

Marktgemeinde
Weißkirchen in Steiermark



Bebauungsplan
„Am Penkenbach“

- B E S C H L U S S -

Verordnungstext,
Rechtsplan
und
Erläuterungsbericht

Stand: 14.06.2021

GZ: 156BN19

Graz – Weißkirchen in Steiermark, Juni 2021



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Wortlaut	1
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Flächenwidmung	1
§ 3 Verwendungszweck/Begriffsbestimmungen	2
§ 4 Verkehrserschließung/Technische Infrastruktur	3
§ 5 Lage der Gebäude / Gebäudeorientierung/ Hauptfirstrichtungen/ Dachform und Farbgebung	4
§ 6 Bebauungsweise/ Geschoßanzahl/ Gesamthöhe/ Bebauungsdichte/ Bebauungsgrad	4
§ 7 Abstellflächen/ Garagen	4
§ 8 Freiflächen / Einfriedungen / Geländeänderungen / Gründungsmaßnahmen	5
§ 9 Oberflächenentwässerung	6
§ 10 Inkrafttreten	6
Verfahrensblatt	7
Plan	8
Erläuterungsbericht	9
1. Gebietsbeschreibung/Rechtsgrundlagen	9
2. Planungsfachliche Erläuterungen	10
Beilagen	13

Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark

Bebauungsplan „Am Penkenbach“

WORTLAUT

Verordnung gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020 über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark am 07.07.2021 beschlossenen Bebauungsplan „Am Penkenbach“, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 156BN19, Stand: 14.06.2021.

Das erforderliche Anhörungsverfahren gemäß § 40 (6) Z. 2 StROG 2010 idgF fand in der Zeit von 21.04.2021 bis 06.05.2021 statt.

§ 1

GELTUNGSBEREICH

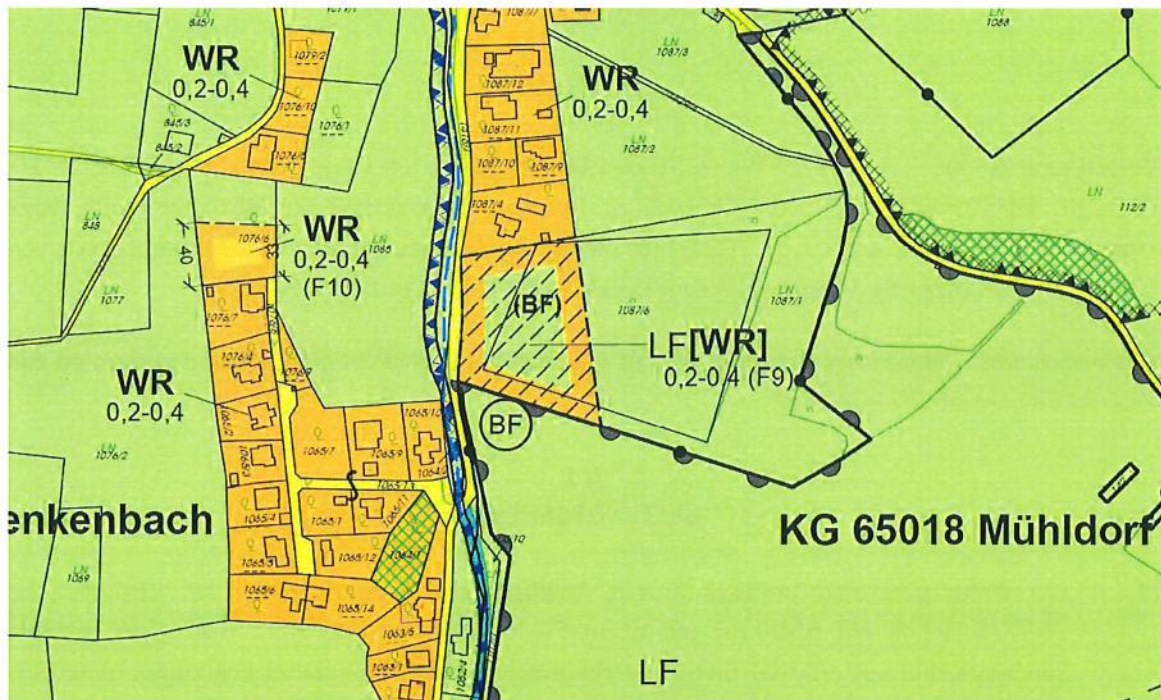
- (1) Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Nr. 1087/1 und 1087/6, beide KG 65009 Fischening im Flächenausmaß von rund 8.130 m² (digitale Flächenermittlung) und ist dieser im Rechtsplan (Plandarstellung) gesondert ausgewiesen. Die Inhalte und Festlegungen erfolgen gemäß § 41 (1) StROG 2010 idgF für das gesamte Planungsgebiet.
- (2) Der Rechtsplan im Maßstab M 1:1.000 (Plandarstellung), verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 156BN19 vom 14.06.2021, basierend auf der Digitalen Katastralmappe (DKM), Stand: 13.10.2016, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.

§ 2

FLÄCHENWIDMUNG

- (1) Jeweils Teilflächen der Grundstücke Nr. 1087/1 und 1087/6, beide KG 65009 Fischening sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idgF der Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark als Freiland mit zeitlich aufeinander folgender Nutzung als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (LF [WR (F9)]) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Als Eintrittsbedingung für die zeitlich aufeinander folgende Nutzung als Bauland sind die Nachweise der Standsicherheit des Untergrundes und der Oberflächenentwässerung nach einem wasserbautechnischen Gesamtkonzept festgelegt.
- (2) Als Aufschließungserfordernisse gem. § 29 (3) Z. 1 StROG 2010 idgF sind festgelegt:
 - Innere Erschließung
 - Parzellierung
 - Oberflächenentwässerung
 - Nachweis der Standsicherheit des Untergrundes

- (3) Zur Sicherstellung der öffentlichen und siedlungspolitischen Interessen der Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark ist die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes (B5) festgelegt.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idgF
der Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark, unmaßstäblich

§ 3

VERWENDUNGSZWECK / BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem zulässigen Verwendungszweck (Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet) gemäß Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idgF der Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark innerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen.
- (2) Baugrenzlinien sind gem. § 4 Z.9 Stmk BauG1995 idgF Linien, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Ausgenommen sind Nebengebäude gem. § 8 (1) und überdachte Stellplätze gem. § 8 (2) des Wortlautes.
- (3) Ebenso dürfen Bauteile gemäß § 12 (1) Stmk BauG1995 idgF über die Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Als Schutzdach wird im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes ein untergeordnetes, luftgetragenes Vordach zur Abwehr von Witterungseinflüssen im Bereich von Eingangstüren definiert
- (5) Nebengebäude sind gem. § 4 Z.9 Stmk BauG1995 idgF eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe von 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m².

- (6) Geschoß (Definition gem. den Begriffsbestimmungen OIB):
Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß.
- (7) Oberirdisches Geschoß (Definition gem. den Begriffsbestimmungen OIB):
Geschoß, dessen äußere Begrenzungsfläche in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z.B. nicht ausgebaute Dachräume).
- (8) Überdachter Stellplatz (Definition im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes):
Überdachte Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen (Pkw) mit einer Nutzfläche von max. 50 m², welche nicht durch Wände oder sonstige Bauteile (z.B. Gitter) umschlossen sein dürfen.

§ 4

VERKEHRERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- (1) Äußere Anbindung:
Die äußere Anbindung hat gemäß Plandarstellung aus westlicher Richtung über den Hahnleitenweg (Grundstück Nr. 1416/1, KG 65009 Fischening) zu erfolgen.
- (2) Innere Erschließung:
Die innere Erschließung hat über eine zentrale West-Ost ausgerichtete Erschließungsstraße gem. Plandarstellung mit einer gesamten Straßenraumbreite von mind. 6,0 m zu erfolgen (davon mind. 4,0 m befestigte Fahrbahn und je 0,5 m Bankette beidseits der Fahrbahn). Zusätzlich ist in südliche Richtung eine Stichstraße mit einer Straßenraumbreite von mind. 5,5 m mit Umkehrmöglichkeit gemäß Plandarstellung zu errichten (davon mind. 3,5 m befestigte Fahrbahn und je 0,5 m Bankette beidseits der Fahrbahn).
- (3) Die Errichtung der erforderlichen Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen sowie der erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der bebaubaren Bereiche gem. § 5 (1) leg. cit.) und auf den Kombinationsflächen (Überlagerung von Verkehrsflächen mit Freiflächen gemäß § 8 (2) leg. cit.) gemäß Plandarstellung zulässig.
- (4) Technische Infrastruktur:
Die Errichtung der technischen Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom etc.) hat in Koordination mit der inneren Verkehrserschließung unterirdisch und vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen.
- (5) Die in der Plandarstellung dargestellte Bauplatzeinteilung in Verbindung mit der Verkehrserschließung kann im nachfolgenden Individualverfahren geringfügig modifiziert werden, wenn das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes beibehalten wird.

§ 5**LAGE DER GEBÄUDE / GEBÄUDEORIENTIERUNG /
HAUPTFIRSTRICHTUNGEN / DACHFORM UND FARBGEBUNG**

- (1) Die Situierung der Wohngebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien gem. § 4 Z. 10 StBauG 1995 idgF (bebaubare Bereiche) vorzunehmen.
- (2) Die Hauptfirstrichtung/Gebäudeorientierung der Wohngebäude auf den festgelegten Bauplätzen ist parallel zu den Erschließungsstraßen oder um 90° dazu gedreht auszuführen. Geringfügige Abweichungen sind aus bautechnischen Gründen zulässig.
- (3) Als zulässige Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und max. 45°, Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und max. 30° oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° festgelegt.
- (4) Die Farbgebung und die Materialwahl der Dachdeckung (graue oder braune Farbgebungen) und der Fassaden sind ortsüblich auszuführen. Grelle Farbgebungen sind für sämtliche Gebäudeoberflächen unzulässig.
- (5) Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen usw.) sollen auf den jeweiligen Dachflächen errichtet werden.

§ 6**BEBAUUNGSWEISE/GESCHOSSANZAHL/GESAMTHÖHE/
BEBAUUNGSDICHTE/BEBAUUNGSGRAD**

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegte offene Bebauungsweise ist einzuhalten. Die Kuppelung von Nebengebäuden und/oder Garagen ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.
- (2) Die zulässige Geschoßanzahl wird mit 2 oberirdischen Geschoßen (Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausbaufähiges Dachgeschoß (1+D) oder Obergeschoß (2)) festgelegt.
- (3) Die festgelegte max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude¹ von 9,0 m ist einzuhalten.
- (4) Der zulässige Bebauungsdichterahmen wird gemäß Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idgF mit 0,2 – 0,4 festgelegt.
- (5) Der zulässige Bebauungsgrad wird mit 0,35 festgelegt.

§ 7**ABSTELLFLÄCHEN / GARAGEN**

- (1) Je zu schaffender Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

¹ Gemäß § 4 Z. 33 BauG 1995 idgF wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: Der vertikale Abstand zwischen den tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

- (2) Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Bei Errichtung von Garagen sind diese mind. 5,0 m von der Erschließungsstraße abzurücken.

§ 8

FREIFLÄCHEN / EINFRIEDUNGEN / GELÄNDEVERÄNDERUNGEN/ GRÜNDUNGSMASSNAHMEN

- (1) Die gem. Plandarstellung vorgesehenen Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der festgelegten Freiflächen gemäß Plandarstellung ist die Errichtung von Nebengebäuden zulässig. Der zulässige Versiegelungsgrad (Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche) wird mit max. 0,7 festgelegt.
- (2) Die in der Plandarstellung festgelegten Kombinationsflächen in Überlagerung von Verkehrsflächen und Freiflächen sind entweder als Verkehrsfläche (private Zufahrt, Stellplätze oder überdachter Stellplatz) zu nutzen oder bei nicht gegebenem Bedarf dauerhaft zu begrünen/gärtnerisch zu gestalten. Bei Errichtung eines überdachten Stellplatzes ist dieser mind. 2,0 m von der Erschließungsstraße abzurücken. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nicht zulässig.
- (3) Die Einfriedungen von einzelnen Grundstücken entlang der Erschließungsstraßen sind in transparenter Form (z.B. Maschendrahtzaun) zu errichten. Die max. Höhe von Einfriedungen hat 1,5 m nicht zu überschreiten.
- (4) Lebende Zäune sind straßenseitig in einem Abstand von mind. 0,75 m von der Grundgrenze zu errichten.
- (5) Entlang der inneren Erschließungsstraßen sind in den Kreuzungsbereichen Einfriedungen und lebende Zäune so weit von den Grundstücksgrenzen abzurücken, dass die erforderlichen Knotensichtweiten gem. RVS 3.05.12 (Sichtbermen) eingehalten werden (vgl. Plandarstellung). Die Errichtung von Nebengebäuden ist innerhalb dieser freizuhaltenden Sichtbermen ebenso unzulässig.
- (6) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen zulässig.
- (7) Aufschüttungen/ Geländeänderungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Die Errichtung von Stützmauern und Steinschichtungen (Flussbausteine, Löffelbausteine,..) ist nicht zulässig.
- (8) Die im geotechnischen Gutachten betreffend „die Bebaubarkeit der Parzellen Grdst. Nr. 1087/1 (Teilfl.) und 1087/6, KG 65009 Fischen“, Verfasser: Dr. Lechner ZT GesmbH, staatl. befugter und beeideter Zivilingenieur für das gesamte Bauwesen vom 10.05.2019, A.Nr: 19.045 angeführten Gründungsmaßnahmen (Tieftragelemente wie Schneckenbohrpfähle, Ramppfähle oder duktile Pfähle) sind nach dem Stand der Technik auszuführen.

§ 9

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Die anfallenden Oberflächenwässer und Dachwässer sind gemäß wasserrechtlicher Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Murtal, Anlagenreferat, GZ: BHMT-211147/2020-11 vom 11.02.2021 auszuführen. Diese sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und retentiert in den Vorfluter (Penkenbach) einzuleiten. Als Bemessungsergebnis für die Oberflächenentwässerung ist ein 10-jährliches Regenergebnis heranzuziehen.
- (2) Eine Versickerung vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) ist gemäß geologischen Gutachten unzulässig.
- (3) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind vor Einleitung in den Vorfluter entsprechend dem Stand der Technik zu reinigen.

§ 10

INKRAFTTRETEN

Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister
Ewald Peer

Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark

Bebauungsplan „Am Penkenbach“

- 1) Anhörung des Bebauungsplan-Entwurfes „Am Penkenbach“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 idF LGBl Nr. 6/2020 der Zeit von 21.04.2021 bis 06.05.2021.

Der Bürgermeister



Datum: 15.04.2021

GZ: B-2019-1038-00049

Planverfasser



Datum: 14.04.2021

GZ: 156BN19

- 2) Beschluss des Bebauungsplanes „Am Penkenbach“ gemäß § 40 (6) iVm § 38 (6) bis (8) StROG 2010 idGF am 07.07.2021.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister



Datum: 07.07.2021

GZ: B-2019-1038-00049

Planverfasser



Datum: 14.06.2021

GZ: 156BN19

- 3) Verordnungsprüfung gemäß § 100 StGemeindeordnung 1967 idGF

Datum:

GZ:

Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark



Bebauungsplan "Am Penkenbach"

1. Anhörung des Bebauungsplan-Entwurfes
in der Zeit von 21.04.2021 bis 06.05.2021



Der Bürgermeister
Datum: 15.04.2021
GZ: B-2019-1039-00049



Planverfasser
Datum: 14.04.2021
GZ: 156BN19

2. Beschluss des Bebauungsplanes am 07.07.2021

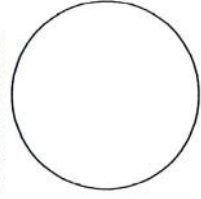


Für den Gemeinderat - der Bürgermeister
Datum: 07.07.2021
GZ: B-2019-1039-00049



Planverfasser
Datum: 14.06.2021
GZ: 156BN19

3. Verordnungsprüfung durch die Abt. 13 am



Planverfasser:

staatlich befugte und bewährte Zeichnerin
für Raumplanung, Raumordnung, Städtebau
und Bauleitplanung
Mag. Cornelia Peter, MSc.
8020 Graz, Margaretenstraße 20/19
Tel.: 0316 878133
E-Mail: c.peter@pumpnernig.at
www.pumpnernig.at

LEGENDE: (mit Bezug auf den Wortlaut)

- Geltungsbereich gem. § 1
- Grundstücksgrenze - gem. Plangrundlage
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen gem. Flwpl. Nr. 1.00 idGF
- WR 0,2-0,4 Flächenwidmung, Bebauungsdichte gem. Flwpl. Nr. 1.00 idGF
- SD Bestandsgebäude
- SD Satteldach, WD Walmdach, FD flach geneigtes Dach
- Verkehrsfläche gem. § 32 (1) SROG 2010
- mögliche Bauplatzteilung mit lfd. Nummer
- Äußere Anbindung gem. § 4 (1)
- Verkehrsfläche gem. § 41 Z. 2 SROG 2010 idGF und gem. § 4 (2)
- Baugrenzlinie gem. § 3 (2) und § 5 (1)
- bebaubarer Bereich innerhalb der Baugrenzlinie gem. § 5 (1)
- Freiflächen gem. § 41 (1) Z. 2 lit. d) SROG 2010 idGF und gem. § 8 (1)
- Kombination Verkehrsanlage/Stellflächen m. Freifläche gem. § 8 (2)
- erforderliche Knotensichtweite gem. § 8 (5)
- Retentions- und Versickerungsmulde gem. § 9 (1)
- geplanter RW-Kanal gem. § 9 (1)
- Katastralgemeindegrenze

Nutzungsschablone:

Baugebietskategorie	zul. Bebauungsdichte/ zul. Bebauungsgrad
Bebauungsweise	Dachform
max. zul. Gesamthöhe der Gebäude	max. Geschollezahl

SD Satteldach, WD Walmdach, FD flach geneigtes Dach

Plangrundlagen:

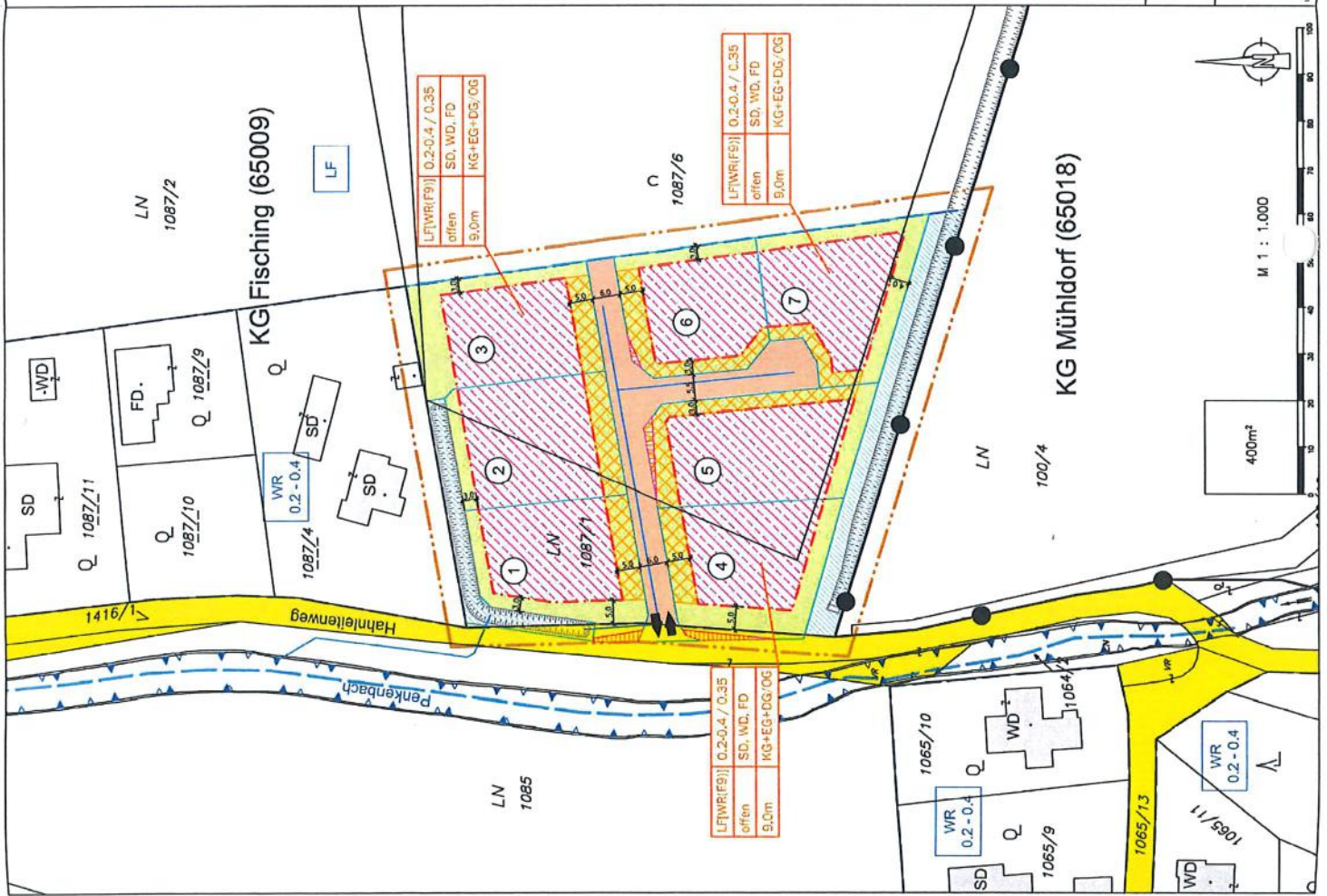
- Digitale Katastralmappe (DKM), Stand: 13.10.2016

Maßstab: 1:1.000

Stand: 14.06.2021

GZ: 156BN19

Bearb.: Ep/Kr



1:000 Maßstab: 1:1.000, Stand: 14.06.2021, GZ: 156BN19, Bearb.: Ep/Kr

PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

1. GEBIETSBESCHREIBUNG/ RECHTSGRUNDLAGEN:

1.1 Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortsteil „Am Penkenbach“ rund 1.000 m südwestlich des Ortszentrums von Weißkirchen. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über den Hahnleitenweg (Öffentliches Gut der Gemeinde).

Bestandsaufnahme:

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit unbebaut und schließt unmittelbar südlich an bereits bebaute Grundstücke an. Der Siedlungsbestand „Am Penkenbach“ wird überwiegend durch freistehende eingeschossige Einfamilienwohnhäuser mit ausgebauten Dachgeschoßen in offener Bauweise geprägt. Die vorherrschenden Dachformen stellen dabei das Sattel- und Walmdach (teilweise mit untergeordneten Seitengiebeln) mit rotbraunen und grauen Dachfarben im Umgebungsraum dar. Vereinzelt sind auch flach geneigte Dächer vorhanden. Die bestehenden Einfriedungen im Umgebungsbereich weisen unterschiedliche Formen und Höhen auf (überwiegend transparente Einfriedungen mit einer Höhe von rd. 1,5 m bzw. lebende Zäune). Geländeänderungen sind nur im untergeordneten oder technisch jeweils erforderlichen Ausmaß vor Ort erkennbar.

1.2 Festlegungen im Flächenwidmungsplan:

Das Bebauungsplangebiet ist im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark als Freiland mit zeitlich aufeinander folgender Nutzung als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (LF [WR (F9)]) mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

Als Eintrittsbedingung für die zeitlich aufeinander folgende Nutzung als Bauland sind die Nachweise der Standsicherheit des Untergrundes und der Oberflächenentwässerung nach einem wasserbautechnischen Gesamtkonzept festgelegt.

Durch den Konsenswerber wurde zwischenzeitlich der Nachweise der Standsicherheit des Untergrundes durch Einholung des geotechnischen Gutachtens betreffend „die Bebaubarkeit der Parzellen Grdst. Nr. 1087/1 (Teilfl.) und 1087/6, KG 65009 Fischening“, Verfasser: Dr. Lechner ZT GesmbH, staatl. befugter und beeideter Zivilingenieur für das gesamte Bauwesen vom 10.05.2019, A.Nr: 19.045 (vgl. Beilage Nr. 3.2) erbracht. Bei Ausführung der im Gutachten angeführten Gründungsmaßnahmen (Tieftragelemente wie Schneckenbohrpfähle, Rammfähle oder duktile Pfähle) nach dem Stand der Technik wird der Nachweis der Standsicherheit des Untergrundes erfüllt.

Der Nachweis der Oberflächenentwässerung nach einem Gesamtkonzept wird durch die Einholung des wasserbautechnischen Projektes zur Oberflächenentwässerung, verfasst von der Laubreiter Bauingenieur ZT GmbH, GZ; 20125 vom 09.10.2020 (vgl. Beilage Nr. 3.3) erfüllt.

Die erforderlichen Oberflächenentwässerungsanlagen wurden zwischenzeitlich von der Bezirkshauptmannschaft Murtal, Anlagenreferat, GZ: BHMT-211147/2020-11 vom 11.02.2021 wasserrechtlich bewilligt (vgl. Beilage Nr. 3.4).

Somit werden die Eintrittsbedingungen für die zeitlich aufeinander folgende Nutzung als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR (F9)) erfüllt.

Als fehlende Aufschließungserfordernisse sind die innere Erschließung, eine Parzellierung, der Nachweis der Oberflächenentwässerung nach einer wasserbautechnischen Gesamtbeurteilung und der Nachweis der Standsicherheit des Untergrundes festgelegt.

Zur Sicherstellung der öffentlichen und siedlungspolitischen Interessen der Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark wurde die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes vor der Verwertung der Grundstücke des gegenständlichen Baulandbereiches festgelegt.

2. PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN:

2.1 Maß der baulichen Nutzung:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Schaffung von insgesamt 7 gebietstypischen Bauplätzen zur Errichtung von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern in offener Bauweise vorgesehen.

Entsprechend der Bestandssituation im Umgebungsbereich werden als zulässige Dachformen das Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 30° bis 45°, Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und max. 30° oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 10° festgelegt, um das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Anschluss an den Siedlungsbestand „Am Penkenbach“ planmäßig fortzusetzen. Entsprechend der Bestandssituation sind Dachdeckungen und Fassaden hinsichtlich Farbgebung und Materialwahl ortsüblich auszuführen (vgl. Fotos der Bestandsaufnahme, Beilage Nr. 3.5), wobei grelle Farbgebungen für sämtliche Gebäudeoberflächen unzulässig sind. Im Bestand sind graue und rotbraune Dachdeckungen vorherrschend.

Der zulässige Bebauungsdichterahmen wird entsprechend den Vorgaben des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 gebietstypisch mit 0,2-0,4 festgelegt. Um die bebaute Fläche (Wohngebäude und Garagen/Carports, Nebengebäude udgl.) je Bauplatz einheitlich zu regeln und entsprechende Freiflächenanteile je Bauplatz sicherzustellen, werden bauplatzbezogene Bebauungsgrade festgelegt. Aufgrund der angestrebten Bebauung und der vorgesehenen Bauplatzgröße bzw. der Bestandssituation im Umgebungsbereich wird der zulässige Bebauungsgrad mit max. 0,35 festgelegt und entspricht dieser dem gebietstypischen Bebauungsgrad im Umgebungsbereich.

Die zulässige Geschoßigkeit wird ortsüblich mit einem Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausbaufähigen Dachgeschoß (1+D) oder Obergeschoß (2) festgelegt. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird aufgrund des nahezu ebenen Geländeverlaufes und entsprechend der Bestandsbebauung mit 9,0 m festgelegt. Um ausreichende Sichtverhältnisse

entlang der inneren Erschließungsstraße und der Kreuzungsbereiche sicherzustellen, werden die Baugrenzen von den bestehenden und zukünftigen Erschließungsstraßen entsprechend abgerückt.

2.2. Erschließungskonzept/Verkehrsanlagen/Stellplätze/Infrastruktureinrichtungen:

Die äußere Anbindung des Bebauungsplangebietes erfolgt aus westlicher Richtung über den Hahnleitenweg.

Die innere Haupterschließung des Bebauungsplangebietes hat über eine zentral angeordnete, West-Ost-ausgerichtete innere Erschließungsstraße zu erfolgen. Zur Erschließung des Bauplatzes lfd. Nr. 7 ist zusätzlich eine Nord-Süd-ausgerichtete Stichstraße mit Umkehrmöglichkeit vorgesehen. Ausgehend von den inneren Erschließungsstraßen sind die Zufahrten zu den jeweiligen Bauplätzen vorgesehen.

Innerhalb der vorgesehenen Kombinationsflächen aus Verkehrsflächen und Freiflächen ist die Errichtung der Zufahrten, von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen zulässig. Überdachte Stellplätze dürfen nicht durch Wände oder sonstige Bauteile, wie z.B. Gitter umschlossen werden, um ausreichend Sichtverhältnisse entlang der inneren Erschließungsstraße sicherzustellen. Ebenso wird die Errichtung von Nebengebäuden innerhalb der festgelegten Kombinationsflächen aus Verkehrsflächen und Freiflächen ausgeschlossen, da diese ebenfalls erhebliche Sichtbehinderungen entlang der Erschließungsstraßen ergeben können.

Garagen sind mindestens 5,0 m von den äußeren und inneren Zufahrtsstraßen abzurücken und somit nur innerhalb des bebaubaren Bereiches zulässig. Je zu schaffender Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind, ausgehend von den bestehenden technischen Infrastrukturleitungen in Abstimmung mit der Marktgemeinde Weißkirchen in Steiermark durch neu zu errichtende Infrastrukturleitungen im Bereich der inneren Erschließungsstraße sicherzustellen. Generell sind alle künftigen neu zu errichtenden Infrastrukturleitungen unterirdisch anzuordnen.

Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971 idgF § 9 (Wasserleitungsverordnung) zu erfolgen. Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1998 idgF § 4 (Anschlusszwang) zu erfolgen.

2.3 Freiflächen/Geländeänderungen/Einfriedungen/Gründungsmaßnahmen/Oberflächenentwässerung:

Grundsätzlich sind jene Flächen innerhalb des Baugebietes, welche nicht bebaut und nicht als Verkehrsanlagen genutzt werden, mit heimischen und standortgerechten Pflanzen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Um einen ausreichenden Freiflächenanteil sicherzustellen, wird der max. zulässige Versiegelungsgrad mit 0,7 festgelegt.

Die bestehenden Einfriedungen im Umgebungsbereich weisen überwiegend transparente Einfriedungen mit einer Höhe von rd. 1,5 m auf und werden diese aufgrund des vorherrschenden Bestandes als zulässig festgelegt.

Bei Errichtung von lebenden Zäunen entlang der äußeren und inneren Erschließungsstraßen sind diese mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, um eine allseitige Pflege und den Winterdienst sicherzustellen sowie einen Bewuchs bis auf die Fahrbahnenflächen möglichst zu vermeiden.

Weiters sind entlang der inneren Erschließungsstraßen in den Kreuzungsbereichen Einfriedungen und lebende Zäune so weit von der Grundstücksgrenze abzurücken, dass die erforderlichen Knotensichtweiten gem. RVS 3.05.12 (Anfahrtsicht, Sichtbermen) eingehalten werden (vgl. Plandarstellung). Die Errichtung von Nebengebäuden ist innerhalb dieser freizuhaltenden Sichtbermen ebenso unzulässig.

Erforderliche Knotensichtweiten (Sichtbermen):

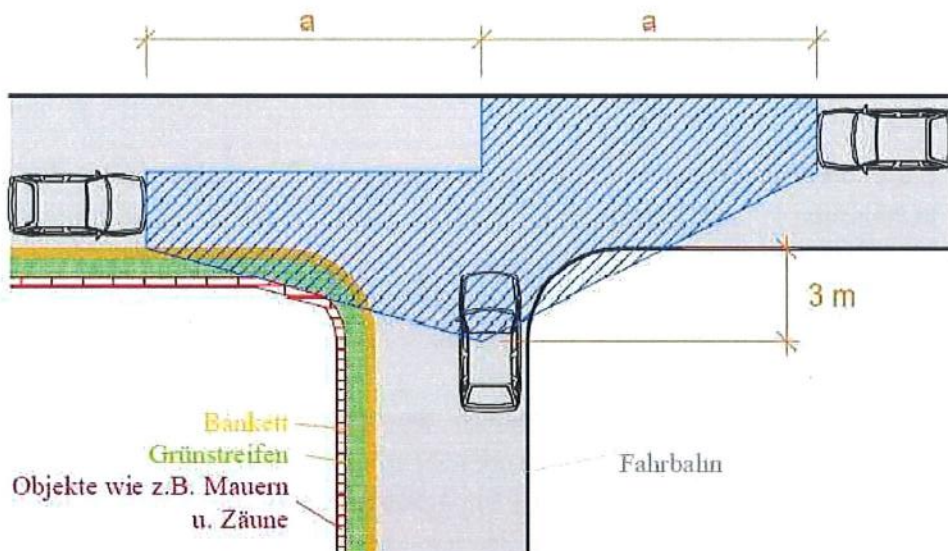


Abbildung 2 - Anfahrtsichtweite

Sichtweite, Schenkelänge a	Geschwindigkeit [km/h] der übergeordneten Straße							
	30	40	50	60	70	80	90	100
a_{\min} [m]	35	50	70	95	120	155	190	230
a_{PKW} [m]	25	40	55	75	95	120	145	175

Tabelle 2 - Anfahrtsichtweiten

Aufgrund des nahezu ebenen Geländeverlaufes sind Aufschüttungen/Gelände­veränderungen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Die Errichtung von Stützmauern und Steinschichtungen (Flussbausteine, Löffelbausteine,..) sind aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Zum Nachweis der Standsicherheit und Tragfähigkeit des Untergrundes wurde ein geotechnisches Gutachten betreffend „die Bebaubarkeit der Parzellen Grdst. Nr. 1087/1 (Teilfl.) und 1087/6, KG 65009 Fischen“, Verfasser: Dr. Lechner ZT GesmbH, staatl. befugter und beeideter Zivilingenieur für das gesamte Bauwesen vom 10.05.2019, A.Nr: 19.045 (vgl. Beilage Nr. 3.2) eingeholt. Bei Ausführung der im Gutachten angeführten Gründungsmaßnahmen (Tieftragelemente wie Schneckenbohrpfähle, Ramppfähle oder duktile Pfähle) nach dem Stand der Technik wird der Nachweis der Standsicherheit des Untergrundes erfüllt.

Zum Nachweis der Entsorgung der anfallenden Oberflächen- und Hangwässer wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept, verfasst von der Laubreiter Bauingenieur Ziviltechniker GmbH, GZ: 20125, Stand: 09.10.2020 erstellt (vgl. Beilage Nr. 3.3).

Gemäß dem vorliegenden Konzept ist vorgesehen, die anfallenden Oberflächenwässer über einen Regenwasserkanal in Retentionsmulde zu sammeln und retentiert in den Vorfluter (Penkenbach) einzuleiten. Die dazu erforderlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind im Planwerk ersichtlich gemacht (blaue, schraffierte Flächen). Eine Versickerung von Oberflächenwässern auf Eigengrund ist gemäß geologischen Gutachten nicht zulässig.

Die erforderlichen Oberflächenentwässerungsanlagen wurden zwischenzeitlich von der Bezirkshauptmannschaft Murtal, Anlagenreferat, GZ: BHMT-211147/2020-11 vom 11.02.2021 wasserrechtlich bewilligt (vgl. Beilage Nr. 3.4).

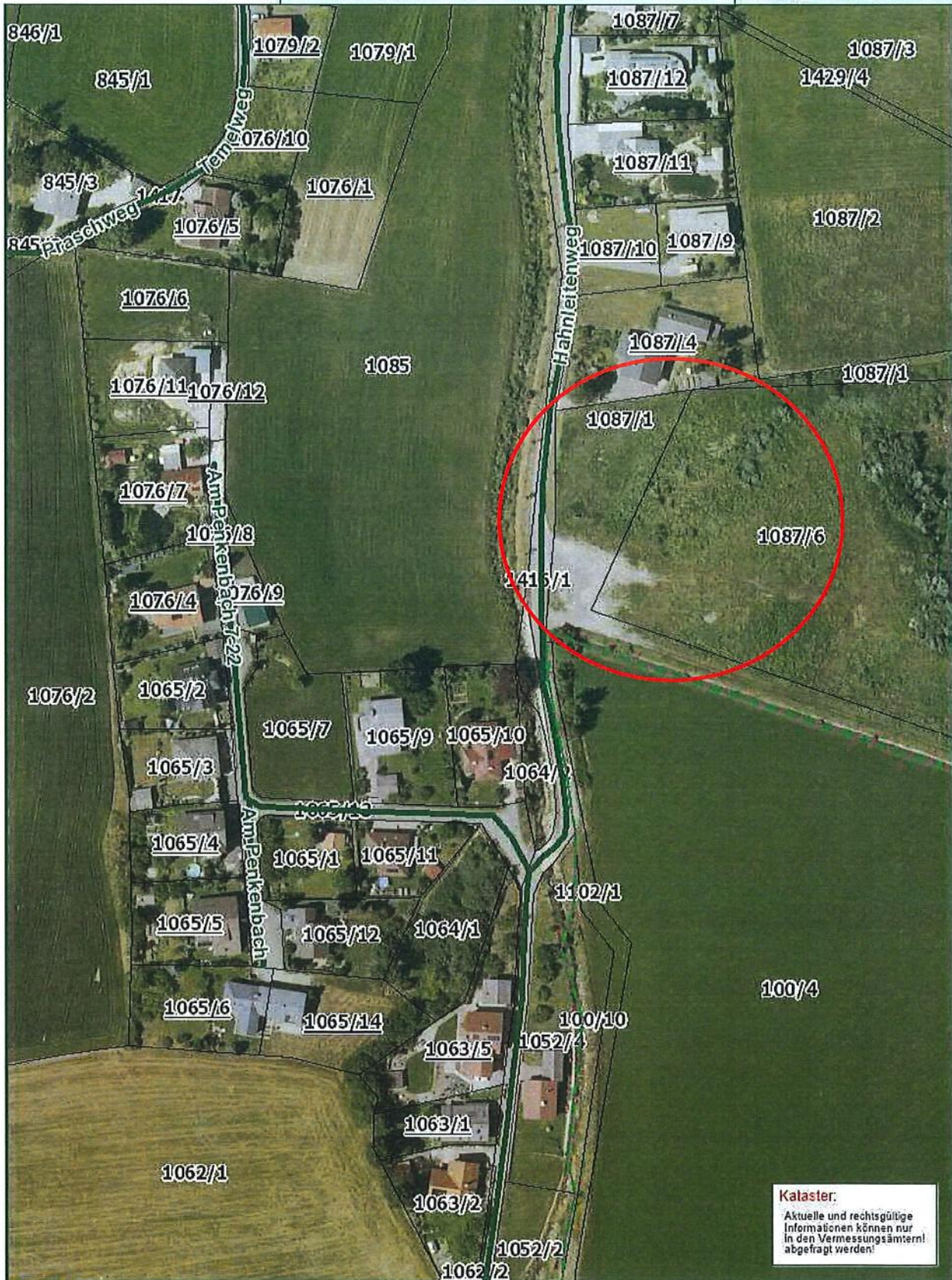
3. BEILAGEN:

- 3.1 Orthofotodarstellung mit Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM) – Digitaler Atlas Steiermark
- 3.2 geotechnisches Gutachten, verfasst von der Dr. Lechner ZT GesmbH vom 10.05.2019, A.Nr: 19.045
- 3.3 Oberflächenentwässerungskonzept, verfasst von der Laubreiter Bauingenieur Ziviltechniker GmbH, GZ: 20125, Stand: 09.10.2020
- 3.4 Wasserrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Murtal, Anlagenreferat, GZ: BHMT-211147/2020-11 vom 11.02.2021
- 3.5 Fotos der Bestandsaufnahme vom 05.07.2016

Bearb.: Pu/Ep/Pap

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\MT\Weißkirchen\Gde\156BN19_Weißkirchen_BBPI Am Penkenbach\06 Endbeschluss\20210614_156BN19_Ep_Beschluss.doc

3.1 Orthofotodarstellung mit Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM) – Digitaler Atlas Steiermark



Kataster:
Aktuelle und rechtsgültige
Informationen können nur
in den Vermessungsämtern!
abgefragt werden!



- 3.2 geotechnisches Gutachten, verfasst von der Dr. Lechner ZT GesmbH vom 10.05.2019,
A.Nr: 19.045