß der Stellungnahme der Baubezirksleitung Südweststeiermark vom 04.10.2019 wird darauf hingewiesen, dass rechtlich gesehen in der Gelben Gefahrenzone kein Hindernis für die Bauplatzeignung gegeben ist. Jedoch soll bei der Planung der Bebauung auf diese Gefährdung entsprechend Rücksicht genommen werden und die Maßnahmen gemäß der Stellungnahme der Baubezirksleitung Südweststeiermark (Anhang 2) sind verpflichtend umzusetzen: So wird empfohlen, Bebauungen ohne Keller auszuführen, die Fußbodenoberkante über die Geländeoberkante anzuheben und massive Abflusshindernisse wie z.B. Sockelmauern zu vermeiden.

Durch die Neufestlegung der Bebauungspotentiale wird auf die Gefährdungslage auf angemessene Weise reagiert und so die Auswirkungen von Hochwässern reduziert. Erfahrungsgemäß nehmen Extremwetterereignisse (z.B. Starkregen und Überflutungen) durch den Klimawandel weiter zu. Diesem Umstand wird nunmehr im Sinne des § 3 Abs. 1 lit. i)

StROG 2010 Rechnung getragen und eine Entwicklung der Siedlungsstruktur unter Vermeidung von einer Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden umgesetzt.

- 2) Sämtliche bebaubaren Potentiale im Geltungsbereich wurden einer Neubewertung unterzogen. Unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes wurden für alle Bauplätze (außer Bauplatz Nr. 3 aufgrund der Wildbach-Gefährdung) die bebaubaren Bereiche bis auf einen Abstand von 3 m an die jeweils nördliche Grundgrenze verlegt. Begründet wird diese Änderung mit der besseren Anpassung der Grundstücksflächen. Insbesondere wird hierdurch ein größerer Freibereich im südlichen bzw. südwestlichen Teil der Grundstücke geschaffen, welcher die beste Lage hinsichtlich Besonnung aufweist. Ferner wird einer möglichen gegenseitigen Beschattung durch Nachbargebäude vorgebeugt. Die Topographie weist eine leicht nach Westen gerichtete Neigung auf. Durch die Neufestlegung der Bebauungspotentiale ergeben sich in dieser Hinsicht keine Nachteile für eine Bebauung.
- 3) Es werden folgende im Bebauungsplan Gerichtkogel getroffenen Festlegungen abgeändert:

Unter Punkt 2.1 wurde im Bebauungsplan Gerichtkogel die Festlegung von „Baufluchtlinien und/oder Baugrenzlinien“ getroffen. Im Planwerk zum Bebauungsplan wurden keine Baufluchtlinien umgesetzt. Die Formulierung zu Baufluchtlinien ist unklar und führt zur Unsicherheit im Vollzug des Bebauungsplanes. Daher wird im Sinne einer besseren Nachvollziehbarkeit der Vorgaben dieser Punkt abgeändert und Baufluchtlinien dezidiert nicht festgelegt.

Im Bebauungsplan Gerichtkogel wurden unter Punkt 2.5 Vorgaben zur maximalen Traufenhöhe festgelegt. Im rechtskräftigen Stmk. BauG i.d.g.F. sind Vorgaben zur Traufenhöhe nicht berücksichtigt und der Vollzug dieser Festlegung erscheint schwierig. Daher wird dieser Punkt in der Neufassung des Bebauungsplanes nicht fortgeführt. Anstatt der Traufenhöhe wird die Höhe der Hauptgebäude mit dem baugesetzlichen Begriff Gesamthöhe gemäß Definition des § 4 Z 33 Stmk. BauG geregelt.

Nachdem die Höhe der Hauptgebäude nunmehr über die maximale Gesamthöhe begrenzt ist, wird die Festlegung bezüglich der Begrenzung der Lage Oberkannte des Erdgeschoßfußbodens im Verhältnis zum Gelände nicht weitergeführt. Durch die Festlegung der Gesamthöhe der Gebäude im Sinne des § 4 Z 33 Stmk. BauG wird der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes begrenzt, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben. Eine gesonderte Regelung des Abstandes der Oberkannte des Erdgeschoßfußbodens mit dem höchsten Verschneidungspunkt des Geländes ist daher nicht erforderlich.

Unter § 4 des Bebauungsplanes Gerichtkogel sind Vorgaben zu Einfriedungen getroffen. Gemäß Punkt 4.1 soll auf Zäune verzichtet werden. Unter Punkt 4.2 wird die Errichtung von ortsüblichen Zäunen jedoch zugelassen, wodurch ein Widerspruch in den Festlegungen des Bebauungsplanes besteht. Die Errichtung von Zäunen wird in der Neufassung zugelassen.

Unter § 5 des Bebauungsplanes Gerichtkogel wurden die Festlegungen so getroffen, dass auch Nebengebäude verpflichtend mit einem Satteldach zu decken sind. Allgemein besteht auf Bundesebene die Zielsetzung, ausreichend leistbaren Wohnraum zu schaffen. In den

letzten Jahren hat sich ein klarer Trend zu leistbarem, günstigem Bauen (z.B. durch Fertigteilgebäude) herausgestellt. Der Markt für Anbieter von Fertigteil-Garagen und anderen Nebengebäuden hat sich fortwährend vergrößert und wird von der Bevölkerung angenommen. Da diese Bauten überwiegend nicht mit einem Satteldach geplant werden, können die Bauherren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von den Angeboten dieses Marktes nicht Gebrauch machen. Vor allem haben sich seit dem Jahr der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Carports als preiswerte Alternative zu Garagen in besonderem Maße durchgesetzt. Diese werden üblicherweise mit einem Pult- oder Flachdach ausgeführt. Es wird daher festgelegt, dass Nebengebäude auch mit anderen Dachformen errichtet werden dürfen. Auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch diese Abänderung keine Beeinträchtigungen erwartet, da es sich um untergeordnete Gebäude handelt und das Siedlungsbild eindeutig durch die Hauptgebäude (mit Satteldächern) bestimmt ist.

- 4) Dieser rechtswirksame Bebauungsplan wurde auf eine Weise gestaltet, dass dem jeweiligen Verordnungsparagrafen unmittelbar die Erläuterungen angeschlossen wurden. Diese Gestaltung entspricht nunmehr nicht der üblichen Vorgangsweise, wonach dem für den Beschluss vorgesehenen Verordnungswortlaut ein gesonderter Erläuterungsbericht beigelegt wird. Daher wurde der Entschluss gefasst, eine Neufassung des Bebauungsplanes vorzunehmen. Dadurch wird eine bessere Lesbarkeit und nachvollziehbarere Gliederung gewährleistet sowie der Vollzug des Bebauungsplanes erleichtert.

Durch die genannten Punkte ergibt sich ein Ausmaß, das über eine bloße Änderung eines Bebauungsplanes hinausgeht. Wie dargelegt, besteht zur Festlegung mehrerer Bebauungspotentiale im Planwerk, zu mehreren Festlegungen im Wortlaut und zur allgemeinen Gliederung des Bebauungsplanes die Erforderlichkeit zur Abänderung. Es sind somit eindeutig geänderte Planungsvoraussetzungen gegeben.

Zusammengefasst werden durch die Neufassung folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Bebauungspotentiale für die Errichtung der Hauptgebäude, die durch Baugrenzlinien definiert sind, werden für die Bauplätze Nr. 1 bis 9 neu festgelegt (Begründung siehe Pkt. 4.1).
- Die potentielle Festlegung von Baufluchtlinien sowie die Festlegung einer Baugrenzlinie für untergeordnete Gebäude auf Bauplatz Nr. 6 werden nicht fortgeführt.
- Die Errichtung von Nebengebäuden ist unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandserfordernisse nach dem Stmk. BauG außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien zulässig.
- Die Errichtung von ortsüblichen Einfriedungen (Zäune und Hecken) ist zulässig (Begründung siehe Pkt. 4.3).
- Nebengebäude können mit anderen Dachformen außer Satteldach ausgeführt werden (Begründung siehe Pkt. 4.3).
- Die Gesamthöhe der Hauptgebäude wird mit 10,0 m begrenzt und die Kniestockhöhe beträgt maximal 1,25 m. Dagegen wird die Festlegung einer maximalen Traufenhöhe nicht fortgeführt (Begründung siehe Pkt. 4.3).
- Die Festlegung betreffend Begrenzung des Abstandes der Oberkannte des Erdgeschoßfußbodens zum Gelände für das Hauptgebäude wird nicht weitergeführt (Begründung siehe Pkt. 4.3).
- Die Bebauungsdichte im Geltungsbereich wird i. S. des § 41 Abs. 1 Z 2 lit. i) StROG 2010 abgeändert und mit 0,2 - 0,3 festgelegt.
- Der Bebauungsgrad wird abgeändert und maximal mit 0,35 festgelegt.
- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu schaffen.

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes Gerichtkogel fand vorab eine Versammlung mit den Grundstückseigentümern des Geltungsbereiches in der Gemeinde statt. Dabei wurden die vorgenommenen Änderungen mittels einer Präsentation aufbereitet und besprochen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gerichtkogel befindet sich im unmittelbaren Nahbereich zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 35 Südsteirisches Weinland und zum Naturpark Südsteirisches Weinland. Aus diesem Grund wird ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung und Lage der Gebäude gelegt, um ein verträgliches Orts-, Straßen- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Zu § 3 – INFRASTRUKTUR

Bei der Planung und beim Bau der Gebäude ist auf bestehende Leitungen Rücksicht zu nehmen, und die Lage aller Ver- und Entsorgungen zu klären. Alle neu verlegten Stromleitungen für die Versorgung des Planungsgebietes sind aus Rücksichtnahme auf das Orts- und Straßenbild als Erdleitungen zu verlegen. Durch das Planungsgebiet verläuft bereits der öffentliche Kanal.

Eine Anbindung der Verkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes an die ehemalige Landesstraße ist durch die Steilheit des Geländes nicht möglich, sodass eine Sackgasse mit einem Umkehrplatz geplant ist. Diese Straße dient nur der inneren Erschließung und soll daher als Wohnstraße dienen.

Zu § 4 – BAUWEISE

Es werden bewusst Baugrenzenlinien, Hauptfirstrichtungen und Richtung der Gebäudelängsachsen vorgeschrieben, um aus Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen. Die Hauptgebäude sind an diese anzubauen und dürfen Baugrenzenlinien nicht überschreiten. Innerhalb der Baugrenzenlinien dürfen Hauptgebäude errichtet werden.

Es werden bewusst neben Baugrenzenlinien auch Hauptfirstrichtungen für Hauptgebäude und damit die Richtung der Gebäudelängsachsen vorgeschrieben, um ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen.

Die Gemeinde beabsichtigt im Planungsgebiet die Schaffung einer Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlung in Form von freistehenden Häusern mit Garagen. Garagen bzw. Nebengebäude sollen, wenn laut Plan möglich, zur besseren Nutzung der Grundstücke in gekuppelter Bauweise erfolgen.

Die Gebäude sind so niedrig wie möglich zu errichten um Beeinträchtigungen der dahinterliegenden Grundstücke betreffend Sicht, Belichtung und Besonnung zu vermeiden und um eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen. Hohe Gebäude, große Kniestockhöhen (begrenzt mit maximal 1.25 m) und große Dachstühle sind daher zu vermeiden.

Die Gesamthöhe der Hauptgebäude darf 10,0 m nicht überschreiten. Diese Festlegung orientiert sich am Umgebungsbestand und erfolgt im Sinne eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes.

Erwünscht sind schmale, lange Baukörper. Mit der Festlegung von Maximalhöhen und Maximaltiefen der Baukörper sollen zu breite, unproportionierte und für die Gegend untypische Häuser vermieden werden. Erwünscht sind die für die Südsteiermark typischen schmalen, langen Baukörper mit niedriger Gebäudehöhe.

Im Sinne eines barrierefreien Bauens ist auf Stiegen zum Erreichen des Wohngeschoßes zu verzichten.

Die derzeitige Festlegung im Flächenwidmungsplan 5.0 lautet Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4. Die Bebauungsdichte im Geltungsbereich wird i. S. des § 41 Abs. 1 Z 2 lit. i) abgeändert und mit 0,2 - 0,3 festgelegt. Der Bebauungsgrad wird abgeändert und mit maximal 0,35 festgelegt. Diese Festlegungen erfolgen unter Berücksichtigung einer bestmöglichen Ausnutzung der Bauplätze bei gleichzeitiger Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen.

Zu § 5 GELÄNDE, FREIRAUMGESTALTUNG

Geländeveränderungen sollen nur Zufahrten, Wegen und Terrassen, nicht jedoch der Schaffung von großen ebenen Gartenflächen im Hangbereich dienen. Das Grundstück ist geneigt, und soll ohne größere Geländeveränderungen bebaut und genutzt werden. Ebene Garten- oder Terrassenflächen sollen durch Einschnitte in das Gelände anstelle durch Aufschüttungen geschaffen werden.

Die Gebäude sollen sich in das bestehende Gelände einfügen. Hohe Gebäude und Geländeveränderungen stören das Landschaftsbild und sind zu vermeiden.

Für die Bauplätze Nr. 2, 3, 4, 8 und 9 sind Ausnahmen bezüglich der maximalen Begrenzung von Geländeveränderungen zulässig. Diese befinden sich im Einflussbereich der Gelben Gefahrenzone. Durch bauliche Maßnahmen sind hier Schutzmaßnahmen vor Hochwasser zu treffen. Da die Gefährdungslage nicht konkret abzuschätzen ist, wird diese Ausnahme zugelassen. Die Überschreitung der maximalen Geländeveränderung ist jedoch nur im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

Nachdem für das gesamte Gemeindegebiet noch keine Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune verordnet wurden, werden auf diesem Weg für das Planungsgebiet Regelungen im Sinne §8(1) und §11(1+2) des Steiermärkischen Baugesetzes getroffen. Eintönige Hecken (z. B. Thujenhecken) sind zum Schutz des Landschaftsbildes und Ortsbildes (siehe § 8(2) des Stmk. Baugesetzes) verboten. Das Pflanzen von Thujenhecken ist nicht erlaubt, weil Thujen in absehbarer Zeit hohe, das Orts- und Landschaftsbild störende, eintönige Hecken erwarten lassen. Erwünscht ist eine abwechslungsreiche Bepflanzung. Die geplanten Gebäude sollen mittels Baumbepflanzung besser in den Naturraum eingebunden werden.

Die Einzäunung darf keine Sichtbehinderung im Straßenraum verursachen.

Es soll die Möglichkeit zu vor Einsicht und vor Wind geschützten Bereichen, und auch zu Hofbildungen geschaffen werden.

Es muss bei der Planung von Gebäuden, Terrassen, Höfen und von Zufahrten Rücksicht auf das bestehende Gelände genommen werden. Große Geländeveränderungen sind nicht erwünscht und daher sind Steinschüttungen, auch in kleinen Ausmaßen, nicht erforderlich.

Zu § 7 GESTALTUNG DER DÄCHER

Es werden bewusst Hauptfirstrichtungen und Richtungen der Gebäudelängsachsen vorge-schrieben, um ein geordnetes Ortsbild zu schaffen. Die Festlegung der Hauptfirstrichtungen lässt sich aus dem Bestand ableiten. Erwünscht sind mit gebrannten Ziegeln gedeckte Dächer ohne Glasuren um, aus Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild, in Zukunft ein möglichst einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. Glasvordächer, Wintergärten und überdachte Sitzbereiche (Pergolen) sind in kleinem Ausmaß erlaubt.

In Anlehnung an den Umgebungsbestand sind für die Hauptgebäude Satteldächer zulässig. Die erlaubte Dachneigung zwischen 38° und 48°. Damit orientiert man sich am Umgebungsbestand und die Festlegung erfolgt im Sinne der Erhaltung des typischen Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der Begrenzung von Dachvorsprüngen sollen zu große Dachstühle und Dachflächen vermieden werden und möglichst schmale Bau- und Dachkörper geschaffen werden. Ein größerer Dachvorsprung bei Holzhäusern entspricht der traditionellen Bauweise und dem erforderlichen konstruktiven Holzschutz. Häuser mit Putzfassade dürfen einen größeren Dachvorsprung, jedoch nur auf einer Traufenseite, besitzen. Dies entspricht ebenfalls der traditionellen Bauweise und ermöglicht zugleich einen vor Niederschlägen geschützten Zugangs- oder Sitzbereich. Das Zusammentreffen von Außenputz und Untersichtschalung im Bereich der Verschneidung von Dach- und Fassadenflächen soll vermieden werden. Der Übergang zwischen Putzfassade und Ortgang bzw. Traufe soll mit Hohlkehlen geschaffen werden.

Mit der Zulässigkeit einer geringeren Dachneigung in kleinem Ausmaß sollen klassische Giebel im Eingangsbereich, aber auch überdachte Sitzbereiche und Garagen u.a. mit Ziegeldeckung ermöglicht werden, jedoch nur in kleinen Ausmaßen. Diese Mindestneigungen gelten nicht für Pergolen oder Wintergärten mit Glasdächern.

Zu § 8 AUSSENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

Um eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten, dürfen keine hellen Holzoberflächen geschaffen werden. Grelle Farben, und solche, die sich mit den Grüntönen der Natur nicht vertragen, sind zu vermeiden. Die Gebäude sollen sich dem Naturraum unterordnen, und nicht durch starke Farbgebung weithin sichtbar und auffallend gemacht werden.

Fensteröffnungen sollen ein stehendes Format besitzen, mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe von mind. 1:1,3. Bei größeren Öffnungen (Terrassentüren o.ä.) ist eine entsprechende Gliederung und Unterteilung der Fläche zu schaffen. Erwünscht sind dauerhaft ansehnliche, schlichte Gebäude sowohl zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes als auch zur Wertsicherung der Gebäude. Die Proportionen der historischen Gebäude in der Gemeinde können als Vorbilder herangezogen werden.

Zu § 9 ABSTELLFLÄCHEN / RUHENDER VERKEHR

Durch die Festlegung von zwei PKW-Stellplätzen pro zu schaffende Wohneinheit wird ausreichend Fläche zur Verfügung und eine geordnete Nutzung sichergestellt. Es wird dadurch einem zunehmenden Motorisierungsgrad Rechnung getragen.

Zu § 10 BAUWERKE INNERHALB DER GELBEN GEFAHRENZONE

Die in der beigelegten Stellungnahme der Baubezirksleitung Südweststeiermark (Anhang 2) angeführten Sachverhalte betreffend Gefahrenlage durch Hochwasser sind für die angeführten Bauplätze im Anlassfall (Bauverfahren) zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Lage im Bereich

der Gelben Gefahrenzone des Gerichtkogelgrabens wird für die betroffenen Bauplätze verpflichtend die Abstimmung mit der Baubezirksleitung im konkreten Anlassfall (Bauverfahren) festgelegt. Diese Festlegung erfolgt im Sinne eines wirksamen Schutzes vor Hochwasser und um die Vorgaben des Sachprogramms für eine hochwassersichere Siedlungsentwicklung umzusetzen, wie näher ausgeführt in Kapitel 4 des Erläuterungsberichtes.

GEMEINDE ST. JOHANN IM SAGGAUTAL
Bebauungsplan „Gerichtkogel“
Neufassung

II. VERORDNUNG

Verordnung gemäß §§ 40 Abs. 6 Z 2 und 41 StROG 2010 i.d.g.F. i.V.m. § 43 Abs. 7 sowie § 11 Stmk. Baugesetz BauG 1995 idgF. über die vom Gemeinderat der Gemeinde St. Johann im Saggautal am 22.11.2019 beschlossene Neufassung des Bebauungsplanes „Gerichtkogel“.

§ 1 PLANGRUNDLAGE, PLANVERFASSER

Die im Anhang angeschlossene, zeichnerische Darstellung (Planwerk zum Bebauungsplan), verfasst von Dipl.-Ing. Gerhard Vittinghoff, Ingenieurkonsulent für Raumordnung und Raumplanung, mit der GZ: 55/19 vom 22.11.2019, bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gerichtkogel ist im Planwerk zum Bebauungsplan näher festgelegt und die Grundstücke 437/1 bis 437/10 sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

§ 3 INFRASTRUKTUR

- (1) Für fehlende technische Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Oberflächenwasser, Strom, Telefon, Straßenbeleuchtung) müssen Detailprojekte verfasst werden. Bei Bauführungen im Nahbereich der 20 kV-Leitung ist das Einvernehmen mit dem Leitungsträger (Energie Steiermark AG) herzustellen. Alle neu verlegten Stromleitungen für die Versorgung des Planungsgebietes sind als Erdleitungen zu verlegen.
- (2) Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt im Süden über eine geplante Zufahrt von einem bestehenden Gemeindeweg. Die Verkehrsfläche im Bereich des Planungsgebietes wird als Wohnstraße ohne Gehsteig ausgeführt.

§ 4 BAUWEISE

- (1) Es werden im Bebauungsplan Baugrenzlinien¹ festgelegt und die Hauptgebäude sind innerhalb dieser Baugrenzlinie zu situieren.
- (2) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Lauben, Kellerabgänge und deren Einfassungen, Vordächer, überdachten Fahrradabstellplätze, Pergolakonstruktionen, PKW-Abstellflächen, Garagen und dergleichen. Unter Einhaltung der Mindestabstände gemäß Stmk. BauG können Nebengebäude außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien errichtet werden.

¹ **Baugrenzlinie:** Linie, die durch ein Bauwerk nicht überschritten werden darf, für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden.

- (3) Die im Planwerk zum Bebauungsplan festgelegten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Für untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes bzw. Anbauten zum Hauptgebäude sind Ausnahmen zulässig.
- (4) Hauptgebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Nebengebäude, Garagen usw. können auch in gekuppelter Bauweise errichtet werden.
- (5) Die maximale Geschoßanzahl beträgt: 1 Kellergeschoß, 1 Erdgeschoß und 1 Dachgeschoß.
- (6) Die Gesamthöhe² der Hauptgebäude wird mit 10,0 m begrenzt. Die Kniestockhöhe wird mit maximal 1,25 m festgelegt.
- (7) Das Breite-Länge-Verhältnis der Hauptgebäude soll dem Gebietscharakter entsprechen.
- (8) Die Bebauungsdichte³ beträgt: 0,2 - 0,3. Der maximale Bebauungsgrad⁴ wird mit 0,35 festgelegt.

§ 5 GELÄNDE, FREIRAUMGESTALTUNG

- (1) Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder dergleichen werden mit maximal 1,50 m über dem natürlichen Niveau begrenzt. Diese sind fachgerecht zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind eventuell die Bauplätze Nr. 2, 3, 4, 8 und 9. Eine Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn die festgelegten Baumaßnahmen zur Gefahrsicherung eine Einhaltung nicht zulassen.
- (2) Eintönige Hecken sind zum Schutz des Landschaftsbildes und Ortsbildes (siehe § 8(2) des Stmk. Baugesetzes) zu vermeiden. Laubbäumen ist immergrünen Pflanzen der Vorzug zu geben. Rasenflächen ohne gliedernde Raumbepflanzung sind unerwünscht. Empfohlen wird Obstbäume oder andere standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Pro Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

§ 6 EINRFIEDUNGEN

- (1) Als Einfriedung sind transparente Zäune und Hecken mit einer Höhe von max. 1,50 m (einschließlich allfälliger Sockel) zulässig.
- (2) Zur Abschirmung gegenüber Nachbargrundstücken (einschließlich Erschließungsstraßen) sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Strauch- und Laubgehölze zu verwenden. Diese sind so auszuführen, dass gegenseitige Beeinträchtigungen (vor allem hinsichtlich der Besonnung) möglichst geringgehalten werden. Durchgehende Thujahecken sind nicht zulässig.

² Die **Gesamthöhe** eines Gebäudes ist der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.

³ Die **Bebauungsdichte** ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschossfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Zur Berechnung der Bruttogeschossfläche ist die Bebauungsdichteverordnung i.d.g.F. LGBl. Nr. 58/2011 heranzuziehen.

⁴ Der **Bebauungsgrad**: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche.

- (3) Im Bereich der Grundstückseinfahrten sind Einfriedungen und Bepflanzungen so zu gestalten, dass es zu keinerlei Sichtbehinderungen kommt.
- (4) Mauern zur Hofbildung sind erlaubt.
- (5) Steinschüttungen bzw. -schichtungen sind nicht erlaubt.

§ 7 GESTALTUNG DER DÄCHER

- (1) Haupt- und Nebengebäude sind mit kleinformatigem Deckungsmaterial, naturrot oder gemischt mit dunkleren Tönen, einzudecken. Wellplatten sind nicht erlaubt.
- (2) Für Nebengebäude, Windfänge, Glasdächer, untergeordnete Teile zum Hauptgebäude und sonstige kleinere Überdachungen sind auch andere Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig.
- (3) Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszuführen und die Dachneigung der Hauptgebäude hat zwischen 38° und 48° zu betragen.
- (4) Der Dachvorsprung bei Massivbauten darf maximal 0,80 m, bei Holzhäusern im Bereich der Holzwand maximal 1,20 m betragen. Auf einer Traufenseite darf der Dachvorsprung auch bei verputzten Fassaden 1,10 m betragen.

§ 8 AUSSENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

- (1) Holzteile sind dunkel zu halten, farbige Lacke sind auf Holz nicht erlaubt.
- (2) Putzfassaden sind in dezenten, erdigen Farben zu beschichten.
- (3) Die Proportionen der Hauptgebäude sind harmonisch zu gestalten.

§ 9 ABSTELLFLÄCHEN / RUHENDER VERKEHR

- (1) Je zu schaffender Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 10 BAUWERKE INNERHALB DER GELBEN GEFAHRENZONE

- (1) Sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der Gelben Gefahrenzone sind mit der zuständigen Behörde (Baubezirksleitung) abzustimmen und dabei sind die empfohlenen Schutzmaßnahmen gemäß der Stellungnahme (Anhang 2) zu berücksichtigen.

§ 11 RECHTSWIRKSAMKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

- (1) Die Rechtswirksamkeit der Neufassung des Bebauungsplanes Gerichtkogel beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Gerichtkogel außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
(Johann Schmid)

Diese Urkunde – **Bebauungsplan „Gerichtkogel“** – wurde am 22.11.2019 unter der
GZ: 55/19 ausgefertigt.

Planverfasser:



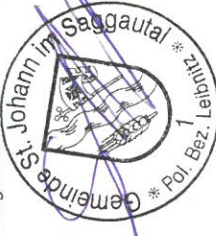
MERKMALE DES VERFAHRENS

Gemäß §40 Abs. 6 Z. 2 SROG 2010 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Gemeinde St. Johann im Saggau in seiner Sitzung vom 22.11.2019 den Bebauungsplan beschlossen

RECHTSWIRKSAM AB 13.12.2019

MASZSTAB: 1:500

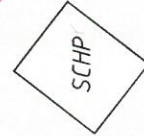
Für den Gemeinderat der Bürgermeister



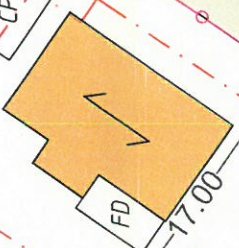
Datum: 22.11.2019 627 55/19

KG St. Johann i. S.

WA 0,2-0,3



437/7



437/6

437/4

437/5

437/10

434/3

434/2

434/1

434/4

434/5

434/6

434/7

434/8

434/9

434/10

434/11

434/12

434/13

434/14

434/15

434/16

434/17

434/18

434/19

434/20

434/21

434/22

434/23

434/24

434/25

434/26

434/27

434/28

434/29

434/30

434/31

434/32

434/33

434/34

434/35

434/36

434/37

434/38

434/39

434/40

434/41

434/42

434/43

434/44

434/45

434/46

434/47

434/48

434/49

434/50

434/51

434/52

434/53

434/54

434/55

434/56

434/57

434/58

434/59

434/60

434/61

434/62

434/63

434/64

434/65

434/66

434/67

434/68

434/69

434/70

434/71

434/72

434/73

434/74

434/75

434/76

434/77

434/78

434/79

434/80

434/81

434/82

434/83

434/84

434/85

434/86

434/87

434/88

434/89

434/90

434/91

434/92

434/93

434/94

434/95

434/96

434/97

434/98

434/99

434/100

434/101

434/102

434/103

434/104

434/105

434/106

434/107

434/108

434/109

434/110

434/111

434/112

434/113

434/114

434/115

434/116

434/117

434/118

434/119

434/120

434/121

434/122

434/123

434/124

434/125

434/126

434/127

434/128

434/129

434/130

434/131

434/132

434/133

434/134

434/135

434/136

434/137

434/138

434/139

434/140

434/141

434/142

434/143

434/144

434/145

434/146

434/147

434/148

434/149

434/150

434/151

434/152

434/153

434/154

434/155

434/156

434/157

434/158

434/159

434/160

434/161

434/162

434/163

434/164

434/165

434/166

434/167

434/168

434/169

434/170

434/171

434/172

434/173

434/174

434/175

434/176

434/177

434/178

434/179

434/180

434/181

434/182

434/183

434/184

434/185

434/186

434/187

434/188

434/189

434/190

434/191

434/192

434/193

434/194

434/195

434/196

434/197

434/198

434/199

434/200

434/201

434/202

434/203

434/204

434/205

434/206

434/207

434/208

434/209

434/210

434/211

434/212

434/213

434/214

434/215

434/216

434/217

434/218

434/219

434/220

434/221

434/222

434/223

434/224

434/225

434/226

434/227

434/228

434/229

434/230

434/231

434/232

434/233

434/234

434/235

434/236

434/237

434/238

434/239

434/240

434/241

434/242

434/243

434/244

434/245

434/246

434/247

434/248

434/249

434/250

434/251

434/252

434/253

434/254

434/255

434/256

434/257

434/258

434/259

434/260

434/261

434/262

434/263

434/264

434/265

434/266

434/267

434/268

434/269

434/270

434/271

434/272

434/273

434/274

434/275

434/276

434/277

</

