Gemeinde Stattegg

Flächenwidmungsplan 4.0
5. Änderung

Verfahrensfall:

4.05 Auffüllungsgebiet Hoppenberger

Stattegg, Juli 2011

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

VERORDNUNG

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.07.2011 beschlossene
5. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBL. Nr. 49/2010

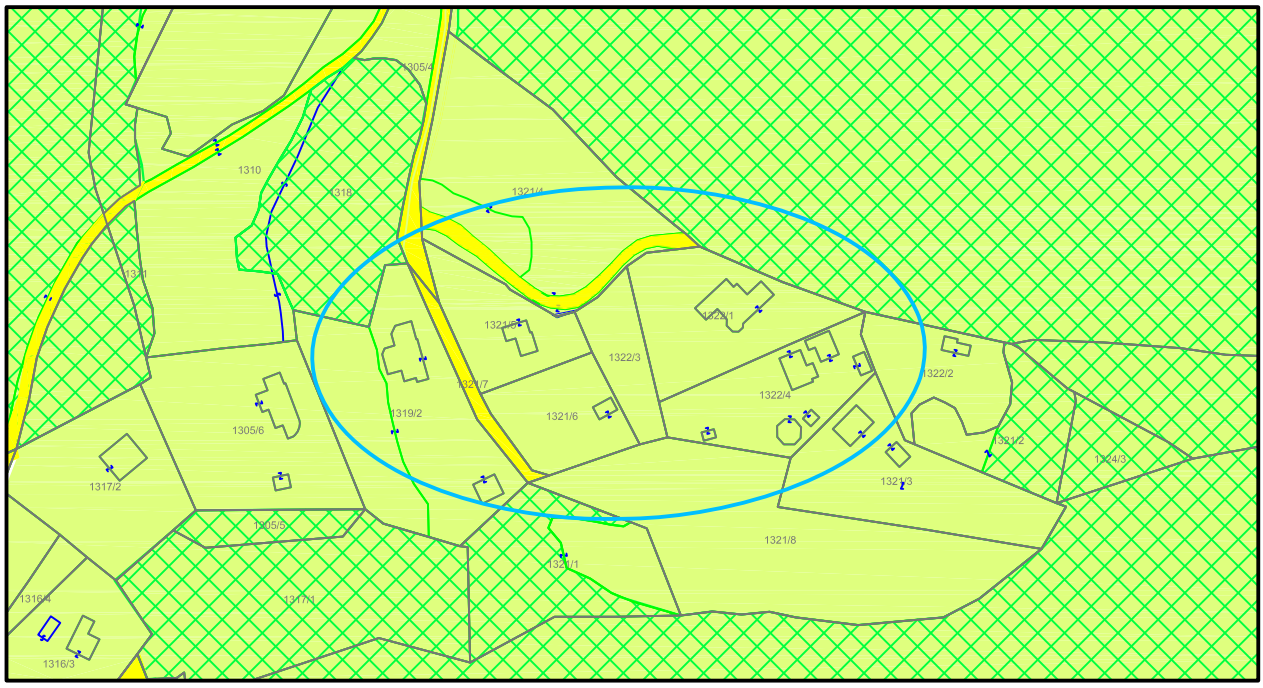
INHALTSVERZEICHNIS

1. Verordnungsplan 3
2. Verordnungswortlaut 4
3. Erläuterungsbericht 9
4. Bebauungsgrundlagen 18
Anhang…….…….…….. 20
Bebauungsgrundlagenplan…….…….. 22

Verordnungsplan
Flächenwidmungsplan-Änderung
VF 4.05 Auffüllungsgebiet "Hoppenberger"

Gemeinde	Gst Nr.	KG	derz. Ausweisung	künft. Ausweisung
Stattegg	1322/1, 1322/3, 1322/4, 1321/5, 1321/6	63277 Stattegg -St. Veit ob Graz	Freiland	Auffüllungsgebiet

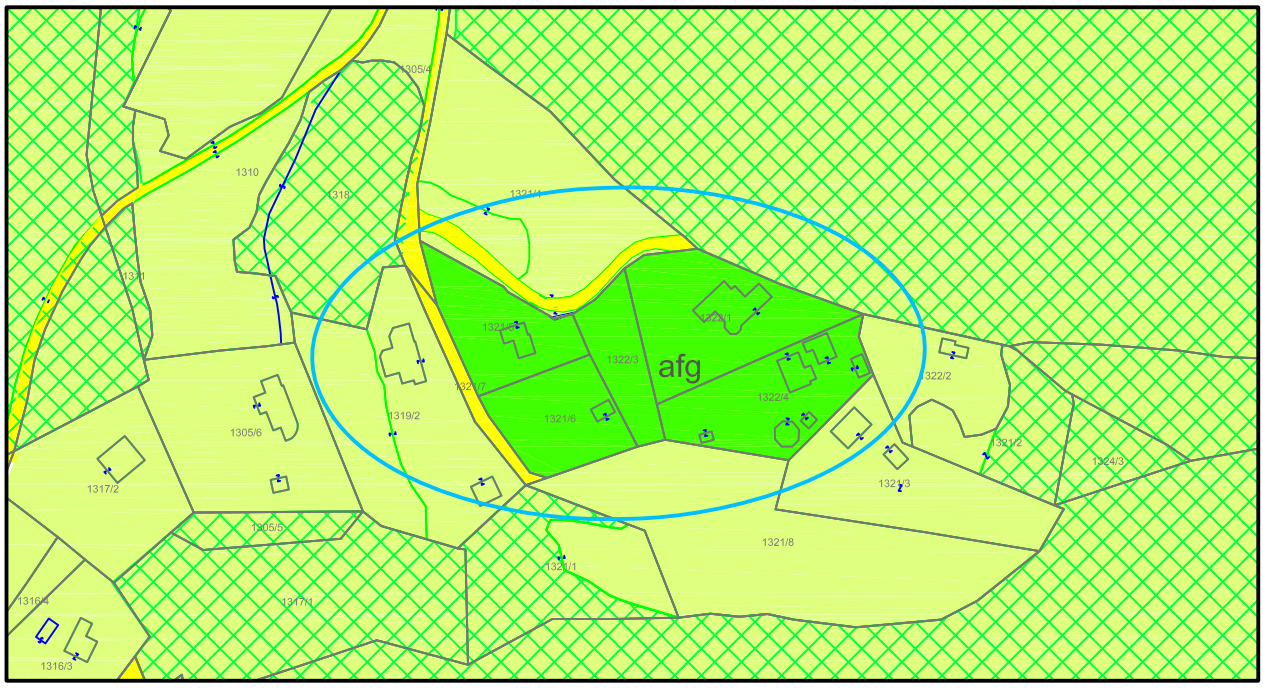
ALT



N

M 1:2500

NEU



M 1:2500

Rechtsgrundlage: Stmk. ROG 2010 idF. LGBl. Nr. 49/2010

Projekt-Nr: 2010/29-1
Erstellt: Juli 2011

für den Gemeinderat:
Bgm. Zimmermann

Planverfasser:

HEINZ MALEK Architekt
www.malekherbst.com
T+43(0)316 681 440-0 F-33

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

Gemeinde Stattegg

2. VERORDNUNGSWORTLAUT

zur 5. Änderung

im Flächenwidmungsplan 4.0

„Auffüllungsgebiet Hoppenberger“

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 28.07.2011 beschlossene 5. Änderung im Flächenwidmungsplan 4.0

Rechtsgrundlage: Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. 49/2010

Für den Gemeinderat.

Bürgermeister Ing. Karl Zimmermann

Stattegg, Juli 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. 7.300 m², welche bisher als „Freiland zur landwirtschaftlichen Nutzung“ gemäß25 (1) StROG 1974 idF. LGBl. 89/2008 ausgewiesen waren, werden nunmehr als Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet gemäß § 33 (3) Z2 StROG 2010 idf. LGBl. 49/2010 festgelegt.

Die planliche Darstellungen der Flächenwidmungsplanänderung im Maßstab 1:2500 (Proj.Nr.: 2010/29-1 FWP) und der Bebauungsgrundlagenplan (Proj.Nr.: 2010/29-2 BBGL) im Maßstab 1:500, verfasst vom Büro Architekt DI Heinz Malek, vom Juli 2011 stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 3 Bebauungsgrundlagen

Gemäß §33 (3) 2 StROG 2010 idf. LGBl. 49/2010 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 kotierten Baugrenzlinien.

2. Bebauungsweise

(1) Auf den Bauplätzen Nr. 1, 2 und 5 ist die offene Bauweise beizubehalten.

(2) Für die Bauplätze Nr. 3 und 4 kann eine offene oder gekuppelte Bauweise (innerhalb der Baugrenzlinie) 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 (gemäß §21 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF), ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie 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 und können talseitig bis zu 50 Prozent der Außenwandfläche (mehr als 1,5 Meter) über dem natürlichen Gelände liegen .

7. Dachformen und Dächer

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

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

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

(4) Gauben sind zulässig.

(5) Die Verwendung von Solarkollektoren ist zulässig.

8. Garagen - Carports - Abstellplätze

(1) Unter Zugrundelegung des §71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 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.

[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

9. Sonstige Vorschriften

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

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 Gemeindestraße "Auf der Rannach" erschlossen.

(2) Die Bauplätze 2, 3 und 5 sind über den bestehenden Weg (Teilfläche von Grundstück Nr. 1321/4 KG Stattegg - St. Veit ob Graz) zu erschließen.

(3) Der Bauplatz Nr. 1 ist weiterhin über die bestehende Zufahrt von Bauplatz Nr. 2 zu erschließen.

(4) Der Bauplatz Nr. 4 ist über eine neu zu errichtende innere Erschließungsstraße über Bauplatz Nr. 3 zu erschließen. Im Falle einer Grundstückszusammenlegung (Grundstücke Nr. 1322/3 und 1321/6 KG Stattegg - St. Veit ob Graz) ist über den bestehenden Weg (Teilfläche von Grundstück Nr. 1321/4 KG Stattegg - St. Veit ob Graz) zu erschließen.

(5) Die Breite der neu zu errichtenden Erschließungsstraße hat mindestens 6 Meter zu betragen. Im Falle einer Grundsückszusammenlegung von Bauplatz Nr. 3 und Nr. 4 kann diese entfallen.

(6) 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 der Grundstücksgrenzen sind von diesen Grenzen so weit entfernt zu pflanzen, dass dauerhaft die Möglichkeit des Rückschnittes und der Pflege vom eigenen Grundstück aus zu 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 5. Änderung

im Flächenwidmungsplan 4.0

Auffüllungsgebiet „Hoppenberger“

Planungsbereich

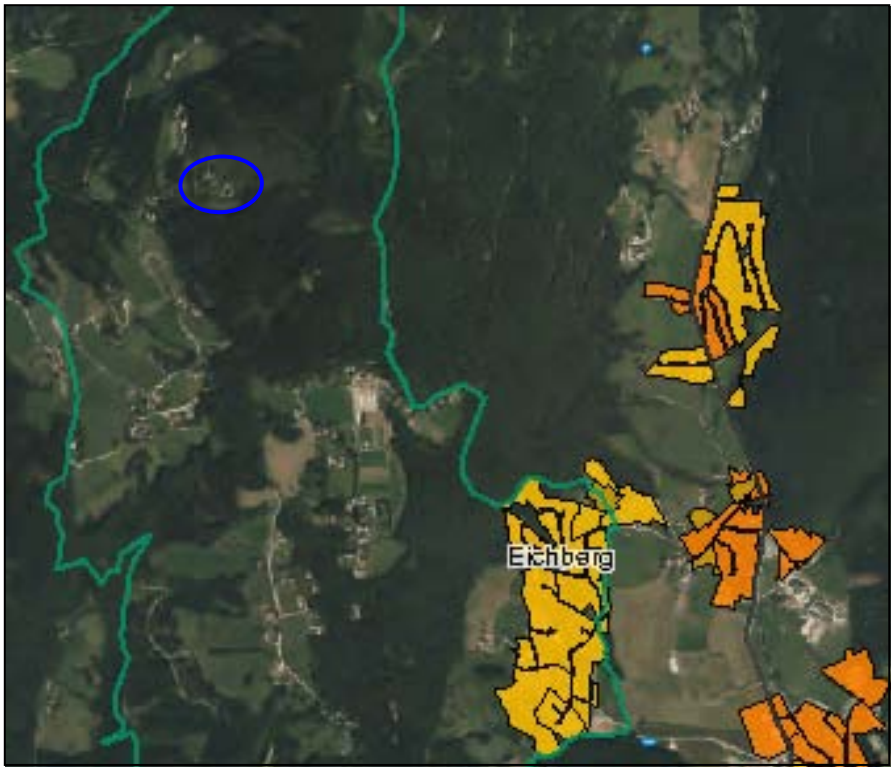
Das verfahrensgegenständliche Auffüllungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr. 1321/5, 1321/6, 1322/1, 1322/3 und 1322/4 alle KG 63277 Stattegg - St. Veit ob Graz in einem Gesamtausmaß von ca. 7.300 m².

von bisher: Freiland zur "landwirtschaftlichen Nutzung “ gemäß §25 (1) StROG 1974 idF. LGBl. 89/2008

in: Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet gemäß §33 (3) Z2 StROG idf. LGBl. 49/2010

Lage

Das gegenständliche Areal befindet sich auf der Rannach im westlichen Gemeindegebiet. Das gegenständliche Auffüllungsgebiet ist allseitig von Freiland für Land- und /oder Forstwirtschaft umgeben.



Ausschnitt aus dem Luftbild

Öffentliches Interesse

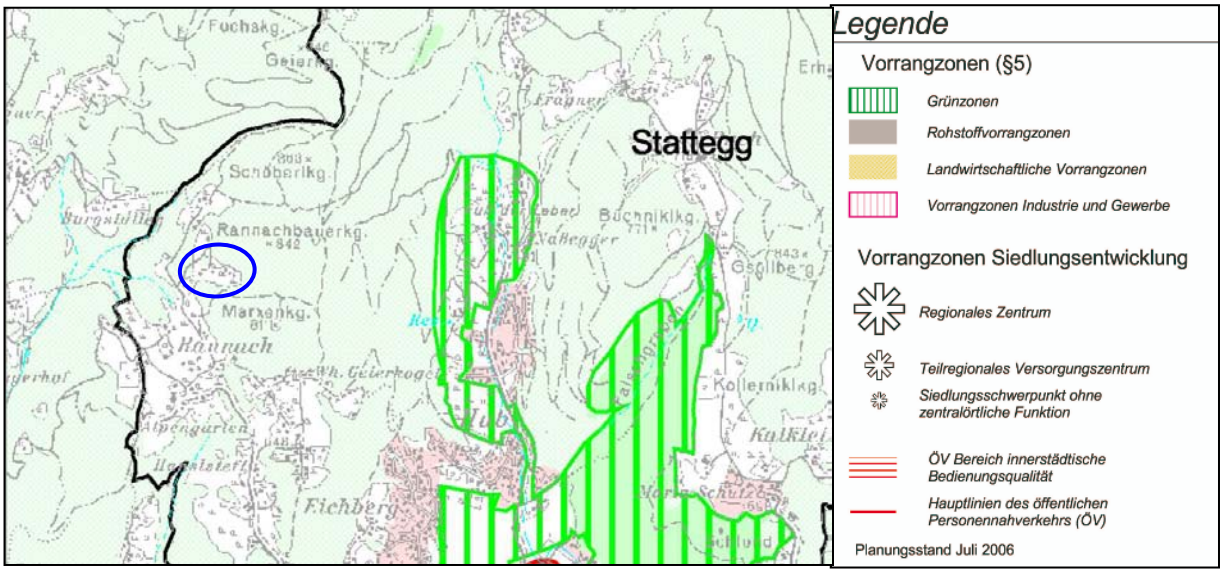
Seitens des Grundstückseigentümers wurde um Festlegung einer Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet angesucht.

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

Der gegenständliche Änderungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Graz-Andritz, Zone 2.

Teilräume

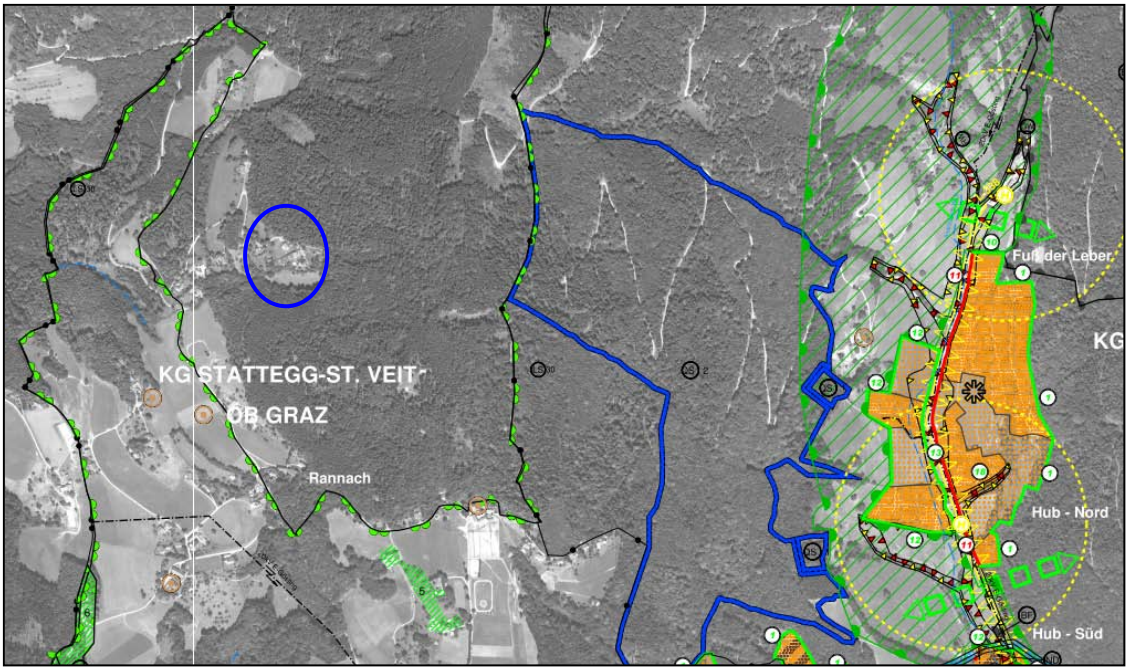
Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan größtenteils im Grünlandgeprägten Bergland. Lediglich der östlichste Randbereich des gegenständlichen Auffüllungsgebietes liegt im Teilraum Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland.

Aufgrund der Kleinräumigkeit (unter 3.000 m²) und der Tatsache, dass keine Waldränder betroffen sind ist kein Widerspruch hinsichtlich des Teilraumes Grünlandgeprägten Bergland gegeben. Die visuelle Sensibilität und die charakteristische Bebauung des Gebietes wird aufgrund der Bebauungsgrundlagenfestlegungen berücksichtigt.

Im Forstwirtschaftlich geprägten Bergland sind geringfügigen Ergänzungen bestehender Siedlungsgebiete zulässig 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) Abs. 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 für das gegenständliche Auffüllungsgebiet durchzuführen.

Prüfung Bauplatzeignung - Checkliste

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

Stadt-/Markt-/Gemeinde: Stattegg **Datum:** 03.02.2011

Auffüllungsgebiet: Hoppenberger

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:	☐	
2.06	Eine entsprechende immissionsarme Situation ist über Aufschließungsmaßnahmen herstellbar.	☐	Seite 11
	Ein diesbzgl. Gutachten liegt vor. Gutachter: ..... Datum:	☐	

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
2.10	Es ist kein Detailgutachten zur Beurteilung der Geruchsimmission durch einen Sachverständigen erforderlich.	☐	Seite 13
	Das erforderliche Gutachten liegt vor. Gutachter: ..... Datum:	☐	
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)

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

Bestandsaufnahme und Baubestände

Luftbild des Änderungsbereiches

Der gegenständliche Auffüllungsgebietsbereich liegt auf der Rannach im westlichen Randbereich des Gemeindegebietes und weist eine leichte bis mittelsteile Hanglage auf. In diesem Siedlungsbereich bestehen 5 Einfamilienwohnhäuser, wobei im Sinne einer innenliegenden Auffüllung nur 4 Wohnhäuser zur Beurteilung herangezogen werden. Die vorrangig aufzufüllende unbebaute Fläche liegt genau im Zentrum dieses Siedlungselementes.

Im Nordosten grenzen direkt Waldflächen an das Auffüllungsgebiet und im Süden sind diese durch einen Freilandbereich getrennt.

Die bestehende Erschließungsstraße ist ausreichend dimensioniert und asphaltiert ausgeführt.

Die für das Auffüllungsgebiet beurteilungsrelevanten 4 Wohnhäuser wurden vor dem 1. Februar 1995 rechtmäßig errichtet (siehe Anhang).

Die in den 1980er Jahren entstandenen Einfamilienwohnhäuser sind dauerbewohnt, gut erschlossen und gepflegt. Alle 4 Objekte sind eingeschossig, wobei 3 der Objekte zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Das Objekt auf Bauplatz Nr. 4 weist ein ausgebautes und talseitig oberirdisch liegendes Kellergeschoss auf.
Ortsbildprägendes Element dieses Siedlungsbereiches sind aufgrund der besseren Einsehbarkeit zweifellos die höher liegenden Wohngebäude.

Die Dachlandschaft ist durch steile bis mäßig geneigte Satteldächer - teilweise mit Giebelgauben - geprägt. Die Deckungsmaterialen sind durchwegs Ziegel- bzw. Platten Hartdeckungen in den Farben rot, schwarz und braun. Die Firstrichtungen sind bei 2 Objekten N-S, bei einem O-W und bei dem 4. NW-SO ausgerichtet.

Der Geländeverlauf im Bereich der Wohnhäuser ist im Wesentlichen beibehalten, wobei bei 3 Objekten in den Terrassenbereichen Aufschüttungen bis auf das Erdgeschossniveau vorgenommen worden sind.

Ansicht der Bestandswohnhäuser auf Bauplatz Nr. 2 und 1

Ansicht der Bestandswohnhäuser auf Bauplatz Nr. 5 und 4

Die aufzufüllenden Flächen weisen eine leichte bis mittelsteile, aber gut bebaubare Hanglage auf. Der bestehende Obst- und Laubbaumbewuchs liegt größtenteils außerhalb der zu bebauenden Bereiche und ist daher nicht betroffen.

Blick von Osten auf den unbebauten Bauplatz Nr. 3

Baulandvoraussetzungen

Eine Baulandeignung gemäß §28 (2) iVm. §29 (2) StROG 2010 idF. LGBl. 49/2010 hinsichtlich der natürlichen, technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen, der Immissionsfreiheit und des Orts- und Landschaftbildes liegt vor.

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk. Die Zuleitung bis zu den Grundstücksgrenzen ist für alle bebaubaren Bereiche gegeben.

Die Abwasserentsorgung hat durch eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigungs- und Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.

Vier der fünf Bauplätze des Auffüllungsgebietes sind über die bestehende Erschließungsstraße erschlossen. Lediglich der Bauplatz Nr. 4 weist keine eigene Zufahrt auf und ist aufgrund der topgraphischen Gegebenheiten und der Besitzverhältnisse idealerweise über die Bauparzelle Nr. 3 (Grundstück Nr. 1322/3) zu erschließen.

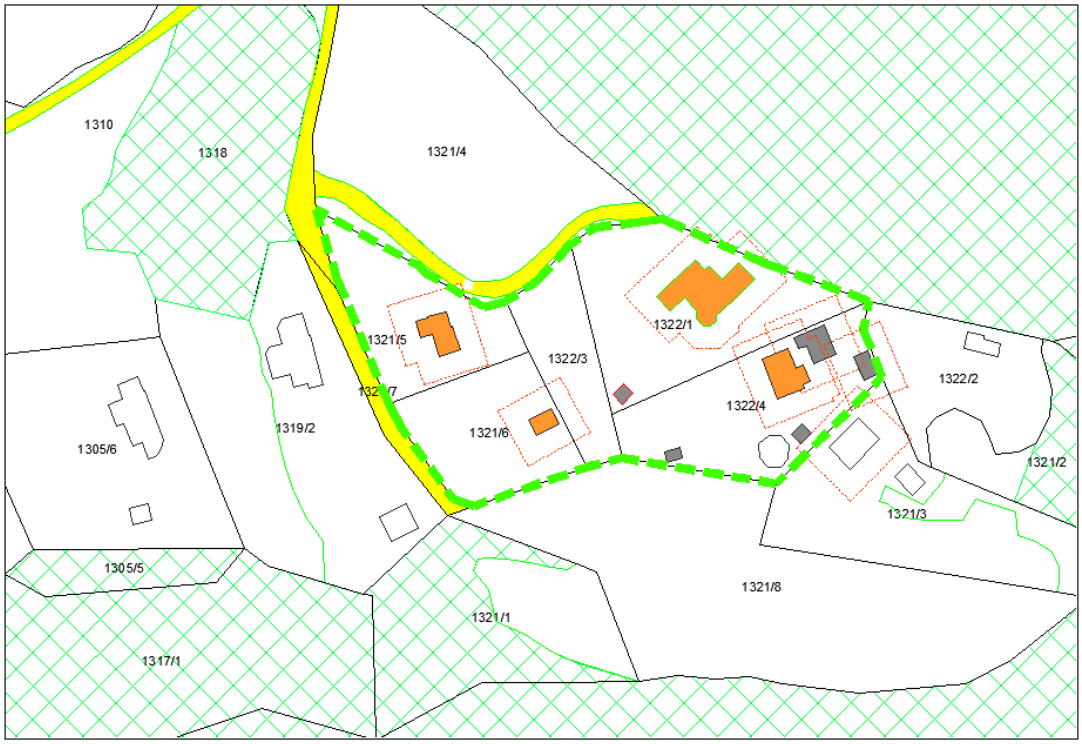
Immissionen

Geruchs-, Lärm- oder Luftimmissionen liegen nicht vor.

Prüfung Kleinräumigkeit - Lückengröße

Der gegenständliche Umgebungsbereich des Auffüllungsgebietes weist fünf nahe beieinanderstehende Wohnhäuser auf und stellen ein zusammenhängendes landschaftprägendes Siedlungselement dar. Zur Beurteilung der Lückengröße und Festlegung des Auffüllungsgebietes werden aufgrund der gewünschten Entwicklung nach innen und der Größenbeschränkungen für Auffüllungsgebiete nur vier Wohnhäuser herangezogen.

Das gesamte Auffüllungsgebiet umfasst somit eine Gesamtfläche von 7.300 m².

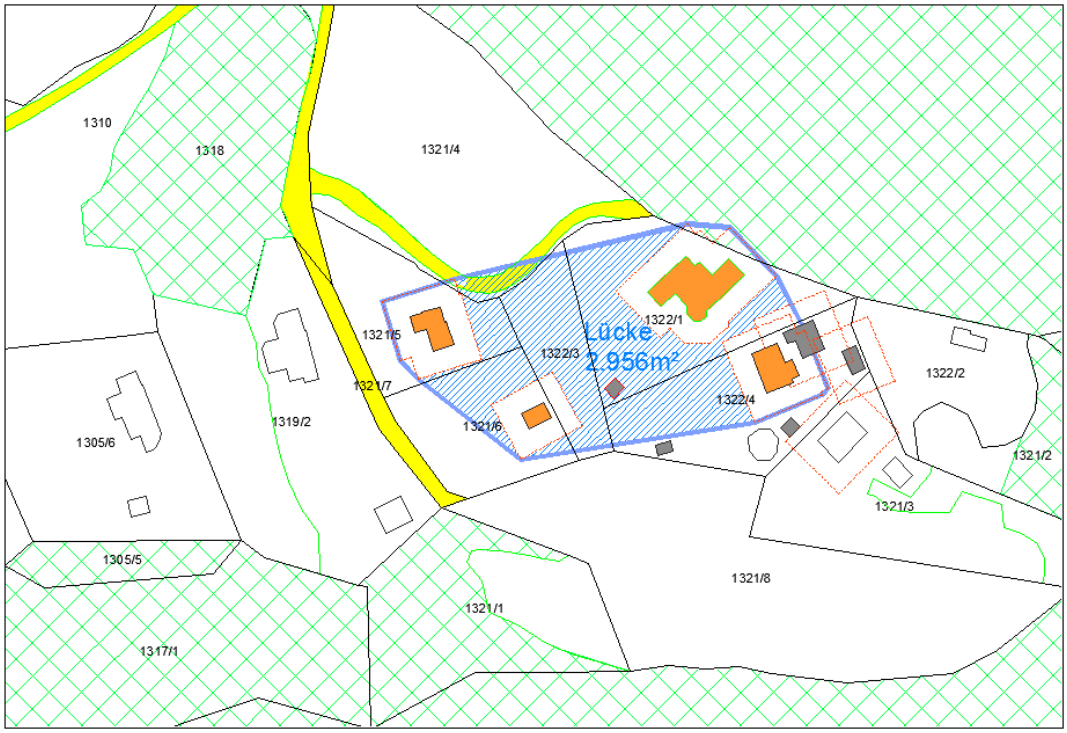


Abgrenzung des Auffüllungsgebietes

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 2.956 m².



Umrisslinie und Lückengröße

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 auf der Rannach handelt. Wobei die aufzufüllenden bebaubaren Flächen eine klare Entwicklung nach innen darstellen.

Aufgrund der Hanglage und der guten Einsehbarkeit, welche aus westlicher Richtung kommend, gegeben ist, ist die relativ einheitliche Ausformung der bestehenden Baukörper im Zuge der Auffüllungsgebietsverordnung und der Bebauungsgrundlagenfestlegung fortzuführen. Dies beinhaltet vor allem die Gesamthöhen der Baukörper, die Geschossanzahl und die Dachformen und -ausrichtungen.

Die gegebene siedlungsstrukturelle Einheit und die Wahrung dieses geschlossenen Erscheinungsbildes, welche durch die Nahelage der bestehenden 4 Wohngebäude 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. 1321/5, 1321/6, 1322/1, 1322/3 und 1322/4 alle KG 63277 Stattegg - St. Veit ob Graz.

Die Bauplätze 1 - 5 sind im Verordnungsplan wie folgt zugeordnet:
Bauplatz 1: Grundstück Nr. 1322/4
Bauplatz 2: Grundstück Nr. 1322/1
Bauplatz 3: Grundstück Nr. 1322/3
Bauplatz 4: Grundstück Nr. 1321/6
Bauplatz 5: Grundstück Nr. 1321/5

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

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 innerhalb der Umrisslinie der Bestandsobjekte, unter Berücksichtigung der Erschließungsmöglichkeiten, der Geländesituation und ev. angrenzender Waldflächen.

Geschosse und Höhe der Gebäude

Der Bereich des gegenständlichen Auffüllungsgebietes ist vorrangig mit eingeschossigen Objekten mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut, wobei aufgrund der Hanglage bei einem Objekt das Kellergeschoss talseitig teilweise oberirdisch liegt.

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 25° und 47° auf. Eine Fortführung dieses prägenden Satteldachelementes ist jedenfalls notwendig um eine formensprachlich visuelle Einheit zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Deckungsmaterialen wurden bei den Bestandsobjekten Ziegel- und Plattendeckungen in den Farben schwarz, braun und rot verwendet. Daher wird eine Festlegung dieser an den Bestandsobjekten verwendeten Materialien und Farben vorgenommen.

Verkehrsflächen und Abstellplätze

Drei Bauplätze des Auffüllungsgebietes sind bereits durch den bestehenden Weg ausreichend erschlossen. Die Erschließung des Bauplatzes Nr. 1 erfolgt über den angrenzenden Bauplatz Nr. 2. Die innere Erschließung des Bauplatzes Nr. 4 erfolgt derzeit über den Bauplatz Nr. 3 und soll aus topographischen Gründen und aus Gründen der Rechtssicherheit (beide Grundstücke sind in einem Besitz) beibehalten werden.

Entsprechend den Bestimmungen des §71 Abs. 4 des Stmk. Baugesetzes 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.

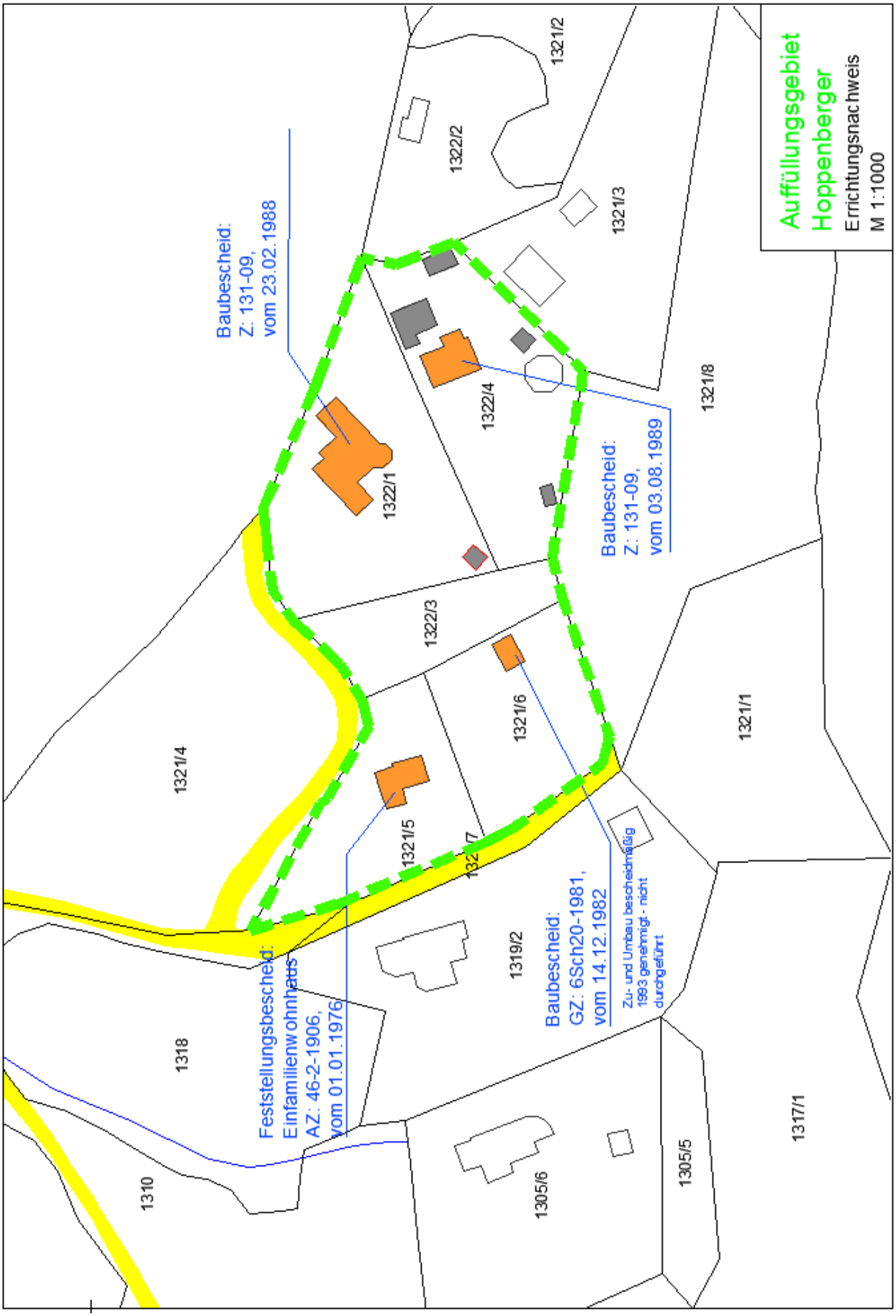
Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatz- und Entsorgungsfahrzeugen, zu vermeiden, ist im Interesse der Gemeinde das Freihalten der Erschließungsstraße auch in abgelegeneren Bereichen gewünscht.

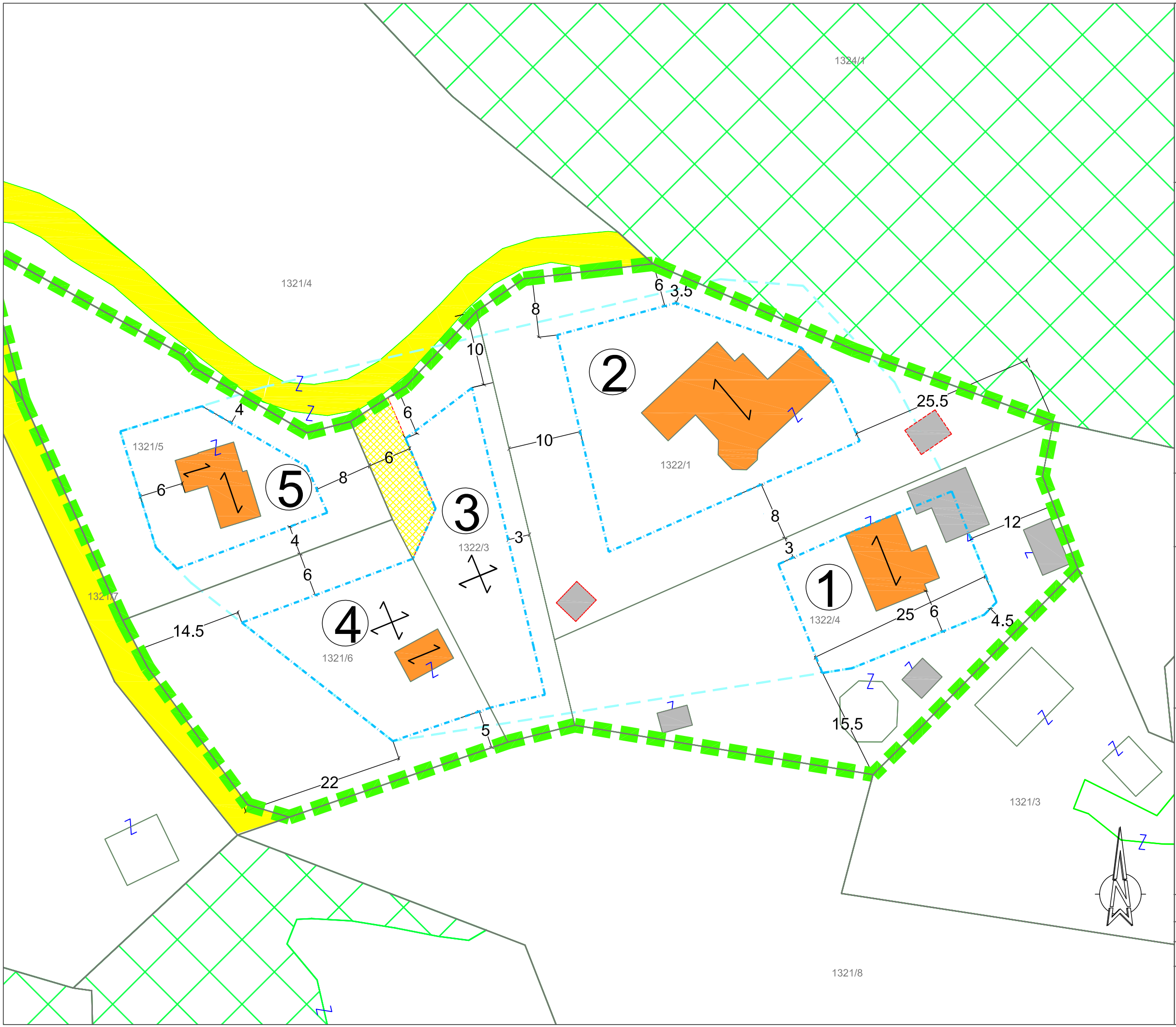
Einfriedungen

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
Hoppenberger
Errichtungsnachweis
M 1:1000
Baubescheid:
Z: 131-09,
vom 23.02.1988
Baubescheid:
Z: 131-09,
vom 03.08.1989
Baubescheid:
GZ: 6Sch20-1981,
vom 14.12.1982
Zu- und Umbau bescheidmäßig
1993 genehmigt - nicht
durchgeführt
Feststellungsbescheid:
Einfamilienwohnhaus
AZ: 46-2-1906,
vom 01.01.1976
1322/1
1322/2
1322/3
1322/4
1321/1
1321/2
1321/3
1321/4
1321/5
1321/6
1321/7
1321/8
1319/2
1318
1310
1305/6
1305/5
1317/1



Ausweisung in FWPL 4.05 :
Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet

Max. Gesamthöhe der Gebäude: 9,0m

Geschossanzahl: EG+DG

Dachform: symmetrische Dächer 25° bis 47°

Legende:

- Auffüllungsgebiet
- Umrisslinie
- Grundstücksgrenze
- Baugrenzlinie für Hautgebäude inkl. Kotierung in m
- äußere Erschließung
- innere Erschließung im Bedarf
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Wald
- ② Bauplatznummer
- Hauptfirstrichtung

Gemeinde
Stattegg

AUFFÜLLUNGSGEBIET "Hoppenberger"

§33 (3) Z2 StROG 2010

Bebauungsgrundlagenplan

für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Planverfasser

Gemeinde Stattegg
KG Stattegg - St. Veit/Graz

Gesamtfläche ca.7.300 m²

Sachbearbeiter DI Vorstandlechner

Datum Juli 2011
Maßstab 1:500

Proj.Nr. 2010/29-2

HEINZ MALEK Architekten
ZT
Körösistraße 17, A-8010 Graz
T +43(0)316681440-0 F-33
Schönbrunner Str. 2, A-1040 Wien
T/F +43(0)1990566-0
ZI.(I)tech(n)er GmbH
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com