

Örtliche Raumordnung Marktgemeinde Straß in Steiermark



Bebauungsplanänderung Ä01 "Prünste-Gaube"



Verfasser:



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

REINHOLD HÖFLEHNER



Zahl:
Graz, am

21/17
07/12/2017

Zahl:

Straß in Steiermark, am

115-031/2017
14.12.2017

verfasst von:



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement

bau-SV • projektentwicklung • architektur
staatlich befugte und beeidete ziviltechniker
architekt dipl.-ing. andreas krasser
architekt dipl.-ing. gottlieb krasser



Bebauungsplanänderung Ä01

„Prünzte-Gaube“

Termine des Verfahrens

Vorarbeiten

Ausarbeitung einer gemeindeweiten Bestands- und
Strukturanalyse als Grundlage zur Vereinheitlichung
der Bebauungsvorgaben für die Fusionsgemeinde

September/Oktober 2015

Gemeinderatsbeschluss

am 22/10/2015

Verfahren der Bebauungsplanänderung Ä01 "Prünzte-Gaube"

Vorbesprechungen mit Bgm. Höflechner

Mai 2017

Entwurfsausarbeitungen

Mai/Juni 2016

Gemeinderatsbeschluss Auflage ENTWURF

am 14/09/2017

Kundmachungsfrist

von 25/09/2017

bis 20/11/2017

Im Rahmen der Entwurfsauflage sind 1 fachlich zu behandelnde Einwendung und 1
Leermeldung eingelangt (*siehe Anhang*).

Gemeinderatsbeschluss ENDBESCHLUSS

am 14/12/2017

Kundmachung an der Amtstafel
lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967

von 15/12/2017

bis 29/12/2017

Rechtskraft erlangt

am 30/12/2017

Übermittlung der Unterlagen an die
Stmk. Landesregierung (A13) zur
Prüfung der Gesetzmäßigkeit:
Genehmigung durch die
Stmk. Landesregierung (A13)

am

am

Termine des Verfahrens

Vorarbeiten

Ausarbeitung einer gemeindeweiten Bestands- und Strukturanalyse als Grundlage zur Vereinheitlichung der Bebauungsvorgaben für die Fusionsgemeinde	September/Oktober	2015
Gemeinderatsbeschluss	am	22/10/2015

Verfahren der Bebauungsplanänderung Ä01 "Prünste-Gaube"

Vorbesprechungen mit Bgm. Höflechner		Mai 2017
Entwurfsausarbeitungen		Mai/Juni 2016

Gemeinderatsbeschluss Auflage ENTWURF	am	14/09/2017
---------------------------------------	----	------------

Kundmachungsfrist	von	25/09/2017
	bis	20/11/2017

Im Rahmen der Entwurfsauflage sind 1 fachlich zu behandelnde Einwendung, 2 Stellungnahmen und 1 Leermeldung eingelangt (siehe Anhang).

Gemeinderatsbeschluss ENDBESCHLUSS	am	14/12/2017
------------------------------------	----	------------

Kundmachung an der Amtstafel lt. Stmk. Gemeindeordnung 1967	von	15/12/2017
	bis	29/12/2017

Rechtskraft erlangt	am	30/12/2017
---------------------	----	------------

Übermittlung der Unterlagen an die Stmk. Landesregierung (A13) zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit:	am
Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung (A13)	am	14.06.2018

Amst der Steiermärkischen Landesregierung

Greiz, Stumpfengasse 7
Gschloß, am: 22.07.2017
Mag. Sommer e.h.

INHALTSVERZEICHNIS

A)	Verordnung	4
B)	Grundlagen	9
C)	Allgemeine Erläuterungen	22
D)	Rechtliche Grundlage:	30
E)	Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:	30
F)	Anhang	31

A) Verordnung

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark am **14/12/2017** beschlossene Bebauungsplanänderung Ä01 „Prünste-Gaube“ (*unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen*).

Auf der Grundlage des §40(6) des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idgF. wird die Verordnung des Bebauungsplanes "Prünste-Gaube" (*Rechtskraft 01/09/2004 und 04/02/2008*) der Gemeinde Spielfeld (*seit 01/01/2015 Teil der Marktgemeinde Straß in Steiermark*) aufgehoben und ersetzt durch:

§1 Geltungsbereich

Gemeinde: Straß in Steiermark | KG: 66118 Graßnitzberg

a) Grundsätzliche Feststellung

Bei den Vorgaben gem. §1 bis 4 der gegenständlichen Verordnung handelt es sich um ein Rahmenkorsett, welches die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für den gesamten Bebauungsplanbereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idgF., (*insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild¹“*), sowie etwaige Einschränkungen durch den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen

b) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr.: BPL Prügau Ä01/SPS 17/01, der auch Bestandteil der Verordnung (*Beilage M.: 1:1.000*) ist, Einzelheiten der Bebauung fest.

§2 Zulässige Bauten

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Spielfeld (*mit 01/01/2015 Bestandteil der Fusionsgemeinde Straß in Steiermark*), als Anschlußgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, im Bebauungsplan "Prünste-Gaube" (*Rechtskraft 01/09/2004 und 04/02/2008*) ist die Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,35 festgelegt.

§3 Baugrenz- oder fluchtlinien

a) Für den Bebauungsplanbereich werden ausschließlich Baugrenzenlinien [*Stmk. BauG 1995 idgf., LGBl. 89/2013, §4(10)*] festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden, Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzenlinien errichtet werden.

b) In Bereichen, in denen keine Baulinien festgelegt werden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.



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

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

§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :

4.1 Wege, Erschließung

- a) Die Zufahrt erfolgt über bestehende Wegeführungen (*Grst. 575*), welche südlich bzw. südöstlich unmittelbar an das Bebauungsplanareal angrenzt.
- b) Die innere Erschließung erfolgt über bestehende Wegführungen und Wendebereiche lt. ursprünglichem Bebauungsplan (*Rechtskraft 01/09/2004 und 04/02/2008*) über die Weggrundstücke 576, 354/10 und 354/11.²

4.2 Freiflächen

- a) Die Ausbildung von Steinschichtungen ist unzulässig.
- b) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und müssen sensibel in das Hanggelände eingebettet werden, wobei dabei ergänzend zu beachten ist:
 - Erdaufschüttungen vor den Terrassen und generell Aufschüttungen von unnatürlich im Gelände wirkenden Erdhügeln sind verboten.
 - Erdaufschüttungen bzw. -einschnitte zur Schaffung von harmonischen Übergängen (*Erschließungsstraße | eigene Abstellflächen | Gelände*) sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Beträgt die Geländeänderung mehr als 1,00m, muss diese in geböschter oder abgetrepter (*terrassierter*) Form ausgeführt werden, dabei gegebenenfalls partiell erforderliche Stützmauern dürfen max. in einer Höhe von 1,00m in Erscheinung treten.
 - Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten, neuen Geländeverlaufes (*inkl. Anbindung an das umgebende, natürliche Gelände*) vorzulegen.
- c) Blickdichte Einfriedungen und Stützmauern entlang der Erschließungsstraßen dürfen in einer durchgehenden Fläche max. 100cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden. Die max. Gesamthöhe von Einfriedungen bzw. Heckenbepflanzungen darf max. 1,50m betragen. Durch Einfriedungen, Zäune und Bepflanzungen dürfen die gemäß RVS (*Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen*) ausreichenden Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt werden.
- d) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- e) Die Beseitigung der Niederschlagswässer hat (*entsprechend den Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplanes*) durch Versickerung über Sickerschächte auf den jeweiligen Bauparzellen in der Form zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist. Zusätzlich ist eine Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von mind. 4,5m³ und gedrosselte Versickerung auf den einzelnen Grundstücken (*=Nutzung als Brauchwasser*) zu errichten.



² Von den Grundeigentümern sind - bis zur Übernahme der Straßenfläche in das öffentliche Gut – sämtliche Zu- und Durchfahrtsmöglichkeiten im Sinne einer öffentlichen Straßenfläche zuzulassen.

- f) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterungen (*Rasengitterverbundsteine oder dgl.*) zu befestigen.
- g) Hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwässern ist der aktuelle Leitfaden für Oberflächenentwässerung (*siehe Anhang, Einwendung A16*) zu berücksichtigen.
- h) Standorttypische Pflanzen sind zu bevorzugen (*Thujen und ähnliche standortuntypische Pflanzen sind unzulässig*).

4.3 Auflagen für Bauwerke

- a) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,35 betragen (*Unterschreitungen der Mindestbebauungsdichte sind gem. §4 der Bebauungsdichteverordnung, LGBl. 38/1993 idgF. nur auf Basis eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig*).
- b) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte und die Bauweise sind im Rechtsplan Nr. BPL Prügau Ä01/SPS 17/01 festgelegt.
- c) Die Gebäudebreite darf max. 8,50m betragen, bei der Baukörperausbildung ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper eine einfache, langgestreckte Form aufweist, untergeordnete Zubauten dürfen diesen Gesamteindruck nicht stören.
- d) Die Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechtsplan anzuordnen (*Orientierung in Anlehnung an den Verlauf der natürlichen Höhenschichtenlinien*).
- e) Folgende Geschosßanzahlen, Dachformen und Dachneigungen sind im Bebauungsplanbereich zulässig:
 - 1. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach (40° bis 48°)
 - Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer, sonstige kleinere Überdachungen und Nebengebäude*) sind auch andere Dachformen zulässig.
 - 2. Sonstige, grundsätzliche Zielsetzungen:
 - Es ist auf eine Wahrung einer harmonischen Proportion des Gesamtgebäudes zu achten (*Kniestockhöhe etc.*)
 - Wesentliche Zielsetzung in allen Fällen ist, dass Baukörper max. eingeschossig in Erscheinung treten, wobei aufgeständerte Terrassenkonstruktionen gegenüber unterkellerten Ausführungen zu bevorzugen sind.
 - Die Errichtung von eingeschosßigen "Bungalowhäusern" (*eingeschosßig mit flach geneigtem Walmdach*) ist unzulässig.
- f) Festlegungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden:
 - 1.) Die Gebäudehöhe (*Gebäudehöehöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95*) darf traufenseitig an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 6,50m betragen.
 - 2.) Die Gesamthöhe (*Gesamthöhe lt. §4(33) des Stmk. BauG 95*) an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 11,50m betragen.
- g) Als Dachdeckungsmaterialien sind landschaftstypische, kleinformatige und nicht glasierte Deckungsmaterialien in den Farbtönen rot, rotbraun zulässig.
 - Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer, sonstige kleinere Überdachungen und Nebengebäude*) sind auch andere Deckungsmaterialien zulässig.

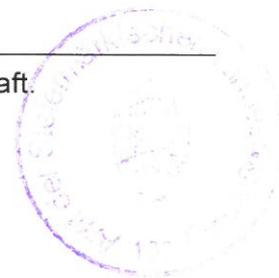
- h) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (*Rohdecke*) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,50m über der Höhe des natürlichen Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- i) Festlegungen für die Installation von Photovoltaikanlagen (*PV-Anlagen*) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern:
- Bei der Situierung der Anlagen sind einfache Strukturen (z.B. *linear entlang des Firstes*), gegenüber kleinflächigen Gruppierungen zu bevorzugen.
 - Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufständereien sind unzulässig.
 - Bei Flachdächern (*untergeordnete Baukörper Teile gem. §4.3.d.1*) sind silhouettenbildende Ausbildungen (*Aufständereien über 30cm etc.*) unzulässig
- j) Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (*lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.*) sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung ist für einzelne Bauteile (*architektonische Gestaltung*) auch die Möglichkeit einer geringfügig intensiveren Farbwahl zulässig.

§5 Erfüllung der Vorgaben

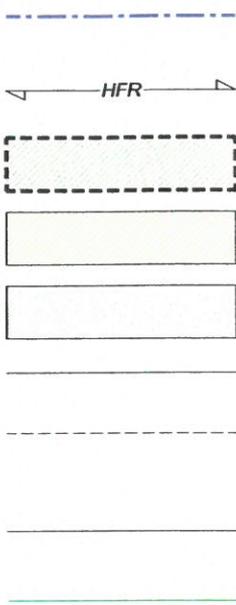
Die Einhaltung der Vorgaben gem. §§1 bis 4 der Verordnung gelten dann als erfüllt, wenn für das vorgelegte Bauvorhaben eine positive Stellungnahme des örtlichen Bausachverständigen vorliegt.

§6 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



LEGENDE



Baugrenzlinie

Hauptfirstrichtung

Planungsbereich

Wegführungen im BPL-Bereich
Belassen der bereits vermessenen Wege- und Umkehrparzellen

Bestehende Bebauungen

Vorgeschlagene Parzellierung im BPL

Verschiebbare Parzellengrenzen
individuelle Anpassung möglich

Grundgrenzen lt. DKM

Höhenschichten 1,0m

(Quelle: Verordnungsplan-Endfassung, GZ.: 04633/SPI (Juni 2004), verfasst von Arch. Wigand)
Digitalisierte Orientierungshilfe, keine exakte Höhenaufnahme!

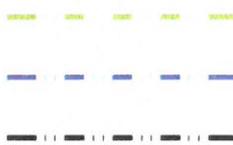
ACHTUNG - Unterschiedliche Bezugsniveaus in den Zonen!!

Zone 01: Relative Höhe über lokalem Höhenbezugspunkt

Zone 02: Absolute Höhe ü.A.

Infrastruktur lt. Bebauungsplan

(Quelle: Verordnungsplan-Endfassung, GZ.: 04633/SPI (Juni 2004), verfasst von Arch. Wigand)



Kanalisation

Wasserleitung

Stromleitung



Zone des Gebietes

Bebauungsgrad

Geschoszzahl
siehe Verordnung §4.3.d

01	WA
0,1-0,3	0,2-0,35
1+DG	o./gk.

Nutzungsart

Bebauungsdichte

Bauweise

WR
WA
KG
DO

o. offen
gk. gekuppelt
g. geschlossen

Graz, Stompfergasse 7
Geschen, am: 27.03.2017
Mag. Sommer o.h.



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522, • graz • ATU8466986E • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 20/11/20
st. veitler straße 11A • 8045 graz • tel. +43(0)316 1 68 47 80-0 • fax: 0419 • www.arch-krasser.at

Örtliche Raumordnung - Marktgemeinde Straß in Steiermark
Bebauungsplan "Prünste-Gaube" Änderung 01

Rechtsplan

Plan Nr.: BPL PrüGau-Ä01/SPS 17/01

Datum: 22/06/2017

Maßstab: Lageplan 1:1.000



01 WA
 0,1-0,3 0,2-0,35
 1+DG o./gk.

02 WA
 0,1-0,3 0,2-0,35
 1+DG o./gk.

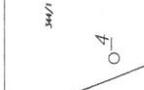
Erschließung lt. bestehender Vermessung

Lokaler Höhenbündungspunkt
 Rohr = 100.0

Örtliche Bebauung

Plan Nr.: BPL
 Datum:
 Maßstab:

Infrass
 (Quelle: V)

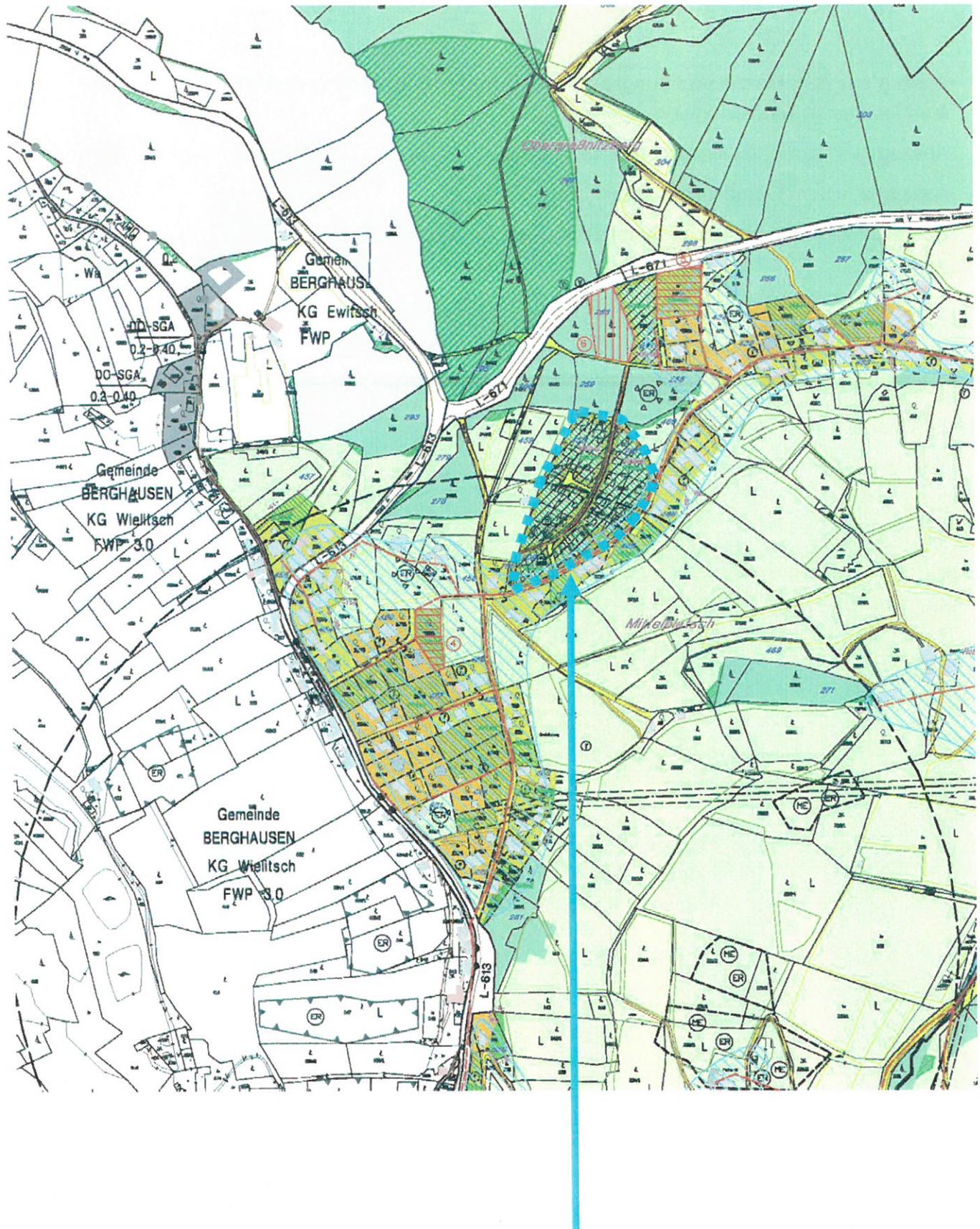


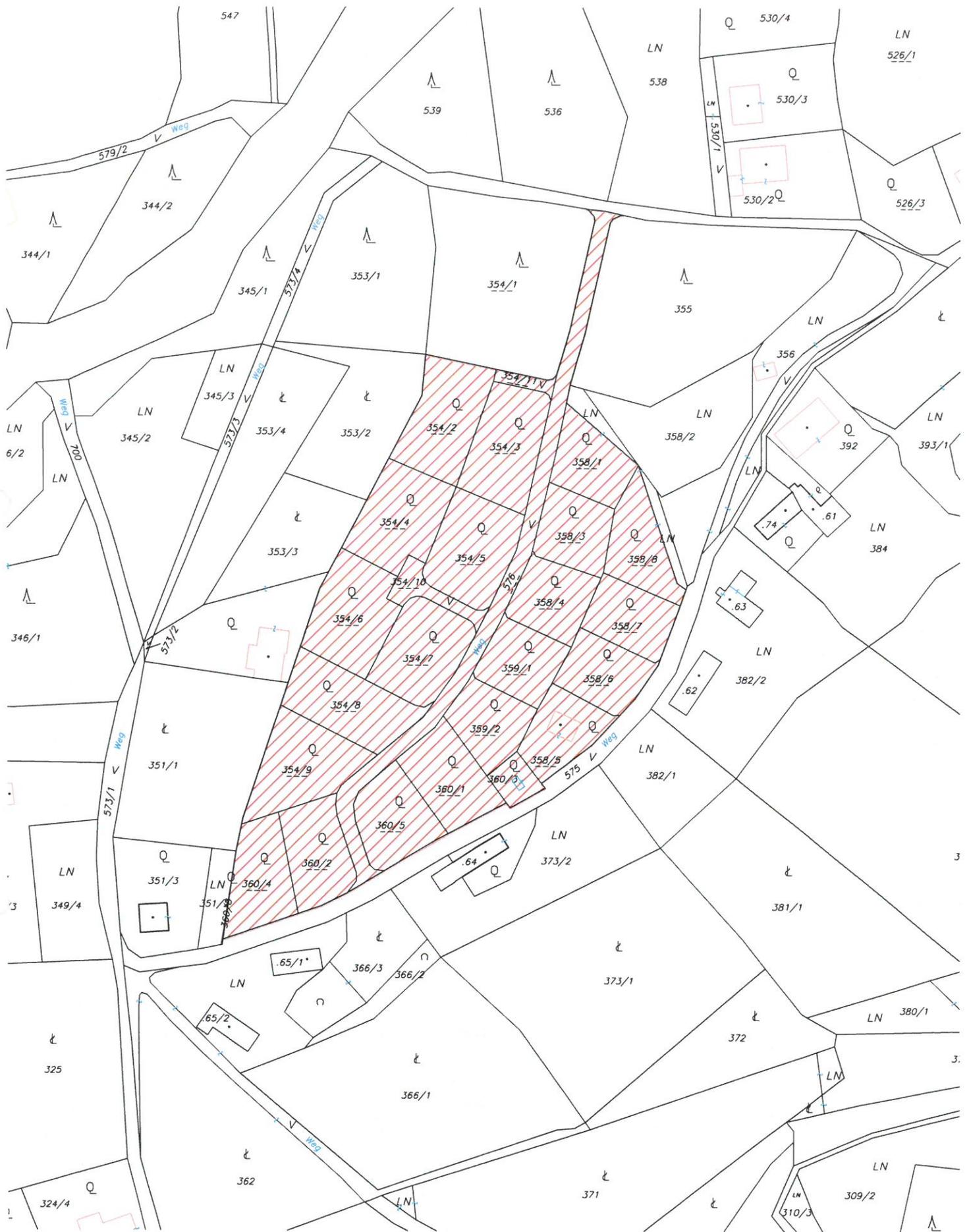
B) Grundlagen

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.00 Gemeinde Spielfeld (*seit 01/01/2015 Teil der Marktgemeinde Straß in Steiermark*)
2. Auszug aus dem Katasterplan M 1:1000
3. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
4. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (*Straßen, Baufläche etc...*)

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

(Darstellung ohne Maßstab)





Auszug aus dem Katasterplan

Katastergrundlage vom 29/10/2015



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

M.: 1:1.000

Bestelldokumentation

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

Bestelldatum 22.06.2017

Bestellnummer 0004619445

Kundendaten Dipl.-Ing Andreas Krasser
krasser+krasser architektur ZT-KG
St. Veiter Straße 11a
8045 Graz
Österreich

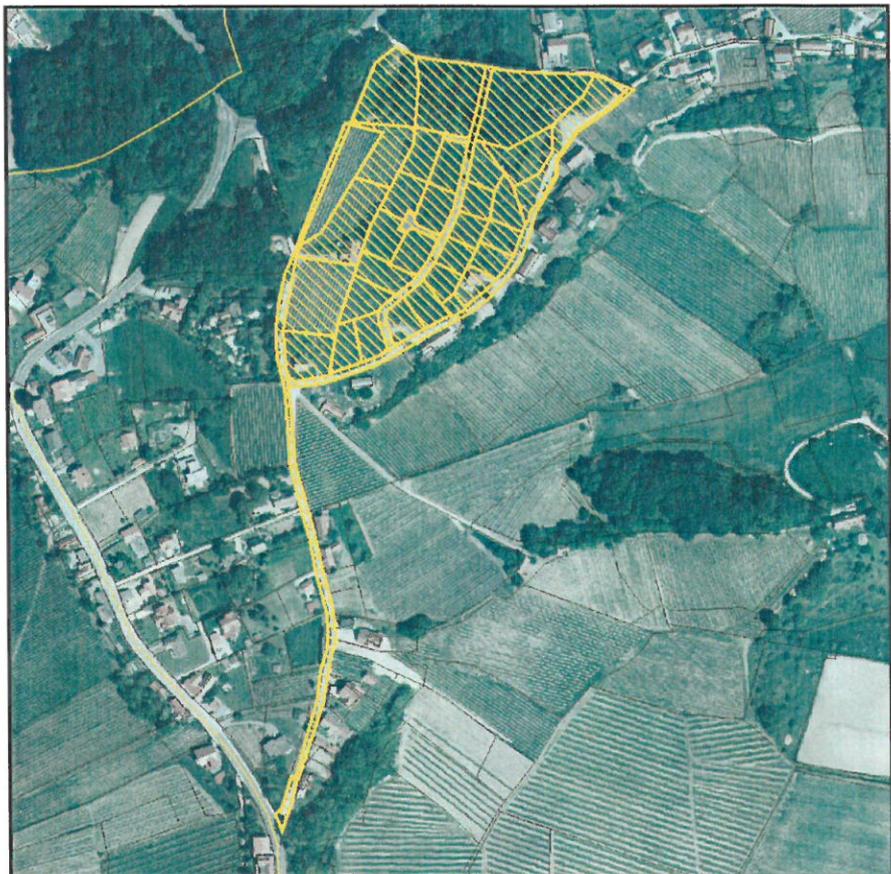
Benutzer office@arch-krasser.at

Email office@arch-krasser.at

Kundennummer 0000122703

Auswahl Grundstücke 38 Objekte

Übersicht



Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Leibnitz
 Katastralgemeinde: Graßnitzberg (66118)

Vermessungsamt: Vermessungsamt Leibnitz

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Graßnitzberg (66118)

Nummerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
351/1		164		Gesamtfläche	2460	grafisch
			Weingärten	Teilfläche	2460	935
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 11398/2012/66, 10648/2012/66, 166118/2007/66, 50066118/2003/66, 51066118/1980/66, 166118/1975/66, 966118/1966/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66						
351/3		143		Gesamtfläche	1251	grafisch
			Gebäude	Teilfläche	83	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	244	93
			Gärten	Teilfläche	924	
Adresse des Grundstücks: Graßnitzberg 94						
Geschlossene Geschäftsfälle: 1151/2015/66, 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 49966118/2001/66, 166118/1999/66, 20066118/1998/66, 966118/1966/66, 9999866118/1800/66						
353/1		164		Gesamtfläche	2390	grafisch
			Wälder	Teilfläche	2390	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 166118/2007/66, 166118/1975/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66						
353/2		164		Gesamtfläche	1231	grafisch
			Weingärten	Teilfläche	1231	468
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 11398/2012/66, 10648/2012/66, 166118/2007/66, 20066118/1998/66, 166118/1975/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66						
353/3		164		Gesamtfläche	2311	grafisch
			Gebäude	Teilfläche	181	
			Gärten	Teilfläche	1025	
			Weingärten	Teilfläche	1105	419
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 11398/2012/66, 10648/2012/66, 49966118/2011/66, 166118/2007/66, 50066118/2003/66, 49966118/2003/66, 49966118/2001/66, 20066118/1998/66, 166118/1975/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66						
354/1	G	167		Gesamtfläche	2634	rechnerisch
			Wälder	Teilfläche	2634	
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66						
354/2	G	167		Gesamtfläche	838	rechnerisch
			Gärten	Teilfläche	838	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/3	G 167	Gesamtfläche	818	rechnerisch
	Gärten	Teilfläche	818	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/4	G 167	Gesamtfläche	813	rechnerisch
	Gärten	Teilfläche	813	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/5	G 167	Gesamtfläche	829	rechnerisch
	Gärten	Teilfläche	829	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/6	G 167	Gesamtfläche	848	rechnerisch
	Gärten	Teilfläche	848	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/7	G 262	Gesamtfläche	781	rechnerisch
	Gärten	Teilfläche	781	

Adresse des Grundstücks: Graßnitzberg 131

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/8	G 167	Gesamtfläche	827	rechnerisch
	Gärten	Teilfläche	827	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/9	G 167	Gesamtfläche	838	rechnerisch
	Gärten	Teilfläche	838	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/10	G 263	Gesamtfläche	216	rechnerisch
	Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	216	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

354/11	G 167	Gesamtfläche	81	rechnerisch
	Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	81	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2009/66

355	13	Gesamtfläche	3350	grafisch
	Wälder	Teilfläche	3350	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 166118/2007/66, 466118/2006/66, 166118/1999/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66

356	13	Gesamtfläche	2140	grafisch
	Gebäude	Teilfläche	30	
	Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1622	460
	Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	488	

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 11398/2012/66, 10648/2012/66, 49966118/2011/66, 466118/2006/66, 49966118/2003/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66

358/1	G 235		Gesamtfläche	659	rechnerisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	119		44
		Gärten	Teilfläche	540		
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 11398/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66, 20266118/1999/66, 166118/1999/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66						
358/2	13		Gesamtfläche	1240	grafisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1240		347
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 11398/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66					
358/3	G 236		Gesamtfläche	548	rechnerisch	
		Gärten	Teilfläche	548		
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66					
358/4	G 237		Gesamtfläche	554	rechnerisch	
		Gärten	Teilfläche	554		
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66					
358/5	G 238		Gesamtfläche	539	rechnerisch	
		Gebäude	Teilfläche	62		
		Gärten	Teilfläche	477		
	Adresse des Grundstücks: Graßnitzberg 118					
Geschlossene Geschäftsfälle: 2608/2013/66, 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66						
358/6	G 239		Gesamtfläche	550	rechnerisch	
		Gärten	Teilfläche	550		
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66					
358/7	G 240		Gesamtfläche	548	rechnerisch	
		Gärten	Teilfläche	548		
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66					
358/8	G 241		Gesamtfläche	698	rechnerisch	
		Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	111		43
		Gärten	Teilfläche	587		
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 11398/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66					
359/1	G 243		Gesamtfläche	542	rechnerisch	
		Gärten	Teilfläche	542		
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66					
359/2	G 244		Gesamtfläche	537	rechnerisch	
		Gärten	Teilfläche	537		
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66					
360/1	G 245		Gesamtfläche	666	rechnerisch	
		Gärten	Teilfläche	666		
	Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66, 266118/2004/66, 20266118/1999/66, 166118/1999/66, 9999866118/1800/66					

360/2	G 247		Gesamtfläche	645 rechnerisch
		Gärten	Teilfläche	645
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66, 20266118/1999/66, 166118/1999/66, 1266118/1966/66, 1566118/1953/66, 9999866118/1800/66				
360/3	230		Gesamtfläche	176 rechnerisch
		Gärten	Teilfläche	176
Geschlossene Geschäftsfälle: 2608/2013/66, 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 266118/2004/66				
360/4	G 248		Gesamtfläche	653 rechnerisch
		Gärten	Teilfläche	653
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66				
360/5	G 246		Gesamtfläche	640 rechnerisch
		Gärten	Teilfläche	640
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2006/66				
573/1	50000		Gesamtfläche	1694 grafisch
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	1694
Geschlossene Geschäftsfälle: 1200/2014/66, 3541/2013/66, 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 49966118/2008/66, 166118/2006/66, 266118/2002/66, 366118/1984/66, 166118/1975/66, 9999866118/1800/66				
573/2	50000		Gesamtfläche	11 rechnerisch
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	11
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 49966118/2008/66, 166118/1975/66, 9999866118/1800/66				
573/3	50000		Gesamtfläche	325 rechnerisch
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	325
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 49966118/2008/66, 166118/1975/66, 9999866118/1800/66				
575	50000		Gesamtfläche	1546 grafisch
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	1546
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 466118/2010/66, 49966118/2008/66, 166118/1999/66, 966118/1966/66, 9999866118/1800/66				
Offene Geschäftsfälle: 875/2017/66 Mappenberichtigung extern (§52 Z5 VermG) (Änderung)				
576	G 50000		Gesamtfläche	1251 rechnerisch
		Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	1251
Geschlossene Geschäftsfälle: 9999766118/2012/66, 10648/2012/66, 49966118/2008/66, 166118/2007/66, 466118/2006/66, 166118/1999/66, 9999866118/1800/66				

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m ²]
Gebäude	3 56
Äcker, Wiesen oder Weiden	33 36
Gärten	1 62 04
Weingärten	47 96
Wälder	83 74

Straßenverkehrsanlagen	56 12
Gesamtsumme	3 86 78

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Leibnitz
 Katastralgemeinde: Graßnitzberg (66118)

Eigentümerverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Graßnitzberg (66118)

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
13	2	1/1	Groß-Leinfelder Hans-Peter (1964-12-14) 85080 Ingolstädter Straße 86, Gaimersheim/Deutschland Letzte Tagebuchzahl: 1137/2017/660
143	3	1/1	Krenn Doris (1965-11-03) 8044 Paulinerweg 3, Graz-Mariatrost/Österreich Letzte Tagebuchzahl: 2853/2015/660
164	3	1/2	Neubauer Karl (1952-10-30) 8430 Seggauberg 132, Leibnitz/Österreich
	4	1/2	Neubauer Gertrude (1955-01-01) 8430 Seggauberg 132, Leibnitz/Österreich Letzte Tagebuchzahl: 2694/1991/660
167	3	1/2	Gaube Rudolf (1958-02-25) 8461 Gsellweg 12, Obervogau/Österreich
	4	1/2	Gaube Anna (1959-06-01) 8461 Gsellweg 12, Obervogau/Österreich Letzte Tagebuchzahl: 7881/2014/660
230	1	1/1	Marktgemeinde Straß in Steiermark 8472 Haupstr. 61, Straß in Steiermark/Österreich Letzte Tagebuchzahl: 803/2017/660
235	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich Letzte Tagebuchzahl: 5560/2016/660
236	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich Letzte Tagebuchzahl: 5560/2016/660
237	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich Letzte Tagebuchzahl: 5560/2016/660
238	2	1/2	Leitner Friedrich (1966-09-17) 8471 Graßnitzberg 118, Spielfeld/Österreich

Einlagezahl Lauf.Nr. Anteil Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse

	3	1/2	Lappi Ramona (1966-07-29) 8471 Graßnitzberg 118, Spielfeld/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 20667/2012/660		
239	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 5560/2016/660		
240	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 5560/2016/660		
241	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 5560/2016/660		
243	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 5560/2016/660		
244	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 5560/2016/660		
245	2	1/2	Mikovsky-Levenitschnig Katja (1968-04-01) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	3	1/2	Levenitschnig Thomas (1967-06-04) 1010 Tuchlauben 12/19A, Wien/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 6079/2016/660		
246	2	1/2	Burkardt Andrea (1966-08-03) 82538 Eichenring 6, Geretsried/Deutschland
	3	1/2	Burkardt Peter Johannes Georg (1957-07-02) 82538 Eichenring 6, Geretsried/Deutschland
	Letzte Tagebuchzahl: 5553/2014/660		
247	1	1/1	Gillich Stefan, Dipl.-Ing. (1941-12-01) 8054 Gradlbauerweg 51, Graz/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 7453/2006/660		
248	1	1/1	Gillich Stefan, Dipl.-Ing. (1941-12-01) 8054 Gradlbauerweg 51, Graz/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 7453/2006/660		

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
262	1	1/1	Roskaric Denis (1976-01-31) 2230 Partizanska cesta 9, Lenart v Slovenskih Goricah/Slowenien
	Letzte Tagebuchzahl: 7881/2014/660		
263	1	3/8	Gaube Rudolf (1958-02-25) 8461 Gsellweg 12, Obervogau/Österreich
	2	3/8	Gaube Anna (1959-06-01) 8461 Gsellweg 12, Obervogau/Österreich
	3	1/4	Roskaric Denis (1976-01-31) 2230 Partizanska cesta 9, Lenart v Slovenskih Goricah/Slowenien
	Letzte Tagebuchzahl: 7881/2014/660		
50000	1	1/1	Marktgemeinde Straß in Steiermark - öffentliches Gut 8472 Hauptstraße 61, Straß in Steiermark/Österreich
	Letzte Tagebuchzahl: 4981/2016/660		

Übersicht :



LAGE: Gemeinde: Straß in Steiermark
KG. 66118 Graßnitzberg
Grst.Nr.: lt. Katasterauszug³

GESAMTFLÄCHE:		ca.	15.850 M2
abzüglich	Erschließung	ca.	1.550 M2
Zur Verfügung stehende Baufläche daher:		ca.	14.300 M2

³ Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht zur Änderung angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

C) Allgemeine Erläuterungen

Grundlage der Bebauungsplanänderung

Geänderte Planungsvoraussetzungen

Die Marktgemeinde Straß in Steiermark ist aus der Fusionierung der ehemaligen Gemeinden Straß, Spielfeld, Spielfeld, sowie Obervogau entstanden. Die neue Gemeinde steht nunmehr vor der Problematik, dass bis zur Rechtskraft eines das gesamte, neue Gemeindegebiet betrachtenden Flächenwidmungsplanes (*realistischer Planungshorizont ca. 5 Jahre*) unterschiedliche Planstände, verfasst von unterschiedlichen Raumplanern als Grundlage zur Verfügung stehen.

Die Problematik verstärkt sich zusätzlich bei der Umsetzung von Bauvorhaben in Bereichen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Ziel der neuen Gemeinde ist eine schrittweise Anpassung und Vereinheitlichung der Bebauungsplanungen und damit Erreichung eines einheitlichen Zuganges zur Umsetzung von Bauvorhaben, wie auch eine für alle Grundeigentümer nachvollziehbare, Beurteilung von Bauvorhaben im Gemeindegebiet.

Als Grundlage wurde das Architekturbüro krasser+krasser beauftragt, eine gemeindeweite Erhebung der Bestands- und Siedlungsstrukturen durchzuführen. Diese Analyse stellt in weiterer Hinsicht eine Entscheidungshilfe über die Eignung von künftigen Baumaßnahmen im Sinne der Festlegungen gem. Stmk. Baugesetz 1995 idgF., §43⁴ in den jeweiligen Siedlungsbereichen dar.

Bei dieser Analyse wurde auch, so weit maßgeblich - der Umgebungsbestand mit einbezogen, da das grundsätzliche Ziel die möglichst harmonische Einbettung einer neuen Bebauung in die gegebene Struktur sein sollte. So weit möglich wurden auch grobe Empfehlungen hinsichtlich zu beachtender Maßnahmen bei der Realisierung von neuen Projekten eingearbeitet. Diese Empfehlungen stellen auch die Grundlage für Anpassungen der Bebauungspläne im Sinne der vorgenannten, einheitlichen Vorgangsweise durch die Gemeinde dar.

Der Beschluss der vorgenannten Bestands- und Strukturanalyse und die daraus resultierenden Empfehlungen durch den Gemeinderat von Straß in Steiermark (*als rechtliche Grundlage für die Anpassung der Bebauungsplanungen*) erfolgte am 22/10/2015.

⁴ Auszug aus dem Stmk. Baugesetz 1995 idgF., §43:

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

Zum Bebauungsplan "Prünste-Gaube"

Der Bebauungsplanbereich "Prünste-Gaube" konnte bislang keiner Umsetzung zugeführt werden, dass Areal, bei welchem es sich um eine zum Teil nahezu ebene bis leichte Hanglage handelt, ist noch zur Gänze unbebaut. Die im ursprünglichen Bebauungsplan fixierte Zufahrt und innere Erschließung ist bereits vermessen und (*siehe Orthofoto*) auch bereits befestigt.

Die grundsätzliche Zielsetzung zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern auf den Grundstücken bleibt weiterhin aufrecht und ist auch durch die - nicht abgeänderte - Parzellenstruktur dokumentiert.

In der vom Gemeinderat am 22/10/2015 beschlossenen Bestands- und Strukturanalyse wurden für den Bereich und das Umfeld des Bebauungsplanes "Prünste-Gaube" folgende Empfehlungen getroffen:

Auszug aus der Bestands- und Strukturanalyse, Seite 71:

*Bebauungsplan "Prünste-Gaube" (mit Betrachtung des Umgebungsbereiches)
Rechtskraft 01/09/2004 und 04/02/2008*



Der Bebauungsplanbereich befindet sich in den Hügellagen von Spielfeld, und ist - mit Ausnahme eines angrenzenden Bestandsgebäudes - noch unbebaut. Im Umfeld dominiert die rote, kleinformatige Dachdeckung das Erscheinungsbild, wenngleich im Umgebungsbereich auch vereinzelt andere Dachformen - wie auch modernere Interpretationen traditioneller Satteldachgebäude anzutreffen sind.

Auf Grund der Lage im Hügelland (*Landschaftsschutzgebiet*) ist ein besonderes Augenmerk auf die gestalterische Qualität, die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild, wie auch der Umgang mit dem natürlichen Gelände von Bedeutung. Dies bedeutet nicht zwingend, dass der traditionelle Baustil der vergangenen Jahre (*ingeschoßig mit steilem Satteldach und roter Ziegeldeckung*) uneingeschränkt weiter verfolgt werden muss, wenngleich die Bewahrung einer gewachsenen Baukultur auch ihren Stellenwert behalten sollte. Baukörper moderneren Typs, wie diese in anderen Bereichen des umgebenden Hügellandes (z.B. Umfeld Tement) bereits realisiert worden sind, beweisen, dass mit entsprechender, sensibler Planung auch derartige Gebäude sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen können.



In den Siedlungsräumen des Gemeindegebietes der neuen Marktgemeinde Straß-Spielfeld (Anm.: Namensänderung mittlerweile in Straß in Steiermark) sind überwiegend durchmischte Struktur- und Siedlungsformen festzustellen. Die Gebäudestrukturen sind auf Grund der langfristigen Entwicklung, sowohl in der Grundstruktur (Gebäudeproportionen), der Gebäudetypen (Bungalow etc.), wie auch der Dachformen, der Geschoßausbildungen und der Nutzungsstrukturen (verdichtete Bauformen, Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser, landwirtschaftliche Nutzungen etc.) als sehr unterschiedlich zu beurteilen. Demzufolge liegen aus fachlicher Sicht keine Siedlungsräume vor, für welche in der künftigen Revision des Flächenwidmungsplanes die Festlegung eines erhaltenswerten Ortsbildes (Stmk. Raumordnungsgesetz 2010, §26(7)6), zur Wahrung einer zusammenhängenden, erhaltungswürdigen Bausubstanz, gefordert werden müsste.

[...]

kann aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung keine zwingende Vorgabe für Bebauungen abgeleitet werden. Vielmehr sollte die Beurteilung eines Bauvorhabens im Einzelfall hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild in den Vordergrund rücken.

Auch die - auf Grund der unterschiedlichen Planungszugänge in den ehemaligen Gemeinden - derzeit bestehenden, divergierenden Festlegungen der Bebauungspläne sollten dahingehend einer entsprechenden Vereinheitlichung zugeführt werden.

Mit einer gemeindeweiten, klaren und einheitlichen Vorgangsweise kann bei den Bauwerbern auch ein besseres Verständnis für Bebauungen im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Infrastruktur :

(Quelle Bebauungsplan "Prünste-Gaube", verfasst von Arch. DI. Wigand, Graz)

Hinsichtlich der infrastrukturellen Anforderungen haben sich keine Änderungen ergeben, die im ursprünglichen Bebauungsplan gewählten Zielsetzungen sind beizubehalten. Lt. Angabe der Gemeinde sind auch bereits sämtliche, infrastrukturellen Maßnahmen (*Kanalisation, Wasserleitung, Strom*) im bzw. im Nahebereich zum Bebauungsplangebiet verlegt.

Schmutzwasserkanal

Der bestehende Kanalisationsstrang verläuft im angrenzenden Gemeindeweg (*Grst. 575*).

"Projektierung und Bau eines privaten Schmutzwasserkanalanschlusses für sämtliche Bauplätze, wobei vorrangig die Direktanschlussmöglichkeit an den SW-Kanal im Grst. 575 zu nutzen sind."

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Netz EVU-Ebner wirtschaftlich sicher gestellt werden, ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens abzuklären.

Eine lt. Plangrundlagen das Bebauungsplangebiet durchquerende Niederspannungsfreileitung sollte möglichst abgetragen werden.

Wasserversorgung

Die bestehende Wasserleitung verläuft lt. ursprünglichem Bebauungsplan im angrenzenden Gemeindeweg (*Grst. 575*).

Regenwasser

Die Bodenbeschaffenheit des Bebauungsplanbereiches ist lt. ursprünglichem Bebauungsplan für eine Versickerung der Oberflächenwässer ausreichend. Die Beseitigung der Niederschlagswässer von Dächern und bauplatzinternen befestigten Flächen hat daher (*entsprechend den Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplanes*) durch Versickerung über Sickerschächte auf den jeweiligen Bauparzellen in der Form zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist. Zusätzlich ist eine Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von mind. 4,5m³ und einer gedrosselten Versickerung auf den einzelnen Grundstücken (=Nutzung als Brauchwasser) zu errichten.

Allgemeine Anmerkungen:

a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Katastergrundlage

Die in den zeichnerischen Darstellungen (*Beilagen, Katasterauszüge etc.*) eingetragenen Plangrundlagen (*Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.*) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) erstellt von der Stmk. Landesregierung (*Katastergrundlage DKM, lt. Datenbereitstellung der Stmk. Landesregierung; die Erstellung des Datensatzes ist datiert mit 28/10/2015, GZ.:ABT17-2187/2015-738*). Nicht in der DKM dargestellt Gebäude wurden auf Basis von Bauakten nachträglich eindigitalisiert. Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (*Leitungen, Servitute etc.*) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.

Höhenschichtenlinien

Die Darstellung der Höhenschichtenlinien erfolgte auf Basis des von der Gemeinde digital (*pdf*) zur Verfügung gestellten Rechtsplanes, verfasst von Arch. DI. Wigand. Die eindigitalisierten Höhenschichtenlinien stellen daher lediglich eine Orientierungshilfe hinsichtlich des Geländeverlaufes und keine exakte Höhenaufnahme dar.

Auch wird darauf hingewiesen, dass die zugrunde liegende, ursprüngliche Höhenaufnahme offensichtlich von zwei unterschiedlichen Vermessungsbüros durchgeführt worden ist. Wird in der östlichen Zone 02 als Bezugsniveau von der Absoluthöhe ü.A. ausgegangen, erfolgte in der Zone 01 die Angabe hinsichtlich eines relativen, lokalen Höhenbezugspunktes, Angaben als Referenzbezug zu Absoluthöhe ü.A. liegen leider nicht vor.

b) Ergänzende Hinweise

Im Bebauungsplanbereich wurden empfohlene Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Bei der Umsetzung von Bebauungsplänen treten immer wieder Probleme bezüglich der Grundstücksgrößen auf. In einem Fall wird eine etwas größere Parzellierung gewünscht, in anderen Fällen wird eine Reduzierung forciert. Um einen individuelleren Spielraum in dieser Hinsicht zu belassen, wurde eine entsprechende, flexiblere Anwendungsmöglichkeit vorgesehen. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:

- Einhaltung der Bebauungsdichte
- Parzellierungen im Bauland dürfen nur in der Form erfolgen, dass keine, im Sinne der vorgesehenen Nutzung, unbebaubaren Grundstücke verbleiben.
- Beibehaltung der Nutzungsstruktur (*keine grundlegende Abänderung von z.B. Ein- oder Zweifamilienwohnhausstruktur in verdichtete Geschoßbauten udgl.*)

c) Ergänzende Erläuterungen auf Grund von im Anhörungsverfahren eingebrachten Anregungen

Gem. Schreiben des Forstreferates der BH Leibnitz (siehe Anhang "Einwendungen") sind im Bereich nördlich der Grst. 354/1 und 355) durch angrenzende Bäume, welche eine Höhe von bis zu 25m erreichen können, unter Umständen Einschränkungen der Bebaubarkeit von Teilflächen gegeben. Zur Vermeidung von potentiellen Gefährdungen sind im Zuge des Bauverfahrens, unter Beachtung des jeweiligen Bauvorhabens und der konkreten Situation unter Umständen entsprechende Vorgaben (*Einhaltung eines Windwurfstreifens*) zu treffen.

Erläuterungen zu den Festlegungen im Wortlaut der Bebauungsplanänderung

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung ist eine individuelle, projektbezogene und fachliche Beurteilung von Baukörpern, sowie deren Gestaltung gegenüber allgemeinen Vorgaben zu bevorzugen, weshalb die Festlegungen bei Baukörperausbildungen auf einen Minimalinhalt reduziert wurden.

Das Bebauungsplanareal ist noch zur Gänze unbebaut, auf Grund der Lage der Flächen im Landschaftsschutzgebiet und auch dem überwiegenden Erscheinungsbild der Umgebungsstruktur, sollten die Bebauungsweisen aber nicht zu offen gestaltet werden.

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes stellt somit keine grundlegende Abänderung hinsichtlich der Baukörpergestaltungen und Flächennutzungen dar, sondern verfolgt im wesentlichen die grundlegende Zielsetzung der Fusionsgemeinde nach einer Vereinheitlichung der Bebauungsplanverordnungen.

- zu §1 - Geltungsbereich

Gem. §1a.) stellen die festgelegten Vorgaben das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung dar. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann aber dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben durch den örtlichen Bausachverständigen erforderlich sind. Dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein, das Vorliegen einer positiven Stellungnahme des örtlichen Bausachverständigen (*siehe §5*) stellt eine wesentliche, vom Bauwerber nachzuweisende Vorgabe für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens dar.

- zu §3 - Baugrenzlinien

Mit der Festlegung von Baugrenzlinien wurde bewusst eher sparsam umgegangen, damit den künftigen Bauherrn eine möglichst große Gestaltungsvielfalt behalten bleibt. Lediglich in Bereichen, wo aus fachlicher Sicht eine Eingrenzung erfolgen sollte (*Abstände zu Bestandsstrukturen oder Zufahrtsstraße*), wurden derartige Festlegungen getroffen. Die Festlegung von Baufluchtlinien ist auf Grund der Umgebungsstruktur nicht erforderlich.

- zu §4.1 - Erschließung

Die Festlegung des Erschließungssystems stellt keine Veränderung zum ursprünglichen Bebauungsplan "Prünste-Gaube" dar, auf Grund der untergeordneten Größe des Bebauungsplanbereiches ist die Festlegungen von KFZ-Abstellflächen im Straßenbereich nicht erforderlich.

- zu §4.2.a - Erdaufschüttungen

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

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

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

- zu §4.2.b - Zäune und Einfriedungen

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,50m 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.

Auch würde auf Grund der Parzellenstrukturen in der Umgebung bei Einfriedungen größeren Ausmaßes (*über 1,50m*) die Gefahr bestehen, dass das Erscheinungsbild der Gesamtbesiedelung zu sehr zerstückelt und nicht als homogene Einheit wirken würde, und damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

Blickdichte Einfriedungen (*z.B. Beton etc.*) dürfen nicht über 1,00m hoch ausgeführt werden, da eine größere Höhe einen zu massiv wirkenden, nachteiligen Eindruck auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen würde. Die Ausführung von Einfriedungen über 1,00m hat daher in kombinierter, gegliederter Ausführung zu erfolgen.

- zu §4.2.f bis g. - Versiegelung der Flächen

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

- zu §4.2.h - Bepflanzungsmaßnahmen

Die Verwendung von landschaftstypischen Bepflanzungen soll forciert werden.

- zu §4.3 - Auflagen für Bauwerke

Die ursprüngliche Zielsetzung nach traditionelleren Bauweisen (*ingeschoßig mit ausgebautem, steilen Satteldach*) soll beibehalten bleiben.

Die Hauptfirst- bzw. Hauptbaukörperausrichtung soll in Bereichen mit eindeutigerer Hangstruktur im wesentlichen den natürlichen Höhenschichtenlinien folgen (*geringe Abweichungen sind zulässig*), in flacheren Bereichen soll dem Planer eine Gestaltungsfreiheit gelassen werden, eine durchmischte Entwicklung kann zudem auch eine Auflockerung der Siedlungsstrukturen bewirken.

Die Ausbildung von schmalen, einfachen und lang gestreckten Baukörpern ist auf Grund ihres harmonischeren Gesamterscheinungsbildes zu forcieren, dies gilt es auch besonders im Fall von ausgebauten Dachgeschoßen zu beachten. In derartigen Fällen ergibt die Ausführung von z.B. zu hohen Kniestockhöhen in der Regel eine unharmonisch wirkende Höhenentwicklung und widerspricht somit der Zielsetzung nach länglichen Proportionen. Bei der Ausbildung von Zubauten bzw. Erweiterungen (*Widerkehren etc.*) ist darauf zu achten, dass diese den lang gestreckten Gesamteindruck des Hauptbaukörpers nicht stören.

Bei der Wahl der Dachdeckungsmaterialien sollten landschaftstypische Materialien (*kleinformatig, unglasiert*) und Farbtöne (*rot, rotbraun*) forciert werden.

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Die Situierung derartiger Anlagen auf den Gebäudedächern bringt zunehmend gestalterische Probleme mit sich (*einfache Dachformen werden durch partielle PV-Anlagen zerstückelt*). Um dieser Problematik in formaler Sicht entgegen steuern zu können, wurden die Vorgaben hinsichtlich Anordnung (*einfache, lineare Strukturen*) und Ausrichtung (*nicht von der Dachneigung abweichend bzw. nicht silhouettenbildend*) getroffen.

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 der Rohdeckenoberkante, sowie für Erdaufschüttungen und Geländeänderungen getroffen.

Die grundsätzliche Zielsetzung der sensiblen Einbettung in das Landschaftsbild und die max. zulässige Geschoszahl von einem Geschos gegenüber dem natürlichen Gelände, wie auch die Vermeidung von unnatürlichen Erdhügeln gilt aber als wesentlicher Grundsatz, welcher einzuhalten und zu beachten ist.

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 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 es sind zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Zu intensiv, als fremdartig in der Landschaft wirkende Farbtöne, sollten eher vermieden werden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung soll aber zumindest für einzelne Bauteile (*architektonische Gestaltung*) auch die Möglichkeit einer Farbakzentuierung mit geringfügig intensiveren Farbtönen gegeben sein.

D) Rechtliche Grundlage:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF., den Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Spielfeld (*seit 01/01/2015 Teil der Marktgemeinde Straß in Steiermark*), den Bebauungsplan "Prünste-Gaube" (*Rechtskraft 01/09/2004 und 04/02/2008*), sowie dem Beschluss der Marktgemeinde Straß in Steiermark zur Bestands- und Strukturanalyse vom 22/10/2015.

E) Städtebauliche Zielsetzung und städtebauliche Leitbilder:

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

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

F) Anhang

EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 25/09/2017 bis 20/11/2017 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (*fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite*).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. LR, A15	✓		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Was wurde geändert ▪ Struktursprengende Gebäudedimensionen bei gekuppelter Bebauung möglich ▪ Klarstellung hinsichtlich der Gebäudehöhe ▪ Mauerartige Einfriedungen sind zu hinterfragen ▪ Ergänzungen zu Bepflanzungen erforderlich ▪ Künstlich wirkende Farbtöne sind auszuschließen 		✓		
Stmk. LR, A16		✓	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktueller Leitfaden zur OF-Entwässerung ist zu berücksichtigen 	✓			
Stmk. LR, BH Leibnitz		✓	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung Windwurfstreifen 	✓			
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stmk. LR, A13 							



An das
Gemeindeamt Straß in Steiermark
Hauptstraße 61
8472 Straß in Steiermark

Graz, am 06/12/2017

Betrifft: Bebauungsplanänderung Ä01 "Prünzte-Gaube"
Fachliche Stellungnahme zu den eingebrachten Einwendungen

1. Stmk. Landesregierung | Abteilung 15 (Einwendung vom 16/11/2017)
GZ.: ABT15-20.01-521/2015-16

- a) Was wurde geändert
- b) Struktursprengende Gebäudedimensionen bei gekuppelter Bebauung möglich
- c) Klarstellung hinsichtlich der Gebäudehöhe
- d) Mauerartige Einfriedungen sind zu hinterfragen
- e) Ergänzungen zu Bepflanzungen erforderlich
- f) Künstlich wirkende Farbtöne sind auszuschließen

Die Einwendung sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zum Teil berücksichtigt werden.

Berücksichtigung

zu a) Was wurde geändert:

zur Gänze

Unter Pkt. A) Verordnung ist im zweiten Absatz festgelegt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan zur Gänze aufgehoben und durch die gegenständliche Verordnung ersetzt wird. Die grundsätzliche Zielsetzung der Fusionsgemeinde war die Vereinheitlichung bzw. Vereinfachung von zum Teil sehr komplexen und für die Gemeinde nicht mehr überschaubaren Verordnungsstrukturen. Diese Zielsetzungen sind im Erläuterungsbericht auch entsprechend dokumentiert:

"Aus Sicht der örtlichen Raumplanung ist eine individuelle, projektbezogene und fachliche Beurteilung von Baukörpern, sowie deren Gestaltung gegenüber allgemeinen Vorgaben zu bevorzugen, weshalb die Festlegungen bei Baukörperausbildungen auf einen Minimalinhalt reduziert wurden. Das Bebauungsplanareal ist noch zur Gänze unbebaut, auf Grund der Lage der Flächen im Landschaftsschutzgebiet und auch dem überwiegenden Erscheinungsbild der Umgebungsstruktur, sollten die Bebauungsweisen aber nicht zu offen gestaltet werden.

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes stellt somit keine grundlegende Abänderung hinsichtlich der Baukörpergestaltungen und Flächennutzungen dar, sondern verfolgt im wesentlichen die grundlegende Zielsetzung der Fusionsgemeinde nach einer Vereinheitlichung der Bebauungsplanverordnungen."

zu b) *Struktursprengende Gebäudedimensionen bei gekuppelter Bebauung*

Nicht

Hinsichtlich der Baukörpervolumen hat sich in den letzten Jahren der Trend nach eher kubisch wirkenden Strukturen deutlich verstärkt. Mit einer gekuppelten Bebauung der silhouettenbildenden Hauptgebäude kann dem entgegengewirkt werden.

Auch ist in den Unterlagen festgelegt, dass die grundsätzliche Zielsetzung der Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern zu beachten ist:

→ *Beibehaltung der Nutzungsstruktur (keine grundlegende Abänderung von z.B. Ein- oder Zweifamilienwohnhausstruktur in verdichtete Geschoßbauten udgl.)*

→ *Die grundsätzliche Zielsetzung zur Errichtung von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern auf den Grundstücken bleibt weiterhin aufrecht*

→ *Die ursprüngliche Zielsetzung nach traditionelleren Bauweisen (eingeschoßig mit ausgebautem, steilen Satteldach)*

Aus fachlicher Sicht werden in den Unterlagen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ausreichende Festlegungen getroffen, dass nicht struktursprengende Bauvolumina errichtet werden können. Auf die Einhaltung dieser Zielsetzungen kann in der Folge auch im Rahmen des Bauverfahrens zurückgegriffen werden, wo im Sinne des §43(4) des Stmk. BauG. zu prüfen ist, ob ein Bauwerk in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird.

zu c) *Klarstellung hinsichtlich der Gebäudehöhe:*

zur Gänze

Folgende Klarstellung wurde im Wortlaut unter §4.3.f.1 vorgenommen:

*"Die Gebäudehöhe (Gebäudehöehöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) darf **traufenseitig** an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 6,50m betragen."*

zu d) *Mauerartige Einfriedungen sind zu hinterfragen:*

Nicht

Ein grundsätzlicher Ausschluss von gemauerten Einfriedungen ist nicht begründbar, mit der Eingrenzung auf max. 1,0m (*unter der Höhe eines Türgriffes in einem Wohnhaus*) sind aus fachlicher Sicht ausreichende Einschränkungen getroffen.

zu e) *Ergänzungen zu Bepflanzungen erforderlich:*

zur Gänze

Folgende Klarstellung wurde im Wortlaut unter §4.2.h. vorgenommen:

*"Standorttypische Pflanzen sind zu bevorzugen (**Thuien und ähnliche standort-untypische Pflanzen sind unzulässig**)."*

zu f) Künstlich wirkende Farbtöne sind auszuschließen:

zur Gänze

Folgende Klarstellung wurde im Wortlaut unter §4.3.j. vorgenommen:

"Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen.

***Künstlich wirkende Farbtöne** (lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung **unzulässig**.*

In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung ist für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer geringfügig intensiveren Farbwahl zulässig."

2. Stmk. Landesregierung | Abteilung 16 (Stellungnahme vom 29/09/2017)
GZ.: ABT16-124594/2017-3

a) *Aktueller Leitfaden zur OF-Entwässerung ist zu berücksichtigen*

Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden.

Entsprechend der Stellungnahme wurde ein zusätzlicher Verordnungspunkt (g) wie folgt in die Unterlagen aufgenommen:

"Hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwässern ist der aktuelle Leitfaden für Oberflächenentwässerung (siehe Anhang, Einwendung A16) zu berücksichtigen."

3. Stmk. Landesregierung | BH Leibnitz Forstreferat (Stellungnahme vom 29/09/2017)
GZ.: BHLB-14819/2017-12

a) *Hinweis auf Windwurfstreifen*

Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden.

Folgende, ergänzende Formulierungen wurden in den Erläuterungsbericht aufgenommen:

"Gem. Schreiben des Forstreferates der BH Leibnitz (siehe Anhang "Einwendungen") sind im Bereich nördlich der Grst. 354/1 und 355 durch angrenzende Bäume, welche eine Höhe von bis zu 25m erreichen können, unter Umständen Einschränkungen der Bebaubarkeit von Teilflächen gegeben. Zur Vermeidung von potentiellen Gefährdungen sind im Zuge des Bauverfahrens, unter Beachtung des jeweiligen Bauvorhabens und der konkreten Situation unter Umständen entsprechende Vorgaben (Einhaltung eines Windwurfstreifens) zu treffen."

Mit freundlichen Grüßen



krasser
architektur + ziviltechniker-KG
krasser

Bürger Nummer	Abteilung Nummer	Kommune Nummer	Region Nummer	Statistik Nummer	Bezugs Datum	Zust. Datum
		MARKTGEMEINDE Straß in Steiermark				
		17. Nov. 2017				
AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG						



Das Land
Steiermark

Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

→ FA Energie und Wohnbau

An die
Abteilung 13
Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung
Frau Silvia Zimmermann
Stempfergasse 7
8010 Graz

Bautechnik und Gestaltung
Bau- und Landschaftsgestaltung
Bearbeiterin: Dipl.-Ing. Marion Schubert
Tel.: 0316/877-4437
Fax: 0316/877-4569
E-Mail: wohnbau@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT15-20.01-521/2015-16 Bezug: ABT13-10.200-71/2015-15 Graz, am 16.11.2017
vom 19.09.2017

Ggst.: Marktgemeinde: **Straß in Stmk** Bezirk: **Leibnitz**
1. Änderung Bebauungsplan „Pünte-Gaube“ Anhörungs/Auflage
Frist: 20.11.2017

Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 - 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht **folgender Einwand** besteht:

Grundsätzlich wird festgehalten, dass aus den aufgelegten Unterlagen nicht erkennbar ist, welche Änderungen gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen.

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Ortsteil Graßnitzberg innerhalb des Naturparks Südsteirisches Weinland und des LSG35 in exponierter Lage.

Im Planwerk wird als Bauweise sowohl die offene, als auch die gekuppelte Bauweise zugelassen. Gegen ein Kuppeln von z.B. Garagen spricht fachlich nichts, das Kuppeln von Hauptgebäuden ermöglicht jedoch insbesondere in der westlichen Hälfte des Planungsgebiets das Entstehen struktursprengender Gebäudedimensionen. Es ist eine entsprechende Klarstellung zu treffen.

Die große Differenz zwischen maximaler Gebäudehöhe (die ja auch giebelseitig gilt) und Gesamthöhe ist nicht nachvollziehbar.

Die Zulässigkeit blickdichter, mauerartiger Einfriedungen ist generell aufgrund der teilweise kleinteiligen Parzellenstruktur zu hinterfragen und wird fachlich negativ bewertet, da die in den Erläuterungen angeführten negativen Auswirkungen durch Summenwirkung auch schon bei geringeren Höhen auftreten und ein allenfalls gewünschter Sichtschutz durch Hecken erreicht werden kann.

8010 Graz - Landhausgasse 7,

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1,3,4,5,6,7 Haltestelle Hauptplatz, Bus Linie 67 Haltestelle Andreas-Hofer-Platz
DVR 0087122 - UID ATU37001007 - Landes-Hypothekenbank Steiermark: BLZ 56000, Kto.Nr.: 20141005201
IBAN AT375600020141005201 - BIC HYSTAT2G

20.01.521_2015-16.doc

Jedenfalls zu **ergänzen** sind Vorgaben zur Bepflanzung in Bezug auf Ausführung von Hecken (keine Thujen u.ä.).

„Künstlich wirkende Farbtöne (lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung“ auszuschließen (nicht nur zu „vermeiden“).

Abschließend wird in Bezug auf die in den Erläuterungen zitierte Bestandsanalyse darauf hingewiesen, dass es sich beim gegenständlichen Umfeld keineswegs um ein Gebiet mit starker struktureller und formaler Durchmischung handelt, sondern der Bereich (wenn auch vereinzelt Ausnahmen bestehen) weitgehend von traditionellen Bauformen geprägt ist

Mit freundlichen Grüßen:

Der Fachabteilungsleiter

i.V.

elektronisch gefertigt

(Dipl.-Ing. Marion Schubert)

Verteiler:

A13, Örtliche Raumplanung, Herr Mag. Gernot Sommer, abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at
Marktgemeinde Straß in Steiermark, gde@strass-steiermark.gv.at



Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

→ Baubezirksleitung
Südweststeiermark

Marktgemeinde Straß in Steiermark
Hauptstraße 61
8472 Straß in Steiermark



Referat Wasser, Umwelt und
Baukultur

Bearb.: Dipl.-Ing. Christian Ehrenreich
Tel.: +43 (3452) 82097-0
Fax: +43 (3452) 82097-666
E-Mail: bbl-sw@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT16-124594/2017-3

Wagna, am 29.09.2017

Ggst.: BBLSW, Marktgemeinde Straß in Steiermark, BP Ä01 Prünthe-
Gaube, 1. Änderung, Stellungnahme

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte,

zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Ä01 Prünthe-Gaube erhebt die Baubezirksleitung Südweststeiermark, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur folgenden Einwand:

Grundsätzlich wird begrüßt, dass möglichst viele Wässer wieder dem Grundwasserregime zugeführt werden. Diese Wässer dürfen allerdings nicht verunreinigt sein. Bei Oberflächenwässern, die z.B. auf Fahr- und Parkflächen anfallen, ist mit Verunreinigungen jedoch zu rechnen. Deshalb sollen die Punkte 4.2 e) und f) der Verordnung so ergänzt werden, dass der aktuelle Leitfaden für Oberflächenentwässerung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung als verbindlich anzusehen ist.

Seitens Referat Straßenbau und Verkehrstechnik wird dann kein Einwand erhoben, wenn die bestehenden Einbindungen dieses Widmungsgebietes in die L 671 bei Erreichen der Leistungsfähigkeit auf Kosten der Gemeinde entsprechend adaptiert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Baubezirksleiter i.V.

Dipl.-Ing. Christian Ehrenreich
(elektronisch gefertigt)

Ergeht an:

1. Marktgemeinde Straß in Steiermark, Hauptstraße 61, 8472 Straß in Steiermark, per E-Mail
2. Abteilung 13 Umwelt und Raumordnung, Stempfergasse 7, 8010 Graz, per E-Mail
3. Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Wartingergasse 43, 8010 Graz, per E-Mail



Bezirkshauptmannschaft Leibnitz

Marktgemeinde Straß in Steiermark
Hauptstraße 61
8472 Straß in Steiermark

Bearb.: Ing. Andreas Buchberger
Tel.: +43 (3452) 82911-271
Fax: +43 (3452) 82911-550
E-Mail: bhlb@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: BHLB-14819/2017-12

Leibnitz, am 02.10.2017

Ggst.: Marktgemeinde Straß in Steiermark
FWP "Ä01 Prünste-Gaube"
Schriftliches Anhörungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage wird die forstfachliche Stellungnahme vom 29.09.2017, zum schriftlichen Anhörungsverfahren betreffend die Bebauungsplanänderung „Ä01 Prünste-Gaube“, mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bezirkshauptmann i. V.

Dipl.-Ing. Dietmar Forstner
(elektronisch gefertigt)

1 Beilage

Besetzungsnummer	Verfahren	Objekt	Art	Stadium	Stempel
14819/2017-12	Bebauungsplanänderung	MARKTGEMEINSCHAFT Straß in Steiermark			
				03. Okt. 2017	

Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert.
Hinweise zur Prüfung finden Sie unter <https://as.stmk.gv.at>

FORSTAUF SICHTSSTATION LEIBNITZ
GZ.: BHLB-14819/2017-7

1. St. d. d. (10.8)

Leibnitz, am 29.09.2017

Betr.: Marktgemeinde Strass in der Steiermark
FWP „Ä01 Prünze-Gaube“
Schriftliches Anhörungsverfahren

Forstfachreferat
Bezirkshauptmannschaft Leibnitz
8430 Leibnitz

Zum gegenständlichen schriftlichen Anhörungsverfahren der Marktgemeinde Strass in der Steiermark wurde im Zuge der Forstaufsicht eine Erhebung (27.09.2017) durchgeführt. Seitens der FAST wird folgendes festgehalten:

- Bei den angegebenen bzw. betroffenen Grundstücken handelt es sich um **keine Waldflächen**.
- Nördlich grenzt an die landwirtschaftlichen Grundstücke (Bauland), Waldgrund (Gst. 354/1 & 355) an.

Es wird vorgeschlagen die Marktgemeinde Strass in der Steiermark nachweislich darauf hinzuweisen, dass die angrenzenden **Bäume** (Gst. 354/1, 355) bis zu 25 m Höhe erreichen können und dadurch eine **potentielle Gefährdung** fürs zukünftige Wohngebiet **darstellen**. Ein **empfohlener Mindestabstand** (zukünftiger Gebäude zu Wald) von **ca. 20 m** erscheint als sinnvoll und möge in den Bebauungsrichtlinien verankert werden.

Für die FAST ARNFELS


Ing. Andreas Buchberger

FORSTFACHREFERAT LEIBNITZ

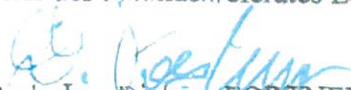
Leibnitz, am 02.10.2017

An das
Forstrechtsreferat

im H a u s e

Der Bericht und Antrag wird zur weiteren Veranlassung übermittelt.

Der Leiter des Forstfachreferates Leibnitz


Dipl.-Ing. Dietmar FORTNER



Abteilung 13

→ Umwelt und
Raumordnung

An die
Marktgemeinde Straß in Stmk
Hauptstraße 61
8472 Straß in Steiermark

Bau- und Raumordnung
örtliche Raumplanung

Bearbeiter: Mag. Sommer/La
Tel.: 0316/877-2526
Fax: 0316/877-3490
E-Mail: abl13-bau-raumordnung@stmk.gv.at

per Mail: gde@strass-steiermark.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen!

GZ: ABT13-10.200-71/2015-15

Graz, am 31. Oktober 2017

Ggst.: Marktgemeinde Straß in Steiermark
Bebauungsplan "Ä01 Prünste-Gaube"
Stellungnahme;

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gegen den dem ggst. Anhörungsverfahren zu Grunde liegenden Bebauungsplan besteht aus raumordnungsfachlicher Sicht grundsätzlich kein Einwand.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Die Abteilungsleiterin
i.V.
Mag. Gernot Sommer

Durchschrift ergeht an:

1. Raumordnungsrecht, z.H. Dr. Liliane Pistotnig – im Hause
2. Raumplaner, Krasser + Krasser Arch. ZT GmbH, per Mail: office@arch-krasser.at

