

Bebauungsplan Riederhof 3

ÖFFENTLICHE KUNDMACHUNG

gemäß § 40 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idgF
in Verbindung mit § 92 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 idgF:

Gemäß §§ 40 und 41 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF LGBl. 20/2026 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Hitzendorf in seiner Sitzung vom 24.09.2026 den Bebauungsplan „Riederhof 3“, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 1085/2026, bestehend aus dem ggst. Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung, beschlossen.

Innerhalb der Kundmachungsfrist

vom 29.09.2026 bis 13.10.2026

(mindestens 14 Tage)

kann in die Unterlagen im Marktgemeindeamt während den Amtsstunden (Montag und Dienstag: 7.00-12.00 Uhr, 14.00-18.00 Uhr, Mittwoch bis Freitag: 7.00-12.00 Uhr) Einsicht genommen werden. Auch nach Ablauf der Kundmachungsfrist ist die Einsicht in die Unterlagen möglich.

Die Verordnung der Marktgemeinde Hitzendorf über den Bebauungsplan „Riederhof 3“ tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 14.10.2026, in Kraft.

Angeschlagen am 29.09.2026

Angeschlagen bis 13.10.2026

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Thomas Gschier

Beilagen:

Wortlaut

Rechtsplan

Verordnung der Marktgemeinde Hitzendorf Bebauungsplan „Riederhof 3“ – Wortlaut

§ 1 Allgemeines

- (1) Gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 i.d.F. LGBL. Nr. 20/2026 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Hitzendorf in seiner Sitzung vom 24.09.2026 den Bebauungsplan „Riederhof 3“ beschlossen.
- (2) Die Verordnung des Bebauungsplans besteht aus dem ggst. Wortlaut und der planlichen Darstellung (Rechtsplan) vom 10.09.2026 im Maßstab 1:1000, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 1085/2026.

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

- (1) Relevante Inhalte des Flächenwidmungsplans 1.00 idF. der Änderung 1.17 sind:
 - a) Der Geltungsbereich ist teilweise als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet WA(A12) und (A16) mit dem Bebauungsdichterahmen 0,2-0,4 sowie teilweise als Verkehrsfläche festgelegt.
 - b) Aufschließungserfordernisse sind: *Kanal, Wasser, Strom, Oberflächenentwässerung, Beachtung etwaiger Einschränkungen durch das Brunnenschutzgebiet 2.*
 - c) Ersichtlichmachungen gemäß Übernahme aus dem Flächenwidmungsplan 1.0:
 - Brunnen mit Brunnenschutzgebiet 2 gemäß GIS Stmk. im Geltungsbereich
 - Verkehrsflächen im Geltungsbereich
 - Öffentliche Verkehrsflächen („Riederhof“) südlich des Geltungsbereichs
 - Doblbach mit Hochwasserabflussbereiche HQ_{100/30} östlich des Geltungsbereichs
 - Wald (Forstgesetz) westlich des Geltungsbereichs
 - Katastralgemeinde- und Gemeindegrenze
 - d) Gemäß Bebauungsplanzonierung 1.00 idF. der Änderung 1.13 ist ein Bebauungsplan erforderlich.
 - e) Als Planungsgrundlagen dienen
 - Kataster Stand 10/2025 (BEV)
 - Höenschichtenlinien 1 Meter (GIS Stmk.)
 - Regenwasser- Verbringung und Hangwasser- Beurteilung Aufschließungsgebiet Riederhof vom 20.11.2025, Ing. Claus Egger, Ingenieurbüro für Kulturtechnik, 8563 Ligist
 - Geotechnischen Gutachten der GDP ZT GmbH vom 17.07.2023, GZ.: 8616/23 für Teilbereich „C“

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

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die
 - die Gst. Nr. 1167/1, 1167/60 tw., 1167/68 der EZ 841 KG 63203 Attendorf,
 - die Gst. Nr. 1167/58 EZ 316 KG 63203 Attendorf
 - die Gst. Nr. 1167/59 und 1167/67 EZ 842 KG 63203 Attendorfmit einem Flächenausmaß von insgesamt circa 24.206 m².
- (2) Ausnahmebestimmungen für bebaute Grundstücke im Geltungsbereich
Die Festlegungen des ggst. Bebauungsplanes gelten nicht für Renovierungen und Sanierungen, Umbauten, Nutzungsänderungen von Baubeständen sowie meldepflichtige Vorhaben gemäß § 21 Stmk. BauG 1995, jeweils auf bereits mit Gebäuden bebauten Grundstücken.
- (3) Verkehrsflächen
 - a) Die äußere Erschließung hat über die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen festgelegten Gst. Nr. 1449 („Riederhof“) sowie Gst. Nr. 1296/2 („Tennishallenweg“) KG 63203 Attendorf aus südlicher Richtung zu erfolgen.
 - b) Nördlich des Tennishallenwegs wird eine als „Vö1“ festgelegte Fläche als öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde festgelegt. Die Abgrenzung erfolgt mittels Straßenfluchtlinie.
 - c) Die innere Erschließung hat über die als Verkehrsfläche „VC1“ und „VH1“ bis „VH3“ bezeichneten Flächen zu erfolgen. Innerhalb der Verkehrsflächen ist eine Straße mit einer befestigten Mindestbreite von 4,5m staubfrei und dem Stand der Technik entsprechend auszuführen. Die Verkehrsflächen dienen dem fließenden Verkehr und sind von ruhendem Verkehr freizuhalten. Eine abschnittsweise Herstellung dieser Verkehrsflächen ist nach Maßgabe der baulichen Entwicklung zulässig.
 - d) Am Ende aller Verkehrsflächen sind Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge herzustellen.
 - e) KFZ-Abstellflächen können frei gewählt werden und können offen, überdacht oder in Gebäude integriert ausgeführt werden.
- (4) Freiflächen und Grünanlagen
 - a) Steinschlichtungen und Stützmauern sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Stützmauern in unmittelbarer Verbindung mit dem Hauptgebäude, z.B. für Terrassen, Kellerstiegen sowie bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Straßenbauwerken sowie geotechnisch und wasserbautechnisch erforderlichen Anlagen. Die für geotechnisch und wasserbautechnisch erforderlichen Anlagen zu errichtende Steinschlichtungen und Stützmauern sind dauerhaft und vollflächig mit immergrünen Pflanzen (Kletterefeu udgl.) zu bepflanzen.
 - b) Geländeaufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 1,5m über natürlichem Gelände sind unzulässig. Geländeänderungen müssen jedenfalls fließend und mit einem Böschungswinkel von mindestens L:H=3:1 oder flacher ausgeführt werden und zum Geltungsbereich an das dort natürliche Gelände angeglichen werden.
 - c) Einfriedungen sind ausnahmslos als Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune in grauer oder grüner Farbgebung und/oder Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,5 m auszuführen.

- d) Die Bauplätze sind mit Laubsträuchern und Laubbäumen mit einem Kronendurchmesser von mindestens 5m im ausgewachsenen Zustand zu pflanzen. (siehe Rechtsplan)
 - e) Baumbestände, welche laut Rechtsplan „als Baumbestand“ beschriftet sind, sind zu erhalten. Deren Ersatz ist nur bei Gefahr in Verzug und jeweils gleichwertig zulässig.
 - f) Im Teilbereich „C“ ist der im Rechtsplan als „Allg“ bezeichneten Freiraum als Allgemeinfläche, sozialer Treffpunkt und natürlich gestalteter Spielbereich auszuführen. Auf dieser Allgemeinfläche ist ein Spielplatz gemäß § 8 (1) Stmk. BauG 1995 in Form von zumindest einer Schaukel, einer Sandkiste und einer Rutsche zu errichten.
- (5) Grundstücksteilung und Bebauungsweise
- a) Die im Rechtsplan festgelegte Grundstücksgrenzen sind gemäß § 45 ROG 2010 jedenfalls, die optionalen Grundstücksgrenzen im Bedarfsfall umzusetzen. Die Verpflichtung zur Teilung entfällt bei Bauvorhaben im Sinne des § 3 (2) Wortlaut.
 - b) Flächenabweichungen von maximal 5 Prozent gegenüber der im Rechtsplan angeführten Flächen sind zulässig, wobei die Baulandgrenzen dabei jedenfalls als Grundstücksgrenze festzulegen ist. Die festgelegten Baugrenzlinien bleiben in ihrer Lage unverändert.
 - c) Im Bereich der Grundstücksgrenzen ist die offene, im Bereich der optionalen Grundstücksgrenzen die offene und gekuppelte Bebauungsweise einzuhalten.
- (6) Höhenentwicklung der Gebäude
- a) Die maximal zulässige Gebäudehöhe¹ ist im Rechtsplan festgelegt und wird in Abhängigkeit zur jeweiligen Geländesituation mit 5,3 Meter bzw. 8,3 Meter festgelegt.²
 - b) Die maximal zulässige Geschoßzahl beträgt maximal Kellergeschoß, Erdgeschoß und 1. Obergeschoß, jeweils unter Einhaltung der Gebäudehöhe.
- (7) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen³
- a) Die Bebauungsdichte beträgt 0,2 – 0,4⁴.
 - b) Der Bebauungsgrad⁵ beträgt maximal 0,4.
 - c) Der Grad der Bodenversiegelung beträgt maximal 0,5.
 - d) Je Bauplatz ist maximal ein Nebengebäude und ein überdachter KFZ-Stellplatz mit einer überdachten Fläche von maximal 40m² zulässig.

¹ Gemäß § 4 Z 31 StBauG 1995: 31. Gebäudehöhe: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum;

² Siehe dazu Skizze im Erläuterungsbericht

³ Im Bauverfahren ist eine nachvollziehbare Berechnung zu diesen städtebaulichen Kennwerten vorzulegen.

⁴ Übernahme aus dem Flächenwidmungsplan

⁵ Gemäß § 4 Z 17 StBauG: Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

§ 4 Festlegungen gemäß § 41 Abs. 2 StROG 2010

- (1) Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen
- a) Es sind für Hauptgebäude ausnahmslos symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 48 Grad zulässig. Nebengebäude und überdachte KFZ-Abstellplätze können auch mit flach geneigten Dächern ausgeführt werden.
 - b) Als Dachdeckung bei Satteldächern sind fugenbildende und nicht glänzende Materialien in ziegelroter bis rotbrauner oder mittel- bis dunkelgrauer Farbe auszuführen.
 - c) Außenoberflächen sind mit zurückhaltender, gedeckter Farbgebung auszuführen. Grelle, leuchtende und reinweiße Farben sind unzulässig.
- (2) Lage und Stellung der Gebäude
- a) Hauptgebäude⁶ müssen innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzlinie⁷ errichtet werden.
 - b) Hauptgebäude müssen hinsichtlich ihrer Ausrichtung der im Bebauungsplan festgelegten Längsrichtung entsprechen, wobei Abweichungen von maximal 5 Grad in beide Richtungen zulässig sind. Bei gekuppelter Bebauungsweise gilt die jeweilige Grundstücksgrenze als einzuhaltende Gebäudeorientierung.
 - c) Nebengebäude⁸ und überdachte KFZ-Stellplätze können frei situiert werden.
 - d) Je Wohneinheit ist die Errichtung von maximal einem Nebengebäude zulässig.
- (3) Umweltschutz (Schutz vor Naturgefahren)
- Die Maßnahmen für die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer sind gemäß Regenwasser- Verbringung und Hangwasser- Beurteilung Aufschließungsgebiet Riederhof vom 20.11.2025, Ing. Claus Egger, Ingenieurbüro für Kulturtechnik, 8563 Ligist im Anhang 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



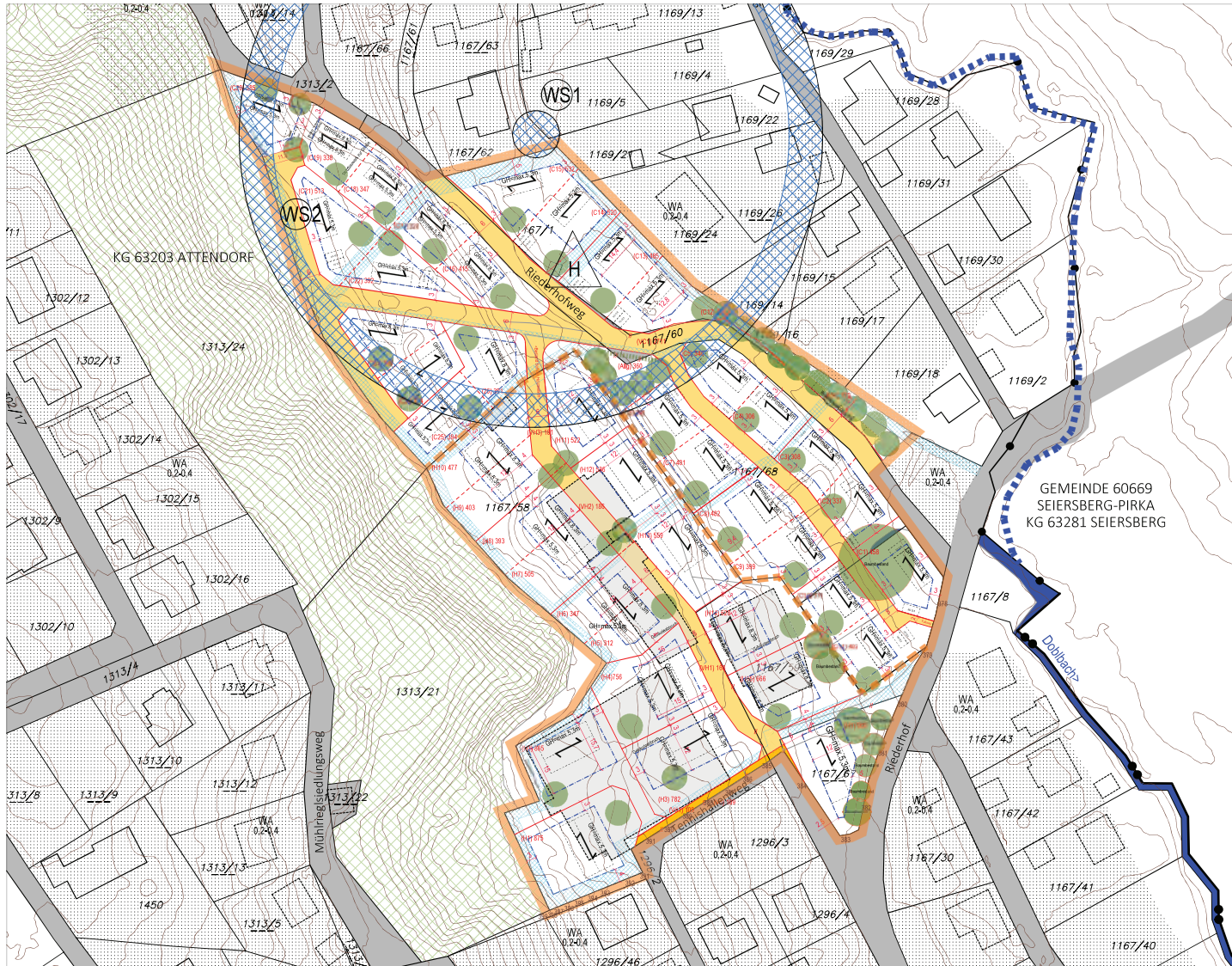
(Thomas Gschier)

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

⁶ Hauptgebäude: Alle Gebäude ausgenommen Nebengebäude gemäß § 4 Z 10 StBauG 1995

⁷ Gemäß § 4 Z 10 StBauG 1995: Baugrenzlinie: Linie, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden darf; für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden. Zusätzlich gelten die Bestimmungen des § 12 BauG 1995.

⁸ Gemäß § 4 Z 47 StBauG: Nebengebäude: eingeschößige, 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



LEGENDE

I. FESTLEGUNGEN

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenze optional
- Bauplätze mit Fläche [m²]
- Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Besucherparkplätze
- Baugrenzlinien (§ 12 Stmk. Baugesetz 1995)
- Gebäudeorientierung und -längsachse
- Baumbepflanzung (schematische Lage)
- Zu erhaltende Bäume
- Abflusskorridore lt. Konzept Ing. Egger (schematisch)
- Allg. Allgemeinfläche (Details laut Wortlaut)
- Bemaßung

II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Wald gemäß Forstgesetz 1975
- Verkehrsflächen Bestand
- Gewässer
- Brunnenschutzgebiet 1 und 2 (Änderung beantragt)
- Benachbartes Bauland
- Baubestände (DKM, Luftbild)
- Gelände - Höhenlinien 1 Meter (GIS Stmk.)
- Kataster (GIS Stmk, Stand: 10/2025)
- Gemeindengrenze
- Katastralgemeindengrenze
- Sonstiges:
- Gebäudeabruch im Anfallsfall
- Bebauungsvorschlag

Festlegungen (Details siehe Wortlaut):

WA(A12), A(16)	0,2-0,4
offen, gekuppelt*	sym. Sattelkuppel
0,4	30-45 Grad
5,3/8,3m	0,5

gekuppelt* nur bei optischer Teilung



Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1.0 idF. 1.17*, M 1: 5.000
* Zeitgleiches Änderungsverfahren - Aufhebung Vorbehaltsfläche Kindergarten



0 5 10 20 50m

Plangrundlage: Kataster Stand 10/2025 inkl.
Grundstücksteilung Di Günther Moser, GZ: 5110/21

Planverfasser:

Für die Gemeinde:
Der Bürgermeister



MARKTGEMEINDE HITZENDORF
Bebauungsplan Riederhof 3
Rechtsplan Beschluss

Rechtskraft seit:
Gezeichnet:
Geschäftszahl:
Planmaßstab:
Datum:

Di Batlyan, Di Zoller
1065/2026
1 : 1000
10.09.2026

DI STEFAN BATLYAN - Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbauernhofstr. 1
Allgemein-besiedelter und gleichrichtig-zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt- und Ortsplanung
Frankfurt/Main 10, 8010 Graz 1, 0314/225027 m. 0344 53 33 786 e. office@batlyan.at