

Gemeinde
Gutenberg



1. Änderung Bebauungsplan „Höferbach“
gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010

- ANHÖRUNG -

Stand: 09.04.2024

GZ: 087BÄ24

Graz – Gutenberg, April 2024

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Präambel.....	1
Verordnungsentwurf.....	1
§ 1 Geltungsbereich/ Rechtsplan/ Verfasser	1
§ 2 Flächenwidmung.....	2
§ 3 Begriffsbestimmungen/ Verwendungszweck	3
§ 4 Verkehrserschließung / technische Infrastruktur	3
§ 5 Situierung der Gebäude/ Baugrenzlinien / Bebauungsdichte/ geplante Bauplätze/ Bebauungsgrad/ Grad der Bodenversiegelung	4
§ 6 Bebauungsweise/ Geschosßanzahl.....	4
§ 7 Dachgestaltung/ -Neigung/- Formen/ Hautfirstrichtung/ Farbgebung.....	5
§ 8 Proportionen/ Gesamthöhe der Gebäude	5
§ 9 Oberflächenentwässerung	6
§ 10 Abstellflächen- und Plätze für Kraftfahrzeuge.....	6
§ 11 Geländeänderungen/ Freiflächen/ Einfriedungen	6
§ 12 Anhörung/ Rechtswirksamkeit.....	7
Verfahrensblatt.....	8
Zeichnerische Darstellung.....	9
Planungsfachliche Erläuterungen	11
1. Gebietsbeschreibung/ Rechtsgrundlagen:.....	11
2. Gestaltungsgrundlagen:.....	12
3. Beilagen:	15

GEMEINDE GUTENBERG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Höferbach“

PRÄAMBEL

Mit der ggst. Bebauungsplanänderung werden die Festlegungen der Stammfassung (Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, Rechtskraft: 01.01.2016) abgeändert sowie mit der ggst. 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höferbach“ eine konsolidierte Fassung geschaffen. Die Änderungen gegenüber der Stammfassung des gelt. Bebauungsplanes „Höferbach“ werden **fett** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

VERORDNUNGSENTWURF

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023¹, wonach die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höferbach“ samt zeichnerischer Darstellung (Planwerk) und Erläuterungsbericht, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz, Stand: 09.04.2024, GZ: 087BÄ24, im Gemeindeamt der Gemeinde Gutenberg innerhalb der Frist von ~~18.4.2024~~ bis ~~3.5.2024~~..... (mind. zwei Wochen) angehört wird.

§ 1

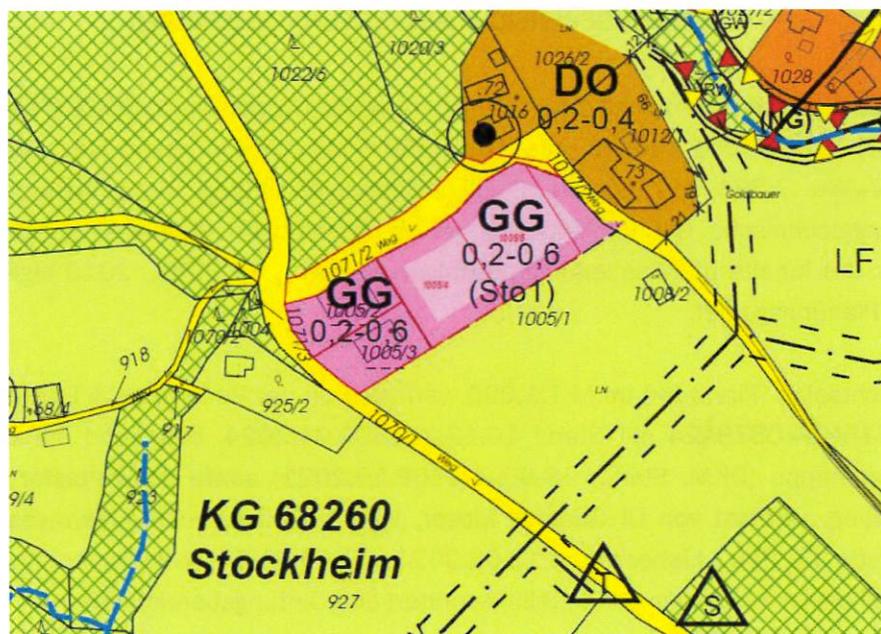
GELTUNGSBEREICH/ RECHTSPLAN/ VERFASSEN

- (1) Der Geltungsbereich umfasst ~~eine Teilfläche des~~ **die** Grdste. Nr. 1005/1 (Teilfl.), 1005/2, 1005/3, 1005/4 und 1005/5, alle KG 68260 Stockheim, in einem Flächenausmaß von rund ~~7.466~~ **7.294** m² (digitale Flächenwidmungs**ermittlung** ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) und ist im Rechtsplan (Planwerk) gesondert ausgewiesen. Die Inhalte und Festlegungen erfolgen gemäß § 41 StROG 2010 ~~idF~~ für das gesamte Planungsgebiet.
- (2) Der Rechtsplan (Planwerk) im M 1:1.000, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: ~~261BN14~~ **087BÄ24** mit Stand ~~16.12.2015~~**09.04.2024**, basierend auf der digitalen Katastralmappe (DKM, Stand: ~~18.02.2013~~**09.10.2021**) **sowie der Kataster- und Naturdarstellung, verfasst von DI Günther Moser, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Dorfstraße 13, 8501 Lieboch vom 13.02.2024, GZ: 5467/24**, bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.

¹ In der Folge kurz „StROG 2010“.

§ 2 FLÄCHENWIDMUNG

- (1) Die Grdste. Nr. 1005/2 und 1005/3, beide KG 68260 Stockheim, sind im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Gemeinde Gutenberg als Bauland - Gewerbegebiet (GG) mit einem verwendungszweckkonformen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt.
- (2) Eine Teilfläche des Grdst. Nr. 1005/1 sowie die Grdst. Nr. 1005/4 und 1005/5, alle KG 68260 Stockheim, ist ~~sind~~ im ~~wiederverlautbarten~~ geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF Flächenwidmungsplan VF lfd. Nr. 4.03 (Unterpunkt C) 1.00 der Gemeinde Gutenberg-Stenzengreith (ehem. Gemeinde Stenzengreith) als Bauland - Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (L(GG)) mit der lfd. Nr. Sto1 mit einem verwendungszweckkonformen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt.
- (3) Als Aufschließungserfordernisse werden die ~~innere~~ **infrastrukturelle** Erschließung (Koordination und Verlegung der technischen Infrastruktureinrichtungen – Kanal, Wasser, Strom) **Im der inneren Verkehrserschließung und die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes** Parzellierung festgelegt. ~~Zusätzlich zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet LS Nr. 41 für das gegenständliche Aufschließungsgebiet die höchste Stelle der Bauwerke (Gesamthöhe gem. Begriffsdefinition Stmk. BauG 1995 idgF) mit 8,0 m festgelegt, wobei kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. davon unberücksichtigt bleiben.~~
- (4) Gemäß § 40 (4) StROG 2010 idgF wird für das ~~den~~ o. a. Aufschließungsgebiet **Geltungsbereich** die Erlassung eines Bebauungsplanes festgelegt. Im öffentlichen Interesse ist zur Umsetzung der vorgesehenen baulichen Anlagen im Vorfeld ein Bebauungskonzept auszuarbeiten. Als Kriterien sind dafür langgestreckte Baukörper mit Satteldächern vorzusehen.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Gemeinde Gutenberg, unmaßstäblich

§ 3

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN/ VERWENDUNGSZWECK

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß rechtswirksamem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 ~~idGF~~ **1.00** der Gemeinde Gutenberg-Stenzengreith ~~(ehem. Gemeinde Stenzengreith)~~ innerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen.
- (2) Baugrenzl²inien dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden.
- (3) Bauteile³ dürfen über die festgelegten Baugrenzl²inien (bebaubare Bereiche) unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen nach dem Stmk. BauG 1995 ~~idGF~~ vortreten.

§ 4

VERKEHRSERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- (1) Äußere Anbindung:
Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat über die öffentliche Verkehrsfläche (Grdst. Nr. 1070/1, KG 68260 Stockheim) aus westlicher Richtung zu erfolgen. **Im Südwesten erfolgt gem. Plandarstellung die Festlegung einer Abtretungsfläche für die Errichtung eines Gehweges.**
- (2) Innere Erschließung:
Die innere verkehrstechnische Erschließung hat ausgehend von der äußeren Anbindung (**Gemeindestraße**) in der Folge über die bestehende private Verkehrsanlage nördlich des Planungsgebietes gemäß Planwerk zu erfolgen und stellt die verkehrstechnische Voraussetzung für die Erschließung der im Rechtsplan festgelegten bebaubaren Bereiche und inneren Verkehrsanlagen dar.
- (3) Die Errichtung der erforderlichen Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen sowie der erforderlichen Abstellflächen- und -plätze für Kraftfahrzeuge ist im Anschluss an die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb der bebaubaren Bereiche und inneren Verkehrsanlagen zulässig.
- (4) Die Ausgestaltung der verkehrsmäßigen Anbindung an die bestehenden Verkehrsflächen (öffentliches Gut - Kurvenradien der Ein- und Ausfahrtstropfen sowie erforderliche Sichtbermen) hat in Abstimmung mit der Gemeinde Gutenberg-Stenzengreith gem. RVS 3.05.12 zu erfolgen.
- (5) Die vorgesehenen Ein- und Ausfahrten gem. Planwerk können bei geringfügigen, raumordnungsfachlich begründbaren Abweichungen der Bauplatzeinteilung⁴ entsprechend angepasst werden.

² Definition gem. § 4 Z. 10 Stmk. BauG 1995 ~~idGF~~ (Begriffsdefinition).

³ gemäß § 12 (1) ~~Idm~~ § 13 Stmk. BauG 1995 ~~idGF~~.

⁴ wenn das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes damit nicht verändert wird.

- (6) Die Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telefon udgl.) hat in Koordination mit der Errichtung der Verkehrsanlagen gem. Rechtsplan und den bereits bestehenden Infrastrukturleitungen zu erfolgen. Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.

§ 5

SITUIERUNG DER GEBÄUDE/ BAUGRENZLINIEN / BEBAUUNGSDICHTE/ GEPLANTE BAUPLÄTZE/ BEBAUUNGSGRAD/ GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

- (1) Die Situierung der Hauptgebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung näher festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen. Die Errichtung von Nebengebäuden sowie Bauteile untergeordneten Ausmaßes ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (2) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bauplätze (bebaubare Bereiche) können Objekte unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. § 13 BauG 1995 idGF frei situiert werden.
- (3) Die in der Plandarstellung zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idF 4.03 C) **1.00** festgelegte Bebauungsdichte⁵ von 0,6 ist einzuhalten.
- (4) ~~Die Bei den planlich dargestellten Bauplätzen können in raumordnungsfachlich~~ **sind geringfügige Änderungen nur in begründbaren Fällen⁶ geringfügig verändert werden zulässig.** Die Schaffung weiterer Bauplätze durch Teilung der im Planwerk festgelegten Bauplatzflächen ist nicht zulässig.
- (5) **Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird mit 0,40 festgelegt und ist verbindlich einzuhalten.**
- (6) **Der Grad der Bodenversiegelung von max. 65 % versiegelter Fläche ist einzuhalten.**

§ 6

BEBAUUNGSWEISE/ GESCHOSSANZAHL

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegten Bebauungsweisen sind einzuhalten. Die Kuppelung von baulichen Anlagen wie zB Nebengebäude an den gemeinsamen Grundgrenzen ist zulässig. ~~Die Kuppelung von Nebengebäuden ist nur im westlichen Teil des Planungsgebietes zulässig.~~
- (2) Die in der Plandarstellung festgelegte Geschoßanzahl ist einzuhalten. Die max. Geschoßanzahl wird mit K + E (max. 2 oberirdische Geschosse - talseitig) festgelegt.

⁵ Die Bebauungsdichte ist die Verhältniszahl, die sich aus der Summe der Bruttogeschosßfläche, geteilt durch die Grundstücksfläche ergibt. Zur Berechnung der Bruttogeschosßfläche ist die Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. ~~68/2011~~ **51/2023** heranzuziehen.

⁶ Diese beschränken sich auf Abweichungen aus Gründen der Erschließung, Bebauungsdichte udgl.

§ 7

DACHGESTALTUNG/ -NEIGUNG/- FORMEN/ HAUTFIRSTRICHTUNG/ FARBGEBUNG

- (1) Die Hauptfirstrichtungen sind gemäß Planwerk ~~auszurichten~~ **einzuhalten**. Geringfügige Abweichungen **bis max. 5°** sind in begründbaren Fällen⁷ zulässig.
- (2) Bei Hauptgebäuden werden aufgrund des Gebietscharakters flachgeneigte Satteldächer festgelegt. Sonstige Dachformen ~~sollen~~ **sind** nur bei untergeordneten Gebäuden sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen zur Anwendung ~~gelangen~~ **zulässig** (zB Garagen, Carports, etc.).
- (3) Die Errichtung von Werbeeinrichtungen ist im unmittelbaren Anschluss an die Gebäude zulässig oder diese in die Gebäude zu integrieren. Eine Beleuchtung bzw. Elektrifizierung ist nur verdeckt durch die künftigen Baukörper zulässig.
- (4) Die Farbgebung und Materialwahl der Dacheindeckung ist innerhalb des Planungsgebietes aufeinander abzustimmen. Diese wird mit kleinteiligem Deckungsmaterial innerhalb des Planungsgebietes in grauer Farbgebung festgelegt. Bei Nebengebäuden bzw. kleineren Anbauten ist die Errichtung eines bekliesten Flachdaches zulässig.
- (5) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist bei **nur** Integration in die Dachlandschaft zulässig.

§ 8

PROPORTIONEN/ GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- (1) Zulässig sind rechteckige langgestreckte Hauptbaukörper. Eine Differenzierung und Gliederung der Baukörper ist **nur** im Detail zulässig.
- (2) Die Gesamthöhe der Gebäude wird mit max. 8,0 m⁸⁾ festgelegt.
- (3) Bei der Fassadengestaltung sind unbehandelte Holzfassaden zu verwenden. Kleine Anbauten bzw. Nebengebäude ~~können~~ **sind** farblich **zu** gestalten werden⁹.

⁷ Diese beschränken sich auf Abweichungen aus Gründen der Situierung der Gebäude (Vm der Verkehrserschließung udgl.

⁸ Die Gesamthöhe eines Gebäudes ist der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliche Gründe) und den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

⁹ Um eine visuelle Einheit zu gewährleisten, wird die Verwendung von Signalfarben ausgeschlossen (zB Feuerwehrot, Froschgrün). In Bezug auf die Fernwirkung sind naturfarbene Töne (Schiefergrau, Ocker, etc.) geeignet.

§ 9

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Oberflächenwässer und Dachwässer sind nach einem Gesamtkonzept getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und vor Ort zur Versickerung zu bringen (zB Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden, Kavernen etc.)¹⁰.
- (2) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten zur Versickerung zu bringen.
- (3) Befestigte/versiegelte Oberflächen sind auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Lagerflächen und Stellplätze sind, wenn eine Verunreinigung durch wassergefährdende Stoffe ausgeschlossen werden kann, möglichst wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, ...) zu gestalten.
- (4) Der Nachweis einer geordneten Sammlung und schadlosen Abfuhr der anfallenden Oberflächenwässer ist durch Vorlage eines Gesamtentsorgungskonzeptes im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren für das gesamte Planungsgebiet zu erbringen.

§ 10

ABSTELLFLÄCHEN- UND PLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

Die Errichtung von Abstellflächen- und/ oder Abstellflächen für Kraftfahrzeuge hat gemäß Rechtsplan auf den Flächen für die inneren Verkehrsanlagen oder innerhalb des bebaubaren Bereiches in Rasengittersteinausführung oder sonstiger sickerfähiger Ausführung zu erfolgen.

§ 11

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN/ FREIFLÄCHEN/ EINFRIEDUNGEN¹¹

- (1) Die Verwendung von Betonsockel bei Einfriedungen ist nur bei Stützelementen (zB Zaunsäulen) zulässig.
- (2) Die Einfriedungen, speziell im Übergangsbereich von Bauland zu Freiland, sind aufeinander abzustimmen. Die Einfriedung einzelner Grundstücke in ortsüblicher, transparenter und sichtdurchlässiger Form ist zulässig.

¹⁰ Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, des ÖWAV-Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie des DWA-Regelblatt A 138, Ausgabe 2006 im nachfolgenden Bewilligungsverfahren festzulegen der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 bzw. des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.

¹¹ Gemäß § 8 (2) BauG 1995 (Bepflanzungsrichtlinie) i.V.m. § 11 (Einfriedungen)

- (3) Bei sämtlichen Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind standortgerechte und einheimische Gewächse zu verwenden. Die Verwendung von Thujen (abendländischer Lebensbaum) ist nicht zulässig. Innerhalb des Planungsgebietes sind unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen u. dgl. benötigt werden, **gärtnerisch zu begrünen**, zu gestalten **und dauerhaft zu erhalten**. Im südlichen Teil des Planungsgebietes hat die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zu erfolgen.
- (4) Geländeänderungen sind mit Einschnitten bzw. Anschüttungen von max. 1,5 m zu versehen. Geländeänderungen sind in Form von natürlichen, begrünter Böschungen und über die o. a. festgelegte Höhe nur in terrassierter und begrünter Form auszuführen. Zusätzlich wird die Höhe der Stützmauer in Sichtbeton mit max. 1,5 m festgelegt. Die Sockelausbildung bei Gebäuden zum Geländeausgleich ist in Sichtbetonweise und zurückgesetzt zu gestalten.¹² Stützmauern sind in Sichtbeton auszuführen. Steinschichtungen sind nicht zulässig.

§ 12

ANHÖRUNG/ RECHTSWIRKSAMKEIT

- (1) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höferbach“ wird im Gemeindeamt der Gemeinde Gutenberg innerhalb der Anhörungsfrist von 18.4.2024 bis 3.5.2024 (mind. zwei Wochen) gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 angehört. Innerhalb der Parteienverkehrsstunden kann in die Verordnung Einsicht genommen werden und sind Einwendungen und Stellungnahmen fristgerecht beim Gemeindeamt Gutenberg einzubringen.
- (2) Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtswirksamkeit.



Der Bürgermeister
Ing. Vinzenz Mauthner

¹² Grundlage bildet die Bebauungsstudie, verfasst von den Arch. Kaltenegger & Partner, Südtirolerplatz 2, 8160 Weiz vom 25.03.2014

VERFAHRENSBLATT

Gemeinde Gutenberg
1. Änderung Bebauungsplan „Höferbach“

-ANHÖRUNG-

- 1) Anhörung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höferbach“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023 von 18.4.2024 bis 30.2024

Der Bürgermeister

Planverfasser



[Handwritten signature]
 Datum: 15.4.2024
 GZ: 087BÄ24

[Handwritten signature]
 Datum: 09.04.2024
 GZ: 087BÄ24

- 2) Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Höferbach“ gemäß § 38 (8) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023 durch den Gemeinderat am

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Planverfasser

Datum:
GZ: 0

Datum:
GZ: 087BÄ24

- 3) Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idGF, ABT13

Datum:
GZ:

GEMEINDE Gutenberg-Stenzengreith (ehem. Gemeinde Stenzengreith) BEBAUUNGSPLAN "Höferbach" - Nachtragsbeschluss - IST-Darstellung

LEGENDE

- Geltungsbereich
- Nutzungsgrenzen gem. Flächenwidmungsplan-Änd. Nr. 4.03 - Unterpunkt C
- bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
- geplante Grundstücksgrenze
- Baugrenzlinie für oberirdische Gebäude
- Abstandskotierung, Angabe in Meter
- Bebaubarer Bereich
- Verkehrsanlage gemäß § 24 (1) Stmk. ROG 1974 idF LGBl. Nr. 97/2002
- Private Verkehrsanlage
- Innere Verkehrsanlage/Abstellflächen- und -plätze für Kraftfahrzeuge
- Freifläche
- Äußere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- Mögliche Zu- und Abfahrten zu und von Bauplätzen (Vorschlag)
- Gebäudebestand gem. DKM
- 20 kV Freileitung
- Bushaltestelle
- Höhenschichtlinien
- Böschung
- Hauptfirstrichtung
- Wald
- Berpfanzungsvorschlag (großkroniger Laubbaum)
- Hochbehälter

NUTZUNGSCHABLONE

Baulandkategorie	Bebauungsweise
Bebauungsdichte min./max.	max. Gesamthöhe

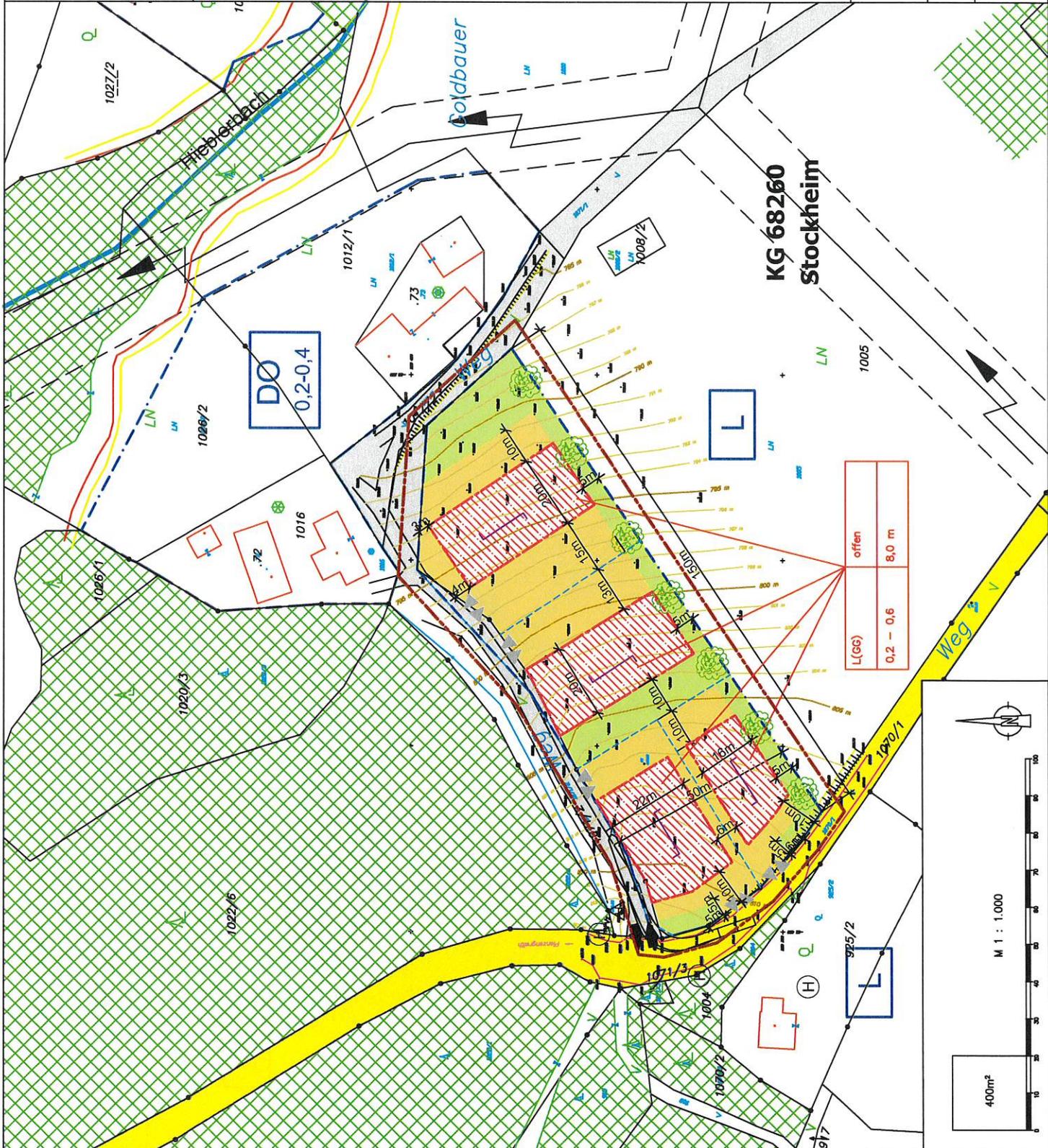
Plangrundlagen:

- DKM, Stand: 11.09.2014
- Nutzungen aus Flächenwidmungsplan-Änderung 4.03 - Unterpunkt C
- Lage- und Höhenplan von Vermessungsbüro Franz Wiedenhofer, GZ: 169/14 vom 22.04.2014

Maßstab: 1:1.000
Stand: 16.12.2015

GZ: 261BN14
Bearb.: Pu/Jay/Wü/Pl

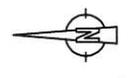
Planverfasser:
Pumpenrig & Partner ZT GmbH
Di. Maximilian Pumpenrig
staatl. ber. u. bes. Zvl. Techniker
Ansg. 20 Graz, Matrikelnummer 2011
0676389870, www.pumpenrig.at



DO
0,2-0,4

KG 68260
Stockheim

L(GG)	0,2 - 0,6	offen
		8,0 m



M 1 : 1.000



400m²

PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

1. GEBIETSBESCHREIBUNG/ RECHTSGRUNDLAGEN:

1.1 Ausgangslage/ Gebietsbeschreibung:

Das Planungsgebiet ~~des wiederverlautbarten~~ **der 1. Änderung des** Bebauungsplanes „Höferbach“ befindet sich im Westen des Ortsteiles Höferbach nordöstlich bzw. östlich der bestehenden Gemeindestraße (Grdst. Nr. 1070/1, KG 68260 Stockheim). Der Umgebungsbereich wird von landwirtschaftlichen Betrieben bzw. ehem. Hofstellen, bestehend aus Wohngebäuden, Wirtschaftsgebäuden bzw. zugehörigen Nebengebäuden einschließlich Manipulationsflächen in offener Bauweise (vgl. Fotodokumentation) mit grauen Satteldächern geprägt. Wesentlich für die künftige Verwertung der Fläche ist die Begrenzung im Norden und teilweise im Westen des Planungsgebietes durch die vorhandenen Waldflächen, wodurch die Einsehbarkeit des Planungsgebietes herabgesetzt wird (Kulissenwirkung). Das Bebauungsplangebiet wurde bisher als Wiesenfläche genutzt und wird durch den ~~gegenständlichen~~ **gegenständlichen** Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die angestrebte betriebliche Verwertung ~~im Siedlungsschwerpunkt ohne zentralörtliche Funktion gem. Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Weiz (LGBl. Nr. 78/2009 idF LGBl. Nr. 58/2010)~~ unter Berücksichtigung der verfahrenstechnischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, insbesondere Zufahrt) geschaffen.

1.2 Festlegungen im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. ~~4.00~~ **1.00**:

Das Bebauungsplangebiet ist im ~~wiederverlautbarten~~ **geltenden** Flächenwidmungsplan Nr. ~~4.00 idF Flächenwidmungsplan Änderung 4.03 (Unterpunkt C)⁴³~~ **1.00** der Gemeinde Gutenberg-Stenzengreith (~~ehem. Gemeinde Stenzengreith~~) als Bauland – Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet (L(GG)) **mit der lfd. Nr. Sto1** mit einer verwendungszweckkonformen Bebauungsdichte von 0,2-0,6 **sowie als vollwertiges Bauland – Gewerbegebiet (GG) mit einer verwendungszweckkonformen Bebauungsdichte von 0,2-0,6** festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden die ~~innere~~ **infrastrukturelle** Erschließung (Koordination und Verlegung der technischen Infrastruktureinrichtungen – Kanal, Wasser, Strom) **im der inneren Verkehrserschließung** und Parzellierung **die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes** festgelegt. ~~Zusätzlich zur Festsetzung des Bebauungsdichte rahmens wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet LS Nr. 41 für das gegenständliche Aufschließungsgebiet die höchste Stelle der Bauwerke (Gesamthöhe der Gebäude gemäß Begriffsdefinition Stmk. BauG 1995 idGF) mit 8,0 m festgelegt, wobei kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. davon unberücksichtigt bleiben.~~

Gemäß § 40 (4) StROG 2010 ~~idGF~~ wird für das o. a. Aufschließungsgebiet die Erlassung eines Bebauungsplanes festgelegt. Im öffentlichen Interesse ist zur Umsetzung der vorgesehenen baulichen Anlagen im Vorfeld ein Baukonzept auszuarbeiten. Als Kriterien sind dafür langgestreckte Baukörper mit Satteldächern vorzusehen. Die Dacheindeckung

⁴³ Bescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13, Umwelt und Raumordnung vom 28.03.2014, GZ: ABT13-10-10-S50/2014-40; Rechtskraft: 23.04.2014

~~sein~~ **ist** mit grauer Farbgebung ~~vorgenommen~~ werden **vorzunehmen**. Als Fassaden sind unbehandelte Holzfassaden zu verwenden. Kleinere Anbauten können farblich gestaltet werden und können diese über ein bekiestes Flachdach verfügen.

Die Sockelausbildung zum Geländeausgleich ist in Sichtbetonweise und zurückgesetzt zu gestalten. Geländeänderungen sind mit Einschnitten bzw. Anschüttungen von max. 1,5 m zu versehen. Stützmauern sind in Sichtbeton auszuführen.

Im Umgebungsbereich werden die bestehende 20 kV Hochspannungsfreileitung der Pichlerwerke, **nunmehr Energienetze Steiermark**, sowie der bestehende Hochbehälter ersichtlich gemacht.

1.3 Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen/ Verfahren/ Begründungen:

Die Festlegungen in der Stammfassung des Bebauungsplanes „Höferbach“ treten mit der **ggst. 1. Änderung teilweise außer Kraft**. Die **wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen** für die **Änderung des Bebauungsplanes** ergeben sich durch die **zwischenzeitlich durchgeführte Grundabtretung lt. vorliegender Kataster- und Naturdarstellung**, verfasst von DI Günther Moser, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Dorfstraße 13, 8501 Lieboch vom 13.02.2024, GZ: 5467/24 für die Errichtung eines Gehweges als Zugang zur vorhandenen Bushaltestelle sowie die erforderlichen Anpassungen an die geltenden Bestimmungen des StROG 2010 IVm dem Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 (Bebauungsplanzonierung) einschließlich des bestehenden Tierhaltungsbetriebes. Aufgrund der vorhandenen Nutzung IVm den zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen und der rechtlich konsentierten Tierzahl von 6 Schafen und 5 Truthühnern ist von einem Selbstversorger auszugehen und ergibt sich somit ein Geruchsschwellenabstand von 18m sowie ein Belästigungsbereich von 9m. Die Änderungen im **ggst. Bebauungsplan** betreffen vor allem die ergänzenden Bestimmungen hinsichtlich Grad der Bodenversiegelung und **Bebauungsgrad** sowie Schaffung eines höheren Grünflächenanteils und steht somit jedenfalls im öffentlichen und siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde Gutenberg.

Bezüglich der Löschung der höchsten Stelle der Bauwerke, basierend auf der Flächenwidmungsplan-Änderung VF lfd. Nr. 4.03 (Unterpunkt C) der Gemeinde Gutenberg-Stenzengreith (ehem. Gemeinde Stenzengreith) wird auf die nunmehr geltenden Bestimmungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 verwiesen.

2. GESTALTUNGSGRUNDLAGEN:

2.1 Maß der baulichen Nutzung:

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der o.a. öffentlichen Interessen. Um die zukünftige Bebauung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS Nr. 41 zu integrieren, werden Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit udgl. getroffen. Grundlage bildet die Bebauungsstudie, verfasst von Arch. Kaltenegger & Partner vom 25.03.2014 (~~vgl. Beilagen~~). Dabei wird innerhalb des Bebauungsplangebietes eine zweigeschossige Bebauung (talseitig) ermöglicht. Hinsichtlich der Kuppelung von Neben-

gebäuden wird diese nur im westlichen Teil des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten (mittlere Hangneigung) angestrebt. Zusätzlich zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte wird für das gegenständliche Planungsgebiet **ein max. zulässiger Bebauungsgrad von 0,40 sowie ein Grad der Bodenversiegelung von max. 65% versiegelter Fläche festgelegt und sind diese verbindlich einzuhalten.** ~~Die höchste Stelle der Bauwerke (Gesamthöhe der Gebäude gem. Begriffsdefinition Stmk. BauG 1995 idgF) mit 8,0m festgelegt, wobei kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u.dgl. davon unberücksichtigt bleiben.~~

Die Festlegung der bebaubaren Bereiche (**Bauplätze**) orientiert sich an der bereits bestehenden Siedlungsstruktur sowie der angestrebten Freihaltung des südöstlichen Streifens des Bebauungsplangebietes als Übergangsbereich zur angrenzenden und landwirtschaftlich genutzten Freifläche. Bei der Festlegung der Baugrenzzlinien wurden die Vorgaben lt. o. a. Bebauungsstudie (langgestreckte Baukörper mit Satteldächer) berücksichtigt. Zusätzlich wird die Dacheindeckung mit grauer Farbgebung festgelegt. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind diese in die Dachlandschaft zu integrieren, Aufständereien sind nicht zulässig. Als Fassaden sind unbehandelte Holzfassaden zu verwenden. Kleinere Anbauten können farblich gestaltet werden und diese über ein bekiesetes Flachdach verfügen. Um eine visuelle Einheit zu gewährleisten, wird die Verwendung von Signalfarben ausgeschlossen (zB Feuerwehrot, Froschgrün). In Bezug auf die Fernwirkung sind naturfarbene Töne (Schiefergrau, Ocker, etc.) geeignet. Zu der Bezeichnung „kleinere Anbauten“ wird auf die Bestimmungen des § 21 (1) Z. 3 Stmk. BauG 1995 idgF hingewiesen.

Durch die getroffenen Festlegungen soll eine bestmögliche Integration der geplanten Baumassen in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild überwiegend (landwirtschaftliche Betriebsnutzungen sowie untergeordnete Wohnnutzung) erreicht werden.

2.2 Verkehrstechnische Erschließung:

Die äußere Anbindung des Bebauungsplangebietes an das bestehende Gemeindestraßennetz hat aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung, ausgehend von der Gemeindestraße (Grdst. Nr. 1070/1, KG 68260 Stockheim) sowie zusätzliche Ein- und Ausfahrten zu den Bauplätzen aus nordwestlicher Richtung, ausgehend von der bestehenden Privatstraße (Grdst. Nr. 1071/2, KG 68260 Stockheim), zu erfolgen. **Zusätzlich wird entlang der Gemeindestraße (Grdst. Nr. 1070/1, KG 68260 Stockheim) eine Abtretungsfläche festgelegt, die für die Errichtung eines Gehweges zur Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Bushaltestelle erforderlich ist.**

Die erforderlichen Ein- und Ausfahrtsradien sowie Sichtbermen gem. RVS 3.05.12 sind im Bereich der Anbindungen an die o.a. öffentlichen Verkehrsflächen in Abstimmung mit der Gemeinde Gutenberg-Stenzengreith (~~chem. Gemeinde Stenzengreith~~) sowie der künftigen Nutzung einzuhalten.

Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze hat in Abstimmung mit der künftigen Nutzung gem. § 89 (5) Stmk. BauG 1995 idgF zu erfolgen. Gem. § 89 (3) leg. cit. besteht die Verpflichtung für die Errichtung von mind. 1 Abstellplatz bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern je 5 Dienstnehmer.

2.3 Infrastrukturanlagen/ Anschlussverpflichtungen:

Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971 idgF § 9 „Wasserleitungsverordnung“ zu erfolgen. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes hat über die bestehenden Trinkwasserversorgungsleitungen der Gemeinde Gutenberg-Stenzengreith (~~ehem. Gemeinde Stenzengreith~~) zu erfolgen.

Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1998 idgF gemäß § 4 „Anschlusszwang“ zu erfolgen. Die Einleitung der anfallenden Schmutzwässer hat gesammelt in das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Gutenberg-Stenzengreith (~~ehem. Gemeinde Stenzengreith~~) zu erfolgen.

Die Versorgung mit Strom ist ausgehend von den bestehenden Stromleitungen der Pichlerwerke **Energienetze Steiermark** sicherzustellen. Generell sind alle künftigen neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden Infrastrukturleitungen unterirdisch anzuordnen, da oberirdische Leitungsführungen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

2.4 Freiflächen/ Geländeänderungen/ Einfriedungen/ Oberflächenentwässerung:

Alle im Planungsgebiet gelegenen Flächen, welche nicht bebaut bzw. als Verkehrs-/ Abstellfläche sowie Manipulationsfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, um ein bestmögliches Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Sinne der Bestimmungen des § 8 Stmk. BauG 1995 idgF zu gewährleisten. Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, dürfen diese nur mit standortgerechten und einheimischen Gewächsen erfolgen. Innerhalb des Planungsgebietes sind unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätzen, Lagerflächen u. dgl. benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten. Im südlichen Teil des Planungsgebietes hat die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zu erfolgen.

Die Errichtung von Stützbauwerken im Zusammenhang mit Ein- und Ausfahrten sowie Kellergeschossen ist nur in Sichtbeton zulässig. Geländeänderungen sind mit Einschnitten bzw. Anschüttungen von max. 1,5 m zu versehen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit für den Normunterworfenen/ Konsenswerber wird ein Geländeschnitt beigelegt (vgl. Beilagen). Die Sockelausbildung von Gebäuden zum Geländeausgleich ist ebenfalls in Sichtbetonweise und zurückgesetzt zu gestalten. Steinschichtungen sind nicht zulässig.

Geländeänderungen sind in Form von natürlichen, begrünten Böschungen und über die o. a. festgelegte Höhe nur in terrassierter und begrünter Form auszuführen. Zusätzlich wird die Höhe der Stützmauer in Sichtbeton mit max. 1,5 m festgelegt. Die Verwendung von Betonsockel bei Einfriedungen ist nur bei Stützelementen (zB Zaunsäulen) zulässig.

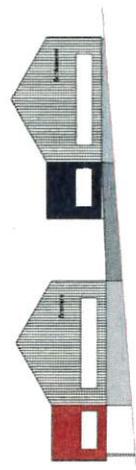
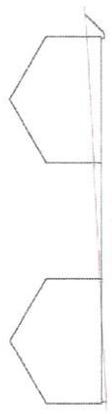
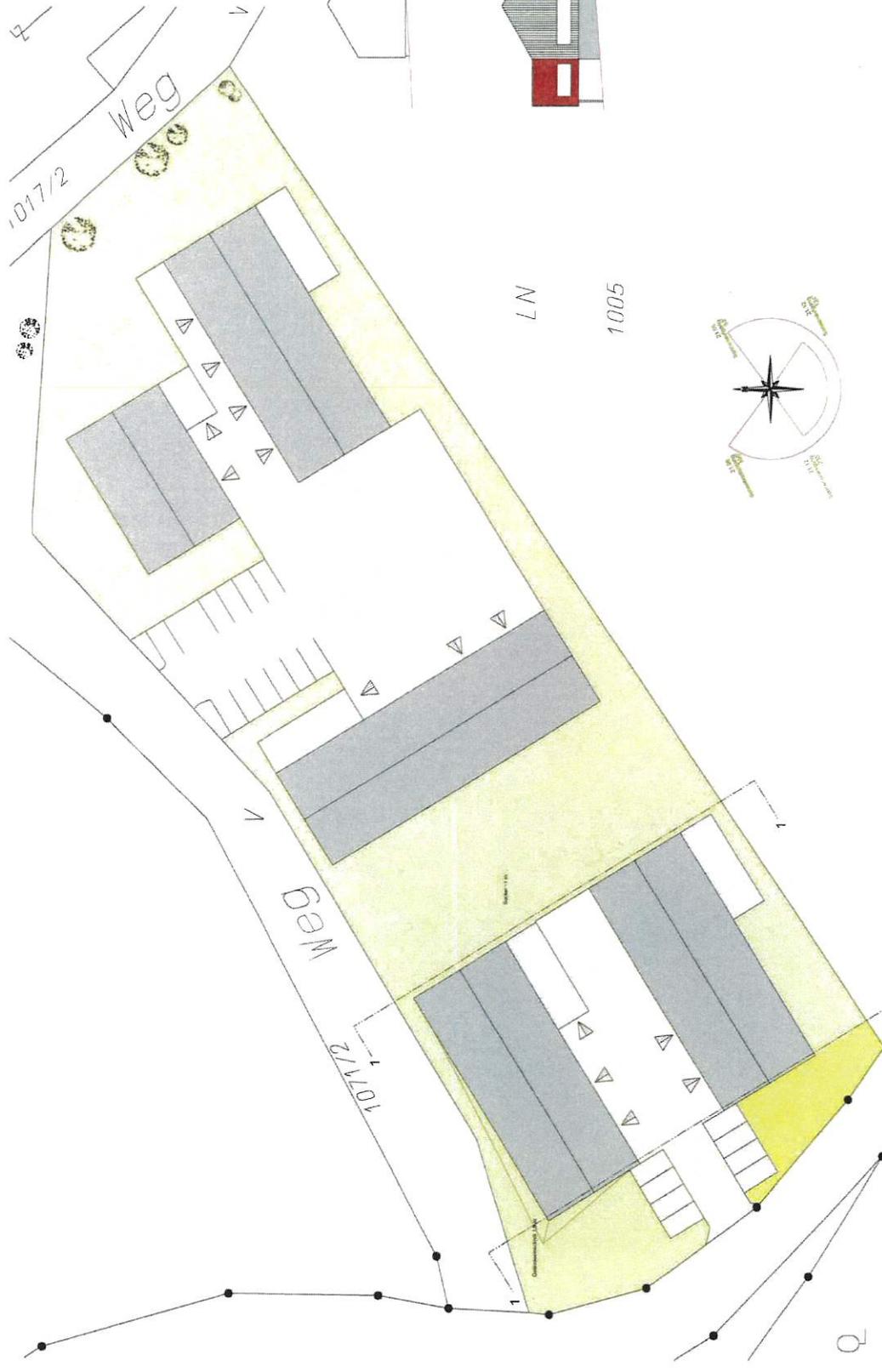
Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes wird so ausgeführt, dass die anfallenden Niederschlagswässer örtlich auf Eigengrund zur Retention bzw. Versickerung gebracht und die retentierten Oberflächenwässer zeitversetzt in den nahegelegenen Graben (nördlich der privaten Verkehrsanlage) eingeleitet werden. Jene Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen (bei denen eine Verunreinigung durch Öl, Reifenabrieb udgl. nicht ausgeschlossen werden kann) werden unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung gebracht. Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, das ÖWAV-Regelblatt ~~35~~ **45**, Ausgabe ~~2003~~ **2015** sowie auf das DWA-Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen. Ergänzend werden die Inhalte des Leitfadens „Oberflächenentwässerung ~~2.00~~ **2.1** - ~~Jänner 2012~~ **August 2017**“ des Amtes der Stmk. Landesregierung im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren (Bauvorhaben) berücksichtigt.

3. BEILAGEN:

- 3.1 Bebauungsstudie der Arch. Kaltenecker & Partner (unmaßstäblich)
- 3.2 Schrägluftbildaufnahme vom 30.09.2011
- 3.3 Auszug Fotodokumentation vom 22.01.2014
- 3.4 Geländeschnitt mit Lageplan
- 3.5 **Kataster- und Naturdarstellung, verfasst von DI Günther Moser, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Dorfstraße 13, 8501 Lieboch vom 13.02.2024, GZ: 5467/24**
- 3.6 **Pflanzliste**

3.1 Bebauungsstudie der Arch. Kaltenecker & Partner (unmaßstäblich)

Baukörper:
 Als Baukörper sind lang gestreckte Körper mit Satteldächer vorgesehen. Die Dachdeckung soll in grau erfolgen. Als Fassade sind unbehandelte Holzfasaden zu wählen. Kleinere Anbauten können farblich gestaltet sein und über ein Flachdach (bekies) verfügen. Die Sockelausbildung zum Geländeausgleich, ist in Sichtbetonweise und etwas zurückgesetzt zu gestalten. Das Gelände wird mit Einschnitten bzw. Ausschüttungen von max. 1,5 m versehen. Etwasige Stützmauern sind in Sichtbeton auszuführen.



KALTENEGER & PARTNER	
ARCHITEKTEN	
Erlb. Metz, Stühlerplatz 2 03177-38186 altenghanhof	
BEBAUUNGSSTUDIE	
M 1:200	
GEM. STENZENGREITH	
Kal. Nr.: 06203 Stuchheim	Datum: 2014_03_25
Blatt: 1005	Maßstab: 1:200

3.2 Schrägluftbildaufnahme vom 30.09.2011



3.3 Auszug Fotodokumentation vom 22.01.2014













3.4 Geländeschnitt mit Lageplan

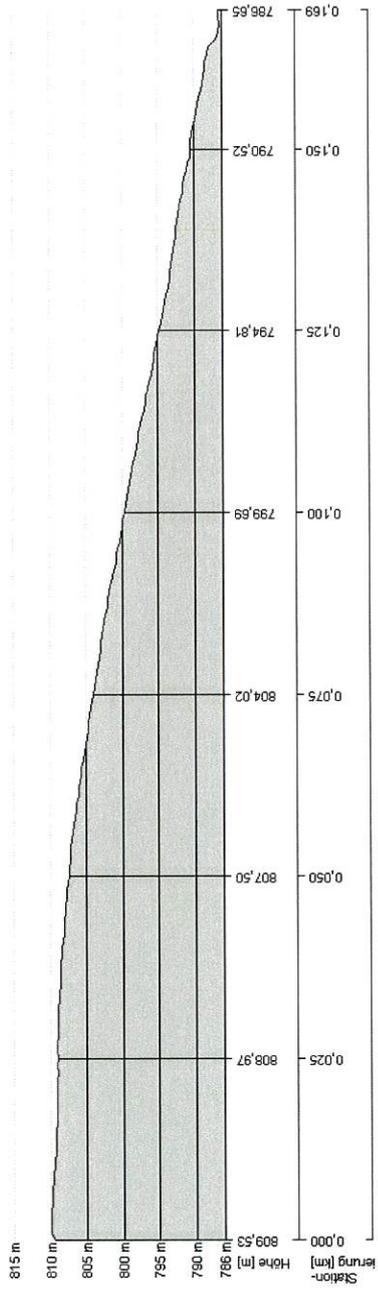


Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

Profil 1:1000

Profil erstellt am:
16.12.2015



Grundlage: ALS-DGM
Datenherkunft: GIS-Steiermark
Stand: ab 2008
Rasterweite: 1m x 1m
Höhen Genauigkeit: ± 1,5cm
(auf definierten vertikalsten Flächen)



A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
Tel: +43 316-877-3651
Fax: +43 316-877-3711
geoinformation@stmk.gv.at
http://www.gis.steiermark.at



Digitaler Atlas Steiermark

Planung & Kataster

A17 - Geoinformation
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg 2
Tel. +43 316-877-3650
Fax. +43 316-877-3711
geoinformation@stmk.gv.at
<http://www.gis.steiermark.at>



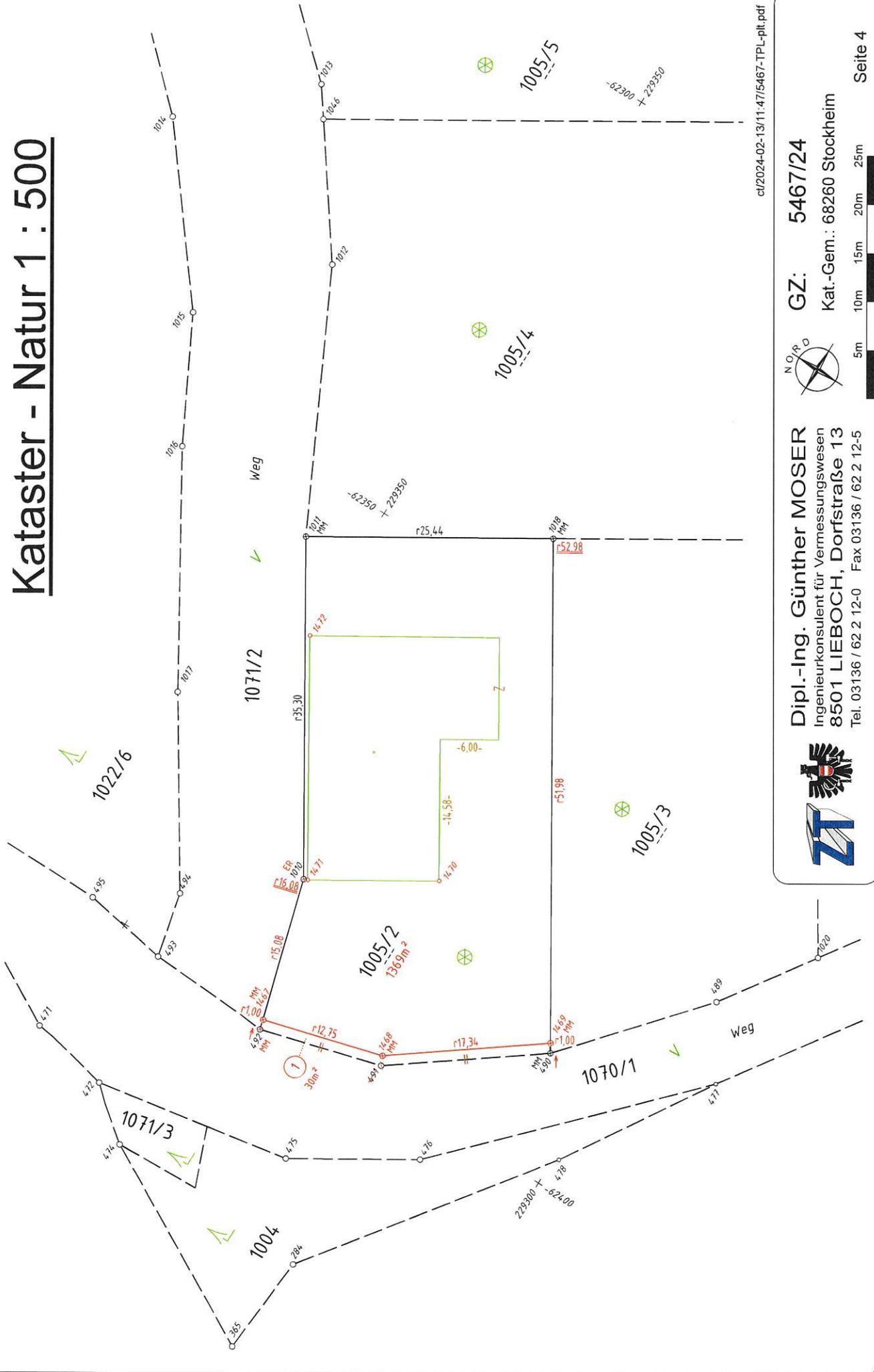
Kataster:
Aktuelle und rechtsgültige
Informationen können nur
erhoben werden, wenn
abgefragt werden!

© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006) Zweck: Bebauungsplan Höferbach
Ersteller: Jar/Pi
Druckdatum: 16.12.2015

0 M 1:1.000 50 m

3.5 Kataster- und Naturdarstellung, verfasst von DI Günther Moser, Ingenieur-konsulent für Vermessungswesen, Dorfstraße 13, 8501 Lieboch vom 13.02.2024, GZ: 5467/24

Kataster - Natur 1 : 500



ct/2024-02-13/11:47/5467-TPL-plt.pdf



GZ: 5467/24
 Kat.-Gem.: 68260 Stockheim



Dipl.-Ing. Günther MOSER
 Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen
 8501 LIEBOCH, Dorfstraße 13
 Tel. 03136 / 62 2 12-0 Fax 03136 / 62 2 12-5



3.6 Pflanzliste

Invasive Pflanzenarten



Robinie



Götterbaum



Eschen-Ahorn



Staudenknöterich



Goldrute