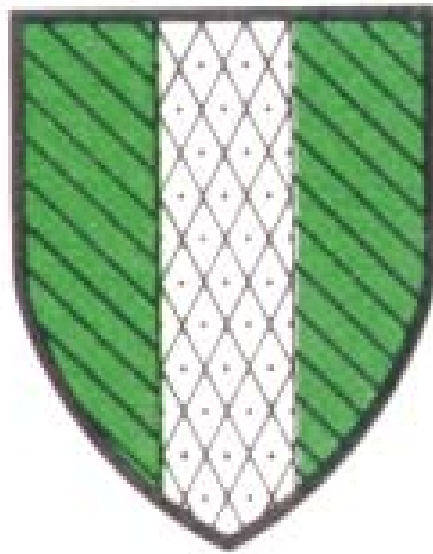


Gemeinde Stattegg



Bebauungsplan „Tanschek“

Gemeinde Stattegg

Bebauungsplan

"TANSCHKEK"

Projekt-Nr. 2003/56

Grundstücks-Nr:	1005/1, 1005/2, 1005/3 und 1005/4
Katastralgemeinde:	KG. Stattegg-St. Veit 63 277
Ausweisung im Flächenwidmungsplan 3.0 :	Reines Wohngebiet
Bebauungsdichte:	0,2 – 0,4

Die vorliegende Bebauungsplanung gliedert sich in:

I. SCHRIFTLICHER TEIL:

A. VERORDNUNGSTEIL:

B. ERLÄUTERUNGEN mit Anhang

II. PLANDARSTELLUNG:

Verordnungsplan

erstellt von:

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

Stattegg, im Dezember 2004

BEBAUUNGSPLAN „TANSCHEK“

A. VERORDNUNG:

Gemäß § 27 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F LGBl. Nr. 22/2003

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Nr. 1005/1, 1005/2, 1005/3 und 1005/4.
- (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 Baulandausweisung und Dichtefestlegungen im Planungsgebiet.

§ 2 PLANGRUNDLAGEN

- (3) Die zeichnerische Darstellung des vorliegenden Bebauungsplanes basiert auf dem vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. Heinrich Kukuvec –Graz erstellten Vermessungsplan (GZ: 8568/00 vom Oktober 2000). Sämtliche Flächen- und Höhenangaben über die Grundstücke beziehen sich auf diese Katastergrundlage.

§ 3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

- (1) Die Parzellen werden von der bestehenden Seitenstraße von der Eichbergstraße und in weiterer Folge über zwei neu zu errichtende Stichstraßen mit einer Breite von 4,5 Metern (Fahrbahnbreite ohne Böschung) erschlossen. Die Asphaltdecke darf in den geraden Abschnitten eine Breite von 3.0 Metern nicht überschreiten, in den engeren Kurvenbereichen kann eine Verbreiterung erfolgen.
- (2) Am Ende der Stichstraßen sind jeweils Wendemöglichkeiten - wie im Verordnungsplan dargestellt - vorzusehen.
- (3) Im Bereich des Grabens ist die Aufschließungsstraße als Furt auszubilden.

§ 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 auf den einzelnen Bauparzellen 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 Bauweise errichtet werden.
- (2) Die Geschossanzahl der einzelnen Gebäude wird mit maximal einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss 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) Als Dachform für die künftigen Objekte sind Satteldächer (ev. mit Schopfwalm) zu wählen.
- (5) Die Fassaden der Objekte sind grundsätzlich zu verputzen, wobei grelle Farben nicht großflächig verwendet werden dürfen. Teilweise Fassadenvertäfelungen oder Holzverschalungen sind möglich.
- (6) Die Grünflächen sind zu bepflanzen und naturnah zu gestalten.
- (7) Aufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 1,0 m über das angrenzende Gelände erlaubt. Großflächige Aufschüttungen sind jedoch zu vermeiden, Böschungen sind zu begrünen. Die Aufschüttungen dürfen jedoch keine Verschlechterung der bestehenden Abflussverhältnisse der Hangwässer verursachen.
- (8) Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen. 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.
- (9) 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).
- (10) Eine Müllsammelstelle ist gemäß Darstellung im Verordnungsplan zu errichten.
- (11) Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Parkplätze vorzusehen. Die Abstellflächen auf den Bauparzellen dürfen nur mit den Boden nicht versiegelnden Materialien befestigt werden, wie z.B. einfache Einschotterungen, durchlässige Pflasterungen im Splittbett oder Rasengittersteine usw.. Asphaltierungen und undurchlässige Betonflächen sind nicht zulässig.

- (12) Der Ordnungsplan 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, wobei die Wandungen durchlässig auszuführen sind. Für extreme Niederschlagsereignisse ist ein Überlauf vorzusehen. Zusätzlich zur Versickerung ist auch die Verwendung der Dachflächenwässer als Brauchwasser zulässig.
- (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 auf den Wiesenflächen zur Versickerung gebracht werden.
- (3) Die im Ordnungsplan vorgesehenen Verdunstungsmulden sind für Hangwässer bei extremen Niederschlagsereignissen vorgesehen. Als Grundlage gilt das hydrologische Gutachten des technischen Büros Friedrich Reiss (siehe Anhang). Die Darstellung der Verdunstungsmulden im Ordnungsplan ist schematisch, die genauen Dimensionen der Mulden sowie die erforderlichen Drainagen zur Ableitung der Hangwässer in die Mulden sind unter Beiziehung fachkundiger Sachverständiger im Bauverfahren festzulegen. Vor einer generellen Lösung der Hangwässerproblematik dürfen auf diesem Bebauungsareal keine Baubewilligungen erteilt werden.
- (4) Im Falle der Ableitung zusätzlicher Wässer in den Höllbach (z.B. durch Basisabfluss von Verdunstungsmulden) ist eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen.

§ 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:

Das Planungsareal befindet sich im Ortsteil Eichberg in einer Entfernung von ca. 900m zum Ortszentrum der Gemeinde Stattegg. Aufgrund der schwierigen Geländesituation ist die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Festlegung der optimalen Wegführung und Parzelleneinteilung notwendig.

Ein Geotechnisches Gutachten von Dipl. Ing. Peter Lechner Villach (A.Nr. 02.037) sowie das Projekt „Hydrologie Eichbergsiedlung“ vom Technischen Büro Friedrich Reiss – St.Nikolai o. Dr. die für den gegenständlichen Bereich erstellt wurden sowie ein Naturschutzbescheid vom Juni 2003 befinden sich im Anhang zum Bebauungsplan.

Das Planungsareal weist eine Fläche von ca. 11.000 m² auf und wird in 9 Parzellen mit einer Größe von ca. 1403 bis 853 m² aufgeteilt. Die Parzellengrößen dürfen im Zuge der endgültigen Vermessung um +/- 5% variieren.

Die westliche Stichstraße mit Wendehammer kann großteils im Freilandsbereich (Grundstücke 989/1, 992/3 und 993) situiert werden. Bezüglich der Breiten der Wege und der asphaltierten Fahrbahndecke wird den Auflagen des Naturschutzbescheides entsprochen, der aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet 30 erteilt wurde.

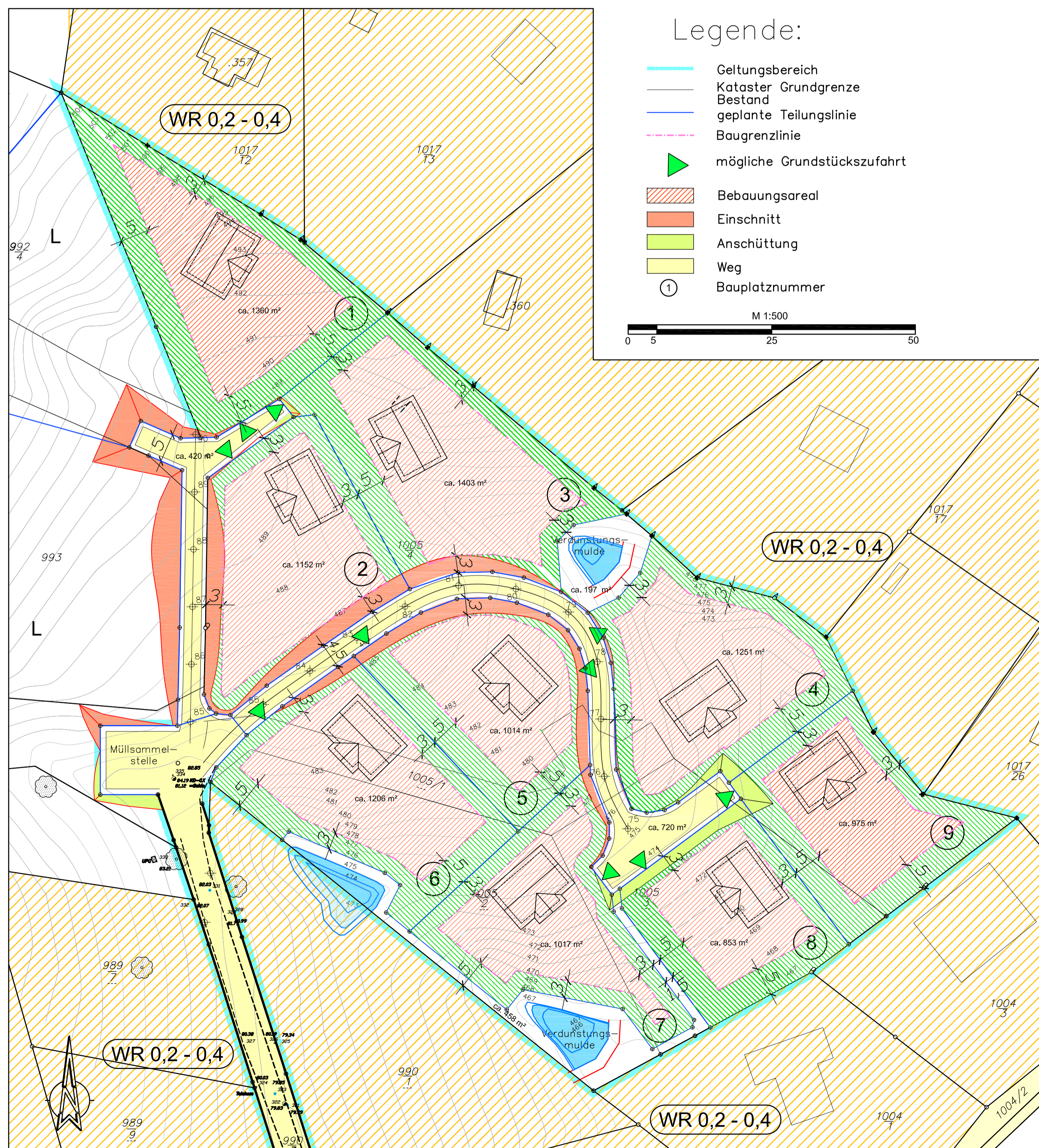
Die durch die Hanglage bedingten Geländeänderungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Für die Festlegung der Gebäudehöhen und Geschossanzahl sind die bestehenden, natürlichen Geländeverhältnisse maßgebend.

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.

ANHANG:



Legende:

- Geltungsbereich
- Kataster Grundgrenze
- Bestand
- geplante Teilungslinie
- Baugrenzlinie
- ▶ mögliche Grundstückszufahrt
- Bebauungsareal
- Einschnitt
- Anschüttung
- Weg
- ① Bauplatznummer

M 1:500

0 5 25 50

BEBAUUNGSPLAN " TANSCHKEK "

Gemeinde Stattegg

Gst.Nr.: 1005/1, 1005/2, 1005/3 und 1005/4 KG Stattegg - St. Veit

<p>FÜR DEN GEMEINDERAT:</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 80px; margin-top: 5px;"></div> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Datum, der Bürgermeister</p>	<p>PLANVERFASSER:</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 80px; margin-top: 5px;"></div> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">Architektensiegel</p>
<p style="font-size: x-small;">SACHBEARBEITER: Dariusch</p>	

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

VERORDNUNGSPLAN	GEZ.: FA
PROJ. NR.: 2003/56	DAT.: Jänner 2004
PL.NR.: 1	MASSTAB.: 1:500
	m² : 0,24