Gemeinde Stattegg

Flächenwidmungsplan 4.0
4. Änderung

Verfahrensfall:

4.04 Auffüllungsgebiet Reiterweg

Stattegg, Dezember 2011

HEINZ MALEK Architekt www.malekherbst.com T+43(0)316 681440-0 F-33

VERORDNUNG

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 15.12.2011 beschlossene 4. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBL. 69/2011

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verordnungsplan 3
2. Verordnungswortlaut 4
3. Erläuterungsbericht 9
4. Bebauungsgrundlagen 19
Anhang..... 21
Bebauungsgrundlagenplan..... 23

Verordnungsplan
Flächenwidmungsplan-Änderung
VF 4.04 Auffüllungsgebiet "Reiterweg"

Gemeinde	Gst Nr.	KG	derz. Ausweisung	künft. Ausweisung
Stattegg	888/1, 888/3, 878/4, 878/3, 888/5 und Teilflächen von 878/2, .157, 883(Weg)	63277 Stattegg -St. Veit ob Graz	Freiland	Auffüllungsgebiet

ALT

N

M 1:2500

NEU

M 1:2500

Rechtsgrundlage: Stmk. ROG 2010 idF. LGBl. Nr. 69/2011

Projekt-Nr: 2010/28-1
Erstellt: Dezember 2011

für den Gemeinderat:
Bgm. Zimmermann

Planverfasser:

W:_Verwaltung-intern\logoleiste\heinzmalek_fusszeile.jpg

LEGENDE

I. VOM GEMEINDERAT FESTZULEGENDE NUTZUNGSARTEN

A. Bauland

(1) Vollwertiges Bauland

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WR — Reine Wohngebiete
- KG — Kerngebiete
- DO — Dorfgebiete

(2) Aufschließungsgebiete

- Aufschließungsgebiete mit fortlfd. Nr. lt. Wortlaut
  Fläche als abgestufte Baulandfarbe Bsp. WA

(3) Sanierungsgebiete

- LM — Sanierungsgebiete
  AW - Abwasser
  LM - Lärm
  HW - Hochwasser

(4) Auffüllungsgebiet - Alt

- AG — Auffüllungsgebiete

(6) Bebauungsdichten

- 0,2-0,4 — Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte

(8) Bebauungsfristen

- BF — Bebauungsfrist mit fortlfd. Nr. lt. Wortlaut

(9) Zeitlich folgende und übereinander liegende Nutzungen

- [WA] — Zeitlich folgende Nutzung

B. Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche - fließender Verkehr
- P — Verkehrsfläche - ruhender Verkehr

C. Freiland

(1) Land- und forstwirschaftliches Freiland

- Lf — Land- und Forstwirtschaft

(2) Sondernutzungen

- spi — Spielzwecke
- spo — Sportzwecke, bsp - Ballsport
- erh — Erholungszwecke
- Zeitlich folgende Sondernutzung
- afg — Auffüllungsgebiete Freiland

II. DARSTELLUNG VON FLÄCHEN UND OBJEKTEN; DIE IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ERSICHTLICH ZU MACHEN SIND BZW. FESTGELEGT WERDEN

A. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind

(1) Verkehrsanlagen

- Landesstrasse L mit Strassennummer

(2) Versorgungsanlagen

- H — Hochbehälter
- P — Pumpstation
- T — Transformator
- F-20kV — Hochspannungsfreileitung
- E-20kV — Hochspannungserdkabel

(3) Gewässer

- Andrizb. WBV — Gewässer mit Nummer und Zuständigkeitsbereich
- Gerinne
- HWR(pro) — Hochwasserrückhaltebecken projektiert

B. Flächen und Objekte, für die augrund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen

(1) Natur- und Landschaftsschutz

- LS — Landschaftschutzgebiet
- BT — Biotop
- ND — Naturdenkmal

(2) Denkmal- und Ortsbildschutz

- D — Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
- Ar — Archäologische Bodenfundstätte

(3) Wälder

- Waldflächen
- SW — Waldflächen mit forstrechtlicher Nutzungsbeschränkung: Schutzwald

(4) Wasserschon- und Schutzgebiete

- GS — Grundwasserschongebiet 1 und 2
- QS — Quellschutzgebiet 1 und 2

(5) Wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen und Hochwassergefährdungsbereiche

- HW30 — Gefährdungsbereich für 30 jährige Hochwasser
- HW100 — Gefährdungsbereich für 100 jährige Hochwasser
- WVB — Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsfläche

(6) Sicherheits, -baubeschränkungs- und Schutzzonen sowie sonstige Gefährdungs, -abstands- und Bauverbotsbereiche

- Sicherheitszone
- RF — Richtfunkstrecke

(7) Nutzungsbeschränkungen durch Immissionen

- N 50dB Strasse — Isophonen, Lärmbelästigung Nacht (N) - Tag (T)
- GSTW — Geruchsbelästigungszonen weitere

(9) Meliorationsgebiete

- ME — Meliorationsgebiete

C. Gefahrenzonen, Vorbehalts- und Hinweisbereiche nach den (WLF-), Gefahrenzonenplänen des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft

- RW — Rote Gefahrenzone
  RW - Wildbach
- GW — Gelbe Gefahrenzone
  GW - Wildbach
- ST — Brauner Hinweisbereich
  ST - Steinschlag
- TM — Blauer Vorbehaltsbereich
  TM - Technische Maßnahmen
- BG — Violetter Hinweisbereich
  BG - Beschaffenheit des Geländes

III. ERSICHTLICHMACHUNG VON ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

A. Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen

- öffentliche Einrichtungen
  Alh - Alten-/Seniorenheim
  Fw - Feuerwehrrüsthaus
  Ga - Gemeindeamt
  Kig - Kindergarten
  Pol - Polizei
  Sse - Seelsorgeeinrichtung
  VSch - Volksschule

IV. GRENZEN

- Bezirksgrenze
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

Sonstiges

- Gebäude gemäß DKM
- Gebäude gemäß Naturbestandsaufnahme
- symbolische Gebäudenachführung
- bewilligte Neuvermessungen

1. VERORDNUNGSPLAN

Gemeinde Stattegg

2. VERORDNUNGSWORTLAUT

zur 4. Änderung

im Flächenwidmungsplan 4.0

„Auffüllungsgebiet Reiterweg“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg in der Sitzung am 15.12.2011 beschlossene 4. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. 69/2011

.....

Für den Gemeinderat.

Bürgermeister Ing. Karl Zimmermann

Stattegg, Dezember 2011

§ 1 Planungsgrundlagen

Die zeichnerische Darstellung (Verordnungsplan) basiert auf dem mit 17.06.2009 endbeschlossenen und mit Bescheid vom 12.05.2010 (GZ: FA13B-10.10-S9/2010-111) genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzept 4.Fassung und Flächenwidmungsplan 4.0.

§ 2 Geltungsbereich

Die im Verordnungsplan als Auffüllungsgebiet dargestellten betroffenen Grundstücke in einem Gesamtausmaß von ca. 5.968 m², welche bisher als „Freiland zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung " gemäß §25 (1) bzw. als Verkehrsfläche gemäß §24 StROG 1974 idF. LGBl. 89/2008 ausgewiesen waren, werden nunmehr als Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idf. LGBl. 69/2011 festgelegt, unter Beibehaltung der Verkehrsflächen.

Die planlichen Darstellungen der Flächenwidmungsplanänderung im Maßstab 1:2500 (Proj.Nr.: 2010/28-1FWP) und der Bebauungsgrundlagenplan (Proj.Nr.: 2010/28-2 BBGL), verfasst vom Büro Architekt Dipl.-Ing. Heinz Malek, vom Oktober 2011 stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 3 Bebauungsgrundlagen

Gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idF. LGBl. 69/2011 werden für das gegenständliche Auffüllungsgebiet folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt.

1. Bauplätze

(1) Für das gegenständliche Auffüllungsgebiet sind 5 Bauplätze gemäß Bebauungsgrundlagenplan festgelegt.

(2) Die bebaubaren Bereiche liegen innerhalb der im Verordnungsplan eingetragenen und kotierten Baugrenzlinien.

2. Bebauungsweise

(1) Die Bebauungsweise der Gebäude hat in offener Bauweise zu erfolgen.

3. Bebauungsgrad

(1) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,3 festgelegt.

4. Lage und Stellung der Gebäude

(1) Die Situierung der Gebäude, mit Ausnahme bewilligungsfreier Vorhaben (§21 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF), ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen.

(2) Die im Verordnungsplan der Bebauungsgrundlagen eingetragenen und kotierten Baugrenzlinien sind verbindlich. In jedem Fall müssen jedoch die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäß geplanter Geschossanzahl eingehalten werden.

5. Höhe und Höhenlage der Gebäude

(1) Die Gesamthöhe der Gebäude[1] gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995 idgF wird mit maximal 9,0 m festgelegt.

6. Geschosse

(1) Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit maximal einem Vollgeschoss mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss (allfälliger Kniestock darf eine Höhe von 1,25 Meter nicht übersteigen) festgelegt. Kellergeschoße sind möglich.

7. Dachformen und Dächer

(1) Als Dachform für die Hauptgebäude sind symmetrische Dächer mit einer Neigung von mind. 25° bis 47° zulässig

(2) Für die Dacheindeckung sind Hartdeckungen in den Farben rot, braun, grau und schwarz zulässig.

(3) Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind wie im Verordnungsplan dargestellt anzuordnen.

(4) (Schlepp)Gauben sind zulässig.

(5) Die Verwendung von Solarkollektoren ist zulässig.

8. Garagen - Carports - Abstellplätze

(1) Unter Zugrundelegung des §71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF. sind gemäß §2 Abs. 2.4 der seitens der Gemeinde verordneten Zonierung je Wohneinheit 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

(2) Die Errichtung von Garagen und Carports sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestabstände gemäß Steiermärkischen Baugesetz innerhalb der Umrisslinie gemäß Bebauungsgrundlagenplan möglich.

9. Sonstige Vorschriften

(1) Neu - bzw. Zubauten zu Bestandsgebäuden mit Wohnnutzung innerhalb des Geruchsschwellenbereiches sind nicht zulässig.

(2) Innerhalb des Auffüllungsgebietes dürfen nur Gebäude für eine Wohnnutzung (Wohngebäude und Garage) errichtet werden.

[1] Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl., unberücksichtigt bleiben

(3) Asphaltierte oder betonierte Flächen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Wo immer es möglich ist, sollen als Stellplatzbefestigungen z.B. Rasengittersteine oder Kiesflächen bevorzugt werden. Die Oberflächenentwässerung hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen (Versickerung). Niederschlagswässer sind über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierung (Betongittersteine oder dgl.) dem Grundwasser zuzuführen.

(4) Die Oberflächenentwässerung hat durch Versickerung mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (Versickerungsschächte) auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwassersickeranlagen wird auf die ÖNORM; B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2003-04-01, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.

(5) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen. Es dürfen nur niedrigwachsende Sorten verwendet werden. Die Errichtung von Thujenhecken ist nicht zulässig.

10. Verkehrsflächen und Straßenfluchtlinien

(1) Regional wird das Auffüllungsgebiet über die Rannachstraße (Gemeindestraße) erschlossen.

(2) Sämtliche Bauplätze sind über die bestehenden Erschließungsstraßen (Grundstücke Nr. 883, 888/2 und 878/3 alle KG Stattegg - St. Veit ob Graz) zu erschließen.

(3) Die Breite neu zu errichtender Erschließungsstraßen hat mindestens 6 m zu betragen.

(4) 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. Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwassersickeranlagen wird auf die ÖNORM; B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2003-04-01, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen

11. Einfriedungen und lebende Zäune

(1) Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen. Gabionen, Mauern / Betonmauern als Einfriedungen sind unzulässig.

(2) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m sind unter Zugrundelegung des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF. §20 Z3 lit.c iVm §21 (2) Z5 anzeigepflichtig aber bewilligungsfrei und ab einer Höhe von 1,5 m gemäß §19 Z4 bewilligungspflichtig.

(3) Bepflanzungen (Sträucher) entlang den Grundstücksgrenzen sind von diesen Grenzen soweit entfernt zu pflanzen, dass dauerhaft die Möglichkeit des Rückschnittes und der Pflege vom eigenen Grundstück aus gewährleistet ist, sowie um das Hinauswachsen auf die Straße zu vermeiden. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit max. 2,0 m festgelegt

12. Geländeveränderungen

(1) Talseitige Aufschüttungen um den Hausbereich (Terrasse) sind zulässig und die Randbereiche sind als sanfte Böschungen zu gestalten und zu begrünen.

(2) Stützmauern und Steinschlichtungen sind nicht zulässig. Großflächige Aufschüttungen oder Terrassierungen sind zu vermeiden.

§ 4 Rechtskraft

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachung folgenden Tag ihre Rechtskraft.

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur 4. Änderung

im Flächenwidmungsplan 4.0

Auffüllungsgebiet "Reiterweg“

Planungsbereich

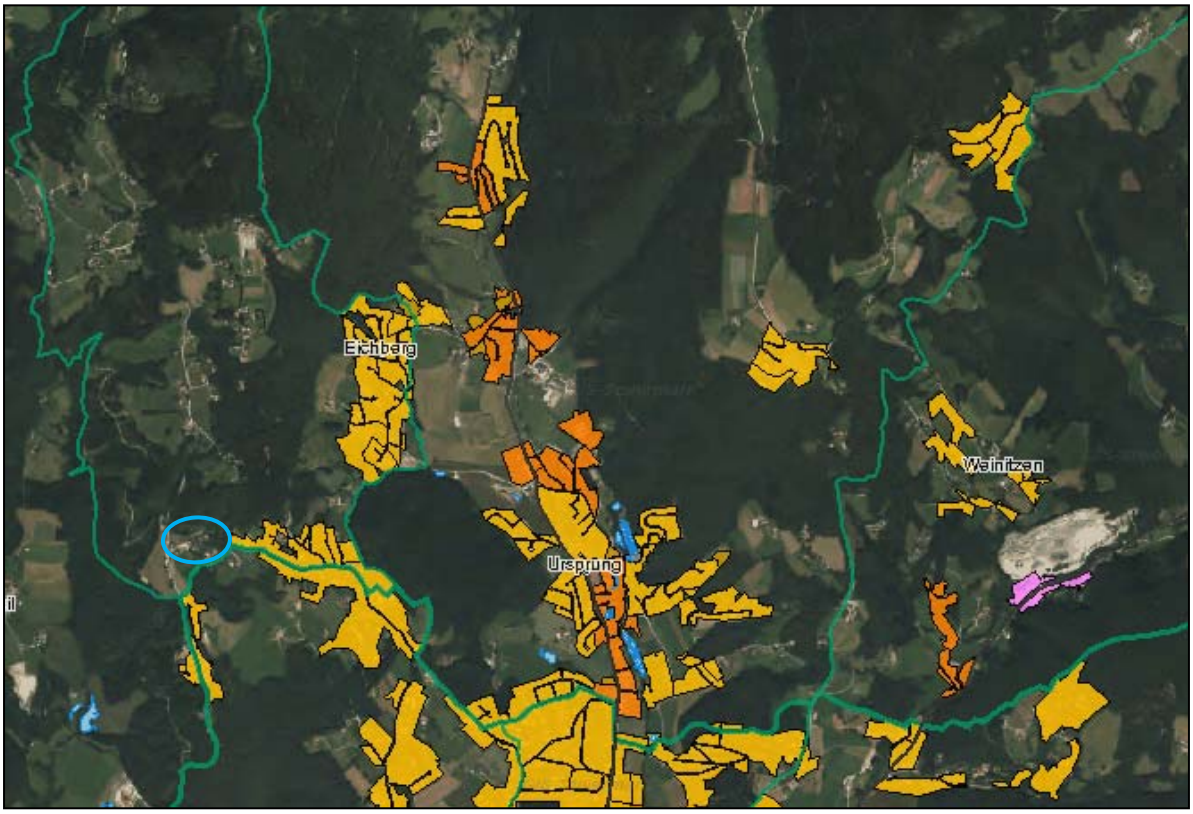
Das verfahrensgegenständliche Auffüllungsgebiet umfasst die Grundstücke 888/1, 888/3, 878/4, 878/3 (Weg) und Teilflächen von 888/5, 878/2, .157 und 883 (Weg) alle KG 63277 Stattegg - St. Veit ob Graz in einem Gesamtausmaß von ca. 5.968 m².

von bisher: Freiland zur "land und forstwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 (1) bzw. Verkehrsfläche gemäß §24 StROG 1974 idF. LGBl. 89/2008

in: Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet gemäß §33 (3) Z2 unter Beibehaltung der Verkehrsflächen StROG 2010 idF. LGBl. 69/2011

Lage

Das gegenständliche Areal befindet sich im südwestlichsten Randbereich des Gemeindegebietes an der Rannachstraße westlich des Ortsteils Krail. Das gegenständliche Auffüllungsgebiet ist allseitig von Freiland für Land- und /oder Forstwirtschaft umgeben.



Öffentliches Interesse

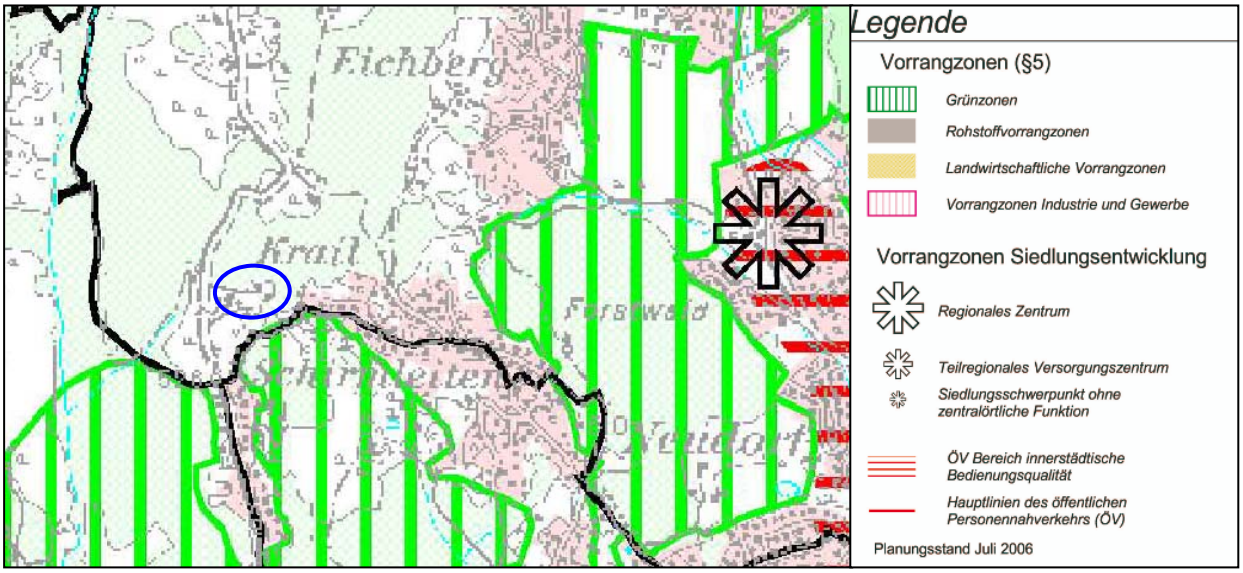
Seitens des Grundstückseigentümers wurde um Festlegung einer Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet angesucht.

Es wurde eine Vorprüfung gemäß dem Prüfschema des Leitfadens für Auffüllungsgebiete (herausgegeben vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung FA 13B) durchgeführt und kein Ausschlusskriterium festgestellt. Seitens der Gemeinde besteht ein öffentliches Interesse an der Auffüllung von Lücken bestehender Siedlungsstrukturen und der wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur

Überörtliche Festlegungen und sonstige Ersichtlichmachungen

Regionales Entwicklungsprogramm (REPRO)

Für den gegenständliche Änderungsbereich bestehen keine Festlegungen im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz, Graz-Umgebung (LGBl. 106/2005).



Auszug aus dem Regionalplan

Sonstige Ersichtlichmachungen

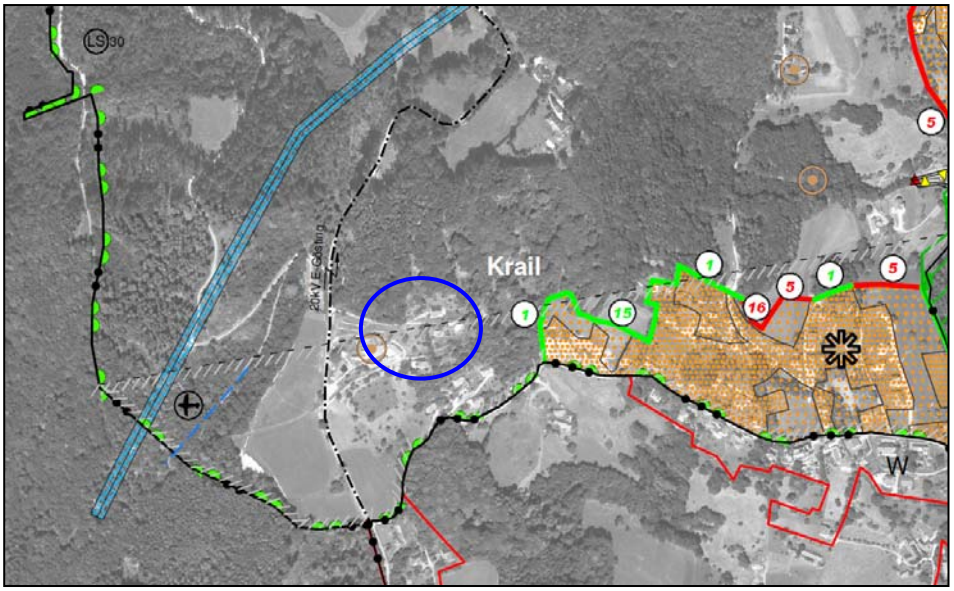
Das Gemeindegebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet LS 30.
Des Weiteren liegt der gegenständliche Änderungsbereich im Wasserschutzgebiet Graz-Andritz, Zone 1 und im Randbereich der Sicherheitszone des Flughafens Graz-Thalerhof.

Teilräume

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan im Teilruum "Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland". In diesem Teilraum sind geringfügige Ergänzungen bestehender Siedlungsgebiete zulässig und somit ist kein Widerspruch gegeben.

Entwicklungsplan

Der gegenständliche Bereich ist im Entwicklungsplan, als Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 4. Fassung, als Freiland festgelegt und liegt in keiner Freihaltezone.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan 4. Fassung

Alpenkonvention:

Der gegenständliche Bereich liegt im Anwendungsbereich der Alpenkonvention, BGBl. Nr. 477/1995 idgF.

Die Planung erfolgte unter besonderer Beachtung der Naturgefahren, Klärung und Abwägung der Nutzungsansprüche. Die vorausschauende Planung gewährleistet eine harmonische Entwicklung des Gesamtraumes.
Ferner wird dem Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Raumplanung und nachhaltige Entwicklung BGBL. III Nr. 232/2002 insbesondere dem Artikel 1 (Ziele der Raumplanung) und Artikel 9 (Inhalte der Pläne und/oder Programme) (3) (Siedlungsraum) entsprochen. Es erfolgte eine angemessene Abgrenzung der Siedlungsgebiete einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer tatsächlichen Bebauung, Ausrichtung an Verkehrsachsen und eine sparsame und umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen und des Raumes.

Somit wurde der Zielsetzung des Übereinkommens zum Schutz der Alpen samt Anlage (Alpenkonvention) insbesondere Artikel 2 Abs. 2 lit. b entsprochen.

Änderungsverfahren

Aufgrund der vorliegenden vierstufigen Prüfung der Bauplatzeignung für Wohnbebauung und in Entsprechung des genehmigten Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Bescheid vom 12.05.2010, GZ.: FA13B-10.10-S9/2010-111) sind sämtliche Voraussetzung gegeben, um ein vereinfachtes Anhörungsverfahren gemäß §39 (1) Z.3 StROG 2010 idgF. für das gegenständliche Auffüllungsgebiet durchzuführen.

Prüfung Bauplatzeignung - Checkliste

Seitens der Gemeinde und der örtlichen Raumplanung wurde eine vierstufige Prüfung der Bauplatzeignung für Wohnbebauung gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idgF. auf Grundlage der Checkliste des Planungsleitfadens für Auffüllungsgebiete (Herausgeber FA 13B) vorgenommen.

Checkliste zur Festlegung von Auffüllungsgebieten entsprechend dem Planungsleitfaden der FA 13B

Stadt-/Markt-/Gemeinde: Stattegg **Datum:** 27.01.2011

Auffüllungsgebiet: Reiterweg

PRÜFSTUFE 1 – Grundsätzliche Voraussetzungen

Gemeinde (G)			siehe Leitfaden
1.01	Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK): Das geplante Auffüllungsgebiet liegt außerhalb einer Freihaltezone.	☑	Seite 9
1.02	Flächenwidmungsplan (FWP): Das geplante Auffüllungsgebiet liegt außerhalb eines Freihaltegebietes.	☑	Seite 9
1.03	Die geplante Bebauung ist von bestehenden Wohngebäuden umgeben (keine Entwicklung nach außen).	☑	Seite 10
1.04	Es liegen 3 Bestandswohnhäuser vor.	☑	Seite 10
1.05	Die Wohngebäude liegen im Freiland.	☑	Seite 10
1.06	Die Wohngebäude wurden vor dem 01.02.1995 rechtmäßig errichtet.	☑	Seite 10
1.07	Es liegen tatsächlich Wohngebäude vor.	☑	Seite 10

PRÜFSTUFE 2 – Baulandvoraussetzungen/Vollwertigkeit

Ausschlussgründe/Voraussetzungen gem. §29 (2) und §28 (2) StROG 2010.

Die Prüfung umfasst die natürlichen Voraussetzungen der **Gesamtfläche des geplanten Auffüllungsgebietes** und nicht nur die Lücke. Es wird geprüft, ob auf Grund von Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen, Geruchsbelästigung und dergleichen) Gefährdungen oder unzumutbare Belästigungen zu erwarten sind.

Gemeinde und Ortsplaner (G + O)			siehe Leitfaden
2.01	Die Abwasserentsorgung entsprechend den Vorgaben des Gemeindeabwasserplanes ist bereits vorhanden oder in Bau.	☑	Seite 11
2.02	Eine hygienisch einwandfreie und ausreichende Wasserversorgung ist gegeben.	☑	Seite 11
2.03	Die Energieversorgung ist gegeben.	☑	Seite 11
2.04	Eine geeignete Zufahrt (Aufschließung) ist gegeben.	☑	Seite 11
2.05	Es befinden sich keine Lärmquellen (Straßen, Betriebsgelände etc.) im Nahebereich.	☑	Seite 11
	Ein diesbzgl. Gutachten liegt vor. Gutachter: ..... Datum:	☐	

	Eine entsprechende immissionsarme Situation ist über Aufschließungsmaßnahmen herstellbar.	☐	
2.06	Ein diesbzgl. Gutachten liegt vor. Gutachter: ..... Datum:	☐	Seite 11
2.07	Es liegen keine Schadstoffquellen (Luft etc.) vor.	☑	Seite 12
2.08	Es besteht keine Gefahr durch Erschütterungen.	☑	Seite 12
2.09	Es liegt keine Geruchsbelästigung vor.	☐	Seite 12
	Es ist kein Detailgutachten zur Beurteilung der Geruchsimmission durch einen Sachverständigen erforderlich.	☑	
2.10	Das erforderliche Gutachten liegt vor. Gutachter: ..... Datum:	☐	Seite 13
2.11	Die Bodenbeschaffenheit ist für eine Bebauung geeignet.	☑	Seite 13
2.12	Der Grundwasserstand schränkt die Bebauung nicht ein.	☑	Seite 13
2.13	Das geplante Auffüllungsgebiet liegt außerhalb von Hochwasserabflussbereichen (z.B. HQ100).	☑	Seite 13
2.14	Es sind keine Gefahrenzonen oder Hinweisbereiche der WLV ersichtlich gemacht.	☑	Seite 13
2.15	Es sind keine sonstigen Immissionen oder Gefährdungen gegeben.	☑	Seite 13

PRÜFSTUFE 3 – Kleinräumigkeit / Lückengröße

Gemeinde und Ortsplaner (G + O)			siehe Leitfaden
3.01	Die unbebauten Lücken innerhalb der Umrisslinie der bestehenden Wohngebäude haben eine Fläche von höchstens 3.000 m².	☑	Seite 13

PRÜFSTUFE 4 – Visuelle Einheit

Gemeinde und Ortsplaner (G + O)			siehe Leitfaden
4.01	Ein positives Gutachten hinsichtlich der gegebenen visuellen Einheit liegt vor. Gutachter: Architekt DI Heinz Malek Datum: Februar 2011	☑	Seite 15

Anmerkungen:

Das Gutachten zur Prüfstufe 4 "Visuelle Einheit" erfolgt im Zuge des erforderlichen Änderungsverfahrens (Erläuterungsbericht)

Bestandsaufnahme und Baubestände

Luftbild des Änderungsbereiches

Der gegenständliche Auffüllungsgebietsbereich liegt im südwestlichen Randbereich des Gemeindegebietes im Bereich Reiterweg und weist eine leichte bis mittelsteile Hanglage auf. Ost- und südseitig bestehen 3 Einfamilienwohnhäuser und westseitig begrenzt die Landwirtschaft der Familie Steinberger den Änderungsbereich. Die vorrangig aufzufüllende unbebaute Fläche liegt genau zwischen diesen beiden Siedlungselementen.

Im Osten und teilweise im Süden grenzen Waldflächen an das Auffüllungsgebiet. Für das nördlich angrenzende Grundstück 918/4 KG Stattegg - St. Veit ob Graz liegt eine Rodungsbewilligung vor (Bescheid vom 10.11.2009, GZ 19.OW1/13-2009).

Im Zuge des gegenständlichen Änderungsverfahrens wurde für die betroffenen Grundstücke 888/3 und 888/5 KG Stattegg - St. Veit ob Graz ein Ansuchen um NIchtwaldfeststellung eingebracht und mit Bescheid vom 08.08.2011 (GZ: 8.1W85/2011) seitens der BH Graz-Umgebung bestätigt.

Gesamtaufnahme des Auffüllungsbereiches

Ortsbildprägendes Element dieses Siedlungsbereiches ist zweifellos die großflächige, aus 5 Gebäudeelementen bestehende, gut erhaltene Landwirtschaft.

Die bestehenden Zufahrtsstraßen sind gut befestigt und staubfrei (größtenteils asphaltiert) ausgeführt.

Die bestehende Landwirtschaft wurde samt dem dazugehörigen Gasthaus in den 1980er und 1990er vom Besitzer restauriert und reaktiviert. Nach der Schließung der Gastwirtschaft liegt der Hauptschwerpunkt der Landwirtschaft in der Bearbeitung und Holzverwertung der ausgedehnten Waldflächen. Die Haltung und Vermietung der 10 Reitpferde stellt lediglich eine Nebenerwerbsfunktion dar.

Die für das Auffüllungsgebiet beurteilungsrelevanten 3 Wohnhäuser und der landwirtschaftliche Wohnbereich wurden vor dem 1. Februar 1995 rechtmäßig errichtet (siehe Anhang).

Die in den 1970er bis 1990er Jahren entstandenen Einfamilienwohnhäuser sind dauerbewohnt, gut erschlossen und gepflegt. Alle 3 Objekte sind eingeschossig mit talseitig teilweise oberirdisch liegendem Kellergeschoss, wobei 2 der Objekte zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen.

Die Dachlandschaft ist durch steile bis mäßig geneigte Satteldächer - teilweise mit Giebel- bzw. Schleppgauben - geprägt. Lediglich das Wohnhaus auf Bauplatz Nr. 5 weist Grundriss bedingt ein Walmdach auf. Die Deckungsmaterialen sind durchwegs Hartdeckungen (Ziegel, Platten und Welleternit) in den Farben rot, schwarz und braun. Sämtliche Firstrichtungen sind, mit Ausnahme des Wohngebäudes auf Bauplatz Nr. 4, Ost-West ausgerichtet.

Der Geländeverlauf im Bereich der Wohnhäuser ist im Wesentlichen beibehalten, lediglich in den Terrassenbereichen sind Aufschüttungen bis auf das Erdgeschossniveau vorgenommen worden. Im Bereich der Landwirtschaft ist der gesamte Innhofbereich als befestigte Manipulationsfläche eingeebnet, wodurch die Kellergeschosse der südseitigen baulichen Anlagen oberirdisch liegen.

Die aufzufüllenden Flächen weisen eine leichte bis mittelsteile, aber gut bebaubare Hanglage auf. Im Bereich des unbebauten Bauplatzes Nr. 2 besteht an der südwestlichen Grundstückgrenze eine Böschung, welche bei der Festlegung der Baugrenzlinie berücksichtigt wird. Der bestehende Obst- und Laubbaumbewuchs liegt größtenteils außerhalb der zu bebauenden Bereiche und ist daher nicht betroffen.

Baulandvoraussetzungen

Eine Baulandeignung gemäß §28 (2) iVm. §29 (2) StROG 2010 idF. LGBl. 69/2011 hinsichtlich der natürlichen, technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen, der Immissionsfreiheit und des Orts- und Landschaftbildes liegt vor.

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Franz über das 20 kV Erdkabel entlang der Rannachstraße. Die Zuleitung bis zu den Grundstücksgrenzen ist für alle bebaubaren Bereiche gegeben.

Die Abwasserentsorgung hat durch den Anschluss an das bestehende, öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Sämtliche Bebauungsareale des Auffüllungsgebietes sind über die bestehenden Erschließungsstraßen und Wege erschlossen.

Immissionen -Tierhaltung

Im Beurteilungsbereich des gegenständlichen Auffüllungsgebiets besteht eine Landwirtschaft mit Tierhaltung in Stallungen. Hierbei handelt es sich um 2 Stallungen im Hofbereich der Landwirtschaft auf Grundstück Nr. 878/2 KG Stattegg - St. Veit ob Graz, zur Haltung von 10 Reitpferden.

Das ursprüngliche Stallgebäude 1 wurde im Jahr 1932 als Schweinestall errichtet und 1947 neuerrichtet (Feststellungsbescheid).
Aufgrund fehlender bewilligter Angaben hinsichtlich Tierart und -zahl wird eine bestandsanalytische Beurteilung vorgenommen. Das Stallgebäude weist in seiner jetzigen Erscheinungsform eine Außenabmessung von 9 x 17 Meter mit einer Nutzfläche von ca. 120 m² auf. Abzüglich der Manipulationsflächen (Gang, Abstellflächen, Reinigungs- und Waschbeckenbereich) sind 8 Boxen von je ca. 10 m² Boxenfläche errichtet worden. Dies entspricht gemäß Tierhaltungsverordnung Nr. 485, vom 17.12.2004, der maximalen Tierhaltungszahl (Pferde) für das gegenständliche Stallgebäude.

Basierend auf dieser maximalen Tieranzahlermittlung wurde eine Berechnung der Geruchszahlen, der Geruchsschwellenabstände und der Belästigungsbereiche nach den Regeln der Technik nach den "Vorläufigen Richtlinien zu Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen" für beide Stallgebäude durchgeführt.

Das Stallgebäude 1 für 8 Pferde weist basierend auf der stalltechnischen Ausstattung (freie Lüftung - hofseitig, mobile 14 tägige Entmistung, Trockenfütterung) und eines meteorologischen und Raumordnungsfaktors von 1,0 - eine Geruchszahl von G=0,99 auf. Daraus errechnet sich eine Geruchsschellenabstand von 25 Meter und ein Belästigungsbereich von 12,5 Meter. Diese Berechnung stellt eine "worst case Berechnung" dar, da die freie Entlüftung auf der dem Auffüllungsgebiet abgewandten Seite erfolgt - in der Berechnung jedoch nicht gesondert berücksichtigt wurde.

Das Stallgebäude 2 für 2 Pferde weist basierend auf den wie o. a. Faktoren eine Geruchszahl von G=0,25 auf. Daraus errechnet sich eine Geruchsschellenabstand von 12 Meter und ein Belästigungsbereich von 6 Meter.

Stallgebäude 1 (mit 8 Pferdeboxen)
mit hofseitiger Entlüftung

Stallgebäude 2 (mit 2 Pferdeboxen)

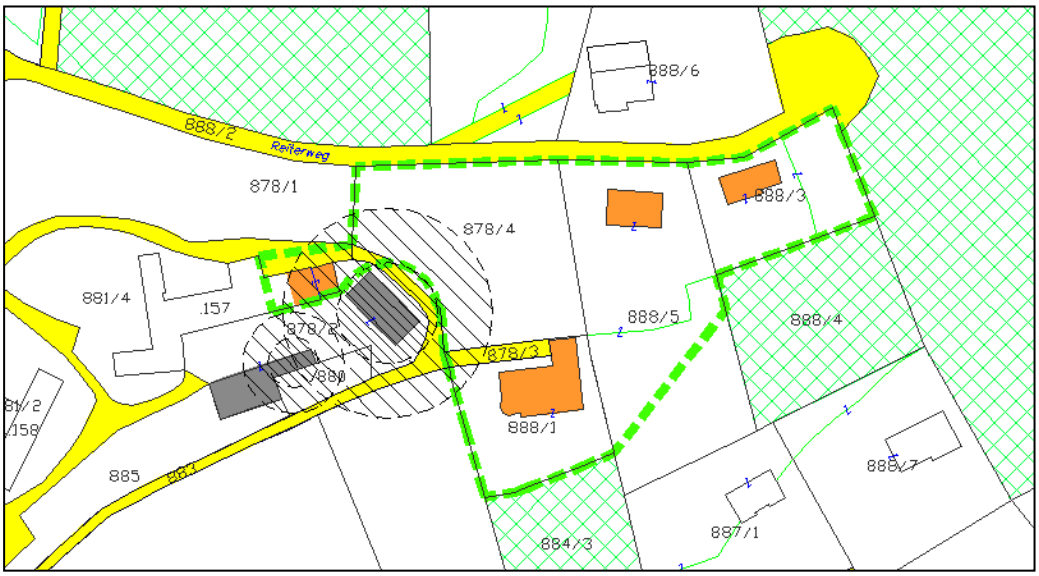
Eine Belästigung für das gegenständliche Auffüllungsgebiet ist daher nicht gegeben. Das Grundstück Nr. 878/4 liegt jedoch bis zu einer Tiefe von 13 Meter im Bereich des Geruchsschwellenabstandes des Stallgebäudes 1. Eine Bebauung kann somit in Entsprechung der Baugrenzlinie lt. Bebauungsgrundlagenplan, nur außerhalb dieses Geruchsschwellenbereiches erfolgen.

Die Darstellung der Geruchsbelästigungszonen wurde in den Verordnungsplänen vorgenommen. Die Berechnung der Geruchszahl und des Schutzabstandes ist im Anhang beigefügt. Weitere Geruchs-, Lärm- oder Luftimmissionen liegen nicht vor.

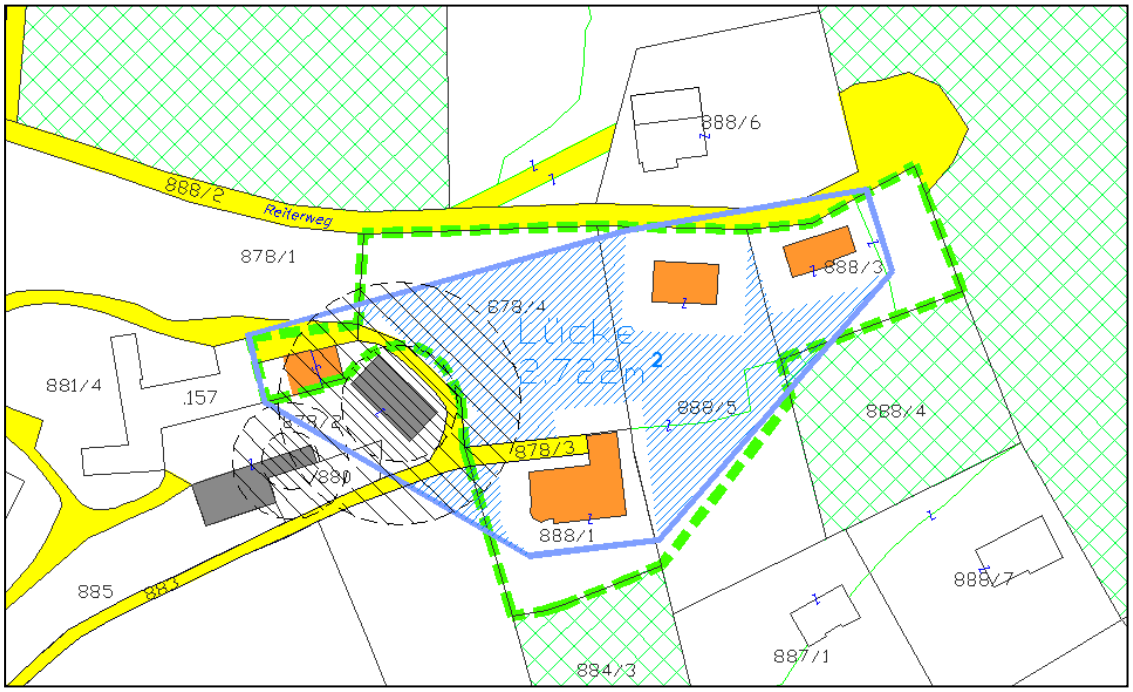
Bei Aus-, Um- und/oder Zubau des bestehenden Stallgebäudes im östlichen Bereich des Grundstückes Nr. 878/2 KG Stattegg - St. Veit ob Graz ist seitens der Baubehörde die nachweisliche Beibehaltung des Geruchsschwellenabstandes zu prüfen.

Prüfung Kleinräumigkeit - Lückengröße

Der gesamte Siedlungsbereich weist vier nahe beieinanderstehende Wohnhäuser und eine Landwirtschaft auf und stellt ein zusammenhängendes landschaftprägendes Siedlungselement dar. Um eine Entwicklung nach innen gewährleisten zu können werden jedoch nur die drei Wohnhäuser und der Wohntrakt der Landwirtschaft südlich des "Reiterweges" zur Beurteilung des Auffüllungsgebietes herangezogen. Das gesamte Auffüllungsgebiet umfasst somit eine Gesamtfläche von 5.968 m².



Abgrenzung des Auffüllungsgebietes



Umrisslinie und Lückengröße

Unter Berücksichtigung der Bestandssicherung der bestehenden Landwirtschaft werden zur Beurteilung und Festlegung des Auffüllungsgebietes die bestehenden drei Wohnhäuser und lediglich ein Teilbereich der Landwirtschaft herangezogen. Die sich daraus ergebende Umrisslinie (inklusive Mindestgebäudeabstände) umgrenzt jene Fläche innerhalb derer eine neue Bebauung zu erfolgen hat. Eine detaillierte Abgrenzung dieser bebaubaren Flächen erfolgt im Bebauungsgrundlagenplan durch Festlegung der Baugrenzlinien.

Die nachfolgende technische Berechnung der Lückengröße erfolgt unter Berücksichtigung der theoretischen Mindestgebäudeabstände im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes §13 (1) unter abmindernder Berücksichtigung bestehender Straßen und rechtmäßiger baulicher Anlagen (z.B.: Garagen, Neben- und Wirtschaftsgebäude, Schwimmbäder etc.).

Die plangraphische Ermittlung der Lückengröße ergibt eine Gesamtfläche von 2.722 m².

Prüfung der Lückengröße - Visuelle Einheit

Basierend auf der raumordnungsfachlichen Bestandsanalyse wird festgestellt, dass es sich bei dem gegenständlichen Auffüllungsgebiet mit den sich darin ergebenden Bebauungsflächen, um ein klar abgegrenztes, zusammenhängendes, landschaftprägendes Siedlungselement im Bereich Reiterweg handelt. Wobei die aufzufüllenden bebaubaren Flächen eine klare Entwicklung nach innen darstellen.

Aufgrund der leichten Hanglage und der guten Einsehbarkeit, welche aus südlicher Richtung kommend (Rannachstraße), gegeben ist, ist die relativ einheitliche Ausformung der bestehenden Baukörper im Zuge der Auffüllungsgebietsverordnung und der Bebauungsgrundlagenfestlegung fortzuführen. Dies beinhaltet vor allem die Gesamthöhe der Baukörper, die Geschossanzahl und die Dachform und -ausrichtung.

Die gegebene siedlungsstrukturelle Einheit und die Wahrung dieses geschlossenen Erscheinungsbildes, welche durch die Nahelage der bestehenden 4 Wohngebäude und der Landwirtschaft gegeben ist, kann durch die Auffüllung der bebaubaren Flächen die visuelle Einheit noch verstärken.

4. BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

Bauplätze

Das Planungsgebiet, über welches die Bebauungsgrundlagen festgelegt werden erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 888/1, 888/3, 878/4, 878/3 (Weg) und Teilflächen von 888/5, 878/2, .157 und 883 (Weg) alle KG 63277 Stattegg - St. Veit ob Graz.

Die Bauplätze 1 - 5 sind im Verordnungsplan wie folgt zugeordnet:
Bauplatz 1: Teilfläche von Grst. Nr. 878/2
Bauplatz 2: Grst. Nr. 878/4
Bauplatz 3: Teilfläche von Grst. Nr. 888/5
Bauplatz 4: Grst. Nr. 888/3
Bauplatz 5: Grst. Nr. 888/1

Unter Festlegung von kotierten Baugrenzlinien sind die bebaubaren Bereiche exakt definiert und bilden die Grundlage für allfällige Bewilligungsverfahren.

Das Ausmaß für den Bauplatz 1 wird aus Gründen der Bestands- und Rechtssicherung des landwirtschaftlichen Betriebes, auf den östlichen Wohnbereich der Hofanlage beschränkt.

Bebauungsweise

Hinsichtlich der homogenen Weiterführung des Orts- und Landschaftsbildes wird die durch die Bestandsbauten vorgegebene offene Bebauungsweise weitergeführt.

Lage und Stellung der Gebäude

Die Bebauung mit bewilligungspflichtigen Objekten hat unter Einhaltung der innerhalb der im Verordnungsplan festgelegten und kotierten Baugrenzlinien zu erfolgen, unter Einhaltung der Mindestgebäudeabstände im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes.

Die Festlegung der Baugrenzlinien im Bebauungsgrundlagenplan erfolgt mit Ausnahme der Festlegungen auf Bauplatz Nr. 2, innerhalb der Umrisslinie der Bestandsobjekte, unter Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten, der Geländesituation, ev. angrenzender Waldflächen und des bestehenden Geruchsschwellenbereiches.

Für den unbebauten Bauplatz Nr. 2 (Grundstück 878/4) erfolgt aufgrund der durch die topographische Situation zweckmäßigere nördliche Erschließung (Reiterweg) und der gewünschten linearen Fortführung der Baufluchtlinie der Bestandsobjekte auf Bauplatz Nr. 3 und Nr. 4 eine geringfügige Überschreitung (ca. 58 m²) der ermittelten Umrisslinie durch die festgelegte Baugrenzlinie. Somit verlaufen die nördlichen Baugrenzlinien für die Bauplätze 2, 3 und 4 mit einem 4 Meter Abstand entlang des Reiterweges, wodurch sowohl die optimale Situierung des Wohnobjektes im nördlichen, flacheren Teil des Grundstückes, als auch die ideale Grundstückszufahrt und der sich daraus ergebenden Abstellmöglichkeit (Garage/ Carport) gewährleistet ist. Durch die bestehende Bebauung nördlich des Reiterweges (Grundstück 888/6) stellt diese Überschreitung der Umrisslinie, im Gesamterscheinungsbild des Siedlungsbereiches, keine Entwicklung nach außen dar.

Geschosse und Höhe der Gebäude

Der Bereich des gegenständlichen Auffüllungsgebietes ist vorrangig mit eingeschossige Objekte mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, wobei aufgrund der Hanglage die Kellergeschosse talseitig teilweise oberirdisch liegen.

Die maximalen Gesamthöhe der Gebäude gemäß §4 Z 31 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. wird daher mit 9,0 Meter festgelegt.

Dachformen und Dächer

Der Siedlungsbereich weist überwiegend Satteldachformen mit einer Neigung zwischen 27° und 45° auf. Lediglich ein Wohnobjekt weist bei L-förmigem Grundriss ein Walmdach auf. Eine Fortführung dieses prägenden Satteldachelementes ist jedenfalls notwendig um eine formensprachlich visuelle Einheit zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Deckungsmaterialen wurden bei den Bestandsobjekten sämtliche Hartdeckungsmaterialen (Ziegel-, Platten- und Welleternitdeckung) in den Farben schwarz, braun und rot verwendet. Daher wird eine Festlegung innerhalb dieser an den Bestandsobjekten verwendeten Materialien und Farben vorgenommen.

Verkehrsflächen und Abstellplätze

Sämtliche Bauplätze des Auffüllungsgebietes sind bereits durch die bestehenden Zufahrtsstraßen (Grundstück Nr. 888/2, 883 und 878/3) ausreichend erschlossen.

Im Falle einer neu zu errichtender Erschließungsstraße hat gemäß §2 (2.7) der Zonierungsverordnung zum Flächenwidmungsplan 4.0, die Mindestbreite 6 Meter zu betragen

Entsprechend den Bestimmungen des §71 (4) des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF. ist die Gemeinde berechtigt die Anzahl der Abstellplätze abweichend von Absatz 3 desselben Paragraphen festzulegen. Eine diesbezügliche Festlegung erfolgte seitens der Gemeinde im Zuge der Zonierung des Flächenwidmungsplanes 4.0. Gemäß §2 (2.4) dieser Verordnung sind 2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit festgelegt.

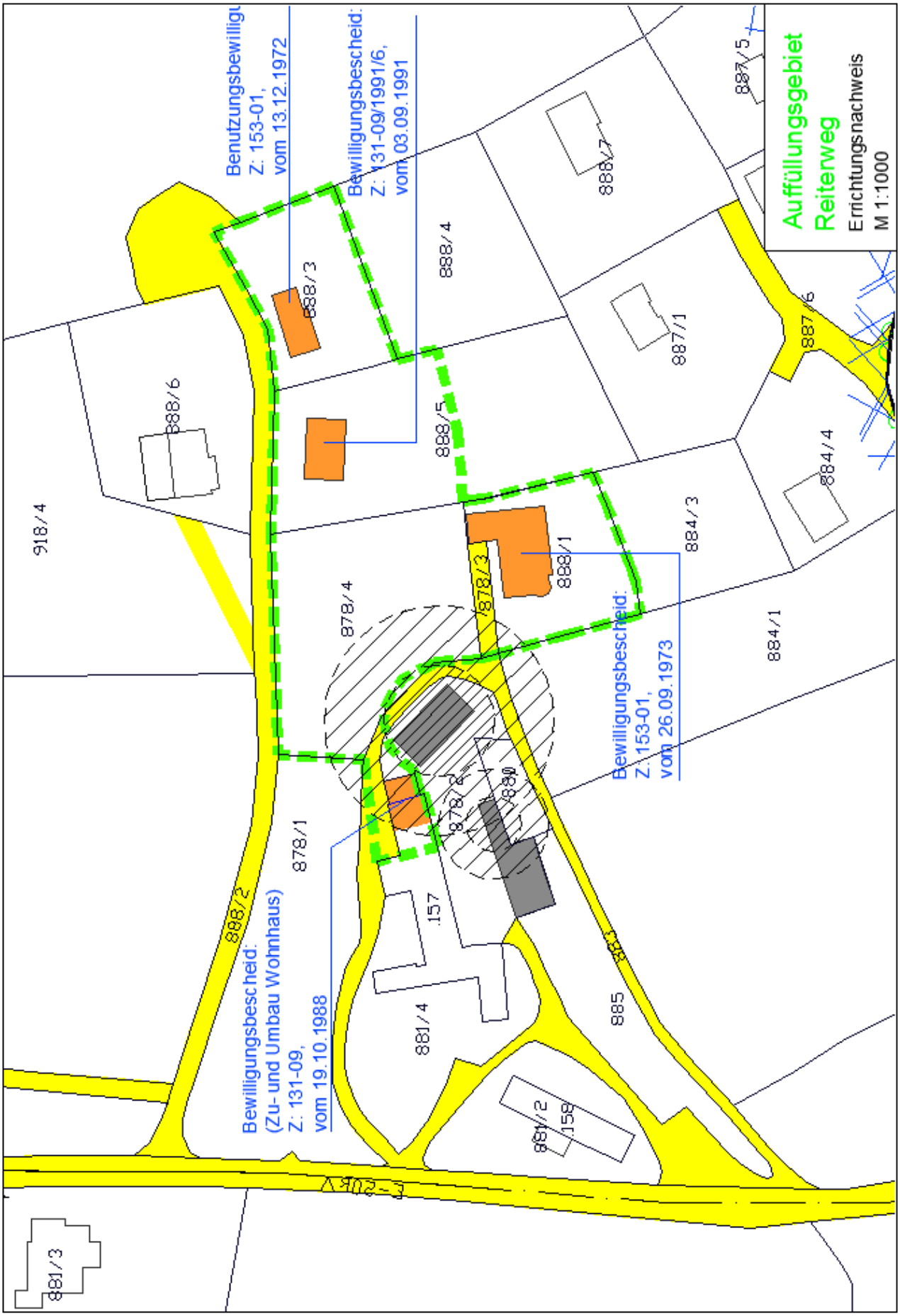
Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatz- und Entsorgungsfahrzeugen, zu vermeiden, ist im Interesse der Gemeinde das Freihalten der Erschließungsstraße von besonderer Bedeutung.

Einfriedungen

Im Umgebungsbereich des Planungsareals bestehen überwiegend licht- und luftdurchlässige Zaunanlagen die keine besonderen Höhen aufweisen, wobei niedrige Zäune überwiegen.

Die Errichtung von Zaunanlagen soll zulässig sein, sie soll lediglich als Trennung der Grundstücke Verwendung finden, jedoch nicht als Sichtschutz. Damit ein Sichtschutz vermieden wird ist die Höhenentwicklung eingeschränkt. Durch die Regelung einer einheitlichen max. Höhenentwicklung und einheitlichen Gestaltung kann ein Schutz des Straßen, Orts und Landschaftsbildes für den Planungsbereich erzielt werden.

ANHANG


Auffüllungsgebiet
Reiterweg
Errichtungsnachweis
M 1:1000
Benutzungsbewilligung
Z: 153-01,
vom 13.12.1972
Bewilligungsbescheid:
Z: 131-09/1991/6,
vom 03.09.1991
Bewilligungsbescheid:
Z: 153-01,
vom 26.09.1973
Bewilligungsbescheid:
(Zu- und Umbau Wohnhaus)
Z: 131-09,
vom 19.10.1988
918/4
888/6
888/3
888/5
888/4
888/7
887/5
887/6
887/1
884/4
884/3
884/1
888/1
878/3
878/4
878/1
878/2
890
157
881/4
881/2
158
885
888/2
881/3

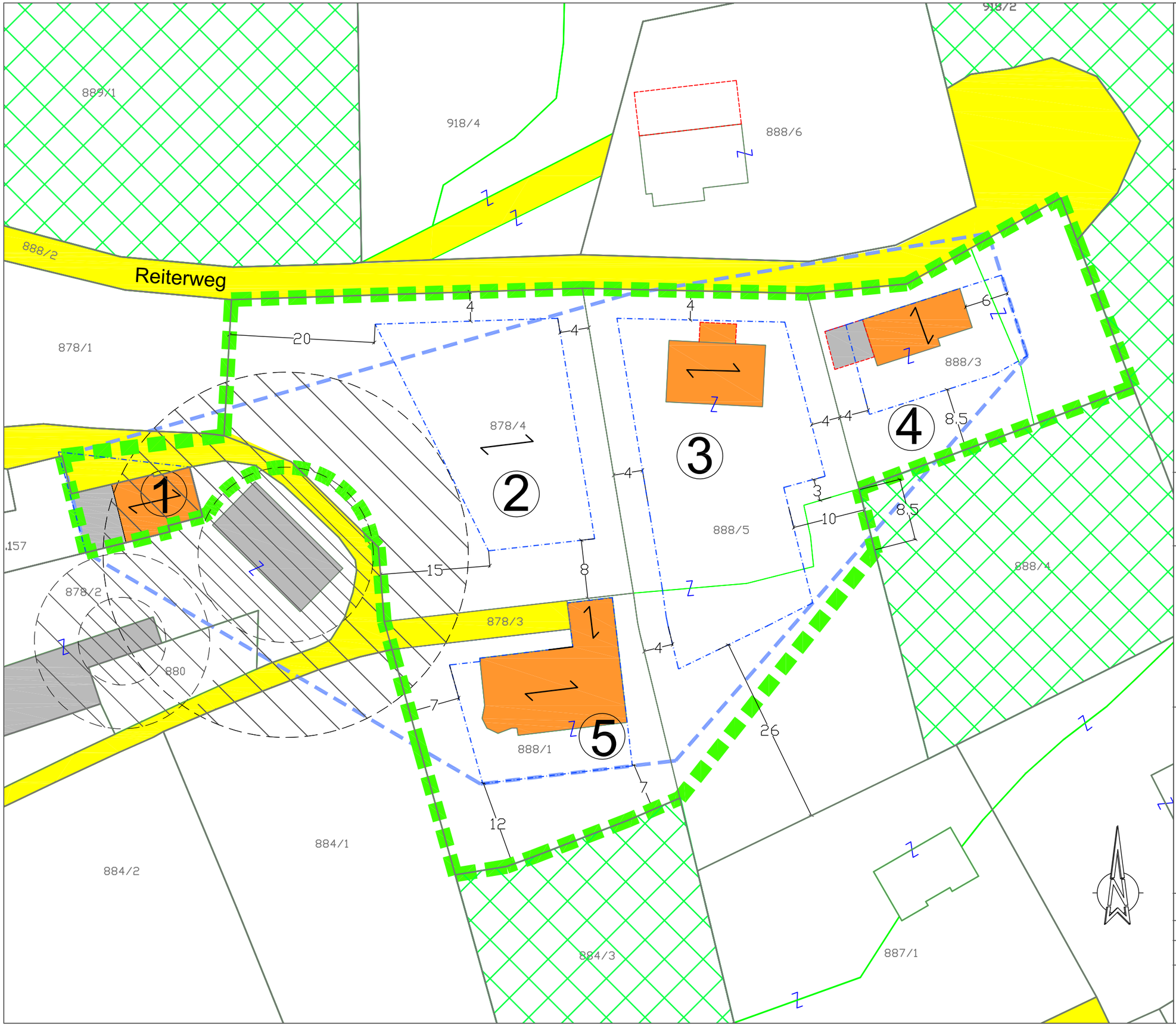
Gemeinde Stattegg

Bestimmung der Geruchszahl und des Schutzabstandes für die Landwirtschaft Steinberger

Datum Februar 2011

Legende: Z = Tierzahl fT = tierspez. Faktor fL = lüftungstechn. Faktor fE = entmistungstechn. Faktor fF = fütterungstechn. Faktor fLT = landtechn. Faktor G = Geruchszahl S = Schutzabstand fR = Raumordnungsfaktor

lfd-Nr	Besitzer	Grundstücks-Nr.	Tierart und Nutzungs-richtung	Z	fT	fL	fE	fF	fLT	G	S	fR
KG St. Veit												
45	Steinberger Franz	.157	Pferd: Pferde	**8**	0,17	0,5	0,18	0,05	0,73	0,99	**25**	
										0,99	25	**25**
STALL 1												
						Belästigungsbereich					12	m
STALL 2			Pferd: Pferde	**2**	0,17	0,5	0,18	0,05	0,73	0,25	**12**	
										0,25	12	**12**
						Belästigungsbereich					6	m



Ausweisung in FWPL 4.04 :
Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet

Max. Gesamthöhe der Gebäude: 9,0m

Geschossanzahl: EG+DG

Dachform: symmetrische Dächer 25° bis 47°

Legende:

- Auffüllungsgebiet
- Umrisslinie
- Grundstücksgrenze
- Gebäude Naturstandsaufnahme
- Baugrenzlinie für Hautgebäude inkl. Kotierung in m
- Erschließung
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Wald
- Geruchsschwellenabstand
- Belästigungsbereich
- Bauplatznummer
- Hauptfirstrichtung

Gemeinde
Stattegg

AUFFÜLLUNGSGEBIET "Reiterweg"

§33 (3) Z2 StROG 2010

Bebauungsgrundlagenplan

für den Gemeinderat der Bürgermeister	Planverfasser
Gemeinde Stattegg KG Stattegg - St. Veit/Graz	Gesamtfläche ca.5.968m²
Sachbearbeiter DI Vorstandlechner	
Datum Dezember 2011 Maßstab 1:500	Proj.Nr. 2010/28-2

HEINZ MALEK Architekten
Körösistraße 17, A-8010 Graz
T +43(0)316681440-0 F-33
Schönbrunner Str. 2, A-1040 Wien
T/F +43(0)1890566-0
Ziviltechniker GmbH
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com