

**STADTGEMEINDE
BÄRNBACH**



Bebauungsplan (46-01)

1. Änderung „Gailbachweg“

Anhörung

Änderungen gegenüber gelt. Fassung in blauer Schrift

TERMINE DES VERFAHRENS

Anhörungsverfahren gem. § 40 Abs. 6 Z 2 von bis
StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024

Beschlussfassung gem. § 38 Abs. 6 StROG 2010
idF LGBl. Nr. 165/2024

Kundmachung: von bis

Rechtskraft:

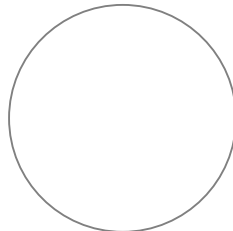
Planverfasser:



Für den Gemeinderat:

Datum: 26.02.2025

GZ: 25ÖR004



.....
Datum, Unterschrift

.....
Datum, Unterschrift

VERORDNUNGSENTWURF

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gailbachweg“ (46-01) samt zeichnerischer Darstellung gem. §§ 38 und 40 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024.

I. RECHTSGRUNDLAGEN, FESTLEGUNGEN, BESCHRÄNKUNGEN

§ 1 Rechtsgrundlage

- (1) Die Festlegungen des Bebauungsplanes „Gailbachweg“ idF 1. Änderung (46-01), verfasst von der Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH, Joanneumring 3/2, 8010 Graz, GZ: 25ÖR004, vom 26.02.2025, bestehend aus einem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht, erfolgen aufgrund der Bestimmungen des StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024 und des Stmk. BauG 1995 idF LGBl. Nr. 73/2023.
- (2) Die Festlegungen betreffen im Sinne des § 41 Abs. 1 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 73/2023 die vorgeschriebenen Mindestinhalte sowie im Sinne des § 41 Abs. 2 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024 detaillierte Festlegungen hinsichtlich:
 - Regelungen für den fließenden und ruhenden Verkehr (Verkehrsflächen)
 - Grundstückszufahrten
 - Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude
 - Grün- und Freiflächen
 - Oberflächenentwässerung
 - Gestaltung von Gebäuden und Anlagen
 - Solar- und Photovoltaikanlagen

§ 2 Geltungsbereich / zeichnerische Darstellung

Der Geltungsbereich umfasst das Grdst. Nr. 507, KG 63303 Bärnbach, im Flächenausmaß von ca. 5.000m², auf Grundlage der aktuellen Katastermappe und der Vermessungsurkunde, verfasst von Dipl. - Ing. Kerschbaumer, vom 12.03.2021.

§ 3 Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan

Das Planungsgebiet ist gem. gelt. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bärnbach als Aufschließungsgebiet für Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet (Ifd. Nr. 29a) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5 festgelegt. Für das Aufschließungsgebiet gilt eine Bebauungsfrist.

Im öffentlichen Interesse ist die Erstellung eines Bebauungsplanes gem. § 40 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

- Infrastrukturelle Erschließung
- Prüfung der Lärmsituation
- Äußere Erschließung
- Hochwasserfreistellung innerhalb HQ30 Hochwassergefährdungsbereiches – wasserrechtliche Bewilligung erforderlich
- Hochwasserfreistellung mit Freibord innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches in Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde
- Parzellierung, Grenzänderung
- Boden/Untergrund/Standfestigkeit/Bergbau
- Geordnete Ableitung der Oberflächenwässer

Als zu berücksichtigende öffentliche Interessen sind festgelegt:

- Sicherstellung einer ausreichend dimensionierten infrastrukturellen Erschließung
- Sicherstellung einer ausreichend dimensionierten äußeren Erschließung
- Berücksichtigung des HQ30, HQ100 Bereiches (teilweise)
- Zweckmäßige Neuteilung der Grundstücke
- Berücksichtigung der bergbaurechtlichen Fragestellungen
- Ordnungsgemäße Verbringung der Meteorwässer/Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes
- Integration der Bauwerke in das Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich Höhenentwicklung, Bauvolumen, etc.

§ 4 Beschränkungen

- (1) Teilbereiche des Planungsgebietes liegen innerhalb des gelt. Hochwasserabflussbereiches des Gailbaches. Diesbezüglich liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserabflusssituation von der ingenos ZT GmbH, vom 11.02.2022, vor und sind die darin enthaltenen Maßnahmen einzuhalten.
- (2) Teilbereiche des Planungsgebietes unterliegen bergbaurechtlichen Festlegungen gem. gelt. Flächenwidmungsplan 1.0. Im Zuge nachfolgender Individualverfahren ist das Einvernehmen mit dem Bergbauberechtigten bzw. der zuständigen Montanbehörde herzustellen.
- (3) Westlich des ggst. Planungsgebietes verläuft mit der L 347 „Mitterdorferstraße“ eine Landesstraße (Grdst. Nr. 725/2, KG Bärnbach). Gem. den verkehrsplanerischen Grundsätzen des Landes Steiermark ist gegenüber Landesstraßen ein Freihaltebereich von 15 Metern einzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Bauverbotszone ist dann möglich, wenn eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Baubezirksleitung sowie der Landesstraßenverwaltung vorliegt.

II. BEBAUUNG UND GEBÄUDENUTZUNG

§ 5 Bebauungsweise, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und Bodenversiegelung

- (1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die zulässige Bebauungsdichte für das gesamte Planungsgebiet wird lt. FWP mit einem Minimum von 0,2 und einem Maximum von 0,5 festgelegt.
- (3) Der Bebauungsgrad¹ wird mit max. 0,4 bezogen auf die Bauplatzfläche festgelegt.
- (4) Der Grad der Bodenversiegelung bezogen auf den jeweiligen Bauplatz wird mit max. 0,6 festgelegt.

§ 6 Lage der Gebäude und Abstände

- (1) Im Planungsgebiet werden insgesamt 5 bebaubare Bereiche gem. [zeichnerischer Darstellung](#) festgelegt.
- (2) Gebäude sind innerhalb der [Baugrenzlinien](#) (vgl. § 4 Z 10 Stmk BauG 1995 idgF) zu situieren.
- (3) Die Grenz- und Gebäudeabstände gem. §13 Stmk BauG 1995 idgF sind einzuhalten.
- (4) Die Baugrenzlinien gelten nicht für untergeordnete Bauteile wie Nebengebäude, Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Liftanlagen, Balkone, Vordächer, überdachte Fahrradabstellbereiche, eingehauste Mülllagerflächen, Pergolakonstruktionen, Einfriedungen, Flugdächer, Treppenanlagen und dergleichen.

§ 7 Höhe der Gebäude / Geschoße

- (1) Die zulässige maximale Geschoßanzahl wird gem. Planwerk für näher definierte bebaubare Bereiche mit max. 2 OG festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird beim Flachdach mit max. 6,5m und beim Satteldach mit max. 9,5m festgelegt. Für technische Anlagen (z.B. Liftschächte, Photovoltaikanlagen) sind nur im erforderlichen Ausmaß punktuelle Überschreitungen zulässig.

¹ gem. § 4 Z 17 Stmk. BauG 1995

- (3) Solar- und Photovoltaikanlagen sowie technische Anlagen (technische Aufbauten, Antennen, etc.) sind visuell in die bauliche Anlage zu integrieren.

§ 8 Gestaltung und Dachform

- (1) Als zulässige Dachform werden das Flachdach und Satteldach festgelegt. Die Ausführung hat in Form einer einheitlichen Dachform für das gesamte Planungsgebiet zu erfolgen. Für untergeordnete Bauteile des Hauptbaukörpers, Nebengebäude und Carports sind zusätzlich Flach- und Pultdächer (zB Vordächer, Flugdächer) zulässig.
- (2) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist grundsätzlich auf das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Grelle und optisch hervorstechende Fassaden, glänzende Dächer und Gestaltungselemente sind nicht zulässig. Zur Auflockerung sind unterschiedliche Fassadenfarben vorzusehen. Im Bauverfahren ist hierzu ein Färbelungskonzept mit Ansichten der Gebäude (äußere Gestaltung) vorzulegen.
- (3) Holzfassaden sind zulässig.

III. VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNG

§ 9 Verkehrserschließung – Äußere Erschließung

- (1) Die äußere Erschließung hat aus südwestlicher Richtung über den Gailbachweg, Grdst. Nr. 751, KG 63303 Bärnbach, ausgehend von der bestehenden Zufahrt von der Dr. Niederdorfer Straße (L347 Mitterdorferstraße), zu erfolgen.
- (2) Die Zufahrt zu den einzelnen Bauplätzen hat ausgehend von der Erschließungsstraße auf der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Verkehrsfläche zu erfolgen. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,5m) hiervon sind im Zuge der Projektausführung möglich.
- (3) Im nördlichen Teil des Planungsgebietes verläuft gem. zeichnerischer Darstellung eine interne Erschließungsstraße. Diese ist wasserdurchlässig auszuführen. Dies kann zum Beispiel mit Hilfe von Rasengittersteinen, Rasenfugenpflastern oder Schotterrassen erfolgen.

§ 10 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

- (1) Im Planungsgebiet ist die erforderliche Anzahl der KFZ-Abstellplätze lt. den gelt. Bestimmungen des § 89 Stmk. BauG idGF in Errichtung zu bringen.

- (2) Für die Errichtung der oberirdischer PKW-Abstellplätze sind Kombinationsflächen Verkehr – Grünfläche gem. zeichnerischer Darstellung vorgesehen. Auf diesen Flächen ist die Errichtung von KFZ – Parkplätzen bzw. Carports für KFZ und zugehörigen Abstellräumen sowie Müllräumen zulässig. Es sind max. 2 KFZ-Abstellflächen in Carports je WE zulässig. Weiters dürfen KFZ – Parkplätze und Carports ~~auf den festgelegten Verkehrsflächen sowie~~ innerhalb der bebaubaren Bereiche errichtet werden. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,5m) hiervon sind im Zuge der Projektausführung möglich. Die Errichtung von KFZ – Parkplätze und Carports auf Freiflächen ist ausgeschlossen.
- (3) Abstellflächen für Fahrräder sind gem. § 92 Stmk. BauG 1995 idgF vorzusehen.
- (4) Barrierefreie Abstellflächen sind gem. OIB-Richtlinie 4 bzw. den Grundsätzen des barrierefreien Bauens zu errichten.
- (5) Die Oberflächen jener PKW-Abstellplätze, welche nicht überdacht werden sind wasserdurchlässig auszuführen. Dies kann zum Beispiel mit Hilfe von Rasengittersteinen, Rasenfugenpflastern oder Schotterrassen erfolgen. Ausgenommen davon sind barrierefreie Abstellflächen.

§ 11 Oberflächenentwässerung

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung wird auf das beiliegende Entwässerungskonzept (Anhang), verfasst von ACHAM ZT GmbH, vom 28.10.2021, verwiesen und sind die diesbezüglichen Planungsvorgaben einzuhalten. Insbesondere wird auf die Ausbildung der Sickermulde im südlichen Bereich des Planungsgebiets, entlang der Aufschließung hingewiesen.

§ 12 Technische Infrastruktur

- (1) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde zu erfolgen.
- (2) Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde zu erfolgen.

IV. FREIFLÄCHEN UND GRÜNANLAGEN

§ 13 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind mit Ausnahme von lebenden Zäunen in licht- und luftdurchlässiger Weise (Luftanteil mind. 50%) auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50m nicht überschreiten. Zaunsockel über Terrain zur Einfriedungszwecken dürfen max. 30cm hoch sein.
- (2) Für Hecken und Bepflanzungsmaßnahmen sind **heimische, standortgerechte und klimafitte Gehölze** zu verwenden. Lebende Zäune sind als Eibe, Liguster, Hainbuche, Schneebeere, Feldahorn, Hartriegel und Forsythie auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5m nicht überschreiten sowie sind mindestens 0,75m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Diese Pflanzen können auch durchmischt gepflanzt werden.
- (3) Thujenhecken und Fichtenhecken sind unzulässig, genauso wie die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen, insb. folgender Arten ist untersagt: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesenbärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

§ 14 Baulanddurchgrünung, Pflanz- und Erhaltungsgebote

- (1) Nicht bebaute Flächen, welche auch nicht für die Erschließung oder Abstellzwecke dienen, sind als Freiflächen auszubilden und verbindlich zu begrünen und die Bepflanzungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Auf den gem. Plandarstellung festgelegten Frei-/Grünflächen ist die Errichtung von ggf. erforderlichen Retentionsanlagen zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Wegführungen und Kinderspielplätzen zulässig.
- (2) Die im Rechtsplan angeführten Baumpflanzungen sind zumindest in der dargestellten Anzahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage am jeweiligen Grundstück kann abweichend vom Rechtsplan variieren.
- (3) KFZ-Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu untergliedern, zumindest ist je 5 KFZ-Stellplätze eine Baumpflanzung verpflichtend umzusetzen.
- (4) Im Falle von Neupflanzungen sind klein- bis mittelkronige Bäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14/16cm (gemessen in mindestens 1m Höhe) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

§ 15 Geländeänderungen

- (1) Geländeänderungen sind nur in Form einer begrünten Böschung zulässig. Das Höhenausmaß richtet sich nach den wasserbautechnischen Vorgaben und wird mit max. 1,5m limitiert.
- (2) Die Verwendung von Flussbausteinen (Wurfsteinschlichtungen) oder anderen landschaftsuntypischen Baustoffen zu Landschaftsgestaltung ist im Planungsgebiet unzulässig.

§ 16 Freiflächen / Müll / Spielplätze

- (1) Nicht bebaute Flächen, welche auch nicht für die Erschließung oder als Abstellzweck dienen, sind als Freiflächen auszubilden und zu begrünen. Auf Freiflächen ist die Errichtung von Maßnahmen zur Verbringung der Oberflächenwässer zulässig.
- (2) Nach Fertigstellung der Wohnhäuser ist das Gelände umgehend zu humusieren, zu begrünen und entsprechend mit heimischen, standortgerechten Gewächsen zu bepflanzen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten.
- ~~(3) Im Bebauungsplangebiet sind Kinderspielplätze gem. § 10 Stmk BauG 1995 idGF zu errichten. Die Lage eines möglichen Spielplatzes ist im Planwerk gekennzeichnet.~~
- (4) Im Bebauungsplangebiet sind nach Bedarf zentrale Müllsammelstellen zu errichten oder es sind die Mülltonnen in Gebäuden unterzubringen (Müllraum). Müllsammelstellen sind sicht- und witterungsgeschützt sowie absperrenbar auszuführen. Eine Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen ist durchzuführen. Die Errichtung von Müllsammelstellen, Müllräumen, Mülltonnen sind auf Kombinationsflächen Verkehr-Grünfläche zulässig.
- (5) Innerhalb der Freiflächen ist die Errichtung von Wegführungen und Kinderspielplätzen zulässig.

V. UMWELT- UND EMISSIONSSCHUTZ

§ 17 Solar- und Photovoltaikanlagen

- (1) Solar- und Photovoltaikanlagen sind in das Dach zu integrieren. Derartige Anlagen sind mind. 1,0m von der Attika bzw. dem Ortgang rückzusetzen. Der höchste Punkt der Module derartiger Anlagen darf bei Flachdächern max. 1,5m über der Dachhaut liegen. Bei Satteldächern sind richtungsändernde Aufständereien unzulässig.

- (2) Eine freie Aufstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Grün-/Freiflächen ist nicht zulässig.

§ 18 Emissionsschutz

- (1) Sichtschutz- bzw. Lärmschutzwände im erforderlichen lärmtechnischen Ausmaß im Westen des Planungsgebietes zur Dr. Niederdorfer Straße hin, sind zulässig.
- (2) Aufgrund der Nahelage zum regionalen Verkehrsträger (L 347) kommt es im westlichen Teilbereich des Planungsgebiets bis in eine Tiefe von ca. 40m, gemessen ausgehend von der L 347, zu Überschreitungen der Planungsrichtwerte gem. Ö-NORM S 5021. Bei jenen Gebäudeteilen, an welchen die schalltechnischen Planungsrichtwerte nicht eingehalten werden, sind die Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gem. ÖNORM zu berücksichtigen. Vorzugsweise hat eine Anordnung der Schlaf- und Ruheräume an einer der Lärmquelle abgewandten Seite zu erfolgen. Die Planungsvorgaben der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung, verfasst durch das Sicherheitstechnisches Büro, Ing. Herbert HERKO EUR ING, vom 31.10.2021, sind zu berücksichtigen.
- (3) Lärmschutzwände sind dauerhaft zu begrünen. Für die Beurteilung aus Sicht des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes ist im Bauverfahren ein Gestaltungskonzept (Materialität, Farbe) vorzulegen.

V. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT

§ 19 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

.....
Jochen Bocksrucker

ERLÄUTERUNGSBERICHT

0. Begründung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gailbachweg“ bezieht sich auf die Änderungen der Definition bzw. der Festlegung der Baugrenzlinien und umfasst insbesondere die bebaubaren Bereiche Nr. 1 bis Nr. 5 gem. Planwerk. Die Abänderung der Baugrenzlinien wurde dahingehend erforderlich, da eine geänderte Baukonzeption von einem geringeren Erfordernis an erforderlichen Parkierungsflächen für KFZ ausgeht. Durch den Entfall der zentralen Parkierungsflächen und des Kinderspielplatzes kann eine dem Gebietscharter entsprechende maßvoll verdichtete Bebauung weiterhin umgesetzt werden und kann gleichzeitig die Wohnumfeldqualität infolge größerer Abstände zwischen den bebaubaren Bereichen erhöht werden. Diese erforderte in weiterer Konsequenz eine teilweise Adaptierung der Baugrenzlinien. Dies jedoch unter dem Gesichtspunkt, dass Abstände zu Nachbargrundstücken davon unberührt bleiben. Auch die Anzahl der Baufelder wurde gegenüber der bislang gelt. Fassung des Bebauungsplanes weder erhöht noch herabgesetzt.

Sohin begründet sich die geringfügige lagemäßige Verschiebung der Baugrenzlinien im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde hinsichtlich der maßvollen Nachverdichtung zentrumsnaher Wohnbereiche und gleichzeitiger Reduzierung der versiegelten Flächen und Reduzierung der Flächen für KFZ-Abstellflächen.

1. Wahl des Verfahrens

Die Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gailbachweg“ (46-01) erfolgte aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit gem. § 40 Abs. 6 Z 2 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024 in Form eines Anhörungsverfahrens. Das Planungsgebiet ist als Aufschließungsgebiet für Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5 im gelt. FWP ausgewiesen. Im öffentlichen Interesse ist die Erstellung eines Bebauungsplanes gem. § 40 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024 festgelegt.

2. Ausgangslage

Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan legt in erster Linie Bauweisen, das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzlinien sowie Gestaltungsgrundsätze (Dachformen) fest. Durch Bepflanzungsgebote und Erhaltungsgebote wird eine rasche Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Struktur des Gebietes sowie eine hohe Wohnumfeldqualität angestrebt. Das ggst. Planungsgebiet befindet sich inmitten von bebauten Wohnstrukturen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Vorfragen, wie beispielsweise Bodengutachten, Oberflächenentwässerung und Lärmgutachten wurden bereits geklärt. Östlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich eine Wiesenfläche und im Anschluss daran die Graz-Köflacher Bahn (GKB). Im Zuge der STEK-Änderung 1.02 und FWP-Änderung 1.03 „Lagerstraße“ wurden die ggst. Flächen der Anschlussbahn Oberdorf aufgelassen und als Wohnflächen zur Verfügung gestellt. Demnach erfolgte auch eine Gesamtbetrachtung des umliegenden Areals in Zusammenhang mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung und Erschließung. So wurde auch das Planungsgebiet in Hinblick auf die zukünftige Erschließung mitbetrachtet – langfristig ist eine weitere Aufschließung der zukünftigen Wohnflächen im Osten über die Erschließungsstraße des Planungsgebietes geplant. Auf dem Planungsgebiet sind fünf nicht unterkellerte zweigeschoßige Wohnbauten geplant.

2.1 Lage und Umgebung

Der ggst. Änderungsbereich befindet sich südlich des Stadtzentrums von Bärnbach und westlich der Dr. Niederdorfer Straße (L 347 Mitterdorferstraße). Das Änderungsareal umfasst eine bislang unbebaute Fläche inmitten von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern im Norden und Süden. Westlich entlang der Dr. Niederdorfer Straße befindet sich ein Fahrzeugzubehörgeschäft mit angrenzenden Parkplätzen. Die Wohnbebauung steht im ggst. Siedlungsraum im Vordergrund.

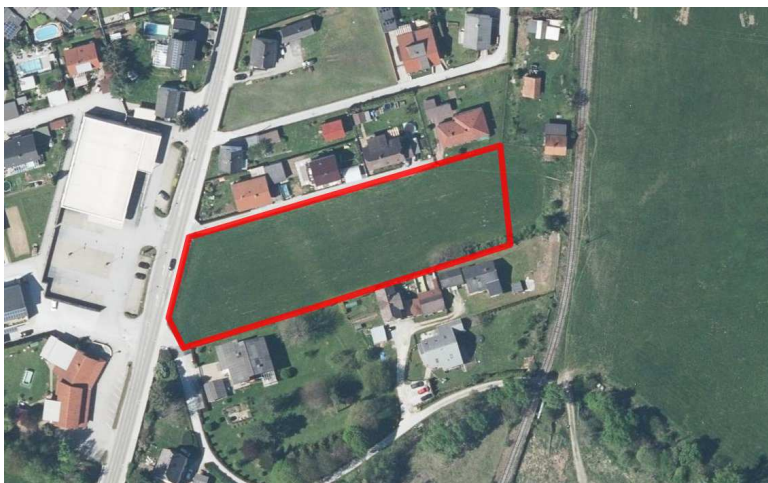


Abbildung 1: Luftbild, GIS Stmk., Stand 03.2023 (maßstabslos)



Abbildung 2: Blick auf das Planungsgebiet, Blickrichtung Osten, Quelle: eigene Aufnahme, Juni 2021



Abbildung 3: Blick auf das Planungsgebiet mit angrenzenden Bestandsgebäuden, Blickrichtung Norden, Quelle: eigene Aufnahme, Juni 2021



Abbildung 4: Blick auf das Planungsgebiet mit angrenzenden Bestandsgebäuden entlang der Dr. Niederdorfer Straße, Blickrichtung Westen, Quelle: eigene Aufnahme, Juni 2021

2.2 Festlegungen gem. Stadtentwicklungskonzept 1.0

Im Stadtentwicklungskonzept 1.0 der Stadtgemeinde Bärnbach ist der ggst. Änderungsbereich der Funktion „Wohnen-Potential“ zugeordnet.

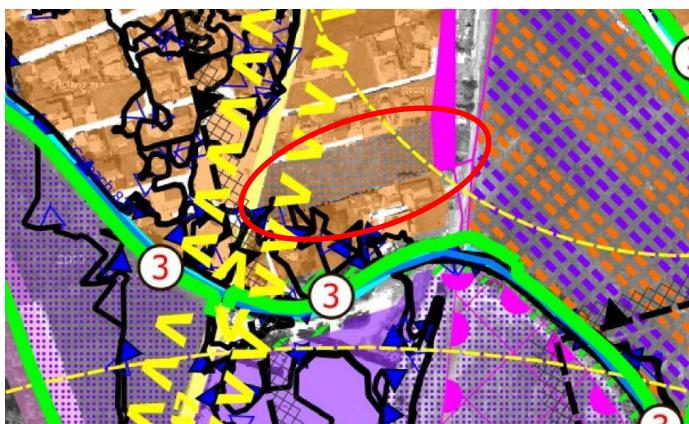


Abbildung 5: Auszug aus dem STEK 1.0 der Stadtgemeinde Bärnbach (maßstabslos)

2.3 Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan 1.0

Das Planungsgebiet ist gem. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bärnbach als Aufschließungsgebiet für Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen. Im öffentlichen Interesse ist die Erstellung eines Bebauungsplanes gem. § 40 StROG 2010 idF LGBI. Nr. 165/2024 festgelegt. Für das Aufschließungsgebiet gilt eine Bebauungsfrist.

Die angrenzenden Grundstücke im Norden, Westen und Süden sind als vollwertiges Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,5 festgelegt. Im Osten grenzt Bauland der Kategorie Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 an.

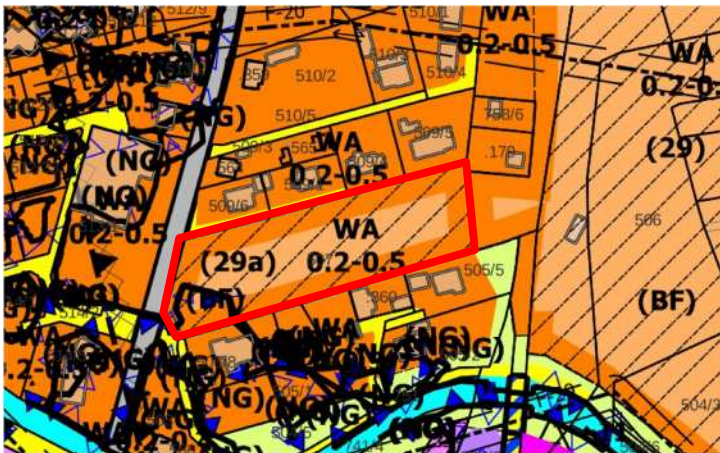


Abbildung 6: Auszug aus dem FWP (VF 1.07) der Stadtgemeinde Bärnbach, maßstabslos

3. Erläuterungen in Bezug auf die Festlegungen gem. Verordnungswortlaut

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Die Planungsgrundlage bildet der geltende Flächenwidmungsplan 1.0 der Stadtgemeinde Bärnbach.

Zu § 2 Geltungsbereich / zeichnerische Darstellung

Der Rechtsplan basiert auf dem DKM und dem Vermessungsplan, verfasst von Dipl.- Ing. Kerschbaumer, vom 12.03.2021.

Zu § 3 Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan

Das Planungsgebiet ist gem. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bärnbach als Aufschließungsgebiet für Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet (Ifd. Nr. 29a) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen und ist am jeweiligen Bauplatz einzuhalten.

Zu den Aufschließungserfordernissen und den im Rahmen eines Bebauungsplanes zu regelnden öffentlichen Interessen siehe § 3 der Verordnung.

Zu § 4 Beschränkungen

Teilbereiche des Planungsgebietes liegen innerhalb des gelt. Hochwasserabflussbereiches des Gailbaches. Diesbezüglich liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserabflusssituation von der ingenos ZT GmbH, vom 11.02.2022, vor. Darin wurde zusammenfassend festgehalten, dass die Bebauung des Gst. Nr. 507 in der KG Bärnbach und Nutzung als vollwertiges Bauland im Hinblick auf die Hochwassergefährdung jedenfalls möglich erscheint, wenn der dortige derzeit vorhandene Überflutungsbereich durch Geländeanhebung und Errichtung eines Ausgleichsvolumens mit der Größe von mindestens 30,0m³ kompensiert wird und die KFZ-Stellplätze ca. 20,0cm über dem Hochwasserspiegel und die +/- 0,00 Niveaus der Gebäude ca. 50cm über dem Hochwasserspiegel HQ100 errichtet werden.

Teilbereiche des Planungsgebietes unterliegen bergbaurechtlichen Festlegungen gem. gelt. Flächenwidmungsplan 1.0. Im weiteren Individualverfahren muss das Einvernehmen mit dem Bergbauberechtigten oder der zuständigen Montanbehörde hergestellt werden.

Westlich des ggst. Planungsgebietes verläuft mit der L 347 Mitterdorferstraße eine Landesstraße (Grdst. Nr. 725/2, KG Bärnbach). Gem. den verkehrsplanerischen Grundsätzen des Landes Steiermark ist für Landesstraßen ein Freihaltebereich von 15 Metern einzuhalten. Eine Unterschreitung dieser Bauverbotszone ist dann möglich, wenn eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Baubezirksleitung sowie der Landesstraßenverwaltung vorliegt.

Zu § 5 Bebauungsweise, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad und Bodenversiegelung

Für das Planungsgebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend die offene Bebauungsweise festgelegt.

Die Bebauungsdichte für das Planungsgebiet beträgt gem. Flächenwidmungsplan 0,2 - 0,5 und ist am jeweiligen Bauplatz einzuhalten. Dieser Bebauungsdichterahmen steht im Einklang mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen, wo teilweise die gleiche Bebauungsdichte vorgeschrieben ist und steht nicht im Widerspruch zu städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich einer maßvollen Verdichtung.

Die Wohnbebauung mit fünf freistehenden Baukörpern in 2-geschoßiger Bauweise, auf dem ggst. Planungsgebiet, gliedert sich in die Gebietsstruktur ein. Eine kleingliedrige Bebauung wird positioniert, welche sich in der Baumassenverteilung als auch in den Baukörperausrichtungen sensibel in die bestehenden Strukturen eingliedert und eine städtebauliche Morphologie erzeugt. Des Weiteren werden Freiflächen und Grünanlagen mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen.

Zu § 6 Lage der Gebäude und Abstände

Die Lage und Ausrichtung der Gebäude sind der Topographie, der Erschließung und der Besonnung angepasst. Durch die Baugrenzen wird eine geordnete, nicht zu unruhige Bebauung angestrebt.

Im Planungsgebiet werden insgesamt 5 bebaubare Bereiche gem. zeichnerischer Darstellung festgelegt. Die Baukörper können innerhalb der Baugrenzen (§ 4 Z 10 Stmk. BauG 1995 idGF) frei situiert werden. Untergeordnete Bauteile, wie in der Verordnung aufgelistet, können die Baugrenzen im Einzelfall auch überschreiten. Wenn das Planungsgebiet geteilt wird, ist auf die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände gem. Stmk. Baugesetz zu achten und es sind die Gebäude auch weiterhin nur innerhalb der Baugrenzen zu situieren.

Zu § 7 Höhe der Gebäude / Geschoße

Zur optimalen Einfügung der Bebauung in die bestehende Umgebungsstruktur und zur Vermeidung einer gebietsuntypischen Höhenentwicklung, wird die maximale zulässige Geschoßanzahl mit 2 OG festgelegt. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude (vertikaler Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinteilige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl. unberücksichtigt bleiben) wird in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Durch die Höhenbeschränkung werden zu hohe und dominante Gebäudefronten verhindert. Ausgenommen sind Alternativenergieanlagen und einzelne technische Anlagen, welche nur eine untergeordnete optische Wirkung entfalten und visuell in die bauliche Anlage zu integrieren sind.

Zu § 8 Gestaltung und Dachform

Zwar dominiert quantitativ das Satteldach die umliegende Umgebung, es sind jedoch nordwestlich des ggst. Planungsgebietes Siedlungsbereiche mit Flachdächern ausgestattet. Daraus resultierend wird im Zuge dieses Bebauungsplanes als Dachform entweder das Flachdach oder das Satteldach vorgeschrieben. Insbesondere im Sinne der Nachverdichtung liegt es im Interesse der Stadtgemeinde auch kompakte Gebäude mit Flachdächern zuzulassen. Das Flachdach wird auch aus Gründen des Klimaschutzes gewählt, um so effizientere Anlagen und größere besser ausgerichtete Dachflächen zur Gewinnung erneuerbarer Energieformen unterzubringen. Zusätzlich können auf Flachdächern PV-Paneele besser in das Orts- und Straßenbild eingegliedert werden. Daher werden als Dachform das Flachdach oder das Satteldach festgelegt. Die Ausführung hat in Form einer einheitlichen Dachform für das gesamte Planungsgebiet zu erfolgen.

Grelle und optisch hervorstechende Fassaden, glänzende Dächer und Gestaltungselemente sind nicht zulässig. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben weiß oder schwarz haben. Zur Auflockerung sind unterschiedliche Fassadenfarben vorzusehen. Im Bauverfahren ist hierzu ein Färbelungskonzept mit Ansichten der Gebäude (äußere Gestaltung) vorzulegen.

Zu § 9 Verkehrserschließung – Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Gailbachweg, Grdst. Nr. 751, KG 63303 Bärnbach, ausgehend von der bestehenden Zufahrt zur Dr. Niederdorfer Straße. Diese befindet sich im öffentlichen Gut. Damit ist die rechtlich gesicherte und ausreichend leistungsfähige Zufahrt zum Planungsgebiet sichergestellt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen hat laut zeichnerischer Darstellung zu erfolgen, wobei deren Lage um +/- 1,5m abweichen darf. Die Detailplanung, insbesondere die Heranziehung der Aufschließung als langfristige Erschließungsmöglichkeit für östlich angrenzende Liegenschaften hat ergeben, dass die Ausbildung der Zufahrt in Form eines befahrbaren Grünstreifens nicht zielführend ist. Daher wird in den Beschlussunterlagen diese Fläche als allgemeine Zufahrtsfläche ohne spezifische Planungsvorgaben, was die Ausbildung der Oberflächen betrifft, festgelegt.

Zu § 10 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Im Planungsgebiet ist die erforderliche Anzahl der KFZ-Stellplätze lt. den gelt. Bestimmungen des § 89 Stmk. BauG 1995 idGF in Errichtung zu bringen. Oberirdische Parkplätze sind auf den Kombinationsflächen Verkehr – Grünfläche gem. zeichnerischer Darstellung vorgesehen. Die Lage der Stellplätze kann gegenüber der zeichnerischen Darstellung geringfügig (+/- 1,5m) variieren. Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind, ausgenommen von barrierefreien Parkplätzen, wasserdurchlässig auszuführen. Die erforderlichen KFZ-Abstellplätze konzentrieren sich laut vorliegender Konzeptplanung an der westlichen Grundstücksgrenze zur Dr. Niederdorfer Straße hin. Vereinzelt Parkplätze befinden sich zwischen den Bauplätzen. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,5m) hiervon sind im Zuge der Projektausführung möglich.

Zu § 11 Oberflächenentwässerung

Bezüglich Oberflächenentwässerung wird auf das beiliegende Entwässerungskonzept (Anhang), verfasst von ACHAM ZT GmbH, vom 28.10.2021, verwiesen und die diesbezüglichen Planungsvorgaben sind einzuhalten.

Zu § 12 Technische Infrastruktur

siehe Verordnungswortlaut.

Zu § 13 Einfriedungen und lebende Zäune

Einfriedungen sind zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,50m zulässig. Um eine Zäsur der Landschaft zu vermeiden sowie zur sozialen Kontrolle öffentlicher Räume, sind Zäune, mit Ausnahme von lebenden Zäunen (Hecken), in licht- und luftdurchlässiger Weise auszuführen. Lebende Zäune dürfen zum Schutz vor übermäßiger Beschattung der Nachbargärten eine maximale Höhe von 1,5m nicht überschreiten.

Zu § 14 Baulanddurchgrünung, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Durch eine umfangreiche Begrünung von nicht bebauten Flächen soll die Wohnumfeldqualität im Gebiet, welches vorwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet ist, weiter erhöht werden. Zudem weist die Begrünung kleinklimatisch positive Effekte auf.

Grünflächen sind zu begrünen, wobei hier insbesondere im Bereich der Grundstücksgrenzen und der Gärten an standortgerechte heimische Strauchformen zu denken ist. Thujen sind im Rahmen jeglicher Bepflanzungsmaßnahmen nicht zulässig. Je 5 KFZ-Stellplätzen ist eine Baumpflanzung verpflichtend umzusetzen.

Zu § 15 Geländeänderungen

Geländeänderungen sind nur in Form einer begrünter Böschung zulässig. Das Höhenmaß richtet sich nach den wasserbautechnischen Vorgaben. Es wird angestrebt, dass sich die zukünftige Bebauung an das natürliche Gelände anpasst und sich so in das Landschaftsbild einfügt. Im Planungsgebiet nicht erlaubt ist die Errichtung von Stützmauern mit Flussbausteinen, Wurfsteinschichtungen und Löffelsteinen, da diese ein unnatürliches Element im Landschaftsbild darstellen. Bezüglich Geländeänderungen ist auszuführen, dass wasserbautechnische Vorgaben ein Minimum von 50cm erfordern; unter Berücksichtigung eines Freibordes von ca. 30cm werden Geländeänderungen bis ca. 80cm erforderlich. Um einen weiteren Planungsspielraum für Geländeänderungen im Bereich von Terrassen, etc. zu ermöglichen, werden diese mit max. 1,5m limitiert.

Zu § 16 Freiflächen / Müll / Spielplätze

Nicht bebaute Flächen, welche auch nicht für die Erschließung oder Abstellzwecke dienen, sind als Freiflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Diese können wahlweise als Freiflächen, Spielflächen oder private Grünflächen ausgebildet werden. Müllsammelstellen sind sicht- und witterungsgeschützt sowie absperrbar auszuführen. Alternativ können die Mülltonnen in Gebäuden untergebracht werden (Müllraum). Eine Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen ist durchzuführen.

Zu §17 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in das Dach zu integrieren. Derartige Anlagen sind mind. 1,0m von der Attika bzw. dem Ortgang rückzuversetzen. Der höchste Punkt der Module derartiger Anlagen darf bei Flachdächern max. 1,5m über der Dachhaut liegen. Dies wird dahingehend begründet, dass gerade aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern, unter Berücksichtigung dieser Planungsvorgaben vom Straßenraum nicht nachteilig in Erscheinung treten, richtungsändernde Aufständungen auf Satteldächern sind unzulässig.

Zu §18 Emissionsschutz

siehe Verordnungswortlaut.

Zu § 19 Rechtskraft

Die Verordnung tritt gem. der Bestimmungen des StROG 2010 und der Stmk. Gemeindeordnung 1967 i.d.F. mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

ANLAGEN

1. Vermesserplan vom Planungsgebiet, verfasst von Dipl.- Ing. Kerschbaumer, vom 12.03.2021
2. ~~Konzept Gailbachweg Bärnbach, verfasst von Tippler Energie – Bau GmbH, vom 25.09.2023~~
3. Bodengutachten mit geotechnischem Befund und Meteorwasserentsorgungskonzept, verfasst von ACHAM ZT GmbH, vom 28.10.2021
4. Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserabflusssituation, verfasst von Ingenos ZT GmbH, vom 11.02.2022
5. Gutachten Schallimmissionen, verfasst von Sicherheitstechnisches Büro Ing. Herbert HERKO EUR ING, vom 31.10.2021

1. Vermesserplan vom Planungsgebiet, verfasst von Dipl.- Ing. Kerschbaumer, vom 12.03.2021

3. Bodengutachten mit geotechnischem Befund und Meteorwasserentsorgungskonzept, verfasst von ACHAM ZT GmbH, vom 28.10.2021

4. Gutachterliche Stellungnahme zur Hochwasserabflusssituation, verfasst von Ingenos ZT GmbH, vom 11.02.2022

5. Gutachten Schallimmissionen, verfasst von Sicherheitstechnisches Büro, Ing. Herbert HERKO EUR ING, vom 31.10.2021