

**STADTGEMEINDE
BÄRNBACH**



**Bebauungsplan (30)
„Glockenhof“**

Anhörungsentwurf

TERMINE DES VERFAHRENS

Anhörungsverfahren gem. § 40 Abs
6 Z.2 StROG 2010 idF LGBl. Nr.
139/2015

von

bis

Beschlussfassung gem. § 38 Abs 6
StROG 2010 idF LGBl. Nr. 139/2015

.....

Kundmachung: von

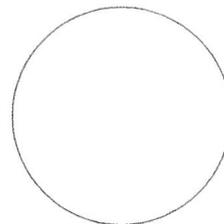
bis

Rechtskraft:

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:

kampus
Datum: 12.05.2017
GZ: 17ÖR018
A-8010 Graz, Joanneumring 3/2, Stock
Tel.: +43/(0)316/81 80 85-0, Fax: DW-9
E-Mail: office@kampus.at
Web: www.kampus.at



.....
Datum, Unterschrift

.....
Datum, Unterschrift

VERORDNUNGSENTWURF

Verordnung über den vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Bärnbach am
beschlossenen Bebauungsplan „Glockenhof“ samt zeichnerischer Darstellung gem. §§ 38 und 40
StROG 2010 idF LGBl. Nr. 139/2015.

I. RECHTSGRUNDLAGEN, FESTLEGUNGEN, EINSCHRÄNKUNGEN

§ 1 Rechtsgrundlage

- (1) Die Festlegungen des Bebauungsplanes „Glockenhof“, verfasst vom Technischen Büro DI Daniel Kampus, Joanneumring 3/2, 8010 Graz, GZ: 17ÖR018, bestehend aus einem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht, erfolgen aufgrund der Bestimmungen des StROG 2010 idF LGBl. Nr. 139/2015 und des Stmk BauG 1995 idF LGBl. Nr. 34/2015.
- (2) Die Festlegungen betreffen im Sinne des § 41 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 139/2015 (Mindestinhalte):
- Die Bebauungsweisen mit dem Maß der baulichen Nutzung
 - Regelungen für den fließenden und ruhenden Verkehr (Verkehrsflächen)
 - Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung von Freiflächen und Grünanlagen

sowie im Sinne des § 41 Abs. 2 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 139/2015 detaillierte Festlegungen hinsichtlich:

- Weitere Regelungen für den ruhenden Verkehr
- Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude
- Grün- und Freiflächen, Zäune
- Umweltschutz; Oberflächenentwässerung
- Geländeänderungen
- Gestaltung von Gebäuden und Anlagen
- Einfriedungen

§ 2 Geltungsbereich / zeichnerische Darstellung

- (1) Der Rechtsplan basiert auf der aktuellen DKM und der Vermessungsurkunde GZ: 2681T/16, verfasst von DI (FH) Günter Meyer, Bärnbach. Die zeichnerische Darstellung ist Teil der Verordnung und stellt den Geltungsbereich gesondert dar und umfasst die Grdst. Nr. 1017/2, 1028/1 und .132, alle KG 63322 Hochtregist, im Flächenausmaß von ca. 12.750 m².

§ 3 Festlegungen im gelt. Flächenwidmungsplan

- (1) Das Planungsgebiet ist gem. gelt. Flächenwidmungsplan idgF der Stadtgemeinde Bärnbach als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (L(WA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ausgewiesen.
- (2) Für das Planungsgebiet besteht lt. gelt. Baulandzonierung eine Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes.

Für die als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teilflächen des Grdst. Nr. 1028/1, KG Hochtregist, wurde folgende Aufschließerfordernisse festgelegt:

- Nachweis einer ausreichenden Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur
- Nachweis einer inneren Erschließung

Im öffentlichen Interesse sind folgende Punkte im Rahmen des Bebauungsplanes zu regeln:

- Bestmögliche Integration (Einbettung) in das Orts- und Landschaftsbild (Höhenentwicklung, Gliederung der Baukörper),
- Abstimmung der Bebauung iVm dem Gelände,
- zweckmäßige innere verkehrstechnische Erschließung

II. BEBAUUNG

§ 4 Bebauungsweise / Bebauungsdichte / Bebauungsgrad

- (1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen ist gem. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bärnbach mit min. 0,2 und max. 0,4 bzw. 0,6 festgelegt.
- (3) Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,6 festgelegt.

§ 5 Lage der Gebäude / Abstände

- (1) Im Planungsgebiet werden insgesamt 10 bebaubare Bereiche gem. zeichnerischer Darstellung festgelegt.
- (2) Gebäude können innerhalb der Baugrenzlinien (§ 4 Z 10 Stmk BauG 1995 idgF) frei situiert werden. Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Laubengänge, überdachte Fahrradstellbereiche, eingehauste Mülllagerflächen, Pergolakonstruktionen, Einfriedungen, Lärmschutzeinrichtungen, Freitreppenanlagen, Überdachungen für Abstellplätze und dergleichen.
- (3) Die Grenz- und Gebäudeabstände gem. § 13 Stmk BauG 1995 idgF sind einzuhalten.

§ 6 Höhe der Gebäude - Geschossanzahl / Geländeänderungen

- (1) Die zulässige Geschossanzahl ist auf 3 Obergeschosse bzw. 2 Obergeschosse (Bereiche lt. Planwerk) beschränkt.
- (2) Als Obergeschosß gelten jene Geschoße, deren Fußboden mehrheitlich über dem natürlichen Gelände zu liegen kommt.
- (3) Als Dachgeschosß gilt jenes Geschoß, dessen Geschoßdecken ganz oder teilweise die Dachhaut ausbilden.

- (4) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist bei 3 Geschossen mit 11,0 m und bei 2 Geschossen mit 8,5 m festgelegt. Für technische Anlagen und dgl. sind im erforderlichen Ausmaß punktuelle Überschreitungen zulässig.

§ 7 Geländeänderungen

- (1) Geländeänderungen in der Form einer begrünten Böschung sind im projekterforderlichen Ausmaß im Nahbereich der Baukörper unbegrenzt zum Zwecke der Schaffung von Terrassen, ebenen hausnahen Freibereichen und daran anschließen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5m erlaubt.
- (2) Stützmauern im Anschluss an Gebäude sind bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig, wenn diese zur Sicherung des dahinterliegenden Erdreiches vor Abrutschen technisch erforderlich sind. Stützmauern sind aus Sichtbeton, Betonplatten oder Betonsteinen herzustellen. Weitere Geländeänderungen sind mittels begrünter Böschung verlaufend herzustellen. Die Verwendung von Flussbausteinen (Wurfsteinschichtungen) oder anderen landschaftsuntypischen Baustoffen zu Landschaftsgestaltung ist im Planungsgebiet unzulässig. Stützwände sind, ausgenommen aus glattem Sichtbeton, dauerhaft und vollständig mit einheimischen immergrünen Kletterpflanzen (Veitschi, Efeu, Akebie, immergrünes Geißblatt, und ähnliches) zu begrünen.
- (3) Geländeänderungen zum Zwecke des Lärmschutzes sind im Nahbereich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kombinationsflächen Verkehr – Grünfläche gem. zeichnerischer Darstellung) im projekterforderlichen Umfang zulässig.
- (4) Die Verwendung von Flussbausteinen, Löffelsteinen oder anderen landschaftsuntypischen Baustoffen zur Landschaftsgestaltung ist im Planungsgebiet unzulässig

§ 8 Gestaltung

- (1) Nicht zulässig sind grelle und glänzende Fassadenfarben, welche nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen. Zur Auflockerung sind unterschiedliche Fassadenfarben vorzusehen. Im Bauverfahren ist hierzu ein Färbelungskonzept mit Ansichten der Gebäude (äußere Gestaltung) vorzulegen.

III. VERKEHRSANLAGEN UND VER- UND ENTSORGUNG

§ 9 Öffentliche Verkehrsflächen / Verkehrserschließung

- (1) Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt aus südlicher Richtung, ausgehend vom Grdst. Nr. 1385/1, KG 63322 Hochtregist, Hochtregister Straße, bzw. über das Grdst. Nr. 1028/29, KG 63322 Hochtregist, beides Verkehrsflächen – öffentliches Gut.

§ 10 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

- (1) Die innere Haupteerschließung ist im Ausmaß von einer Straßenraumbreite von mind. 5,50m auszuführen. Die Errichtung der Aufschließung hat in Koordination mit den zu errichtenden Leitungsführungen zu erfolgen und ist in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Bärnbach durchzuführen. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,5m) hiervon sind im Zuge der Projektausführung möglich.
- (2) Die Zufahrt zu den einzelnen Bauplätzen hat ausgehend von der Aufschließungsstraße auf der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Verkehrsfläche zu erfolgen.
- (3) Im Planungsgebiet ist die erforderliche Mindestanzahl der Stellflächen nach § 89 Stmk. BauG 1995 idGF zu errichten. Die Lage ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen hiervon (+/-1,5m) sind im Zuge der Projektausführung möglich.
- (4) Für die Errichtung der PKW-Abstellplätze sind Kombinationsflächen Verkehr – Grünfläche und Verkehrsflächen gem. zeichnerischer Darstellung vorgesehen. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Carports zulässig. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,5m) hiervon sind im Zuge der Projektausführung möglich.
- (5) Abstellflächen für Fahrräder sind gem. § 92 Stmk. BauG 1995 idGF vorzusehen.
- (6) Abstellflächen für Behinderte sind gem. OIB-Richtlinie 4 bzw. den Grundsätzen des barrierefreien Bauens zu errichten.
- (7) Die Oberflächen jener PKW-Abstellplätze, welche nicht überdacht werden sind wasserdurchlässig auszuführen. Dies kann zum Beispiel mit Hilfe von Rasengittersteinen, Rasenfugenpflastern oder Schotterrasen erfolgen.

§ 11 Oberflächenentwässerung

- (1) Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und grundsätzlich vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) zur Versickerung¹ zu bringen (z.B. Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden, etc.).
- (2) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung zu bringen.
- (3) Befestigte/versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze udgl. sind möglichst wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, ...) zu gestalten.
- (4) Über die Verbringung der Oberflächenwässer ist ein normgemäßes, auf das Einreichprojekt abgestimmtes Oberflächenentwässerungsprojekt im Bauverfahren vorzulegen.

§ 12 Technische Infrastruktur

- (1) Abstände zu den Leitungsführungen sind im Zuge nachfolgender Individualverfahren einzuhalten.
- (2) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde zu erfolgen.
- (3) Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde / dem Abwasserverband zu erfolgen.

¹ Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-05, das ÖWAV-Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie das DWA-Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.

IV. FREIRÄUME UND GRÜNFLÄCHEN

§ 13 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen dürfen nur in licht- und luftdurchlässiger Weise mit einer maximalen Höhe von 1,5m errichtet werden. Stein- und Betonsockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 Meter zulässig.
- (2) Lebende Zäune dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten und sind 0,75m von der Grundstücksgrenze zurück zu versetzen.
- (3) Lebende Zäune sind als Eibe, Liguster, Hainbuche, Kirschlorbeer, Schneebeere, Feldahorn, Hartriegel oder Forsythie auszuführen. Diese Pflanzen können auch durchmischt gepflanzt werden. Thujenhecken sind unzulässig.

§ 14 Baulanddurchgrünung, Erhaltungs- und Pflanzgebote

- (1) Nicht bebaute Flächen, welche auch nicht für die Erschließung oder Abstellzwecke dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Entlang der inneren Haupteinschließung sowie im Bereich der Allgemeinflächen sind klein- bis mittelkronige Bäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14/16cm (gemessen in mindestens 1m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es soll der Planungsgrundsatz der Baulanddurchgrünung erhalten bleiben.
- (3) Für Hecken und Bepflanzungsmaßnahmen sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

§ 15 Allgemeinflächen

- (1) Im Bebauungsplangebiet sind nach Bedarf zentrale Müllsammelstellen zu errichten oder es sind die Mülltonnen in Gebäuden unterzubringen (Müllraum). Müllsammelstellen sind sicht- und witterungsgeschützt geschützt sowie absperrbar auszuführen. Eine Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen ist durchzuführen.

V. UMWELTSCHUTZ, STRASSEN-, ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

§ 16 Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind in das Dach oder in die Fassade zu integrieren. Richtungsändernde Aufständerungen auf Flachdächern sind so vorzunehmen, dass diese möglichst weit, aber mindestens 2,0m, von der Attika bzw. dem Dachrand (Ortgang) zurückversetzt werden.

VI. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT

§ 17 Rechtskraft

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

.....
Mag. (FH) Bernd Osprian

STADTGEMEINDE



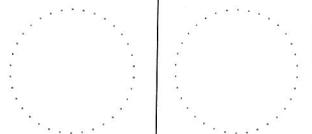
BEBAUUNGSPLAN "GLOCKENHOF" (29) ANHÖRUNG

GZ 17ÖR018 KG Nr. 63322
DATUM 12.05.2017 GST.NR. lt. Verordnung
GEZEICHNET IMSCH MASSSTAB 1:750

kampus
Büro Kampus | Joanneumring 3/2 | 8010 Graz |
www.kampus.at | office@kampus.at |
T: 0043-316-818085 | F: 0043-316-818085-9

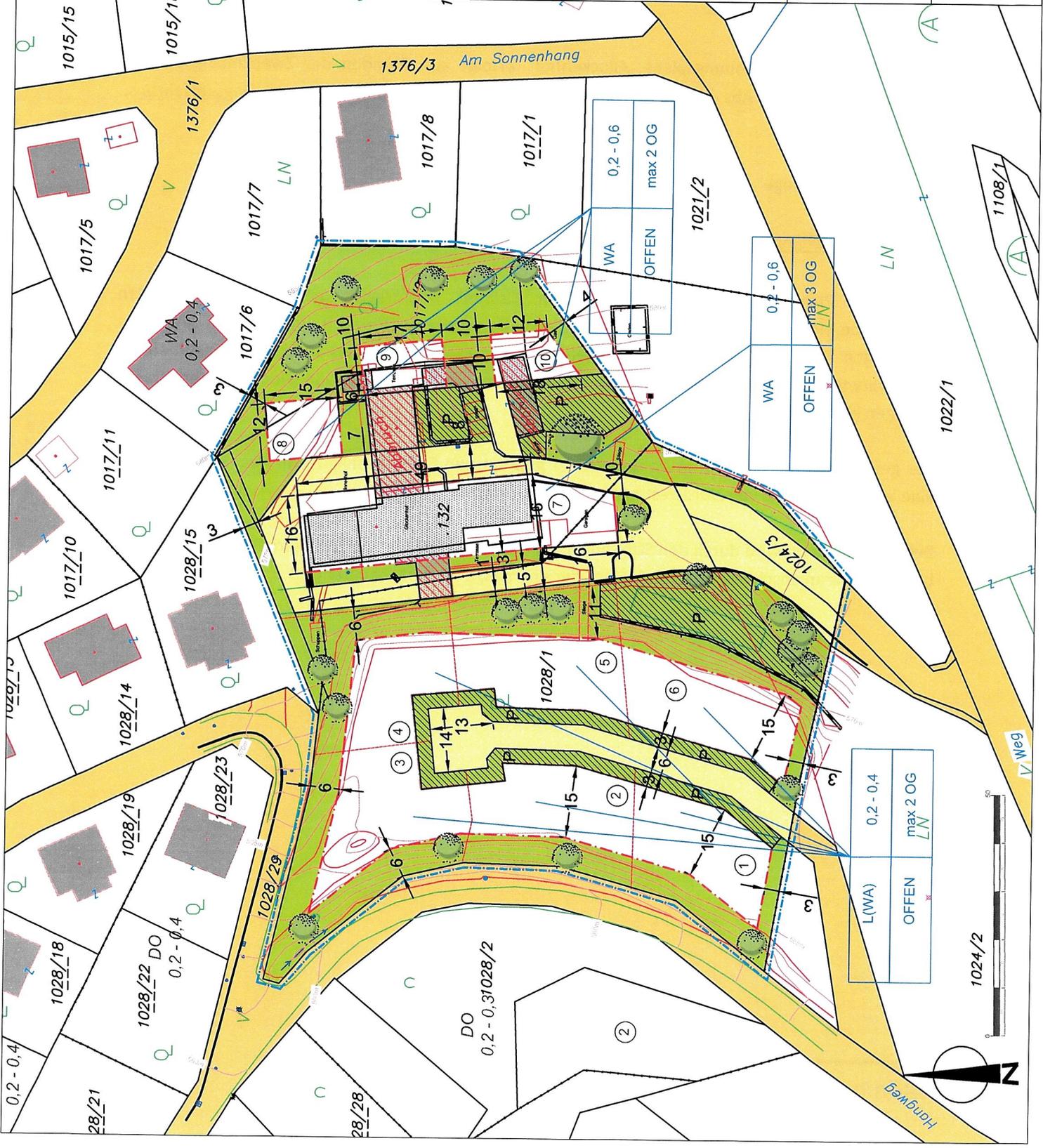
- LEGENDE**
- STRASSENFLUCHTLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHE
 - VERKEHRSFLÄCHE II FWP
 - GELTUNGSBEREICH
 - BAUGRENZLINIE
 - PWK - ABSTELLPLÄTZE (UNGEFÄHRE LAGE)
 - GRUNDSTUECKSGRENZE
 - GRUNDSTUECKSGRENZE (lt Vermessung)
 - GRUNDSTUECKSGRENZE (geplant)
 - BESTANDSGEBÄUDE
 - ABERLICH
 - ZU- UND AUSFAHRT
 - BEBAUARER BEREICH
 - NEUPFLANZUNG (UNGEFÄHRE LAGE)
 - UNBEBAUTE FLÄCHE (Freiflächen, gestalteter Grünraum)
 - KOMBINATIONSFÄCHEN (Z.B. RASENPFLESTER)

FESTLEG. LT. FWP	BEBAUUNGSDICHT
BEBAUUNGSWEISE	GESCHOSSE



PLANVERFASSER
DATUM:

BESCHLUSS
DATUM:



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Wahl des Verfahrens

Die Erstellung des Bebauungsplans „Glockenhof“ erfolgt aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit gem. § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 LGBl. Nr. 139/2015 in Form eines Anhörungsverfahrens.

2. Ausgangslage

Lage und Umgebung

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Hochtregist, nördlich des zentralen Siedlungsbereiches der Stadtgemeinde Bärnbach. Der Änderungsbereich umfasst das Areal des ehemaligen Hotels „Glockenhof“ samt zugehöriger Tennisplätze, welches südlich der bestehenden und überwiegend bebauten Wohnbereiche und nördlich der Siedlungsstraße (Hochtregister Straße) zu liegen kommt.

Der gesamte Siedlungsraum im Nahbereich ist geprägt von Einfamilienhäusern. Das Gelände weist eine leichte Hanglage von Nordwest nach Südost auf.

Der Planungsraum wird durch den Straßenverlauf der Hochtregister Straße langfristig nach außen hin begrenzt. Daran anschließend befindet sich der ehemalige Kohletagbau der GKB.



Abbildung 1: Luftbild, bing.maps, Stand Mai 2017

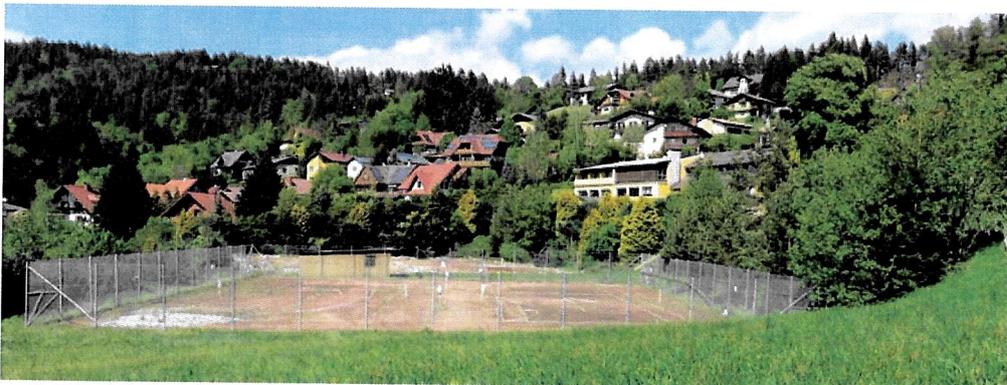


Abb. 2: ehem. Tennisplatz



Abb. 3: Bestandsbauten im Planungsgebiet

Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept:

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde ist der ggst. Siedlungsraum Wohnbereich definiert.

Festlegungen gem. 4.0 Flächenwidmungsplan

Das Planungsgebiet ist laut gelt. Flächenwidmungsplan idF Nr. 0.04 der Gemeinde als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 bzw. 0,6 ausgewiesen. Für das Planungsgebiet besteht aufgrund der definierten siedlungspolitischen Zielsetzung hinsichtlich der Revitalisierung eine Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes.

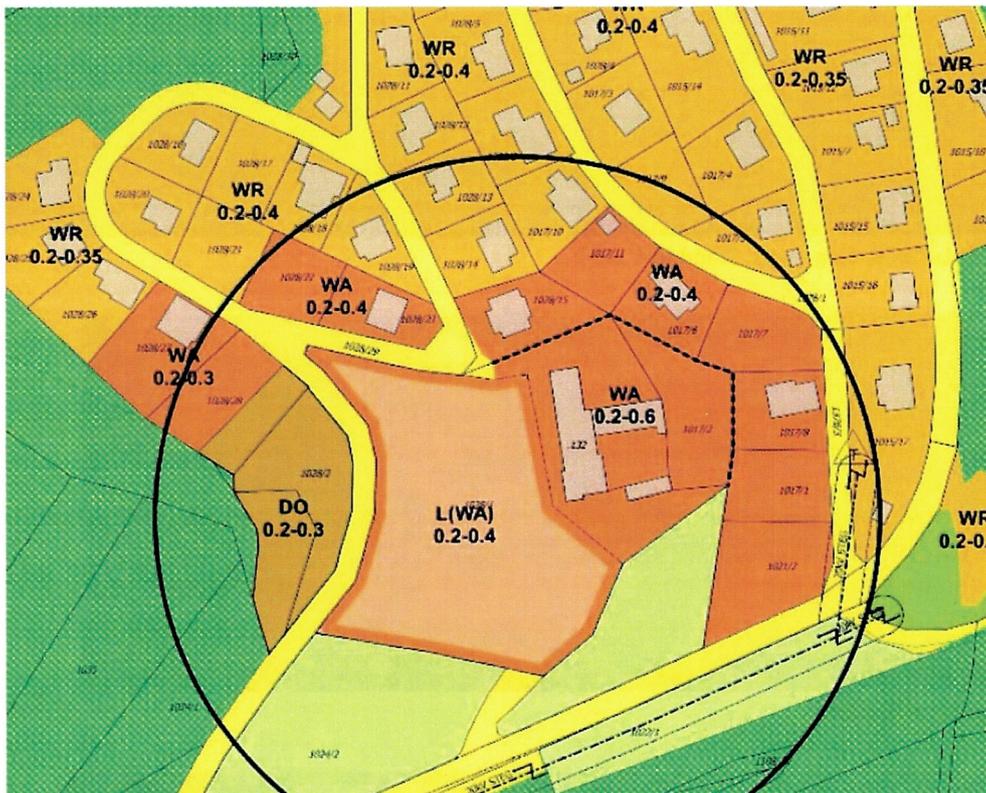


Abb. 4: Auszug Flächenwidmungsplan – Änderung Nr. 0.04

Ziele des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan legt in erster Linie Bauweisen, die Höhenentwicklung, die Baugrenzlinien, sowie die Erschließung fest. Durch Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote wird eine Einfügung der zukünftigen Bebauung in den Charakter des Gebiets vor allem in Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete erzielt. Die Wahl der Festlegung der Baugrenzlinien basiert auf den naturräumlichen Gegebenheiten und beschränkt sich diese einerseits auf den Bereich des ehem. Tennisplatzes sowie die auf die Nahbereiche des Bestandsgebäudes.

Übereinstimmung des Vorhabens mit den örtlichen Zielsetzungen der Gemeinde:

Sparsamer Flächenverbrauch – Eingliederung in die örtliche Struktur: Naturräumliche und sonstige Gegebenheiten erlauben im ggst. Bereich einen sparsamen Flächenverbrauch und ermöglichen eine Entwicklung von innen nach außen, ausgehend von der bestehenden Wohnbebauung im Norden. Negative Auswirkungen auf Landschaft und Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, da eine Bebauung der angrenzenden Bereiche erfolgt ist und im Bebauungsplan ein gestalteter Übergang zu Frei- und Grünbereichen vorgesehen ist. Für das Bestandsgebäude, welches teilweise erhalten bleiben soll, wird eine höhere Geschoßigkeit festgelegt. Für neu geschaffene bebaubare Bereiche wird die Höhenentwicklung entsprechend der angrenzenden Bebauungsstrukturen mit 2 Geschoßen limitiert.

Ausnutzung bestehender technischer Ver- und Entsorgungsleitungen – keine unwirtschaftliche öffentlichen Aufwendungen: Die erforderliche technische Infrastruktur ist vorhanden oder mit effizientem Mitteleinsatz kurzfristig ausbaubar.

3. Erläuterungen in Bezug auf die Festlegungen gem. Verordnungswortlaut

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Die Planungsgrundlage bildet die FWP – Änderung Nr. 0.04 der Stadtgemeinde Bärnbach. Aufgrund der Novelle LGBL Nr. 96/2014 sind für die Erstellung von Bebauungsplänen zukünftig auch die Mindest- und Maximalinhalte gem. § 41 StROG 2010 anzuwenden.

Zu § 2 Geltungsbereich / zeichnerische Darstellung

Die Flächenermittlung ergab auf Grundlage der Vermessung GZ: 2681T/17, verfasst von DI (FH) Günter Meyer, Bärnbach, ein Flächenausmaß von ca. 12.750m².

Zu § 3 Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan

siehe Verordnungswortlaut.

Zu § 4 Bebauungsweise, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Für das Planungsgebiet wird in Anlehnung an den Gebietscharakter die offene Bebauungsweise festgelegt. Die Bebauungsdichte richtet sich nach den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes und den angrenzenden Bebauungsstrukturen. Eine darüber hinausgehende Erhöhung liegt nicht im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde. Der Bebauungsgrad wird unter Berücksichtigung der möglichen zulässigen Bebauung mit maximal 0,6 festgelegt.

Zu § 5 Lage der Gebäude / Abstände

Die Gebäude können innerhalb der Baugrenzlinien (§ 4 Z 10 Stmk BauG 1995 idgF) frei situiert werden. Untergeordnete Bauteile, wie in der Verordnung aufgelistet, können die Baugrenzlinien im Einzelfall auch überschreiten (siehe Verordnungswortlaut).

Die baugesetzlichen Mindestabstände (Grenzabstand und Gebäudeabstand) gem. § 13 Stmk. BauG 1995 idgF sind in jedem Fall einzuhalten.

Zu § 6 Höhe der Gebäude / Geschosse

Entsprechend den siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich geplanter Bauungen sowie aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten wurde für das Planungsgebiet eine Konzentration der bebaubaren Bereiche einerseits auf das Areal des ehem. Tennisplatzes und andererseits auf den Nahbereich des Bestandsgebäudes vorgeschrieben. Damit wird sowohl den Vorgaben des Leitbildes hinsichtlich der Höhenentwicklung als auch dem siedlungspolitischen Interesse der Verdichtung nachgekommen. Es ist durch die Festlegungen zur Höhenentwicklung lt. Planwerk damit gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung die ortsüblichen Gebäude nicht in der Höhe übertrifft.

Zu § 7 Geländeänderungen

Grundsätzlich ist die zukünftige Bebauung aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes dem natürlichen Gelände anzupassen. Geländeänderungen sind möglicherweise erforderlich. Diese sollen jedoch dem Gebietscharakter entsprechen und aufgrund ihrer Ausmaße nicht unnatürlich wirken. Sie werden daher auf das projekterforderliche Ausmaß im unmittelbaren Nahbereich der Baukörper und daran anschließend mit einer maximalen Höhe von 1,0m beschränkt und sind ausschließlich als begrünte Böschung auszuführen.

Stützmauern im Anschluss an Gebäude sind bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig, bzw. im projekterforderlichen Ausmaß unbeschränkt zulässig, wenn diese zur Sicherung des dahinterliegenden Erdreiches vor Abrutschen technisch erforderlich sind. Sie sind aus Sichtbeton, Betonplatten oder Betonsteinen herzustellen. Weitere Geländeänderungen sind mittels begrünter Böschung zu bewerkstelligen. Die Verwendung von Flussbausteinen (Wurfsteinschichtungen) oder anderen landschaftsuntypischen Baustoffen zu Landschaftsgestaltung ist im Planungsgebiet unzulässig. Stützwände sind, ausgenommen Stützwände aus glattem Sichtbeton, dauerhaft und vollständig mit einheimischen immergrünen Kletterpflanzen (Veitschi, Efeu, immergrünes Geißblatt, und ähnliches) zu begrünen, so dass sich diese möglichst rasch in das Landschaftsbild einfügen und natürlich wirken.

Geländeänderungen zum Zwecke des Lärmschutzes sind im Nahbereich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kombinationsflächen Verkehr – Grünfläche gem. zeichnerischer Darstellung) im projekterforderlichen Umfang zulässig und sind vorzugsweise als begrünter Wall mit Bepflanzungen auszuführen.

Zu § 8 Gestaltung

Damit die zukünftigen Baukörper nicht in zu starkem Kontrast zur ländlich geprägten Umgebung stehen, beabsichtigt die Gemeinde allzu grelle und uneinheitliche Farbgebung (z.B. grelles Orange oder Farbstreifen) zu untersagen. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben weiß oder schwarz haben. Hierfür ist im Bauverfahren ein Färbelungskonzept mit entsprechend großflächigen Farbmustern mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Als mögliche Farbtöne werden z.B. Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Lichtgrau (RAL 7035), Seidengrau (RAL 7044), Signalweiß (RAL 9010) oder Papyrusweiß (RAL 9018) vorgeschlagen.

Zu § 9 Öffentliche Verkehrsflächen / Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt aus südlicher Richtung, ausgehend vom Grdst. Nr. 1385/1, KG 63322 Hochtregist, Hochtregister Straße, bzw. über das Grdst. Nr. 1028/29, KG 63322 Hochtregist, beides Verkehrsflächen – öffentliches Gut.

Zu § 10 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die innere Haupteerschließung ist im Ausmaß von einer Straßenraumbreite von mind. 5,50m auszuführen. Die Errichtung der Aufschließung hat in Koordination mit den zu errichtenden Leitungsführungen zu erfolgen und ist in Abstimmung mit der Gemeinde durchzuführen.

Im Planungsgebiet ist die erforderliche Mindestanzahl der Stellflächen nach § 89 Stmk. BauG 1995 idgF zu errichten. Die Lage ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Geringfügige Abweichungen hiervon (+/-1,5m) sind im Zuge der Projektausführung möglich. Für die Errichtung der PKW-Abstellplätze sind Kombinationsflächen Verkehr – Grünfläche und Verkehrsflächen gem. zeichnerischer Darstellung vorgesehen. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Carports zulässig. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,5m) hiervon sind im Zuge der Projektausführung möglich. Weiters dürfen Stellplätze/Carport für KFZ auch innerhalb der bebaubaren Bereiche errichtet werden.

Zu § 11 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der allgemeinen wasserwirtschaftlichen Interessen sind Oberflächenwässer, wenn möglich auf Eigengrund zu versickern und dem Grundwasser zuzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Pufferanlage mit einer Kapazität von mindestens 50l/m² versiegelter Fläche vorzusehen. Bei der Einleitung belasteter Meteorwässer in den Vorfluter sind diese vorher dem Stand der Technik nach zu reinigen. Im Bauverfahren ist das Entwässerungsprojekt gegebenenfalls auf das detaillierte Einreichprojekt hin zu aktualisieren und mit vorzulegen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass für das Areal des ehem. Tennisplatzes eine Regenwasserzisterne mit Überlauf in das örtliche Leitungsnetz bereit besteht. Nach Prüfung der technischen Machbarkeit können die neuen Wohngebäude anfallende Oberflächenwässer in diese bestehende Anlagen einleiten. Ebenso besteht eine geordnete Ableitung der Oberflächenwässer für den Bereich der Bestandsbauten. Aus diesem Grund wird die genaue Dimensionierung und Auslegung im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren zu klären sein.

Zu § 13 Einfriedungen und lebende Zäune

Einfriedungen sind zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung übermäßiger Beschattung der Nachbargärten nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5m zulässig. Die Einfriedungen sind luft- und lichtdurchlässig auszuführen und sollen nicht mit Matten bespannt, mit Kunststoffplatten sowie ähnlichem Material oder mit Schilf verkleidet werden. Bei der Errichtung von Einfriedungen, welche an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen (nicht jedoch Wald), sind die Vorgaben des Landesgesetzes zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen (LGBl. Nr. 61/1982 idgF) zu berücksichtigen. Lebende Zäune, wie Hecken aus Bäumen und Sträuchern, sind als

Niederhecken mit heimischer Bepflanzung, wie z.B.: Kirschlorbeer oder Hainbuche, auszuführen und dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Ein Abstand von mind. 0,75m ist von der Straßenfluchtlinie einzuhalten. Der Grenzabstand bei lebenden Zäunen wird von der Mitte der Einfriedungen, bei Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes, gerechnet: maßgebend ist immer die Stelle, an der der Trieb aus dem Boden austritt.

Zu § 14 Baulanddurchgrünung, Erhaltungs- und Pflanzgebote

Durch eine umfangreiche Begrünung von nicht bebauten Flächen wird die Wohnumfeldqualität im Gebiet, welches vorwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, weiter erhöht. Zudem weist die Begrünung kleinklimatisch positive Effekte auf. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, wobei insbesondere im Bereich der Böschungen an standortgerechte Büsche zu denken ist. Baumpflanzungen haben in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14/16cm (gemessen in einer Mindesthöhe von einem Meter) zu erfolgen, so dass eine möglichst rasche Begrünung des Gebiets gewährleistet ist.

Bäume können zum Beispiel zur Akzentuierung der Verkehrsflächen und zur Beschattung direkt an den PKW-Abstellflächen angeordnet werden.

Für Hecken und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Ausgeschlossen ist damit unter anderem die Pflanzung von Thujenhecken, welche Standortprobleme aufweisen und ohne Mehrwert für die heimische Fauna sind.

Zu § 15 Allgemeinflächen

Im Bebauungsplangebiet sind nach Bedarf Müllsammelstellen zu errichten oder in einem der Gebäude unterzubringen (Müllraum). Müllsammelstellen sind sicht- und witterungsgeschützt auszuführen. Dies dient einerseits dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und andererseits der Vermeidung der Bildung von Geruchsemissionen bei starker Sonneneinstrahlung oder der Verwehung von lose herumliegendem Müll bei starkem Wind. Eine Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen ist im Zuge der Planung durchzuführen.

Zu § 16 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind Solar- und Photovoltaikanlagen in das Dach oder in die Fassade zu integrieren. Eine freie Aufstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Grünflächen/Allgemeinflächen ist nicht zulässig.

ANLAGEN

1. Auszug GIS-Stmk vom Mai 2017



2. Lage- und Höhenaufnahme, GZ: 2687T/16, verfasst von DI (FH) Günter Meyer, Bärnbach,

NATURDARSTELLUNG

