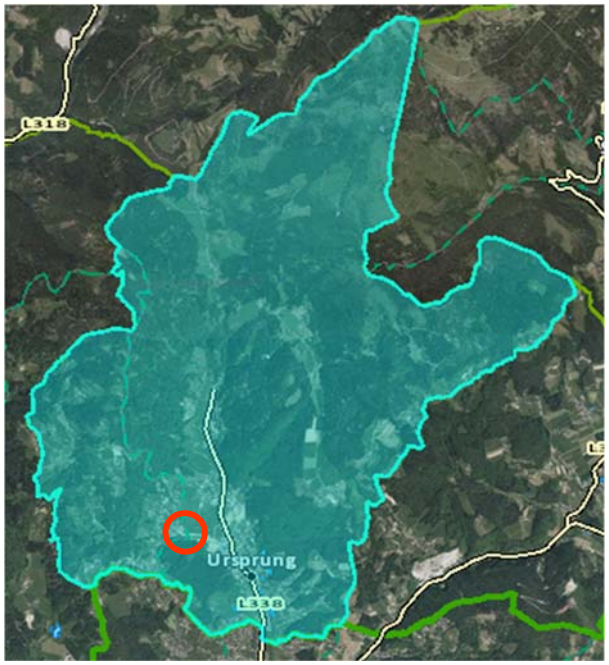
Gemeinde Stattegg

Bebauungsplan „Eichberg 3“

Projekt-Nr. 2016/15

September 2018



MALEK HERBST Architekten ZT

Malek Herbst Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösistraße 17, 8010 Graz
T: +43 (0)316 68 14 40-0 F-33
office@malekherbst.com

Inhaltsverzeichnis

1. Verordnungswortlaut 3
§1 Geltungsbereich 3
§2 Rechtsgrundlagen 3
§3 Planungsgrundlagen 3
§4 Verkehrserschließung – Straßenwässer 4
§5 Oberflächenentwässerung 5
§6 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad 5
§7 Lage der Gebäude – Baugrenzlinien 5
§8 Geschossanzahl - Gesamthöhe der Gebäude 6
§9 Dachgestaltung, Gebäudeorientierung 6
§10 Fassaden, Farbgestaltung 7
§11 Abstellplätze – Carports 7
§12 Geländeveränderungen 7
§13 Einfriedungen, Bepflanzungen 8
§14 Bebauungsareale 8
§15 Allgemeine Hinweise 8
§16 Inkrafttreten 9
2. Erläuterungen 10
2.1 Lage und Gebietsbeschreibung 10
2.2 Festlegungen im Flächenwidmungsplan 11
2.3 Zielsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanes 12
2.4 Gestaltungsvorgaben der Gemeinde 14
3. Anhang 17
- Kataster (Auszug), Quelle Digitaler Atlas GIS Steiermark
- Höhenschichtenplan, DI Kerschbaumer vom 19.02.2016
- Oberflächenentwässerung, „Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner“ vom 06.09.2017
4. Verordnungsplan .....

Verfahrensablauf

Anhörungsfrist (2 Wochen)	Mai 2018
Gemeinderatsbeschluss	20.09.2018
Kundmachung	21.09.2018 - .10.2018
Rechtskraft	

1. Verordnungswortlaut

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Stattegg am 20.09.2018 beschlossenen Bebauungsplan „Eichberg 3“.

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich über das Grundstück 988 KG Stattegg –St. Veit ob Graz, in einem Ausmaß von ca. 8.224 m².

§2 Rechtsgrundlagen

(1) Der Bebauungsplan „Eichberg 3“ besteht aus dem Verordnungswortlaut, der planlichen Darstellung (Verordnungsplan) und dem Erläuterungsbericht, verfasst von Malek Herbst Architekten ZT GmbH (Projekt-Nr. 2016/15) und erfolgen die Festlegungen auf Rechtsgrundlage des StROG 1974 idF LGBl 47/2007.

(2) Der Verfahrensablauf erfolgt auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBl 117/2017.

§3 Planungsgrundlagen

(1) Die planliche Darstellung basiert auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baudirektion, geographisches Informationssystem (GIS Steiermark), zur Verfügung gestellten digitalen Katastermappe (Stand: 2016).

(2) Der Flächenwidmungsplan 4.0, gilt als Grundlage für die Baulandausweisung, die Dichtefestlegung, die Bebauungsplanzonierung und Inhalte im Planungsgebiet.

(3) Das verfahrensgegenständliche Grundstück 988 KG 63277 Stattegg –St. Veit ob Graz, in einem Ausmaß von ca. 8.224 m², ist im Flächenwidmungsplan 4.0, als Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet [WR (11)] gemäß § 23 (5) lit. f StROG 1974 idF LGBl 47/2007 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen.

Die von der Änderung betroffene Grundstücksfläche wurde gemäß § 23 (3) STROG 1974 idF LGBL 47/2007 als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes im siedlungspolitischem Interesse ausgewiesen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Aufschließungserfordernisse zu berücksichtigen:

- Klärung der inneren Erschließung unter Berücksichtigung der Geländesituation
- Neuteilung für eine zweckmäßige Bebauung
- Bedachtnahme der Sicherheitszone des Flughafens Graz Thalerhof
- Bedachtnahme des Grundwasserschongebietes

(4) Die Aufhebung der Festlegung als Aufschließungsgebiet kann nach Erfüllung aller Aufschließungserfordernisse (Rechtskraft Bebauungsplan sowie die gesamte Erschließung und Kanalisation) vom Gemeinderat beschlossen werden.

§4 Verkehrserschließung – Straßenwässer

(1) Die äußere Anbindung an das öffentliche Straßennetz für die Bebauungsareale 3 bis 8, hat über die neu zu errichtende innere Erschließungsstraße (auf Grundstück 988 KG Stattegg –St. Veit ob Graz) in den Bergweg (Grundstück 1447/1) zu erfolgen. Die Bebauungsareale 1 und 2 werden direkt über den Bergweg erschlossen.

(2) Hierfür sind entlang des Bergweges Grundabtretungsflächen zur Verbreiterung des Bergweges auf eine Mindestbreite von 6,0 Meter vorzusehen.

(3) Die Breite des Straßenraumes der Erschließungsstraße innerhalb des Planungsareals hat im gesamten Bereich mindestens 6,0 m, wie im Verordnungsplan festgelegt, zu betragen.

(4) Am Ende der inneren Erschließungsstraße ist eine Umkehre, wie im Verordnungsplan dargestellt, vorzusehen.

(5) Die innere Erschließungsstraße ist staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.

(6) Die Oberflächenwässerentsorgung der inneren Erschließungsstraße hat über einen Stauraumkanal und einen Drosselschacht in den durch die Gemeinde errichteten Regenwasserkanal (Bergweg) zu erfolgen.

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

§5 Oberflächenentwässerung

(1) Hinsichtlich der Verbringung der Niederschlagswässer liegt eine Stellungnahme vom Büro Ingenieurgemeinschaft DI Bilek & DI Krischner vom 06.09.2017 vor und ist im Anhang beigefügt. Die darin enthaltenen Auflagen und Bemessungsgrundlagen sind verbindlich einzuhalten.

(2) Die Oberflächenentwässerung hat auf den jeweiligen Bauplätzen durch Schaffung von Retentionsräumen (vom Bauwerber im Bauverfahren bewilligt, errichtet und durchgeführt) und durch kontrollierte, verzögerte und reduzierte Ableitung über zwei Sammelkanäle, in den durch die Gemeinde errichteten Regenwasserkanal im Bergweg zu erfolgen.

§6 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad

(1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichtewerte von 0,2 – 0,4 sind einzuhalten.

(2) Der maximale Bebauungsgrad[1], eingeschränkt auf Bauwerksteile über Erdgleiche, wird mit 0,3 festgelegt.

§7 Lage der Gebäude – Baugrenzlinien

(1) Hauptgebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

[1] Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche;

(2) Die Lage der Hauptgebäude hat innerhalb der im Verordnungsplan dargestellten Baugrenzlinien zu erfolgen. Jedenfalls sind die im §13 Stmk. BauG 1995 idgF festgelegten Mindestabstände einzuhalten. Bezüglich einer Überschreitung der Baugrenzlinie durch kleinteilige Vorsprünge gelten die Festlegungen gemäß §12 des Steiermärkischen BauG 1995 idgF.

(3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für bewilligungsfreie Vorhaben gemäß §21 Stmk BauG 1995 idgF.

§8 Geschossanzahl - Gesamthöhe der Gebäude

(1) Die Geschoßanzahl wird mit maximal 2 Vollgeschoßen festgelegt. Kellergeschoße sind zulässig und können talseitig ebenerdig ausgeführt werden.

(2) Bei talseitig ebenerdiger Kellergeschossausführung ist nur ein Vollgeschoss (EG) zulässig.

(3) Die Gebäudehöhe[2] gemäß §4 Z. 31 Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF wird mit maximal 8,5 m gemessen vom natürlichen Gelände festgelegt.

§9 Dachgestaltung, Gebäudeorientierung

(1) Als Dachformen für Hauptgebäude sind Pult- und Flachdächer zulässig.

(2) Bei Pultdächern ist die Dachfläche hangparallel zu errichten und ist die Dachneigung derart zu wählen, dass die Eindeckung mit kleinformatigen Deckungsmaterialien möglich ist. Blecheindeckungen sind unzulässig.

(3) Die Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun oder Grau auszuführen.

(4) Die Hauptfirstrichtung sind gemäß der Darstellung im Verordnungsplan anzuordnen.

[2] 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 und dgl. unberücksichtigt bleiben.

§10 Fassaden, Farbgestaltung

(1) Die Färbelung der Fassaden ist nach Aufforderung durch die Baubehörde, wenn eine genaue Beurteilung aufgrund von Farbangeben oder Farbtafeln allein nicht ausreicht, in einem Färbelungsplan bzw. Fassadengestaltungsplan im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen.

(2) Die Verwendung von grellen und unnatürlichen Farben und Materialen die eine glänzende Oberflächenwirkung aufweisen sind unzulässig.

(3) Fassadenverkleidungen aus Stoff- und Textilbespannungen, Netzen, Gitter, Wellblech, Spiegelglas udgl. sind unzulässig.

§11 Abstellplätze – Carports

(1) Unter Zugrundelegung des §89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grund vorzusehen.

(4) Garagen und Carports können in gekuppelter Form auch an der Grundgrenze innerhalb der im Verordnungsplan festgelegten Baugrenzlinien für Garagen errichtet werden.

(2) Die befestigten Flächen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Wo immer es möglich ist, sind z.B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder Kiesflächen zu bevorzugen.

§12 Geländeveränderungen

(1) Baukörper sind derart zu planen, dass großflächige Geländeveränderungen vermieden werden. Geländeveränderungen und Aufschüttungen für Terrassen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 Meter zulässig. Für die Höhenermittlung ist dabei das natürliche Gelände gemäß §4 Abs. 46 Stmk. BauG 1995 idgF heranzuziehen.

(2) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten.

(3) Stützmauern sind als „Bewehrte Erde“ auszuführen.

§13 Einfriedungen, Bepflanzungen

(1) Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Zaunsockel bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm.

(2) Bepflanzungen und lebende Zäune sind mindestens 0,75 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzuversetzen und dürfen eine Höhe von 2,0 Meter nicht überschreiten.

(3) Allfällige zusätzliche Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit heimischen Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, vorzunehmen. Thujenhecken sind nicht zulässig.

§14 Bebauungsareale

(1) Das Planungsareal wird gemäß Plandarstellung in 8 Bauplätze eingeteilt.

(2) Geringfügige Abweichungen (+/- 0,5 Meter) im Zuge der Vermessung und Errichtung der inneren Erschließungsstraße sind zulässig.

§15 Allgemeine Hinweise

(1) Die Errichtung der Zufahrtsstraße, die Maßnahmen zur Verbringung der Schmutz- und Oberflächenwässer (Stauraumkanal samt Retentionsanlage) und die Wasserleitung sind im Vorfeld für die geplanten Wohnobjekte vorzunehmen.

(2) Die Instandhaltung der Retentionsanlagen ist im Zuge allfälliger Bauverfahren über privatrechtliche Vereinbarungen sicher zu stellen.

(3) Das Bebauungsplanareal befindet sich innerhalb des engeren Grundwasserschongebietes Graz-Andritz. Auflagen der bezughabenden Schutzverordnung LGBl Nr. 139/1971 sind zu berücksichtigen.

§16 Inkrafttreten

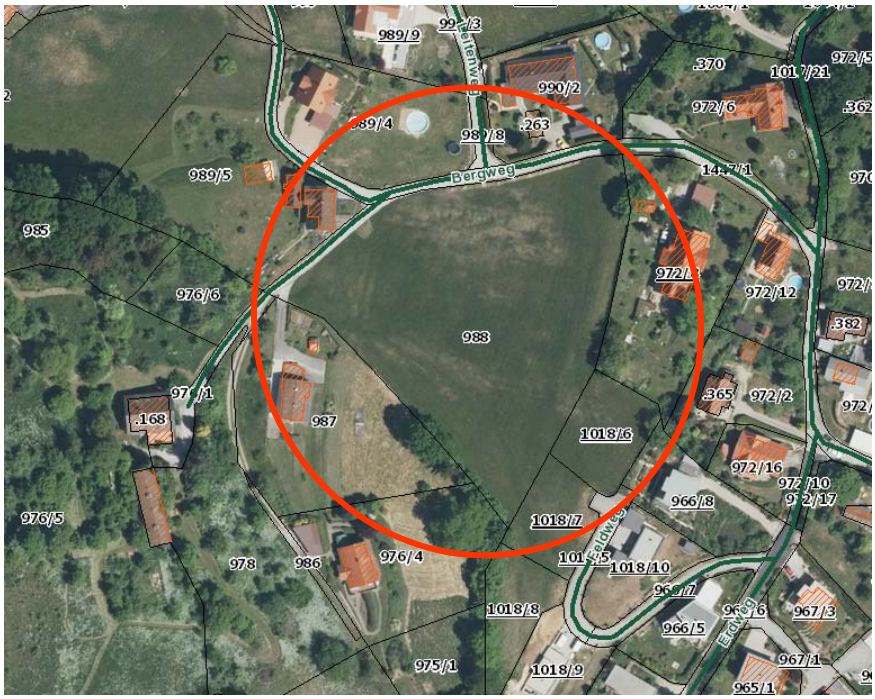
Der Bebauungsplan (Verordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tage in Kraft.

Stattegg, September 2018 Für den Gemeinderat Bgm. Ing. Zimmermann

2. Erläuterungen

2.1 Lage und Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Eichberg in zirka ein Kilometer fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum von Stattegg.



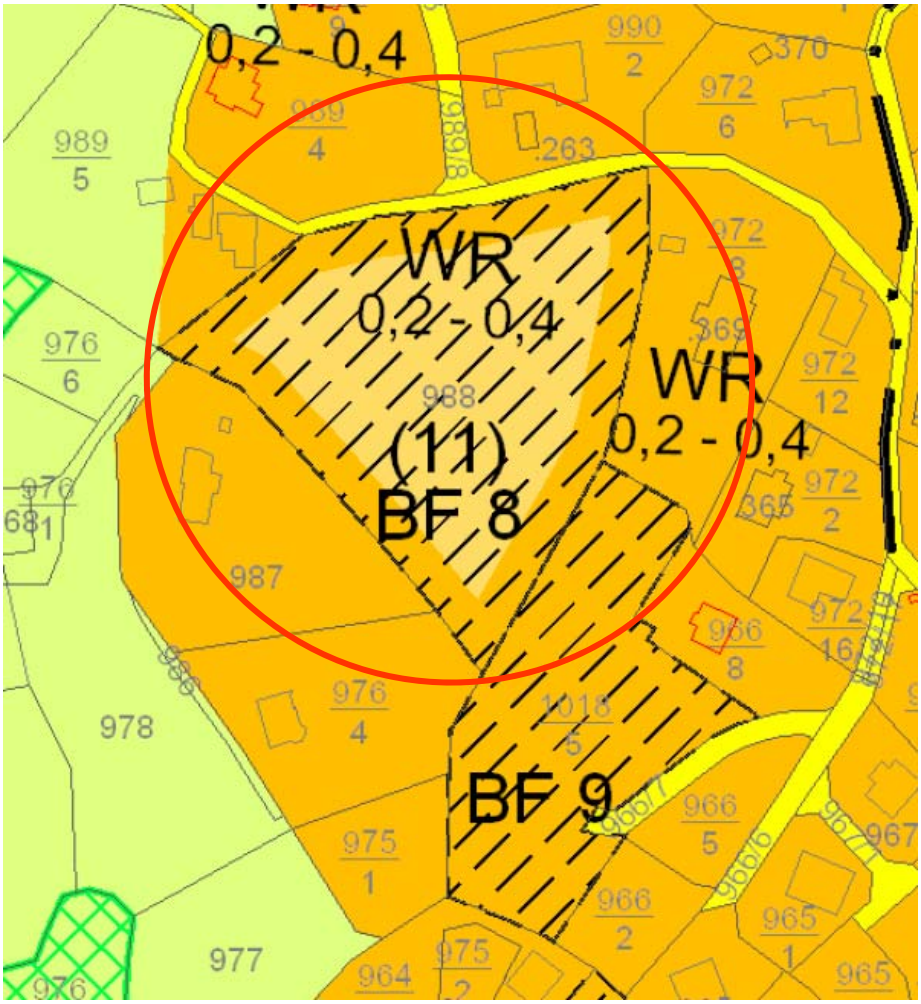
Das Planungsareal grenzt allseitig an bestehendes, rechtskräftig ausgewiesenes Bauland der Kategorien Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4. Das angrenzende Bauland ist vollständig bebaut und besteht in diesem, infrastrukturell bestens erschlossenen Bereich ein öffentliches Interesse an der Mobilisierung der noch unbebauten Baulandflächen.

Der Bereich ist durch Einfamilienhausbebauung geprägt und weist ein heterogenes Ortsbild auf. Die bestehenden Objekte variieren hinsichtlich Dachformen und -farben, Kubatur, Ausrichtung der Gebäude und Situierung auf den Bauplätzen. Die ältere Bestandsbebauung entlang der Eichbergstraße und in den höheren Umgebungslagen weist überwiegend eingeschossige Objekte mit ausgebauten Dachgeschossen, talseitig ebenerdigen Kellergeschossen und sämtlichen Satteldachformen auf. Die jüngere Bebauung am Südosthang des Eichberges ist durch zweigeschossige Objekte mit Flach- oder Pultdach geprägt.

Seitens der Gemeinde ist die Weiterführung dieser jüngeren Bebauung beabsichtigt und orientiert sich der gegenständliche Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben an diesem Bereich.

2.2 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Das Grundstück 988 KG Stattegg –St. Veit ob Graz, in einem Ausmaß von ca. 8.224 m², wurde im Zuge des Flächenwidmungsplanes 4.0, dem Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet zugeordnet. Gleichzeitig mit der Baulandausweisung wurde für diesen Bereich das Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 4.0

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Eichberg 3“ soll das Areal dem vollwertigen Bauland zugeordnet und für die Bebauung freigegeben werden.

Die Klärung der inneren Erschließung unter Berücksichtigung der Geländesituation, die Neuteilung für eine zweckmäßige Bebauung, die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung und die Bedachtnahme des Grundwasserschongebietes liegen im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und wurden im Zuge der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Das verfahrensgegenständliche Areal liegt, so wie der größte Teil der Gemeinde, im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches und Östliches Hügelland von Graz“ (LS 30).

2.3 Zielsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanes

Im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes 4.0, wurde der gegenständliche Bereich als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes unter Beachtung folgender Punkte festgelegt:

- Klärung der inneren Erschließung unter Berücksichtigung der Geländesituation
- Neuteilung für eine zweckmäßige Bebauung
- Bedachtnahme der Sicherheitszone des Flughafens Graz Thalerhof
- Bedachtnahme des Grundwasserschongebietes

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden die Aufschließungserfordernisse wie folgt behandelt:

Äußere und innere Erschließung

Die äußere Anbindung an das öffentliche Straßennetz hat über den Bergweg (Grundstück 1447/1) zu erfolgen. Die Bebauungsareale 1 und 2 werden direkt über den Bergweg erschlossen, wobei hierfür eine Weiterführung des Bergeweges erforderlich ist. Zur Errichtung einer ausreichenden Wegebreite in diesem Bereich sind Grundabtretungen im nördlichen und nordwestlichen Randbereich der Bauplätze 1 und 2 erforderlich.

Für die Bebauungsareale 3 bis 8 erfolgt die Anbindung an das öffentliche Straßennetz über die neu zu errichtende innere Erschließungsstraße (auf Grundstück 988 KG Stattegg –St. Veit ob Graz), welche, wie im Verordnungsplan ersichtlich, hangparallel zu errichten ist.

Die innere Erschließungsstraße wird mit einer Breite von mit mindestens 6,0 m festgelegt und ist staubfrei, LKW-tauglich und mit einer Umkehre am Ende der Erschließungsstraße, wie im Verordnungsplan ersichtlich gemacht, festgelegt.

Neuteilung

Das Planungsgebiet erstreckt sich über das Grundstück 988 KG Stattegg –St. Veit ob Graz, in einem Ausmaß von ca. 8.224 m² und soll in acht Bauplätze gemäß Plandarstellung unterteilt werden, welche eine Größe von ca. 800 m² bis 1060 m² aufweisen.

Sicherheitszone des Flughafens Graz Thalerhof

Der gegenständliche Bereich liegt gemäß Sicherheitszonenplan (Luftfahrtsgesetz BGBl 253/1957 idF. 80/2016) außerhalb der Flughafensicherheitszone des Flughafens Graz / Thalerhof. Eine weiterführende Berücksichtigung im Zuge der Bebauungsplanung ist daher nicht erforderlich.

Grundwasserschongebiet

Der gegenständliche Bereich liegt im Grundwasserschongebiet 1 von Graz-Andritz. (BGBl 207/1969 idF. 139/1971). Die darin enthaltenen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

2.4 Gestaltungsvorgaben der Gemeinde

Über die Aufschließungserfordernisse hinausgehend wurden seitens der Gemeinde Stattegg Festlegungen betreffend die Gestaltung getroffen, um eine Einbindung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Im Sinne dieser Zielsetzung soll die im Umgebungsbereich vorhandene Gestaltungsvielfalt fortgesetzt werden.

Oberflächenwässer

Hinsichtlich der ordnungsgemäßen Entsorgung der Oberflächenwässer wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept von Büro Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner, vom 06.09.2017, ausgearbeitet.

Aus diesem Oberflächenentwässerungskonzept geht hervor, dass die neu geschaffenen Bauplätze jeweils einzeln durch Schaffung von Retentionsräumen und durch kontrollierte, verzögerte und reduzierte Ableitung in den durch die Gemeinde errichteten Regenwasserkanal angeschlossen werden sollen und somit eine ordnungsgemäße Entsorgung der Oberflächenwässer sichergestellt ist.

Die gutachterliche Stellungnahme und der Plan des Oberflächenentwässerungskonzeptes sind im Anhang beigelegt.

Bebauungsweise und Lage der Gebäude

Innerhalb der acht Bauplätze ist die Errichtung von Gebäuden in Form von Einfamilienwohnhäusern vorgesehen. Diese Objekte dürfen nur in offener Bauweise innerhalb der planlich dargestellten Baugrenzlinien errichtet werden.

Bewilligungsfreie Vorhaben gemäß §21 Stmk BauG 1995 idgF dürfen unter Einhaltung der baugesetzlichen Abstände auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.

Garagen und Carports sind innerhalb der planlich dargestellten Baugrenzlinien auch in gekuppelter Bauweise möglich.

Geschossigkeit und Dachgestaltung

Die baulichen Objekte im Umgebungsbereich weisen eine heterogene Durchmischung auf, wobei die ältere Bestandsbebauung entlang der Eichbergstraße und des Bergweges durch eingeschossige Wohnobjekte (mit ausgebautem Dach- und Kellergeschoss) mit alle Varianten von Satteldachausführungen gekennzeichnet ist. Die jüngere Bebauung an der Südostflanke des Eichberges weist hingegen durchwegs zweigeschossige Objekte mit Pult- und Flachdächer auf. Das gegenständliche Bebauungsplanareal liegt in der Verlängerung und im unmittelbaren Anschluss an diesen Bereich.

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt die maximal zweigeschossige Bebauung mit Pult- und Flachdächern, in Entsprechung des südöstlich angrenzenden Bereiches, fortzuführen. Zur Sicherstellung und Weiterführung der Höhenentwicklungen der baulichen Objekte wird eine Gebäudehöhe von maximal 8,5 Meter über dem natürlichen Gelände festgelegt, bei gleichzeitiger maximaler Geländeveränderung von 1,5 Meter.

Abstellplätze

Entsprechend der Bestimmung des §89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 ist die Gemeinde berechtigt, die Anzahl der Abstellplätze abweichend von Absatz 3 desselben Paragraphen festzulegen, um der erhöhten Mobilität der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatzfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen, zu vermeiden, liegt das Freihalten der Erschließungsstraße im besonderen Interesse der Gemeinde. Ferner wird festgestellt, dass auch im Nahbereich keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind.

Die diesbezüglich seitens der Gemeinde verordneten Festlegungen (Bebauungsrichtlinien), dass mindestens 2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit vorzusehen sind und neu zu errichtende Erschließungsstraßen eine Mindestbreite von 6,0 Meter aufzuweisen haben, entspricht somit dem öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Geländeveränderungen - Einfriedungen -Bepflanzungen

Aufgrund der topographischen Situation des Bebauungsareals sind technischen notwendigen Geländeveränderungen und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 Meter zulässig.

Erforderliche Stützmauern dürfen ebenfalls eine maximale Höhe von 1,5 Meter aufweisen und sind in Form von „Bewehrter Erde“ auszuführen, um sich dem Charakter des natürlichen Geländes an die Landschaft anzupassen. Sichtbare Stützmauern (z.B. mit Flussbausteinen) sind unzulässig, da diese ein unnatürliches Element im Landschaftsbild darstellen.

Im Vergleich mit der bestehenden Bebauung dieses Bereiches wird festgestellt, dass die Gestaltung der Einfriedungen ausschließlich licht- und luftdurchlässig ausgeführt und Mauern als Einfriedungen nicht vorhanden sind. Aufgrund des Interesses der Gemeinde an der Weiterführung des Erscheinungsbildes hinsichtlich der Einfriedungen zum Schutze des Straßen- und Ortsbildes wurden die entsprechenden Bestimmungen in der gegenständlichen Verordnung festgelegt.

Lebende Zäune sind zulässig, jedoch soweit von der Grundgrenze zurückversetzt zu pflanzen, dass die Pflege vollständig auf dem eigenen Grundstück stattfinden kann.

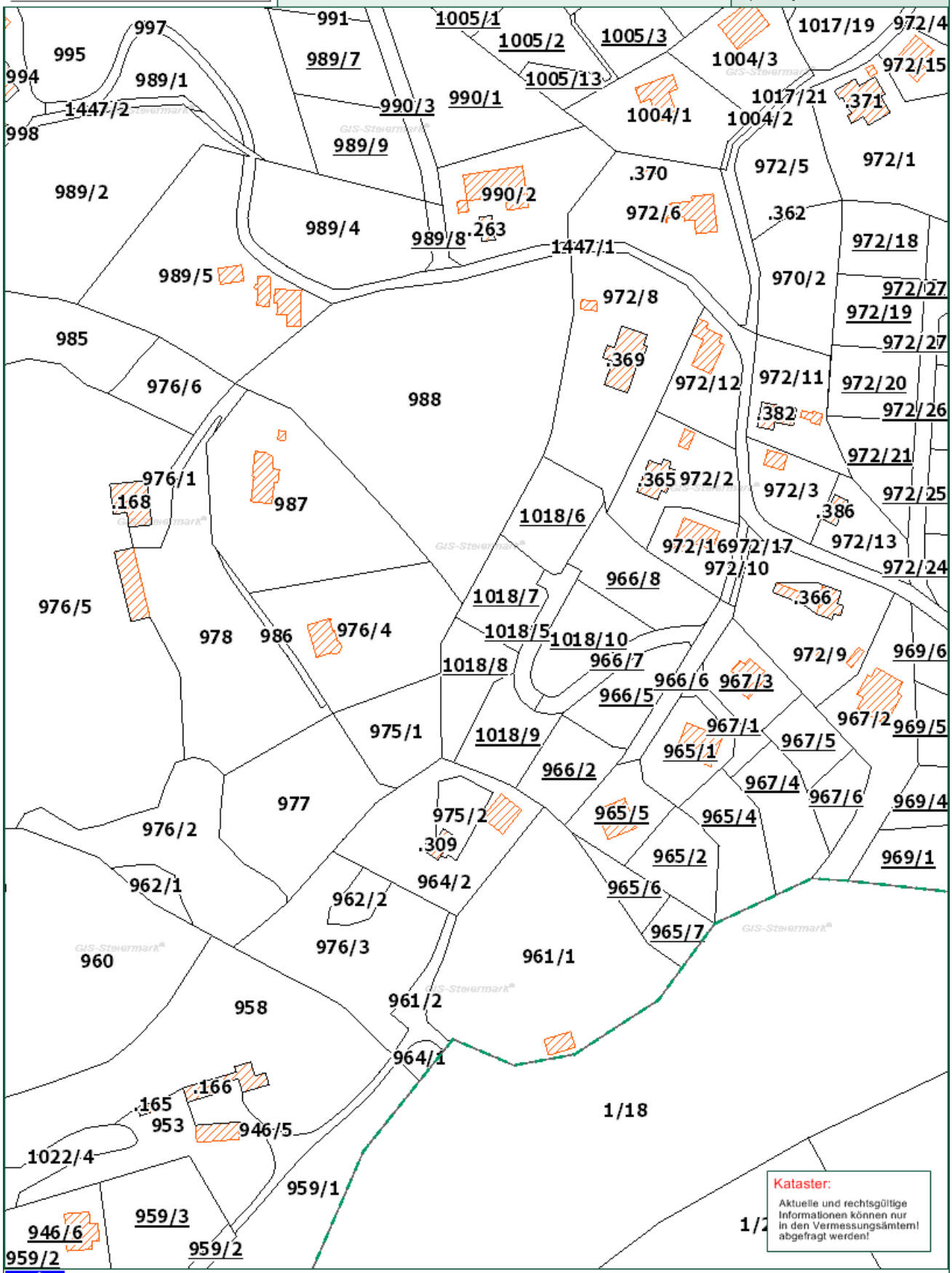
3. Anhang

- Kataster (Auszug), Quelle Digitaler Atlas GIS Steiermark
- Höhenschichtenplan, DI Kerschbaumer vom 19.02.2016
- Oberflächenentwässerung, Büro Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner vom 06.09.2017

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark
Stattegg - St. Veit ob Graz

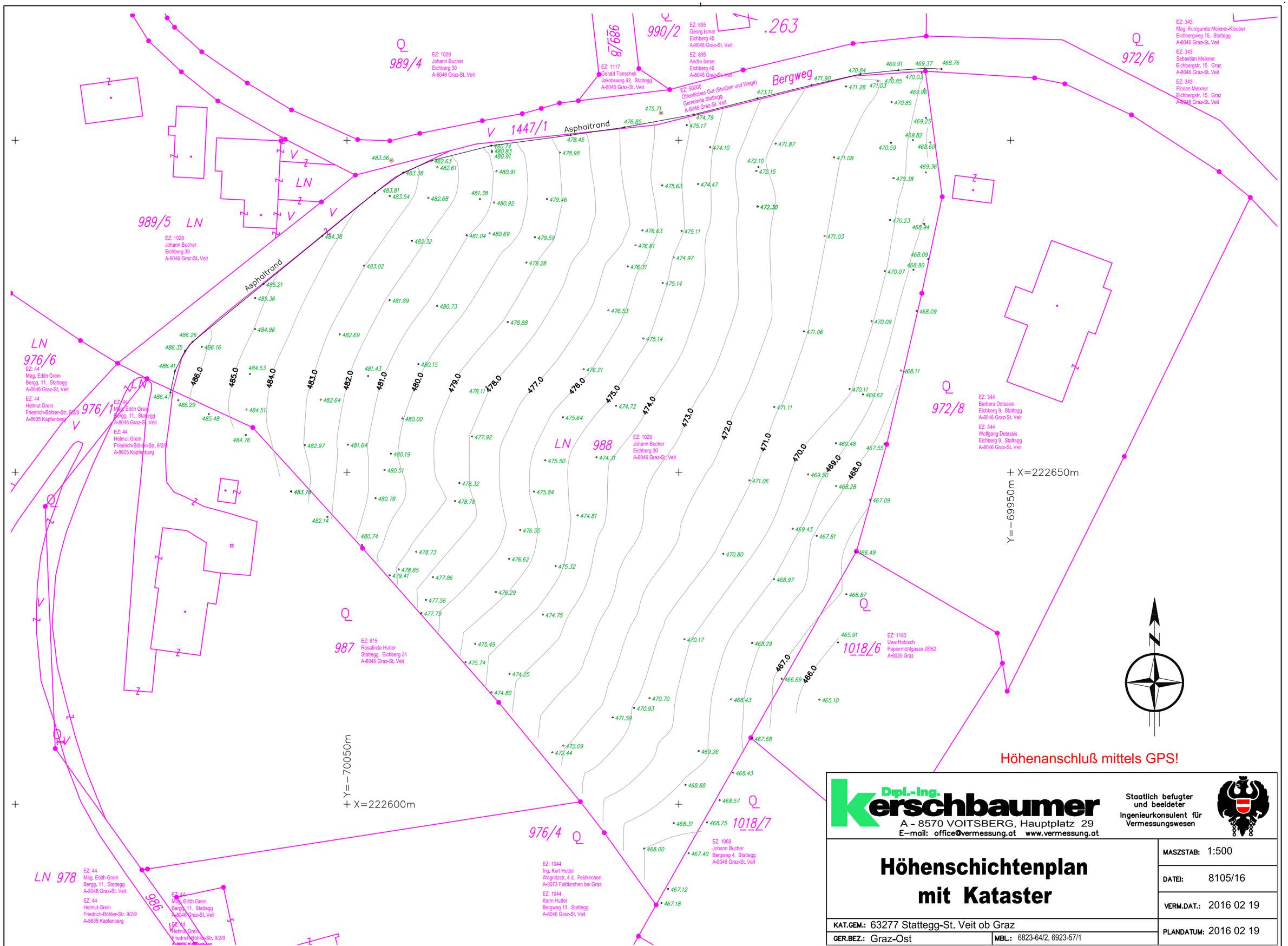
A17 - Geoinformation
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg.2
Tel.+43 316-877-3650
Fax.+43 316-877-3711
geoinformation@stmk.gv.at
http://www.gis.steiermark.at



© GIS Land Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Kein Rechtsanspruch ableitbar,
kommerzielle Nutzung unzulässig!

Zweck:
Ersteller:
Druckdatum: 09.03.2016

0 M 1:2.000 100 m



Höhenanschluß mittels GPS!

Dipl.-Ing. Kerschbaumer
A - 8570 VOITSBERG, Hauptplatz 29
E-mail: office@vermessung.at www.vermessung.at
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

Höhenschichtenplan mit Kataster

MASZSTAB:	1:500
DATEI:	8105/16
VERM.DAT.:	2016 02 19
PLANDATUM:	2016 02 19
KAT.GEM.:	63277 Stattegg-St. Veit ob Graz
GER.BEZ.:	Graz-Ost
MBL.:	6823-64/2, 6923-57/1

ingenieurgemeinschaft
di anton bilek + di gunter krischner
gmbh

igbk
bilek + krischner

tel +43 (0)316 82 14 44 - 0
fax +43 (0)316 82 14 44 - 30
e-mail office@igbk.at
web www.igbk.at

krenngasse 9
8010 graz

lg graz fn 171203w
uid: atu45750502

An
Malek Herbst
Architekten ZT GmbH.
Körösistraße 17
8010 Graz

GZ: C7110 UZ: ABI/PAU Graz, am 06.09.2017

Betrifft: **Bebauungsplan „Eichberg 3“ Stattegg - Oberflächenentwässerung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Für den Bebauungsplan „Eichberg 3“ können Aufgrund von Erfahrungen bei Bauvorhaben in der näheren Umgebung die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden als sehr gering bzw. für eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer als nicht geeignet bezeichnet werden. Daraus ergibt sich im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung für den Bebauungsplan „Eichberg 3“ folgende Konsequenz:

- Schaffung entsprechender Retentionsräume für jedes Grundstück und kontrollierte, verzögerte und reduzierte Ableitung. Die Ableitung soll in den durch die Gemeinde neu zu errichtenden Regenwasserkanal, der nördlich des Bebauungsplans „Eichberg 3“ im Bergweg geplant ist, erfolgen.
- Für die zukünftigen Grundstücke bzw. die zukünftige Bebauung dieser Grundstücke soll die Ermittlung des Retentionsvolumens und des Drosselabflusses im jeweiligen Bauverfahren durchgeführt, bewilligt und vom jeweiligen Bauwerber errichtet werden.

Bei der Bemessung von Retentionsanlagen für Oberflächenentwässerungen sind grundlegende Ansätze zu berücksichtigen:

- Verwendung von Regendaten aus dem Ehyd
- Festlegung eines Bemessungsregenereignisses – bis zu welcher Jährlichkeit eine Anlage ihre Funktion erfüllt. Bei der Festlegung der erforderlichen minimalen Wiederkehrzeit für den Bemessungsregen sind die empfohlenen Bemessungs-

Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG IBAN: AT87 2081 5000 0011 0023 BIC: STSPAT2GXXX

häufigkeiten bei einfachen Bemessungsverfahren nach ÖNORM EN 752 (2008), des ÖWAV Regelblattes 11 (2009) bzw. ÖWAV Regelblattes 45 (2015) zu berücksichtigen, wonach die unterschiedlichen Wiederkehrzeiten in Abhängigkeit von den typischen Schäden festzulegen sind, die je nach Nutzungskategorie des entwässerten Gebietes auftreten können.

- Bei Retentionsanlagen sollte sich der Drosselabfluss an den Abflussspenden des ursprünglich unbebauten Gebietes zu orientieren.
- Die Ermittlung des erforderlichen Retentionsvolumens hat über alle Dauerstufen des gewählten Bemessungsregen zu erfolgen und ergibt sich daraus das maximal erforderliche Retentionsvolumen.
- Qualitative Beurteilung des Niederschlagsabflusses in Abhängigkeit von der Herkunftsfläche und der damit verbundenen Anforderung an die Entwässerungsanlagen bzw. an die Vorbehandlung des Niederschlagsabflusses.

Bezugnehmend auf die oben angeführten grundlegenden Ansätze für die Bemessung von Retentionsanlagen für die Oberflächenentwässerungen kann für den Bebauungsplan „Eichberg 3“ folgendes festgelegt werden:

- Die Regendaten sind vom Ehyd Gitterpunkt 5106, der sich ca. 3.000m südwestlich des Bebauungsplanes „Eichberg 3“ befindet, zu entnehmen.
- Aufgrund der Tatsache, dass sich der Bebauungsplan „Eichberg 3“ im reinen Wohngebiet befindet, ist gemäß ÖWAV Regelblattes 11 (2009) eine mindest Wiederkehrzeit von 1 Mal in 2 Jahren zu wählen. Das ÖWAV Regelblattes 45 (2015) empfiehlt eine mindestens Wiederkehrzeit von 1 Mal in 5 Jahren und die ÖNORM B 2506-1 (2013) gibt eine mindest Wiederkehrzeit von 1 Mal in 5 Jahren vor. Somit ist für den Bebauungsplan „Eichberg 3“ mindestens ein Bemessungsregen mit einer **Wiederkehrzeit von 1 Mal in 5 Jahren (n = 0,2)** zu wählen. Jedoch wird eine **Wiederkehrzeit von 1 Mal in 10 Jahren (n = 0,1)** empfohlen.
- Für die Festlegung des Drosselabflusses muss das 1-jährliche Regenereignis mit einer Regendauer von mindestens 10 Minuten verwendet werden. Als Abflussbeiwert darf für die derzeit unverbauten Flächen maximal Ψ = 0,25 angesetzt werden. Weiters dürfen für die Ermittlung des Drosselabflusses nur Flächen herangezogen werden, die zukünftig versiegelten werden.

  Natürlicher Abfluss (Drosselabfluss)

  Für den Bebauungsplan „Eichberg 3“ kann vorab folgender natürlicher Abfluss (Drosselabfluss) über die gesamte Fläche (Flächen) ermittelt werden:

Gesamte Fläche:	7.800 m²	33,80 l/s
Grundstück 1:	858 m²	3,70 l/s
Grundstück 2:	802 m²	3,50 l/s
Grundstück 3:	801 m²	3,50 l/s
Grundstück 4:	811 m²	3,50 l/s
Grundstück 5:	865 m²	3,80 l/s
Grundstück 6:	1.002 m²	4,30 l/s

Grundstück 7:	1.004 m²	4,30 l/s
Grundstück 8:	1.075 m²	4,70 l/s
Zufahrt:	582 m²	2,50 l/s

Wie bereits oben erwähnt dürfen nur die zukünftig versiegelten Flächen für die Ermittlung des Drosselabflusses herangezogen werden.

- Hinsichtlich der qualitativen Beurteilung der Niederschlagsabflüsse kann das ÖWAV – Regelblatts 35, Behandlung von Niederschlagwässern (Oktober 2003) verwendet werden.

  Die Beschaffenheit des Niederschlagswassers von befestigten Flächen ist je nach Hintergrundbelastung (Luftverschmutzung), Flächennutzung und Niederschlags-dynamik sehr unterschiedlich. Da die Messung der Konzentrationen (und Frachten) im Niederschlagswasser mit einem sehr großen Aufwand verbunden ist, der nur in wenigen Fällen vertretbar sein wird, wird die Verschmutzung der Abflüsse des Niederschlagswassers nur durch Zuordnung zu einem Flächentyp charakterisiert. Dabei werden die Oberflächen je nach Nutzung bzw. nach eingesetztem Werkstoff einem bestimmten Flächentyp zugeordnet. Nicht angeführte Oberflächen sind entsprechend ihrer Nutzung und der damit zu erwartenden Verunreinigung des Niederschlagswassers einzuordnen.

  Regelblatt 35
  Dabei kann in Anlehnung an den Bebauungsplan „Eichberg 3“ vorab folgende Zuordnung getroffen werden:

- **Dachflächen** sofern sie normal verschmutzt sind, mit üblichen Anteilen an unbeschichteten Installationen aus Cu-, Pb- oder Zn- (< 5 – 10%), können dem **Flächentyp F1** zugeordnet werden.

- **Verkehrsflächen und Parkflächen** für PKW ohne häufigen Fahrzeugwechsel in Wohngebieten, mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von (DTV) bis 500 Kfz/24h, können dem **Flächentyp F2** zugeordnet werden

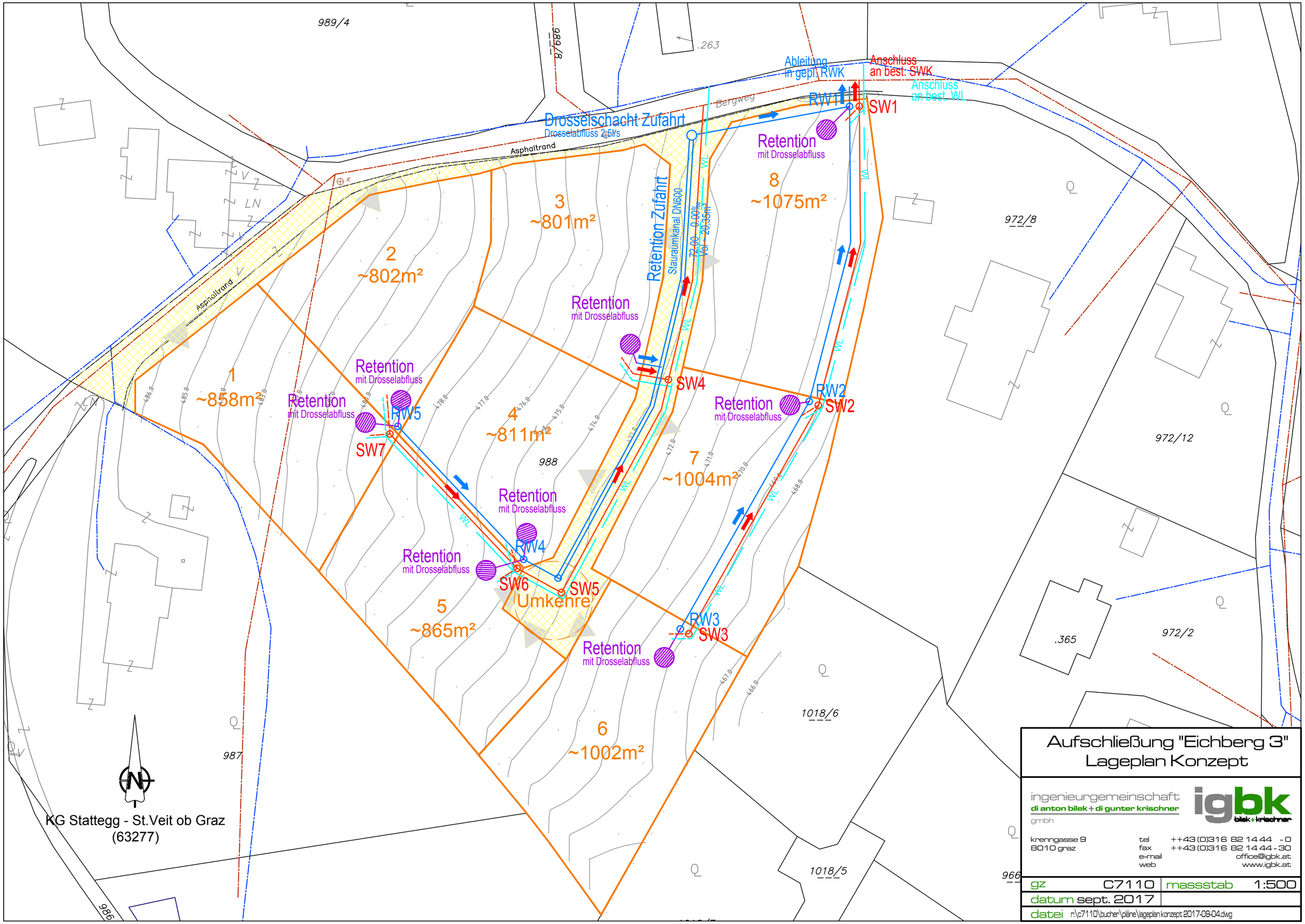
  Bezugnehmend auf die Einteilung der Herkunftsflächen werden lt. Regelblatt 35, Behandlung von Niederschlagwässern (Oktober 2003), folgende Vorbehandlungen vor der Einleitung in eine Fließgewässer für die entsprechenden Flächentypen vorgeschlagen:

- In der Regel ist keine Behandlung der Niederschlagsabflüsse **von Flächen des Typs F1 – F2** vor der Einleitung in ein Fließgewässer erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

igbk
INGENIEURGEMEINSCHAFT
DI Anton Bilek und
DI Gunter Krischner GmbH
Krenngasse 9, 8010 Graz, Österreich
Tel +43 316 82 14 44-0, www.igbk.at

f.d. IGBK GmbH – Markus Paulitsch



Aufschließung "Eichberg 3"
Lageplan Konzept

ingenieurgemeinschaft
di anton bilek + di gunter krischner
gmbh

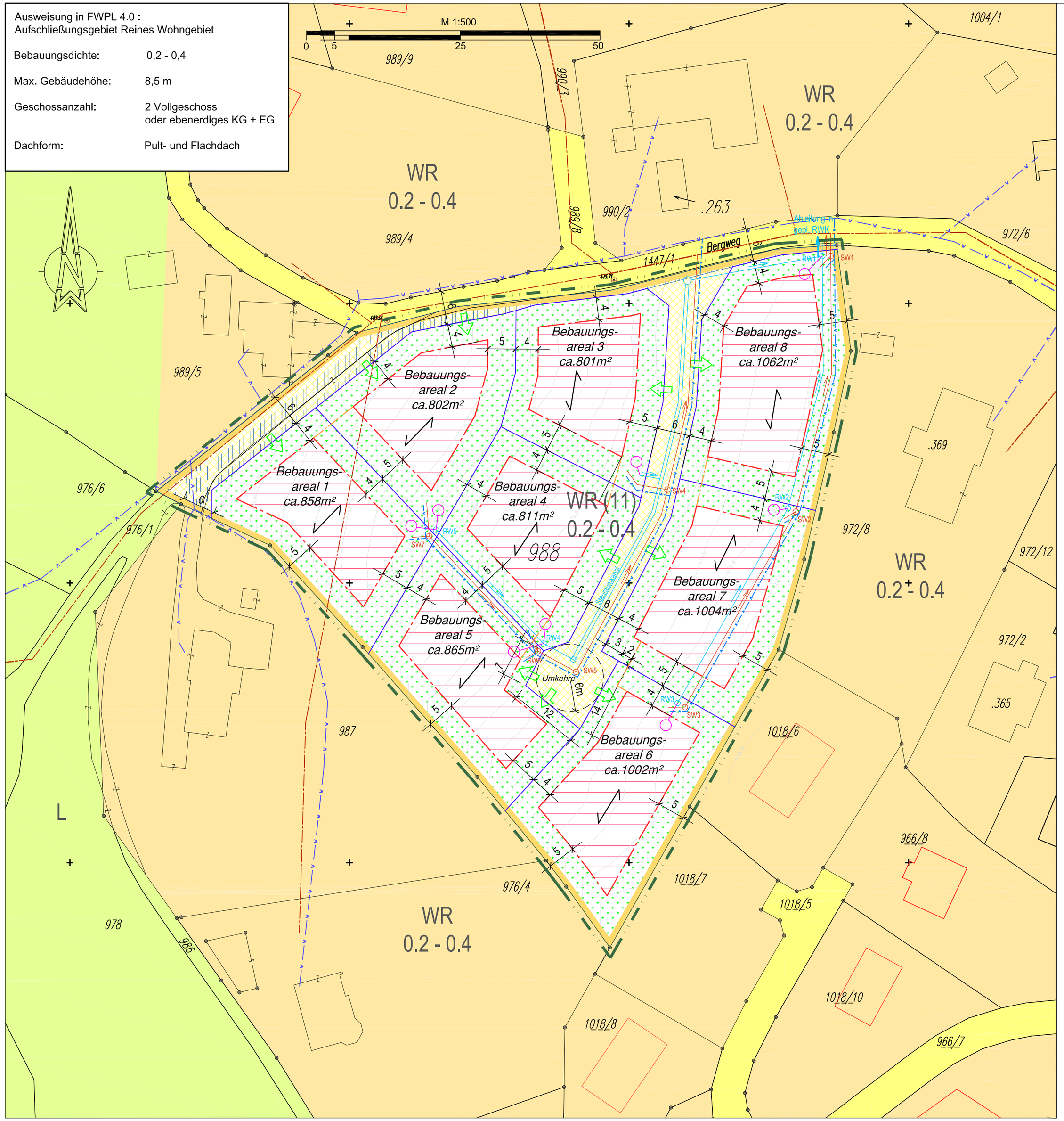
krenngasse 9
8010 graz

tel ++43 (0)316 82 14 44 - 0
fax ++43 (0)316 82 14 44 - 30
e-mail office@igbk.at
web www.igbk.at

gz	C7110	massstab	1:500
datum	sept. 2017		
datei	r:\c7110\buchen\pläne\lageplan konzept 2017-09-04.dwg		

Ausweisung in FWPL 4.0 :
Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet

Bebauungsdichte:	0,2 - 0,4
Max. Gebäudehöhe:	8,5 m
Geschossanzahl:	2 Vollgeschoss oder ebenerdiges KG + EG
Dachform:	Pult- und Flachdach



Legende:

- Geltungsbereich
- Kataster Grundgrenze Bestand
- Baugrenzlinie für Gebäude
- Baugrenzlinie für gekuppelte Garagen und Carports
- geplante Grundstücksteilung
- Geländeschichtlinien Bestand
- Gebäudenachführung (umvermessen)
- Erschließung Bauplatz
- Hauptfirstrichtung
- WR — Reines Wohngebiet (lt. FWP 4.0)
- WR(1) — Aufschließungsgebiet (lt. FWP 4.0)
- Freiland
- Grünfläche, Allgemeine Fläche
- Grundabtretungsfläche
- Bebauungsareal
- Öffentliche Straße
- innere Erschließung
- Regenwasserleitung Neu
- Retention mit Drosselabfluss
- Schmutzwasserleitung Neu
- Kanal Bestand
- Wasserleitung Neu
- Wasserleitung Bestand

Gemeinde Stattegg

Bebauungsplan
"Eichberg 3"
Verordnungsplan

Gemeinde	KG	Gst Nr	Gst Fl
Stattegg	Stattegg-St.Veit ob Graz	988	ca.8.224 m²

für den Gemeinderat, der Bürgermeister

Planverfasser

Sachbearbeiter: DI Vorstandlechner

Planinhalt: Bebauungsplan "Eichberg 3"

Dat	September 2018	Proj Nr	2016/15	Gez	mt
Maß	1:500	Index	--	Gepr	sv
				qm	0,23

MALEK HERBST

Architekten

Körösistraße 17
8010 Graz
T +43(0)316 681 440 F-33

Lehárgasse 7/1/15
1060 Wien
T +43(0)1 990 5660 F-44

www.malekherbst.com

Ziviltechniker GmbH