

# Gemeinde Stattegg



## Bebauungsplan „EICHBERG 2“

# Gemeinde Stattegg

## Bebauungsplan

# "EICHBERG 2"

Projekt-Nr. 2003/54

Grundstücks-Nr:	965/3, 966/1, 966/2, 966/3, 966/4, 966/5 und 1018/5
Katastralgemeinde:	KG. Stattegg-St. Veit 63 277
Ausweisung im Flächenwidmungsplan 3.0 :	Aufschließungsgebiet für reines Wohngebiet
Bebauungsdichte:	0,2 – 0,4

---

Die vorliegende Bebauungsplanung gliedert sich in:

### **I. SCHRIFTLICHER TEIL:**

#### **A. VERORDNUNGSTEIL:**

#### **B. ERLÄUTERUNGEN:**

### **II. PLANDARSTELLUNG:**

Verordnungsplan

---

erstellt von:

Architekt Dipl.-Ing. Heinz Malek  
Körösisstraße 17/III  
8010 Graz

Stattegg, im April 2004

---

# **BEBAUUNGSPLAN „EICHBERG“**

## **A. VERORDNUNG:**

---

Gemäß § 27 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F LGBl. Nr. 95/2003

### **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Nr. 965/3, 966/1, 966/2, 966/3, 966/4, 966/5 und 1018/5 KG. Stattegg-St. Veit.
- (1) Sämtliche Grundstücke befinden sich in der Katastralgemeinde Stattegg-St.Veit.
- (2) Der Flächenwidmungsplan 3.0, rechtskräftig seit Jänner 2002, gilt als Grundlage für die Baulandausweisungen und Dichtefestigungen im Planungsgebiet.

### **§ 2 PLANGRUNDLAGEN**

- (3) Die zeichnerische Darstellung des vorliegenden Bebauungsplanes basiert auf dem vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Heinrich Kukuvec –Graz erstellten Vermessungsplan (GZ: 9902/03 vom Oktober 2003). Sämtliche Flächen- und Höhenangaben über die Grundstücke beziehen sich auf diese Katastergrundlage.

### **§ 3 VERKEHRERSCHLIESSUNG**

- (1) Die Parzellen werden von der bestehenden Seitenstraße von der Eichbergstraße und in weiterer Folge über eine neu zu errichtende Stichstraße mit einer Breite von 6,0 Metern erschlossen.
- (2) Am Ende der Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit wie im Verordnungsplan dargestellt vorzusehen.

### **§ 4 BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD**

- (1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte höchst zulässige Bebauungsdichte von 0,4 wird nicht eingeschränkt und darf voll ausgeschöpft werden.
- (2) Der Bebauungsgrad für das gesamte Planungsareal darf 0,3 nicht überschreiten.

**§ 5  
BAUGRENZLINIEN**

- (1) Die im Verordnungsplan eingetragenen und kotierten Baugrenzlinien sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden, außerdem müssen die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

**§ 6  
BEBAUUNGSWEISE - GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

- (1) Die einzelnen Objekte auf dem Areal dürfen innerhalb der im Verordnungsplan dargestellten Baugrenzlinien in offener oder gekuppelter Bauweise errichtet werden.
- (2) Die Geschossanzahl der einzelnen Gebäude wird mit maximal einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss festgelegt.
- (3) Die (traufenseitige) Gebäudehöhe im Sinne von § 4 Ziff. 30 des steiermärkischen Baugesetzes 1995 gemessen von der Verschneidung der Außenmauer mit der höchsten Stelle des natürlichen Geländes darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden darf maximal 3,0 m betragen.
- (4) Die seitlichen Aufmauerungen der Dachgeschosse (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- (5) Als Dachform für die künftigen Objekte sind Pult- oder Flachdächer zu wählen.
- (6) Die Fassaden der Objekte sind grundsätzlich zu verputzen, wobei grelle Farben nicht großflächig verwendet werden dürfen. Teilweise Fassadenvertäfelungen oder Holzverschalungen sind möglich.
- (7) Die Grünflächen sind zu bepflanzen und naturnah zu gestalten.
- (8) Aufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 1,0 m über das angrenzende Gelände erlaubt. Großflächige Aufschüttungen sind jedoch zu vermeiden.
- (9) Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Zaunsockel dürfen nicht höher als 50 cm und müssen stellenweise durchgängig für Oberflächenwässer von den Straßen sein. Die Oberflächenwässer von Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu Versickerung zu bringen.
- (10) Bei der Zuleitung von Strom- und Telefonkabel, Montage von Fernseh- und Parabolantennen und Installierung von Sonnenkollektoren ist auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen (siehe § 43 Abs. 2 Ziffer 7 Steiermärkisches Baugesetz 1995).
- (11) Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Parkplätze vorzusehen.
- (12) Der Verordnungsplan ist ein wesentlicher Teil des Bebauungsplanes; die darin enthaltenen Aussagekriterien sind unbedingt einzuhalten.

**§ 7**  
**OBERFLÄCHENWÄSSERENTSORGUNG**

- (1) Eine Versickerung von Oberflächenwässern über Sickerschächte ist aus Sicht des Grundwasserschutzes nur für Dachflächenwässer zulässig. Sie sind ausschließlich auf der eigenen Parzelle über ausreichend dimensionierte Sickerschächte gemäß einer Speicherberechnung zur Versickerung zu bringen.
- (2) Oberflächenwässer, die auf Straßen und befestigten Vor- oder Stellplätzen anfallen und bei denen eine Verunreinigung (Mineralöl, Reifenabrieb, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnützung der oberen humosen Bodenschicht von (z.B. angrenzende Wiesenflächen, Muldenversickerung etc.) zur Versickerung gebracht werden.
- (3) Sollte die Einleitung der Oberflächenwässer in den Höllbach in Betracht gezogen werden, ist eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen und die darin enthaltenen Auflagen sind unbedingt einzuhalten.

**§ 8**  
**INKRAFTTRETEN**

- (1) Der Bebauungsplan (schriftliche Verordnung mit planlicher Darstellung) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

gemäß Gemeinderatsbeschluss vom  
GZ.:

## B. ERLÄUTERUNGEN:

---

Durch die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen im südlichen Bereich des Ortsteiles Eichberg in einer Entfernung von ca. 700m zum Ortszentrum der Gemeinde Stattegg Wohnobjekte zu errichten. Für die süd-östlich an das Planungsareal angrenzenden Baulandsflächen wurde im Jahr 2002 bereits der Bebauungsplan „Eichberg“ erstellt und verordnet.

Das Planungsareal weist eine Fläche von ca. 7830m<sup>2</sup> auf und wird in 8 Parzellen mit einer Größe von ca. 800 bis 1200 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Die Parzellengrößen dürfen im Zuge der endgültigen Vermessung um +/- 5% variieren.

Die Gemeinde Stattegg befindet sich im Übergangsbereich des Grazer Berglandes zum Grazer Feld. Bedingt durch die Engräumigkeit des Talbodens entlang der Stattegger Straße zwischen „Fuß der Leber“ und den Ortschaften „Neudorf“ und „Mühl“ hat sich die Bebauung seit Jahrzehnten auf die beidseitigen Hänge verlagert, wobei die Ortschaften „Ursprung“ und „Eichberg“ aufgrund ihrer relativ geringeren Hangneigung am meisten besiedelt worden sind. Bemerkenswert ist, dass im gesamten Siedlungsraum in Stattegg im Gegensatz zum oststeirischen Hügelland keine Rutschhänge anzutreffen sind.

Die Topographie des Planungsgebietes ist ebenso wie die des gesamten umliegenden Raumes durch ausgeprägte Rücken und Mulden gekennzeichnet. Insgesamt handelt es sich um eine Ost-Südost-Hanglage. Die Bauplätze Nr. 3, 6, 7 und 8 weisen eine kontinuierliche Hangneigung auf. Hingegen sind bei den Bauplätzen Nr.1, 2, 4 und 5 unterschiedliche Höhen und Mulden anzutreffen.

Die durch die Hanglage bedingten Geländeänderungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Für die Festlegung der Gebäudehöhen und Geschossanzahl sind die bestehenden, natürlichen Geländebeziehungen maßgebend. Insgesamt ist bei der Stellung und Gliederung der Baukörper unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen und der möglichen Geschossanzahl auf eine harmonische Einfügung in das Gelände zu achten und allzu dominant wirkende Gebäudevolumina sind durch Absetzen, Staffelung und Abtreppen zu vermeiden. Um auf die spezielle Situation reagieren zu können wurde auch auf die Festlegung von Firstrichtungen verzichtet.










Die Anschlussmöglichkeit an die Kanalleitung ist im Planungsareal gegeben. Die Anschlusspflicht an die örtliche Kanalisation ist lt. Steiermärkischen Kanalgesetz 1988 geregelt. An dieser Stelle ergeht lediglich der Hinweis an die Baubehörde im Zuge des Baurechtsverfahrens die Vorschreibung vorzunehmen.

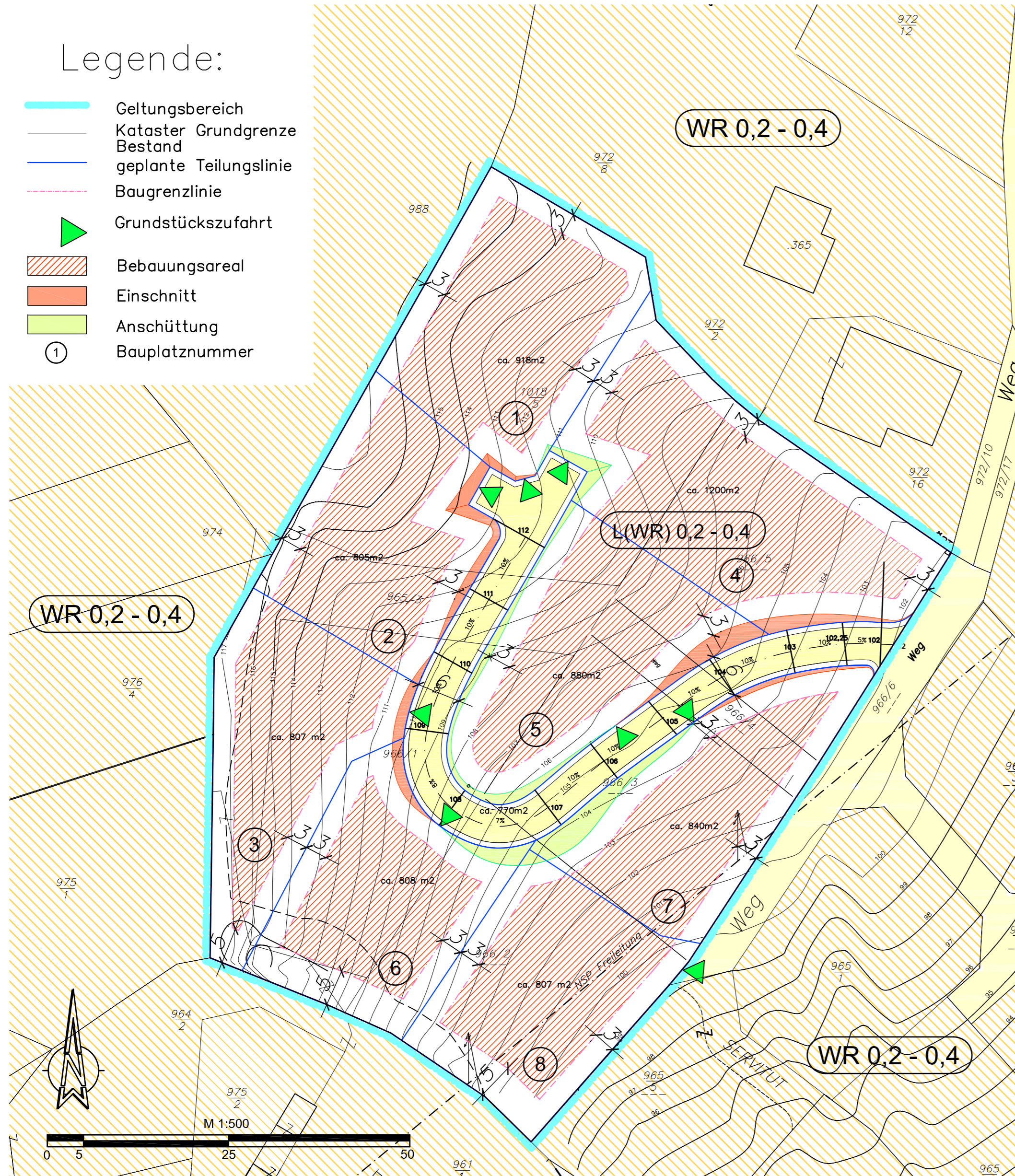
Dieser Bebauungsplan stützt sich auf folgende Grundlagen:

1. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F.
2. das Örtliche Entwicklungskonzept 3. Fassung und Flächenwidmungsplan 3.0 der Gemeinde Stattegg.



Legende:

-  Geltungsbereich
-  Kataster Grundgrenze Bestand
-  geplante Teilungslinie
-  Baugrenzlinie
-  Grundstückszufahrt
-  Bebauungsareal
-  Einschnitt
-  Anschüttung
-  Bauplatznummer



# BEBAUUNGSPLAN " EICHBERG 2 "

## Gemeinde Stattegg

Gst.Nr.:  
965/3,966/1,966/2,966/3,966/4,966/5  
und 1018/5 KG Stattegg-St. Veit

<p>FÜR DEN GEMEINDERAT:</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div> <p>Datum, der Bürgermeister</p>	<p>PLANVERFASSER:</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div> <p>Architektensiegel</p>
<p>SACHBEARBEITER: Dariusch</p>	

**ARCHITEKTUR**  
 Architekt DI Heinz Malek  
 Beratung - Entwurf - Planung - Innenausgestaltung - Projektmanagement - Raumordnung  
 Körösistraße 17/III, 8010 Graz, 0316 / 681440-0, Fax 33 www.arch-malek.com

<b>VERORDNUNGSPLAN</b>	GEZ.: FA
	DAT.: November 2003
PROJ. NR.: 2003/54	MASSTAB.: 1:500
PL.NR.: 1	m <sup>2</sup> : 0,14