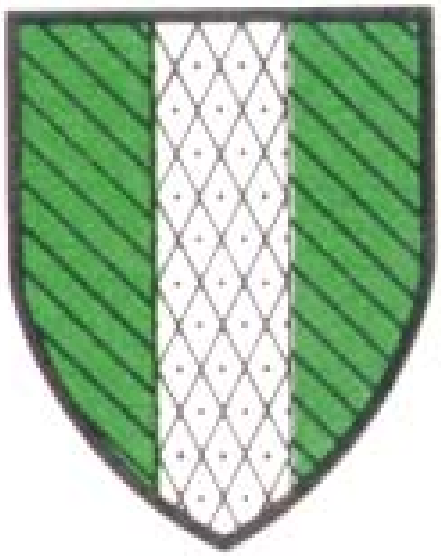
Gemeinde Stattegg



Bebauungsplan
„KRAIL“

ARCHITEKTUR
Architekt DI Heinz Malek
Korösistraße 17/III, 8010 Graz, Tel.: 0316 / 681440, www.arch-malek.com

Gemeinde Stattegg

Bebauungsplan

" K R A I L "

Projekt-Nr. 2002/39

Grundstücks-Nr::	Teilfläche von 943/1 KG. Stattegg-St. Veit
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
Körösistraße 17/III
8010 Graz

Stattegg, im April 2004

BEBAUUNGSPLAN „KRAIL“

A. VERORDNUNG:

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

§ 1
GELTUNGSBEREICH - PLANGRUNDLAGEN

(1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich gemäß Katasterstand des Flächenwidmungsplanes 3.0 auf die südliche Teilfläche des Grundstücke Nr. 943/1 KG.

(2) Sämtliche Grundstücke befinden sich in der Katastralgemeinde Stattegg-St.Veit.

(3) Der Flächenwidmungsplan 3.0, rechtskräftig seit Jänner 2001, gilt als Grundlage für die Baulandausweisung und Dichtefestlegungen im Planungsgebiet.

(4) Die zeichnerische Darstellung des vorliegenden Bebauungsplanes basiert auf dem vom Vermessungsbüro DI. Heinrich Kukuvec - Graz erstellten Teilungsvorschlag (GZ: 9296/02) vom April 2002. Sämtliche Flächenangaben über das Grundstück beziehen sich auf diese Katastergrundlage.

§ 2
VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(1) Die Parzellen des Planungsareals werden, von der Schirmleitenstraße und dem Krailweg kommend, über eine neu zu errichtende Stichstraße mit einer Breite von 6,0 Metern erschlossen.

(2) Am Ende der Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers (wie im Verordnungsplan dargestellt) vorzusehen.

§ 3
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.

§ 4
BAUGRENZLINIEN

(1) Die im Verordnungsplan eingetragenen Baugrenzlinien sind verbindlich und dürfen nicht überschritten werden. Weiters müssen auch die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäß geplanter Geschossanzahl eingehalten werden.

§ 5
BEBAUUNGSWEISE - GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(1) Die einzelnen Objekte auf dem Areal dürfen in offener Bauweise innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Zusätzlich dürfen innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien Garagen auch gekuppelt gebaut und Carports direkt an der Grundgrenze situiert werden.

(2) Die Geschossanzahl der einzelnen Gebäude wird mit einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss oder wahlweise 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 6,60 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden darf maximal 3,50 m betragen.

(4) Die seitlichen Aufmauerungen der Dachgeschosse (Kniestöcke) von eingeschossigen Objekten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m möglich. Bei Objekten mit einem Obergeschoss sind seitliche Aufmauerungen im Dachbereich über der letzen Geschossdecke nicht zulässig.

(5) Als Dachform für Hauptgebäude sind auf den Bauplätzen 1, 2 und 3 nur Satteldächer (ev. mit Schopfwalm) und auf den Bauplätzen 4, 5 und 6 nur Pultdächer zulässig.

(6) Die Dachvorsprünge dürfen maximal 0,80 m, über den Balkonen bis 1,20 m betragen.

(7) Die Fassaden der Objekte sind grundsätzlich zu verputzen, wobei grelle Farben nicht großflächig verwendet werden dürfen. Teilweise Fassadenvertäfelungen oder Holzverschalungen sind möglich.

(8) Die unbebauten Freiflächen sind zu bepflanzen und naturnah zu gestalten.

(9) Aufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 1,0 m über das angrenzende Gelände erlaubt. Großflächige Aufschüttungen sind jedoch zu vermeiden.

(10) Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,30 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.

(11) Auf jedem Baugrundstück ist ein leicht zugänglicher, jedoch von der Straße nicht einsehbarer, Mülltonnenplatz zu errichten.

(12) 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).

(13) Eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen auf den Bauparzellen ist vorzusehen.

(14) Die Darstellung der Häuser auf den einzelnen Bauplätzen im Verordnungsplan ist rein schematisch und daher unverbindlich.

(15) Der Verordnungsplan ist ein wesentlicher Teil des Bebauungsplanes; die darin enthaltenen Aussagekriterien sind unbedingt einzuhalten.

§ 6
OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG

(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.

§ 7
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:

B. ERLÄUTERUNGEN:

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen im Ortsteil Krail im süd-westlichen Bereich der Gemeinde Stattegg Wohnobjekte zu errichten.
Das Areal weist eine Fläche von ca. 8100 m2 auf und wird in 6 Parzellen mit einer Größe von ca. 890 bis 950 m2 aufgeteilt. Die Parzellengrößen dürfen im Zuge der Vermessung um +/- 5 % variieren. Im südlichen Bereich des Aufschließungsgebietes wird ein 20 Meter breiter Streifen der Liegenschaft des Grundeigentümers als Gartenfläche zugeordnet.

Der Wendehammer am Ende der neuen Zufahrtsstraße ist bewusst im Freilandsbereich situiert ohne die Konfiguration der beiden nördlichsten Parzellen zu beeinträchtigen, bei einer zukünftigen Erweiterung des Baulandes kann die Wendemöglichkeit weiter Richtung Norden verlegt werden.

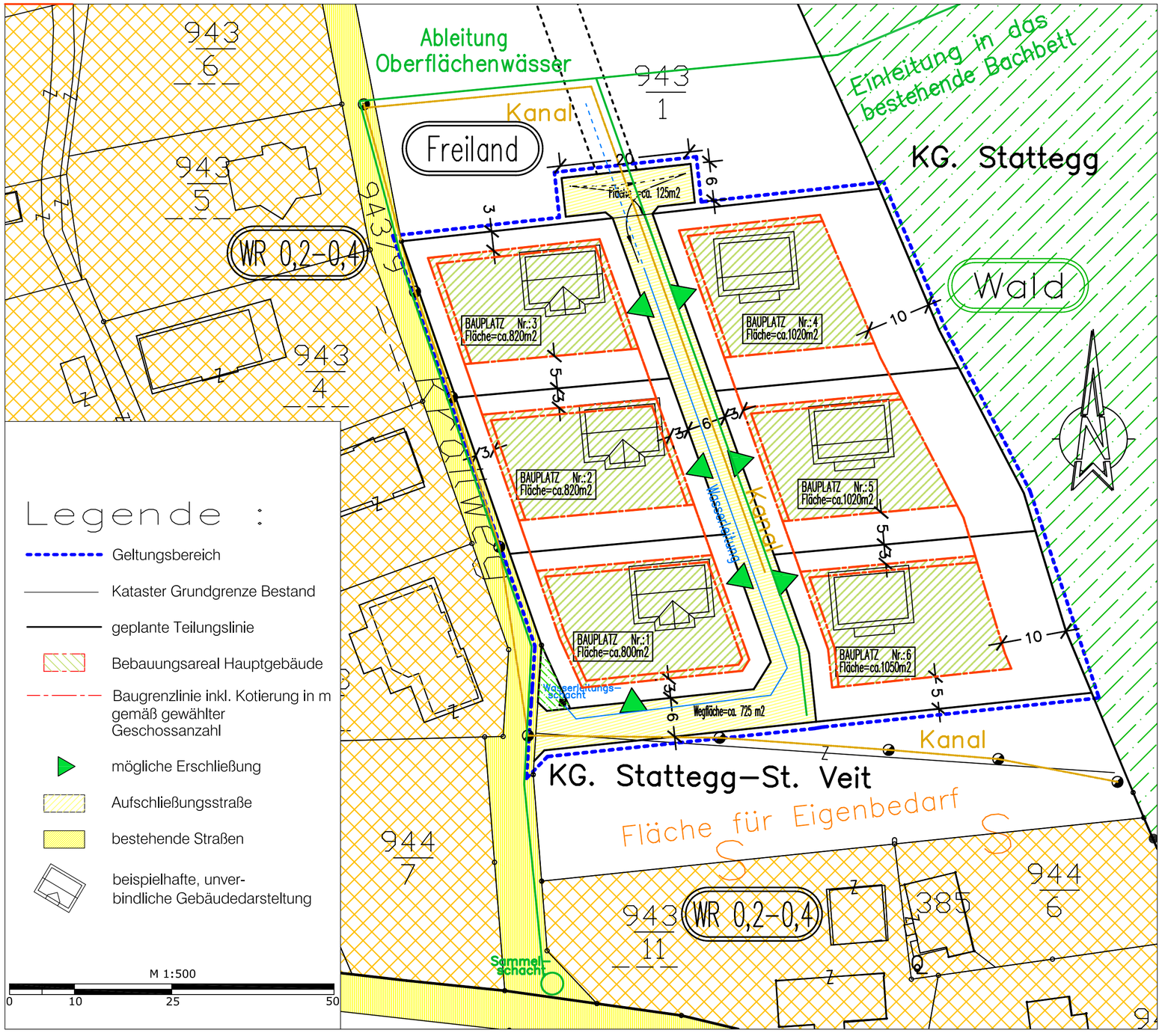
Aufgrund der Waldrandlage wurden die Baugrenzlinien der östlichen Parzellen aus Sicherheitsgründen in größerer Entfernung vom Wald festgelegt. Die durch die leichte Hanglage bedingten Geländeveränderungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Für die Festlegung der Gebäudehöhen und Geschossanzahl sind die bestehenden, natürlichen Geländeverhältnisse maßgebend.

Oberflächenwässer, die auf Straßen und befestigten Vorplätzen anfallen und bei denen eine Verunreinigung (Mineralöl, Reifenabrieb, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnützung der oberen humosen Bodenschicht (z.B. angrenzende Wiesenflächen, Rasengittersteine, Muldenversickerung etc.) zur Versickerung gebracht werden.

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.



BEBAUUNGSPLAN
"Krail"

Gemeinde Stattegg

Gst.Nr.: Teilfläche von 943/1

KG. Stattegg- St. Veit

FÜR DEN GEMEINDERAT:

Datum, der Bürgermeister

PLANVERFASSER:

Architektensiegel

SACHBEARBEITER: Dariusch

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

VERORDNUNGSPLAN	GEZ.: WB
	DAT.: Oktober 2003
PROJ. NR.: 2002/39	MASSTAB.: 1: 500
PL.NR.: 1	m² : 0, 18