

Bebauungsplan Steinberg-Schornweg

ÖFFENTLICHE KUNDMACHUNG

Gemäß § 40 (6) Z 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl 73/2023 wird der Entwurf des Bebauungsplans Steinberg-Schornweg, verfasst von DI Stefan Battyán, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0951/2024, im Zeitraum.

von 05.07.2024 bis 30.08.2024
(mindestens 8 Wochen)

zur allgemeinen Einsicht öffentlich aufgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält Festlegungen zu den Themen Bebauung, Erschließung und Freiraum und ermöglicht die Errichtung einer stark durchgrüneten Wohnanlage mit maximal 31 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 10 bebaubare Bereiche einschließlich der erforderlichen Aufschließung des Grundstücks.

Innerhalb der oben angeführten Auflagefrist kann während den Amtsstunden (Montag und Dienstag: 7.00-12.00 Uhr, 14.00-18.00 Uhr, Mittwoch bis Freitag: 7.00-12.00 Uhr) im Marktgemeindegamt Hitzendorf in den Auflageentwurf Einsicht genommen werden und können schriftliche Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben werden. Entsprechende Einwendungsformulare liegen im Marktgemeindegamt auf.

Für die Marktgemeinde Hitzendorf,
der Bürgermeister:

Thomas Gschier

Angeschlagen am: 05.07.2024
Angeschlagen bis: 30.08.2024

Beilagen:

- Wortlaut
- Rechtsplan

	Unterzeichner	Marktgemeinde Hitzendorf
	Datum/Zeit-UTC	2024-06-27T10:22:33+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1912964398
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

Verordnung der Marktgemeinde Hitzendorf Bebauungsplan „Steinberg-Schornweg“ – Wortlaut

§ 1 Allgemeines

- (1) Gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 73/2023 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Hitzendorf in seiner Sitzung vom _____ den Bebauungsplan „Steinberg-Schornweg“ nach Auflage vom _____ bis _____ beschlossen.
- (2) Die Verordnung des Bebauungsplans besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung vom 29.04.2024 im Maßstab 1:1000, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0951/2024.

§ 2 Ersichtlichmachungen gemäß § 41 Abs. 1 Z 1 StROG 2010

- (1) Relevante Inhalte des Flächenwidmungsplans 1.00 idgF. 1.08 Fall B sind:
 - a) Der Geltungsbereich ist als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet WR(St9) mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 festgelegt.
 - b) Aufschließungserfordernisse sind: Kanal, Wasser, Strom, äußere und innere verkehrstechnische Erschließung, Neuordnung des Katasters mit zweckmäßig gestalteten Bauplätzen, Oberflächenentwässerung.
 - c) Gemäß Bebauungsplanzonierung 1.00 ist ein Bebauungsplan erforderlich.
 - d) Die Verkehrsflächen gemäß Flächenwidmungsplan sind im Bebauungsplan ersichtlich gemacht.
 - e) Ersichtlichmachungen gemäß Übernahme aus dem Flächenwidmungsplan 1.0:
 - Biotop (Naturschutz) nördlich des Geltungsbereichs
 - Wald (Forstgesetz) nördlich und südlich des Geltungsbereichs
 - Schongebiet zur Sicherung der Wasserversorgung und zum Schutze der Wasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Steinberg (AS1)
 - f) Als Planungsgrundlagen dienen
 - die digitale Katastermappe, Stand: 2020 (Gisquadrat) inkl.
 - Grundstücksteilung vom 26.03.2020, GZ.: 4677/19 (Vermessung DI Günther Moser, 8501 Lieboch)
 - Höhenschichtenlinien (Vermessung DI Günther Moser, 8501 Lieboch)
 - Technischer Bericht zur Entsorgung der Oberflächenwässer Revision 02, Geolith Consult, GZ.: P19169_HYDRO-4 vom 22.05.2024

§ 3 Festlegungen gemäß § 41 Abs. 1 Z 2 StROG 2010

- (1) Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst die Gst. Nr. 368/1 und 368/6 KG 63283 Steinberg mit einem Flächenausmaß von circa 8455m².
- (2) Verkehrsflächen
 - a) Die äußere Erschließung hat über das im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche festgelegte Gst. Nr. 366/18 KG 63283 Steinberg zu erfolgen.
 - b) Die innere Erschließung hat über die als Verkehrsfläche „V1“ und „V2“ bezeichneten Flächen zu erfolgen. Innerhalb der Verkehrsflächen ist eine Straße mit einer Breite von mindestens 5m staubfrei und dem Stand der Technik entsprechend auszuführen und zu befestigen. Die Verkehrsflächen sind von ruhendem Verkehr freizuhalten.
 - c) Am Ende der Verkehrsflächen sind Wendemöglichkeiten für zweiachsige Fahrzeuge herzustellen.
 - d) KFZ- Stellplätze sind ausnahmslos innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen und Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr „Vr“ zu errichten. Je Wohneinheit sind zwei Pkw- Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Verkehrsflächen Vr innerhalb von Baugrenzen können mit Gebäuden bebaut bzw. überbaut werden.
 - e) Mindestens 50 Prozent der nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht, wie z. B. mit Rasengittersteinen auszuführen, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, dem keine anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen oder es sich nicht um barrierefreie Stellplätze handelt, wobei die Fläche der dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten nicht einberechnet wird.¹
- (3) Freiflächen und Grünanlagen
 - a) Steinschichtungen und Stützmauern sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Stützmauern in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude, z.B. für Terrassen, Kellerstiegen udgl. sowie bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Straßenbauwerken, wasserbautechnisch erforderlichen Anlagen udgl.
 - b) Geländeaufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 1,5m über natürlichem Gelände sind unzulässig, müssen jedoch zum Geltungsbereich fließend mit einem Böschungswinkel von L:H=3:1 verlaufen.
 - c) Einfriedungen sind ausnahmslos als Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune in grauer oder grüner Farbgebung mit einer Maximalhöhe von 1,5 m und/oder Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig.
 - d) Die Bauplätze sind mit Laubsträuchern und Laubbäumen mit einem Kronendurchmesser von mindestens 4m im ausgewachsenen Zustand zu pflanzen. (siehe Rechtsplan)
 - e) Im Geltungsbereich sind Allgemeinflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten (siehe Rechtsplan). Auf diesen Allgemeinflächen sind Spielplätze gemäß § 8 (1) StBauG 1995 in Form von zumindest einer Schaukel, einer Sandkiste und einer

¹ Festlegung gemäß § 8 (3) StBauG 1995

Rutsche je Bauplatz zu errichten. Im Übrigen sind die im Rechtsplan als „Spi“ bezeichneten Freiräume als Allgemeinflächen, soziale Treffpunkte und natürlich gestaltete Spielbereiche auszuführen.

- f) Innerhalb der Freiflächen gemäß Rechtsplan sind attraktive und gestaltete Grünräume herzustellen. Die Errichtung von Nebengebäuden je Wohneinheit mit einer bebauten Fläche von jeweils maximal 12m² sowie Fußwegen ist zulässig.
- (4) Grundstücksteilung und Bebauungsweise
- a) Im Bebauungsplan wird keine konkrete Grundstücksteilung verordnet. Grundstücksteilungen oder -vereinigungen sind unter Einhaltung der städtebaulichen Kennwerte (Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Grad der Bodenversiegelung) sowie baugesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 13 BauG 1995) zulässig.
- b) Es ist die offene, gekuppelte und geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (5) Höhenentwicklung der Gebäude
- a) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude² beträgt 7,5 Meter.
- b) Die maximal zulässige Geschößzahl beträgt max. KG + EG + 1. OG
- (6) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen
- a) Die Bebauungsdichte beträgt 0,2 – 0,4³.
- b) Der Bebauungsgrad⁴ beträgt maximal 0,3.
- c) Der Versiegelungsgrad beträgt maximal 0,5.
- Im Bauverfahren ist eine nachvollziehbare Berechnung zu diesen städtebaulichen Kennwerten vorzulegen.

§ 4 Festlegungen gemäß § 41 Abs. 2 StROG 2010

- (1) Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen
- a) Es sind ausnahmslos Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig.
- b) Als Dachdeckung sind ausnahmslos Kiesdächer und begrünte Dächer zulässig.
- c) Außenoberflächen sind mit zurückhaltender, gedeckter Farbgebung auszuführen. Grelle sowie reinweiße Farben sind unzulässig.
- (2) Lage und Stellung der Gebäude
- a) Hauptgebäude müssen innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenznlinie⁵ errichtet werden.
- b) Hauptgebäude müssen hinsichtlich ihrer Ausrichtung der im Bebauungsplan festgelegten Längsrichtung entsprechen, wobei Abweichungen von max. 3 Grad in beide Richtungen zulässig sind.

² Gemäß § 4 Z 33 StBauG 1995: Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnieidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.

³ Übernahme aus dem Flächenwidmungsplan

⁴ Gemäß § 4 Z 17 StBauG: Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

⁵ Gemäß § 4 Z 10 StBauG 1995: Baugrenznlinie: Linie, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden darf; für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden.

- c) Nebengebäude⁶ können in den privaten Freiflächen frei situiert werden. Je Wohneinheit mit privater Freifläche ist die Errichtung von maximal einem Nebengebäude mit einer Geschoßfläche von maximal 12m² zulässig.
 - d) Die Überdachung von KFZ-Abstellflächen in der im Rechtsplan festgelegten Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr Vr ist zulässig.
- (3) Anzahl der Wohnungen
- a) Im Bebauungsplan (Rechtsplan) ist die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen festgelegt.
- (4) Umweltschutz (Schutz vor Naturgefahren)
- a) Die Maßnahmen für die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer sind gemäß geologischem Gutachten der Geolith Consult⁷ umzusetzen. Eine dem Stand der Technik entsprechende gleichwertige Lösung ist zulässig.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Einlage als Verordnungsbestandteil:
Rechtsplan M. 1:1000 DIN A3

(Thomas Gschier)

⁶ Gemäß § 4 Z 47 StBauG: Nebengebäude: eingeschobene, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²

⁷ Siehe Anhang 2



LEGENDE:

I. FESTLEGUNGEN

- Geltungsbereich
- Vf Verkehrsfläche
- Vr Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr
- Baugrenzlinien Hauptgebäude
- max. 3WE maximal Wohneinheiten
- Gebäudeausrichtung Längsachse
- Bemaßung
- Bemaßung Hilfslinie
- Bepflanzung
- Hecken-/ Strauchbepflanzung
- Allgemeine Grünflächen
- Private Grünflächen

Textliche Festlegungen/ Gebietsstempel:

BAUPLAN- KATEGORIE	BEBAUUNGSWEISE
BEBAUUNGSWEISE BEBAUUNGSGRAD AUßERRECHNUNGSGRAD	GESCHOSSENZAHL
DACHFORM	GEBÄUDEGESAMTHEIT

II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Örtliches Verkehrsnetz
- Höhenschichtlinien 1m (Vermessung ZT DI Moser)
- Höhenschichtlinien 0,2m (Vermessung ZT DI Moser)
- Kataster Stand 2020 inkl. Teilung laut Vermessung ZT DI Moser (rot)

Weitere Ersichtlichmachungen siehe Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1.08 Fall B



Vom Gemeinderat beschlossen am:



BEBAUUNGSPLAN
STEINBERG-SCHORNWEG

Rechtsplan

PLANNR. BP-Sch-01 GZ: 0051/2024
DATUM: 23.04.2024 GZ: SBRZ

