

# Gemeinde **ST. STEFAN OB STAINZ**



## **BEBAUUNGSPLAN 03** „Schilcherlandsiedlung“



Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

St. Stefan ob Stainz, am .....



**krasser**  
architektur ziviltechniker-KG  
**krasser**

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU 64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320  
st. veiter straße 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

# TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit Gemeinde und Grundeigentümern mehrmals 2020-2021
- Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen im Mai-Juni 2021

Gemeinderatsbeschluss ( <i>Auflage des Entwurfes</i> )	am	24/06/2021
---	----	------------

- Kundmachung der Auflage am 29/06/2021
- Auflagefrist von 01/07/2021 bis 26/08/2021

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind 2 Einwendungen und 2 Leermeldungen eingelangt (→ siehe Anhang)
--

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	.....
---	----	-------

- Kundmachung von ..... bis .....
- Rechtskraft erlangt am .....
- Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung A13 am .....

# **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>VERORDNUNG .....</b>	<b>5</b>
§1 Geltungsbereich	5
§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen	5
§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände	5
§4 Infrastruktur:	6
§5 Bebauung	7
§6 Freiflächen	8
§7 Erfüllung der Vorgaben	9
§8 Inkrafttreten	9
<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>12</b>
<b>ERLÄUTERUNGEN .....</b>	<b>19</b>
Vorgeschichte   Ausgangslage:	20
Infrastruktur:	20
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	21
Allgemeine Anmerkungen:	21
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	22
Rechtliche Grundlage	29
Städtebauliche Zielsetzung und Leitbilder	29
<b>BEILAGEN .....</b>	<b>31</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>35</b>
Änderungen gegenüber dem Entwurf	35
Einwendungen und Stellungnahmen	36



# VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Gemeinde St. Stefan ob Stainz am ..... beschlossenen **Bebauungsplan 03 „Schilcherlandsiedlung“** (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Auf der Grundlage des §40 (Bebauungsplanung), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idgF. wird verordnet:

## §1 Geltungsbereich

Gemeinde St. Stefan ob Stainz | KG 61237 St. Stefan

- (1) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr.: BPL 03/SOS 21/01, der Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest<sup>1</sup>.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen Wortlaut und Plan gilt der Wortlaut.

## §2 Ausweisung und zulässige Nutzungen

- (1) Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 (idF. 1.09) St. Stefan ob Stainz als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,7 ausgewiesen.
- (2) Andere Nutzungen und „Sonstige Betriebe“ gem. StROG §30(1)2 sind zulässig, wenn diese keine dem Gebiet widersprechende Verkehrs- und/oder Lärmbelastung verursachen (z.B. Büro, Friseur, od.ä.).
- (3) Mängel lt. Flächenwidmungsplan 1.0

	Art Mangel Öffentl. Interesse	Zuständig Behörde Privat
(1) Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden: - Vornehmliche Bebauung mit verdichten Bauformen oder Geschosswohngebäuden	X	X

## §3 Grenzlinien, Fluchtwegen und Abstände

- (1) Die im Rechtsplan festgelegten Abgrenzungen der (bestehenden) Erschließungsstraßen gelten als Straßenfluchtwegen im Sinne des BauG §4 Z.57. Es sind die einschlägigen Bestimmungen des Landesstraßenverwaltungsgesetzes einzuhalten.

<sup>1</sup> Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Unter Umständen im Erläuterungsbericht angeführte Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

- (2) Für das Planungsgebiet werden im Rechtsplan Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.
- Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für:
- *Nebengebäude<sup>2</sup> sowie untergeordnete bauliche Anlagen<sup>3</sup> ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne des BauG §21(1)2 und*
  - *Tiefgaragen inkl. Ein- und Ausfahrtsrampen sowie deren Rampenüberdachungen.*
- Zudem sind in den lt. Rechtsplan als „Zone für überdeckte Stellplätze“ festgelegten Bereichen, überdachte Kfz-Abstellplätze mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der Bestimmung gem. §5(6), zulässig.
- (3) Neben den festgelegten Baugrenzlinien, sind die Abstandsbestimmungen gem. Stmk. BauG §13 einzuhalten.

## **§4 Infrastruktur:**

### **(1) Erschließung und Wege**

- a) Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über die bestehende Anbindung an die L641 im nordöstlichen Bereich des Areals bzw. über die südlich angrenzende Gemeindestraße (Schilcherlandsiedlung)
- b) Die innere Erschließung erfolgt durch bestehende Gemeindestraßen.
- c) Zur Sicherstellung einer fußläufigen Durchlässigkeit sind Geh- bzw. Radwegverbindungen gem. Rechtsplan mit einer Breite von mindestens 1,5m herzustellen.
  - *Zusätzliche fußläufige Anbindung an den nördlich angrenzenden „Schilcherlandparkplatz“ sind in Absprache mit der Gemeinde zulässig.*
- d) Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Kfz-Stellplätze am eigenen Grundstück zu errichten.  
*Können die notwendigen Abstellflächen nicht am eigenen Grund hergestellt werden, sind die Bestimmungen gem. BauG idF. LGBI 71/2020 §89 Abs. 5 und Abs. 6 sinngemäß anzuwenden.*
- e) In dem, lt. Rechtsplan, als „Zone mit Tiefgaragenpflicht“ festgelegten Baufeld sind zumindest 2/3 der erforderlichen Stellplätze gem. §4(1)d in Tiefgaragen bereitzustellen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im nordöstlichen Randbereich des Areals (lt. Rechtsplan) herzustellen.
- f) Bei Zu- / Ausfahrten von/auf „Hauptwege“ ist eine Umkehrmöglichkeit am eigenen Grund herzustellen. Ausgenommen sind Besucherparkplätze (nicht ständig genutzte Stellplätze) in den lt. Rechtsplan festgelegten Teilbereichen, wenn diese bei Senkrechtaufstellung eine Tiefe von zumindest 6m am eigenen Grund aufweisen.
- g) Toranlagen sind zulässig, wenn das Aufstellen eines PKW außerhalb des Tores am eigenen Grund möglich ist.

---

<sup>2</sup> BauG §4 Z.47 - Nebengebäude: eingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> BauG §4 Z.13 – Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnischer Kenntnisse erforderlich sind.

- h) Bei zusammenhängenden, nicht überdeckten oberirdischen Kfz-Stellflächen ist zumindest je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum im Nahebereich der Stellplätze zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## (2) Ver- und Entsorgung

- a) Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss gem. Oberflächenwasserentsorgungsprojekt, verfasst vom Ingenieurbüro Pilz GMBH & Partner CO KG | 8472 Straß in Stmk. (*siehe Beilagen*) in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.
- b) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.

## §5 Bebauung

- (1) Der zulässige Bebauungsgrad und die Bebauungsdichte sind im Rechtsplan (Plan-Nr.: BPL 03/SOS 21/01) festgelegt.
- (2) Hauptgebäude / Hauptbaukörper sind in offener Bebauungsweise auszuführen. Untergeordnete Baukörper und Nebengebäude (wie z.B. Garagen, etc.) dürfen auch in gekuppelter Bebauungsweise errichtet werden.
- (3) Die Hauptgebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung muss lt. Rechtsplan erfolgen.  
*Sonstige, grundsätzliche Zielsetzungen:*
  - Auszugehen ist von den Höhenschichtenlinien des natürlichen Geländes, dabei sind geringfügige Abweichungen (+/- 15°) – zur Schaffung einer harmonisch wirkenden, geordneten Gesamtsiedlungsstruktur – nach Vorgabe der Baubehörde zulässig.
- (4) Hauptbaukörper müssen eine langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge mind. 1:1,5). Untergeordnete An-/Zubauten sind zulässig, wenn
  - der langgestreckte Gesamteindruck des Hauptbaukörpers nicht gestört wird,
  - die Geschoßfläche des Anbaus je Geschoß max. 30% des Hauptbaukörpers beträgt,
  - die Gesamthöhe mind. 80 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes ist, und diese
  - nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden bzw. einen Versatz von zumindest 30cm aufweisen um diesen vom Hauptbaukörper klar abzugrenzen.
- (5) Die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. BauG §4 Z.33) der Hauptbaukörper darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes mit dem natürlichen Gelände max. 11,5m betragen, sofern im Rechtsplan für das Baufeld keine abweichende Festlegung getroffen ist.  
*Sonstige, grundsätzliche Zielsetzungen:*
  - Wesentliche Zielsetzung ist, dass sämtliche Baukörper überwiegend (im Sinne der bebauten Fläche) 2-geschoßig in Erscheinung treten. Eine punktuelle bzw. untergeordnete 3-geschoßige Ausführung ist zulässig.
  - Bei untergeordnete Baukörperteile und Vorbauten (Windfänge, Wiederkehren, Wintergärten etc.) muss die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. BauG §4(31)) mind. 80 cm niedriger sein als der First des Hauptbaues.

- (6) Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 30° auszuführen. Die Dachdeckung hat in landschaftstypischen, roten bis rotbraunen, kleinformatigen bzw. kleinstrukturierten und nicht glasierten Deckungsmaterialien zu erfolgen.
- Für untergeordnete Baukörperteile (Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen) sowie Nebengebäude sind Abweichungen zulässig. Foliendächer ohne Deckschicht (Kies, Begrünung, od.ä.) sind unzulässig.
  - Überdachungen / Konstruktionen mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40m<sup>2</sup> (Kfz-Stellplatzüberdachungen, Tiefgaragen sowie Rampenüberdachungen, etc.) sind zu begrünen.
- (7) Die Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnlichen, alternativen Energiegewinnungssystemen auf Dächern der Hauptgebäude ist zulässig. Von der Dachneigung und Dachausrichtung abweichende Aufänderungen sind unzulässig. Die Photovoltaikanlagen dürfen nicht in kleinflächigen Gruppierungen errichtet werden. Die Freiflächenaufstellung von PV-Anlagen oder Ausführung an/als Einfriedung oder Absturzsicherung ist unzulässig.

## §6 Freiflächen

- (1) Erdaufschüttungen bzw. Geländeveränderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und müssen sensibel in das Hanggelände eingebettet werden, wobei folgende Grundsätze zu beachten sind:
- Beträgt die Geländeveränderung mehr als 1,50m, muss diese in geböschter oder abgetreppter (terrassierter) Form ausgeführt werden.
  - Ev. partiell erforderliche Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.
  - Stützbauwerken dürfen eine durchgängige Länge von maximal 25m aufweisen.
  - Die Ausbildung von Steinschlichtungen ist unzulässig.
  - Zur Beurteilung der geplanten Geländeveränderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten, neuen Geländeverlaufes (inkl. Anbindung an das umgebende, natürliche Gelände) vorzulegen.
  - Kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden
- (2) Einfriedungen und Zäune
- a) Einfriedungen und lebende Zäune (Hecken) entlang der Grundstücksgrenzen sind gem. Verordnung der Gemeinde St. Stefan ob Stainz lt. Beschluss vom 30/03/2021 auszuführen. Einfriedungen sind in einem Abstand von 0,50m zur Grundgrenze der Wegparzelle zu errichten. Lebende Zäune sind in der Form zu pflanzen, dass deren Außenkante jener der Außenkante der Einfriedungen entspricht<sup>4</sup>. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte haben die ordnungsgemäße Instandhaltung der Einfriedung, der lebenden Zäune, sowie die Freihaltung und Pflege des 0,50m-Abstandsbereiches sicher zu stellen.
  - b) Innere Einfriedungen (Abgrenzungen von Gartenanteilen od.ä) sind ausschließlich als Hecken oder als Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,2m und in der Farbe RAL 6005 (Moosgrün) zulässig.

---

<sup>4</sup> Ein Pflanzabstand von mind. 0,50m (gemessen von der Achse des Hauptstamms der Pflanze) zur Außenkante der Einfriedungen wird empfohlen.

- (3) Der Grad der Versiegelung von unbebauten Flächen<sup>5</sup> darf max. 35% betragen.
- (4) Unversiegelte Freiflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Dabei sind heimische Pflanzen zu bevorzugen. Neophytische, invasive Pflanzen sind unzulässig.
- (5) Im Nahebereich der lt. Rechtsplan festgelegten „Baumpflanzung“ sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

## **§7 Erfüllung der Vorgaben**

- (1) Bei den Vorgaben gem. §4 bis 6 dieser Verordnung handelt es sich um ein Rahmenkorsett, welches die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für den gesamten Bebauungsplanbereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idGf. (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild<sup>6</sup>“), sowie etwaige Einschränkungen durch den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen
- (2) Die Behörde kann Ausnahmen von den Vorschriften gem. §5 und §6 dieser Verordnung zulassen, wenn an der abweichenden Ausführung ein öffentliches Interesse besteht oder damit eine verbesserte Eingliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gegeben ist. Es ist dafür in jedem Fall ein Gutachten eines befugten Sachverständigen einzuholen.

## **§8 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist (*14 Tage*) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

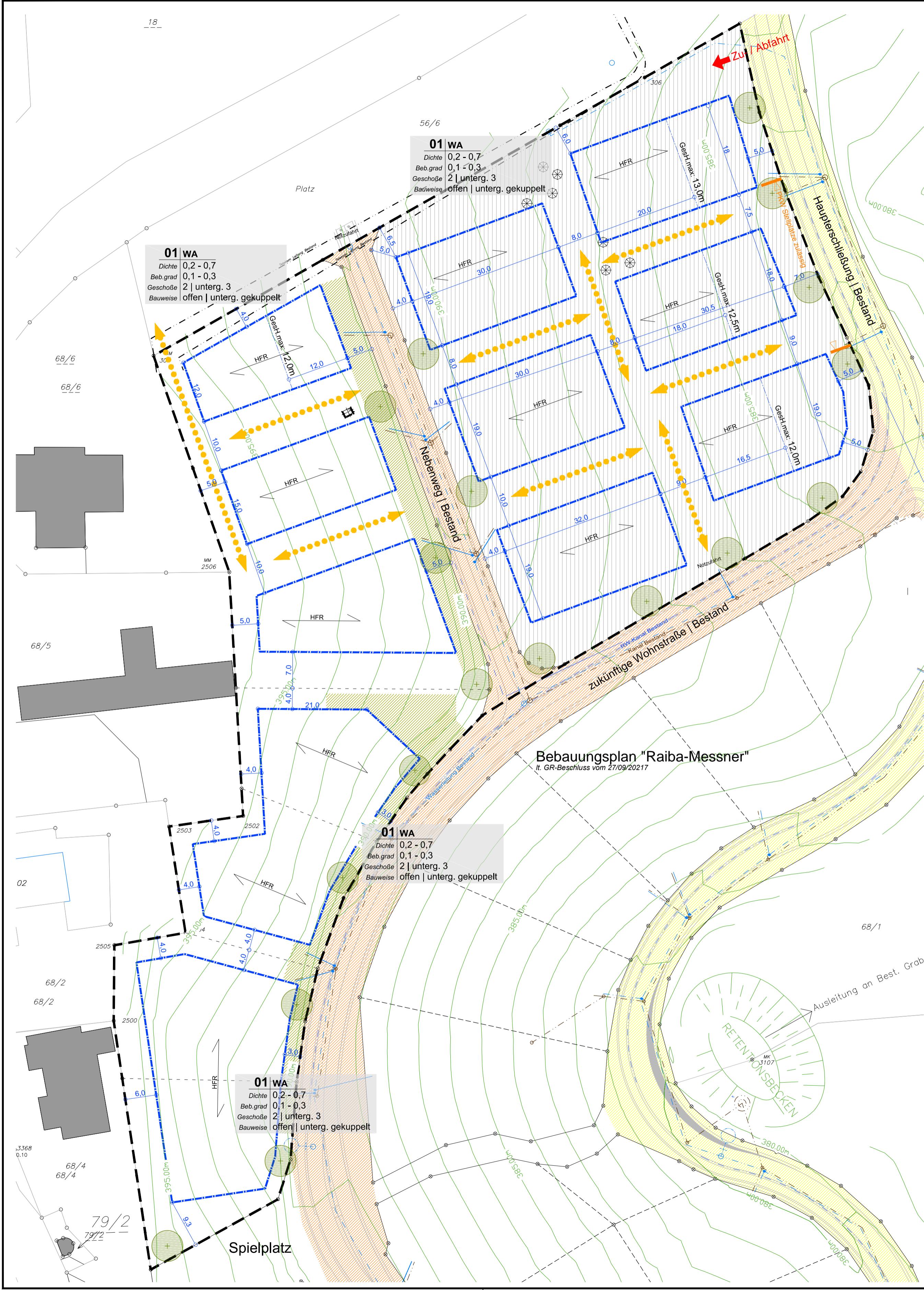
.....

---

<sup>5</sup> „Unbebaute Fläche“ im Sinne der Bebauungsgraddefinition gem. BauG §4 Z.17 | d.h. unbebaute Fläche = Grundstücksfläche abzüglich „Bebaute Fläche“ im Sinne des Bebauungsgrades bzw. der ÖN-B1800

<sup>6</sup> Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idGf., §43(4):  
Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.





**Lageübersicht** Maßstab: 1:2000 | genordet

# LEGENDE

	Grenzen des Planungsraumes
	Baugrenzlinie <i>gem. BauG §4 Z.10   siehe Verordnung §3(2)</i>
	Abgrenzung abweichende Gesamthöhenfestlegung <i>siehe Verordnung §5(5)</i>
	Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung
	Hauptwege   Bestand <i>Bestehender Gemeindeweg lt. ehemaligen Bebauungsplan</i>
	Nebenwege   künftige Wohnstraße
	Verschiebbare Parzellengrenzen <i>bestehende Parzellen   individuelle Anpassung bis zu max. 10% der Einzelparzellengröße möglich</i>
	Zone mit Tiefgaragenpflicht <i>gem. Wortlaut §4(1)e</i>
	Zone für überdeckte Stellplätze <i>gem. Wortlaut §3(2)</i>
	Besucherparkplätze an Hauptwegen zulässig <i>gem. Wortlaut §4(1)f</i>
	Fußläufige Durchwegung <i>gem. Wortlaut §4(1)c</i>
	Zufahrt Tiefgarage <i>gem. Wortlaut §4(1)e   ungefährte Lagebestimmung</i>
	Baumpflanzung <i>gem. Wortlaut §6(5)   ungefährte Lagebestimmung</i>
GesH.max: ...m	Zulässige Gesamthöhe <i>Von der Vorgabe gem. Verordnung §5(5) abweichende Festlegung der zulässigen Gesamthöhe gem. BauG §4 Z.33</i>
	Regenwasserkanal <i>Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz   Projekt 02-2015   April 2015</i>
	Abwasserkanal <i>Quelle: Planungsbüro BM Hiesleitner KG, 8042 Graz   Projekt 02-2015   April 2015</i>
	Höhenschichtenlinien <i>Quelle: Höhenaufnahmen Büro "teilung.at"   8010 Graz vom 10/11/2016   GZ.: 6527/16 Idealisierter Geländeverlauf nach Anpassung an best. Straßenniveaus</i>
<b>Zonierung   Zone</b>	<b>Nutzung   Ausweisung lt. FÄWI</b>
<b>01</b>	<b>WA</b>
Dichte	0,2 - 0,7
Beb.grad	0,1 - 0,3
Geschoße	2   unterg. 3
Bauweise	offen   unterg. gekuppelt
	<i>zulässige Geschoßanzahl   siehe Verordnung § 5(5)</i>
	<i>Bebauungsweise gem. BauG §4 Z.18   siehe Verordnung § 5(2)</i>



**krasser** architektur + ziviltechniker-KG  
krasser

umweltpflege • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320  
z • tel.: +43(0)316 169 47 60-0 • fax: dw-9 • [www.arch-krasser.at](http://www.arch-krasser.at)

# **St. Stefan ob Stainz**

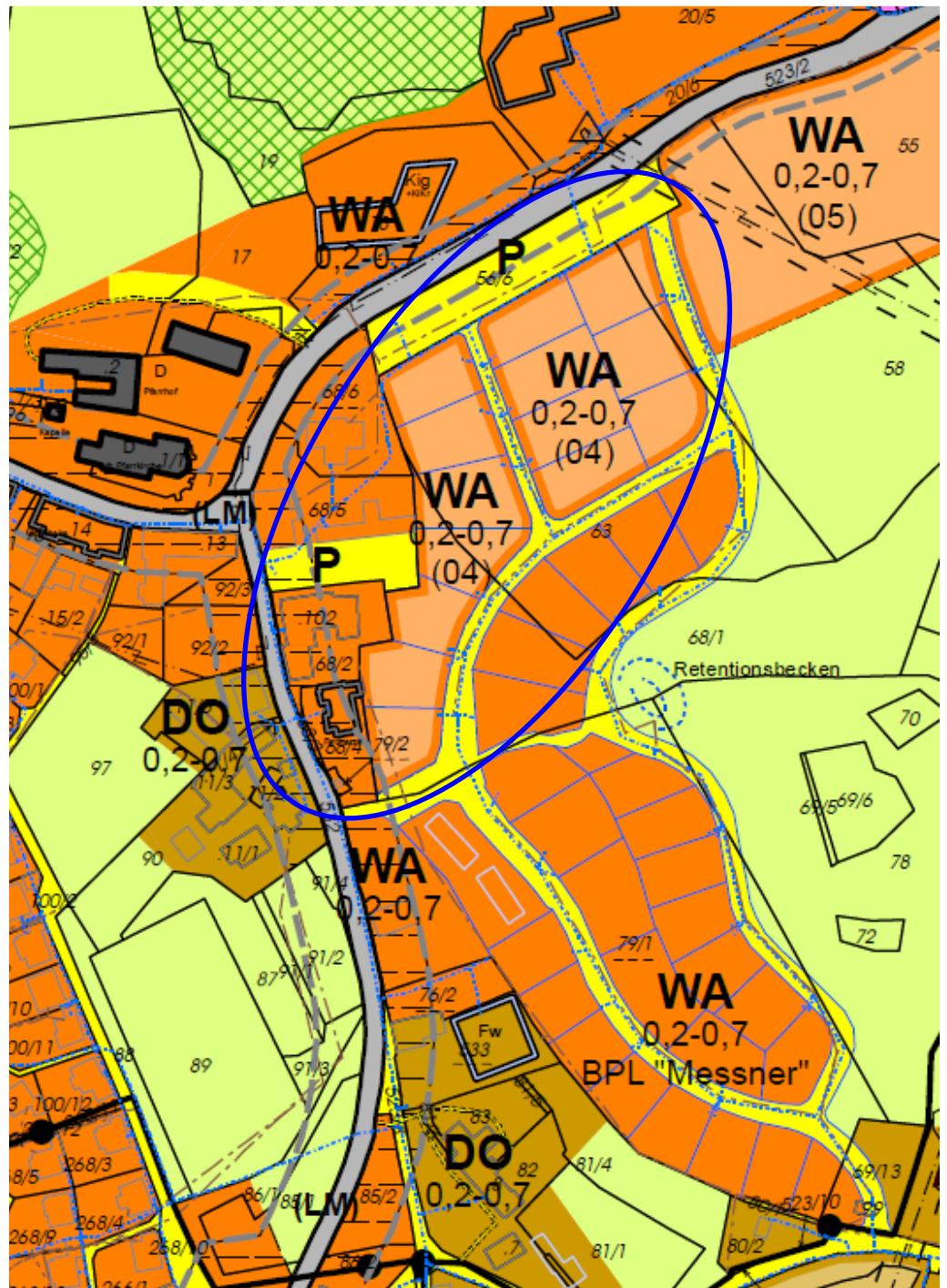
**BPL 03 "Schilcherlandsiedlung"**

## **RECHTSPLAN**

PL 03/SOS 21/01  
09/2021

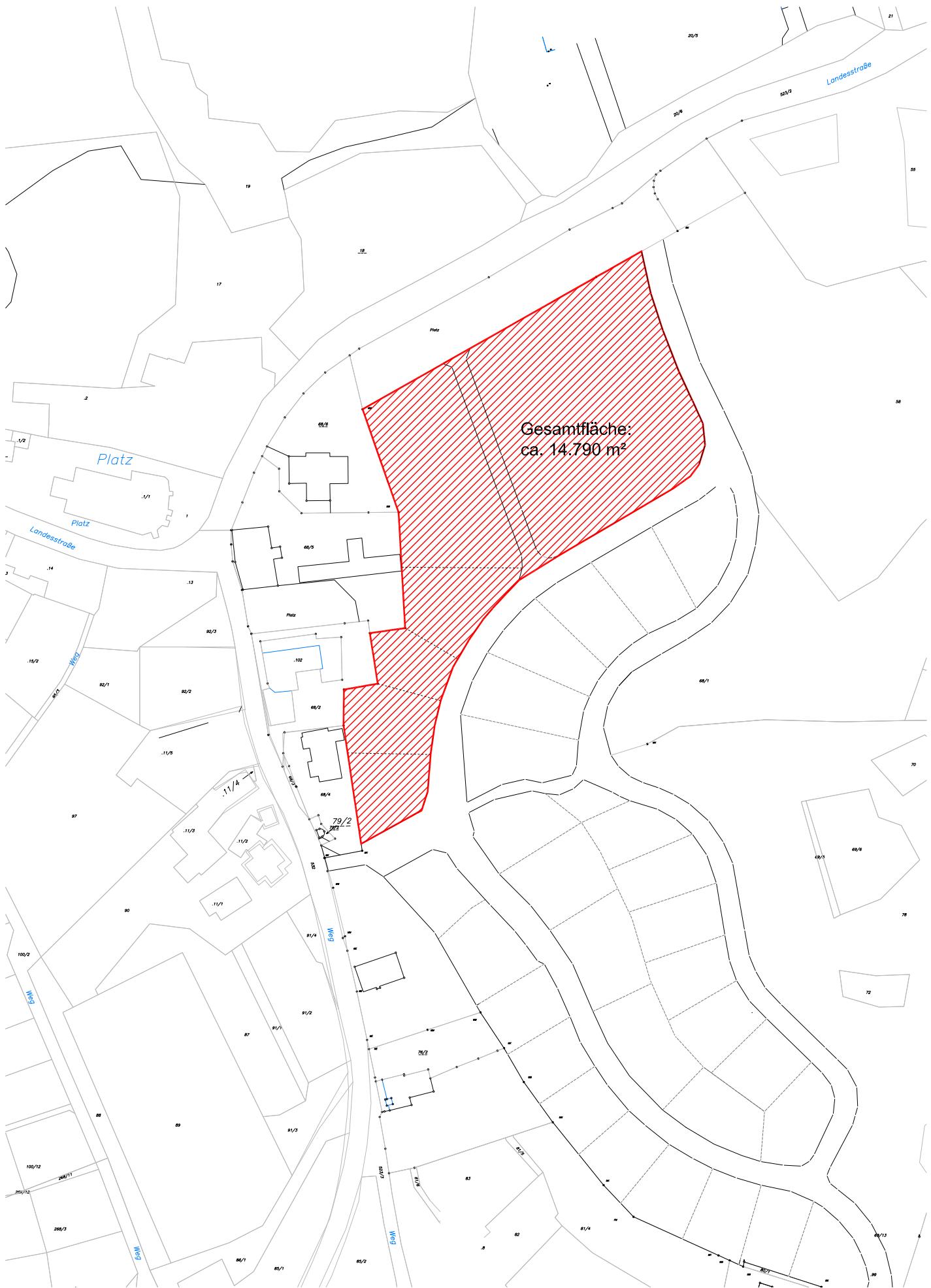
# GRUNDLAGEN

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz idF. 1.09
- Auszug aus dem Katasterplan | Maßstab: 1:2.000
- Auszug aus dem Übersichtsplan Orthofoto | Maßstab: 1:2.000 | Quelle GIS-Stmk.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Gemeinde St. Stefan ob Stainz idF.1.09  
ohne Maßstab





**Gemeinde St. Stefan ob Stainz**







# FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **St. Stefan ob Stainz**

Katastralgemeinde: **61237 St. Stefan**

Grundstücke: Lt. Katasterauszug

Anmerkung:

*Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.*

**Flächenübersicht:**

Gesamtfläche ca. **14.790 m<sup>2</sup>** Planungsareal

ca. **637 m<sup>2</sup>** Erschließungsfläche

---

**Zur Verfügung stehende Baufläche daher** ca. **14.153 m<sup>2</sup>**



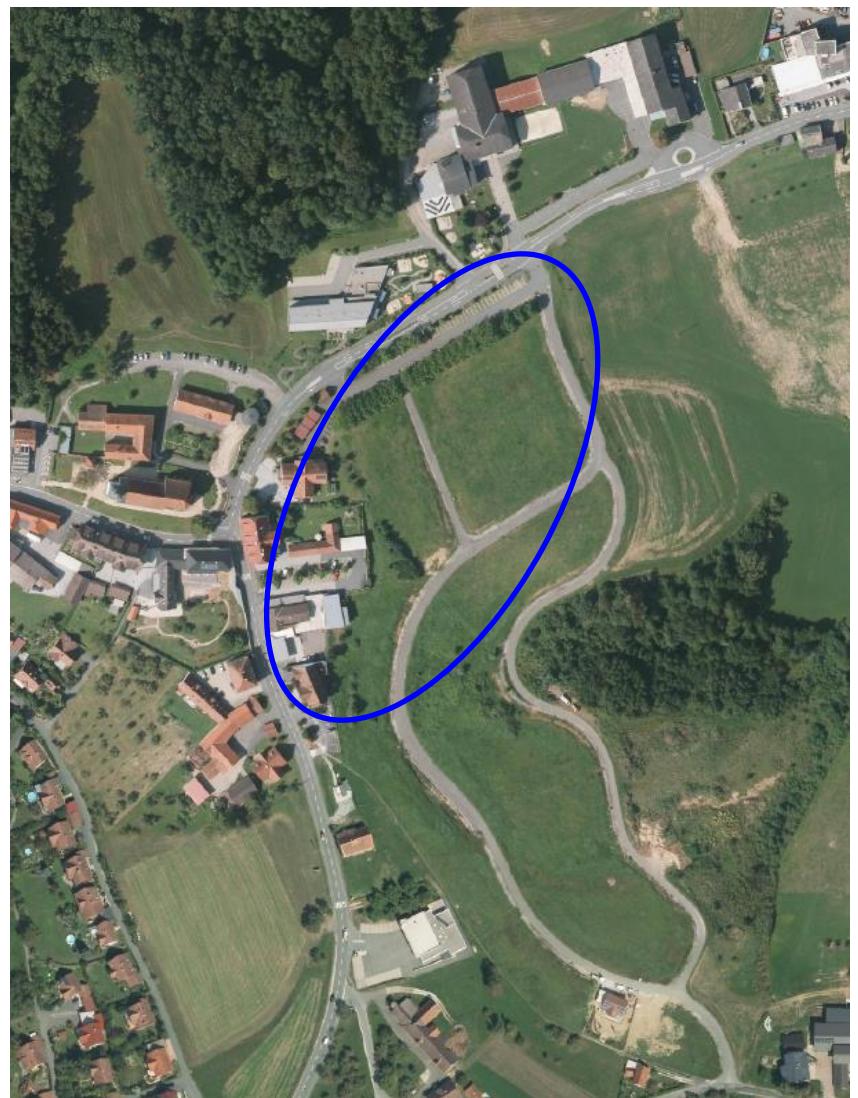
# ERLÄUTERUNGEN

Das Bebauungsareal liegt im unmittelbaren Zentrum des Hauptortsraumes der Gemeinde St. Stefan ob Stainz, welcher als regionaler Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist.

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 (idF. 1.09) als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,7 festgelegt.

Das Bebauungsplanareal ist im wesentlich umschlossen von Allgemeinem Wohngebiet. Im direkten Umgebungsbereich sind folgende Nutzungen bzw. Einrichtungen gegeben:

- |        |   |
|--------|---|
| Norden | - der Schilcherlandparkplatz bzw. nördlich der Landesstraße der Kindergarten sowie sonstige öffentliche Funktionen. |
| Osten  | - ein geplanter Nahversorger bzw. eine für Wohnbauten vorgesehene Fläche  |
| Süden  | - das Bebauungsplanareal „Raiba-Messner“  |
| Westen | - der direkte Ortsraum mit div. öffentlichen Funktionen.  |



## **Vorgeschichte | Ausgangslage:**

Auf Grundlage des am 26/01/2012 beschlossenen ursprünglichen Bebauungsplanes „Messner-Raiba“ wurde im gesamten Planungsgebiet (inkl. südlich angrenzende Flächen – lt. Teil-BPL lt. Beschluss vom 27/09/2017) die Innere Erschließung (Straßen sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur) durch die Gemeinde errichtet.

Im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 1.0 wurde eine Abänderung des Bebauungsplanes diskutiert, dabei wurde von Seiten der örtlichen Raumplanung angeregt, auf Grund der Hochwertigkeit der Grundstücke im Nahbereich des Ortskerns Teilflächen einer verdichteten Wohnbebauung zuzuführen.

Schließlich wurden mit Beschluss des Teilbebauungsplanes „Messner-Raiba“ vom 27/09/2017 geänderte Vorgaben für den südlich, an das gegenständliche Planungsareals, angrenzende Areal festgelegt und gleichzeitig der gültige Bebauungsplan für das nunmehr gegenständliche Areal aufgehoben um die Zielsetzungen hinsichtlich einer verdichteten Bebauung umzusetzen.

Mittlerweile wurde von einem namhaften Wohnbauträger der gesamte nördliche Bereich (Hauptteil des gegenständlichen Areals) des Areals erworben und ein Gutachterverfahren unter Einbeziehung der Landesstellen, des Wohnbautisches sowie der ZT-Kammer durchgeführt. Das Siegerprojekt dieses Wettbewerbes (siehe Beilage) stellt nunmehr die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan dar.

Mittlerweile wurde auch der daran südlich angrenzende Bereich von einem Wohnbauträger erworben und eine Grobprojektierung für eine Wohnbebauung in Abstimmung mit dem Wohnbautisch sowie dem Ergebnis des Wettbewerbes für den Hauptbereich durchgeführt.

## **Infrastruktur:**

Im wesentlichen kann zusammengefasst werden, dass die gesamte Infrastruktur (Straßen, Kanal, Wasser, Strom, Regenwasser) im Planungsareal auf Basis des ehemaligen Bebauungsplanes (2012) bereits errichtet wurde bzw. besteht.

## **Regenwasser | Oberflächenwasserentsorgung**

Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss entsprechend den Vorgaben des Oberflächenwasserentsorgungsprojekt, verfasst vom Ingenieurbüro Pilz GMBH & Partner CO KG | 8472 Straß in Stmk. (siehe Beilagen) erfolgen.

## Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:

### Aufschließungserfordernisse | Mängel lt. Flächenwidmungsplan

Folgende Mängel zur Erreichung der Vollwertigkeit sind im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan definiert.

- ✓ **Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden:**

- Vornehmliche Bebauung mit verdichteten Wohnbauformen oder Geschoßwohngebäuden
- Mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf Basis des durchgeföhrten Gutachterverfahrens erfüllt.

### Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 03 „Schilcherlandsiedlung“ sind sämtliche Mängel lt. Verordnung zum Flächenwidmungsplan 1.0 (in der Fassung Änderung 1.09) erfüllt und das Areal ist mit Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes als „vollwertiges Bauland“ anzusehen.

## Allgemeine Anmerkungen:

### a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc.) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) vom 08/09/2015 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-2187/2015-644).

Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe, etc.) wurden - so weit von der Gemeinde zur Verfügung gestellt - nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.

### b) Ergänzende Hinweise

Im Bebauungsplanbereich wurden empfohlene Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Bei der Umsetzung von Bebauungsplänen treten immer wieder Probleme bezüglich der Grundstücksgrößen auf, bzw. ergibt sich immer wieder der Bedarf von kleinräumigen Verschiebungen. Um einen individuellen zu belassen, wurde eine entsprechende, flexiblere Anwendungsmöglichkeit vorgesehen. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:

- *Parzellierungen im Bauland dürfen nur in der Form erfolgen, dass keine, im Sinne der vorgesehenen Nutzung, unbebaubaren Grundstücke verbleiben.*
- *Beibehaltung der grundlegenden Nutzungsstruktur lt. Rechtsplan bzw. Gutachterverfahren*

## Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

### Zu §2(2) – zulässige Nutzungen

Aufgrund der Ausweisung als „Allgemeines Wohnen“ ist im Bebauungsplanbereich grundsätzlich in erster Linie eine Wohnnutzung zulässig. Für andere, gem. StROG 2010, §30(1)2 dennoch zulässige Nutzungen wird einschränkend nochmals festgehalten, dass diese nur dann zulässig sind, wenn dadurch keine dem Gebiet widersprechende Verkehrs- und/oder Lärmbelastung verursacht wird. Es erfolgt daher eine exemplarische, jedoch ausdrücklich nicht abschließende Aufzählung, in der Verordnung, womit klargestellt werden soll, dass Lebensmittelmärkte oder ähnlich Nutzung mit hoher Besucherfrequenz und demnach Verkehrsaufkommen ausdrücklich nicht zulässig sind.

Auszug aus dem StROG 2010, §30(1):

2. *allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen; [...]“*

### Zu §3(1) – Straßenfluchtlinien

Da die bestehenden Wege im Planungsareal bereits als eigene Parzellen bzw. Gemeindestraßen bestehen, sind die Grenzen dieser Parzellen als Straßenfluchtlinien im Sinne des BauG §4 Z57 anzusehen. Zudem wird darauf hingewiesen bzw. festgehalten, dass bei baulichen Maßnahmen im Nahebereich der Gemeindestraßen die Bestimmungen gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz einzuhalten sind.

### Zu §3(2) – Baugrenzlinien

Die Festlegung der Baugrenzlinien erfolgt im wesentlichen entsprechend der geplanten Bebauung auf Grundlage des Siegerprojektes aus dem Gutachterverfahren (siehe Beilage).

Für den (südlichen) Teilbereich des Planungsgebietes, welche außerhalb des Planungsareals des Architekturwettbewerb liegen, wurde u.a. in Abstimmung mit dem bereits vorliegenden Teilprojekt (welches schon mit dem Wohnbautisch in Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis abgestimmt ist), den Vorgaben für den südlich bzw. östlich rechtskräftig bestehenden Bebauungsplan „Messner-Raiba“ aus 2017, sowie der bestehenden Parzellenstruktur eine freiere Festlegung im Sinne der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung vorgesehen, um den Planern eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung unter Bedachtnahme auf die Parzellenstruktur, die Bebauungsweise und die Hauptgebäudeausrichtung, etc. einzuräumen.

Die Festlegung von Bauflüchtlinien ist im gegenständlichen Bebauungsplan auf Grund der umgebenden Siedlungsstruktur nicht erforderlich.

Im Sinne des BauG §4 Z.10 wird des weiteren festgelegt, dass die verordneten Baugrenzlinien für untergeordnete bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft sowie Nebengebäude gem. BauG §21(1)2 nicht gelten, womit ermöglicht werden soll, dass z.B.:

- *Müllräume- oder Fahrradabstelleinhausungen, etc. bis 40m<sup>2</sup>,*
- *Fahrradabstellplatz- oder Sitzplatzüberdachungen, etc. bis zu einer überdachten Fläche von 40m<sup>2</sup> und*
- *Einfriedungen, Pools, etc.*

unabhängig der für die Baufelder festgelegten Baugrenzlinien am jeweils erforderlichen Standort errichtet werden können.

Auch betreffend der Tiefgaragen soll (obwohl es sich dabei um unterirdische bauliche Anlagen handelt wofür die festgelegten Baugrenzlinien grundsätzlich nicht gelten) mit der Zusatzfestlegung / zusätzlichen Ausnahme klargestellt werden, dass Tiefgaragen inkl. der dafür erforderlichen Zufahrten sowie ev. Überdachungen (Zufahrt, Abgänge, etc.) ebenfalls unabhängig der festgelegten Baugrenzlinien zulässig sind.

*Tiefgarage*

Um erforderliche Kfz-Stellplätze mit Überdachungen auch in größerer Dimension (über 40m<sup>2</sup>) in geeigneten Bereich und geordnet am Areal anzurufen, wurden des weiteren einzelne spezielle Zonen festgelegt in welchen derartige Überdachungskonstruktionen mit einer Fläche über 40m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien ausgeführt werden dürfen. Es wird diesbezüglich jedoch auch darauf hingewiesen, dass diese Dächer entsprechend der Festlegung lt. §5(6) begrünt auszuführen sind.

*Überdachte  
Stellplätze  
> 40m<sup>2</sup>*

## Zu §4(1) – Erschließung und Wege

Grundsätzlich ist die Erschließung gem. der o.a. Ausführungen im Planungsareal bereits bestehend.

Da der Nord-Süd durch das Planungsareals verlaufende, bestehende Weg entsprechend der Zielsetzung der Verkehrsberuhigung nicht zur Kfz-Durchfahrt auf den nördlich angrenzenden Schilcherlandparkplatz genutzt werden soll, ist von Seiten der Gemeinde geplant diesen als Sackgasse ausgeführt. Dieser soll lediglich (*gegebenenfalls gesichert durch demontierbare Poller*) als Durchfahrt für Wirtschaftsfahrzeuge dienen und wurde daher als Nebenweg festgelegt.

*Nebenweg*

Im Rahmen der Projektkonkretisierungen (Siegerprojekt, etc.) sowie des intensiven Diskussionsprozesses auch während der Auflage des Bebauungsplanentwurfes sowie der, in der Gemeinde geführten Diskussionen über die weitere Entwicklung im Zentralraum von St. Stefan wurden des weiteren festgelegt, dass die westliche Straße künftig (nach der Umsetzung der Bebauung) als Wohnstraße festgelegt werden soll, da diese die Verbindung zwischen Wohnbebauung, Spielplatz und Kindergarten bzw. Schule darstellt und daher einem erhöhten Kinderanteil zu rechnen ist

Um eine fußläufige Durchwegung des Planungsareals sicherzustellen wurden im Rechtsplan, auf Basis der lt. Wettbewerbsprojekt vorgesehenen Wegführungen, verpflichtende fußläufige Wegverbindungen symbolisch festgelegt, welche mit einer Breite von zumindest 1,5m auszuführen sind und im Idealfall auch möbliert (Sitzbänke, Begegnungszonen, etc.) bzw. als Begegnungszonen ausgeführt werden sollten.

fußläufige Durchwegung

Des weiteren wurde diesbezüglich, um einen möglichst kurzen und gefahrlosen Schulweg sicherzustellen, von Seiten der Gemeindevertreter auch zugestimmt, dass diese internen Fußwege – in Absprache mit der Gemeinde und natürlich auf Kosten der Projektwerber – an den öffentlichen Schilcherlandparkplatz angebunden werden dürfen.

Da davon auszugehen ist, dass entsprechend der Zieldefinition, auch außerhalb des Wettbewerbsareals verdichtete Wohnbauten im Planungsgebiet entstehen, wurde zur Sicherstellung einer „ausreichenden“ Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen grundsätzlich festgelegt, dass je Wohneinheit unabhängig der Größe zumindest 1,5 Stellplätze am eigenen Grund zu errichten sind.

Kfz-Stellplätze

Da die Stellplatzanordnung am eigenen Grund, vor allem im südlichen Bereich des Areals, aufgrund der Hangneigung im Sinne einer möglichst harmonischen Geländebeibehaltung ev. problematisch scheint, wurde eine Ausnahmebestimmung betreffend der erforderlichen Stellplätze im Sinne der baugesetzlichen Bestimmungen festgelegt, wonach auch Ersatzflächen, etc. als Nachweis der Stellplätze zulässig sind.

*Auszug aus den zitierten baugesetzlichen Bestimmungen | BauG §89(5 und 6):*

- (5) *Die notwendigen Abstellflächen oder Garagen sind auf dem Bauplatz herzustellen, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen Garagen oder Abstellflächen vorhanden sind oder errichtet werden, die vom Bauplatz in der Gehlinie nicht mehr als 500 m entfernt sind und deren Benutzbarkeit nachweislich gesichert ist.*
- (6) *Kann die Bauwerberin/der Bauwerber die notwendigen Abstellflächen oder Garagen nicht auf ihrem/seinem Bauplatz herstellen und keinen Nachweis nach Abs. 5 erbringen, kann sie/er mit Zustimmung der Gemeinde die Verpflichtungen nach Abs. 1 bis 3 dadurch erfüllen, dass sie/er die Kosten von Abstellflächen oder Garagen, die von der Gemeinde unter Einräumung eines ihrem/seinem Bedürfnis entsprechenden Nutzungsrechtes hergestellt werden, in ortsüblicher Höhe trägt.*

Um den verdichteten Siedlungsbereich zumindest im Hauptbaufeld möglichst „autofrei“ zu halten wurde für dieses, im Rechtsplan definierte Baufeld, die verpflichtende Errichtung einer Tiefgarage für zumindest 2/3 der erforderlichen Stellplätze festgelegt. Um zudem den angrenzenden Siedlungsbereich möglichst verkehrsberuhigt zu halten muss die Zufahrt zur Tiefgarage im unmittelbaren Zufahrtsbereich (Nordöstlicher Planungsbereich | siehe Darstellung am Plan) erfolgen.

Tiefgarage

Zur Wahrung eines ungehinderten Verkehrsflusses im Bereich des Hauptwegs wurde festgelegt, dass Umkehrmöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen sind (kein rückwärts Ausfahren auf den Hauptweg).

Umkehrmöglichkeit

Da für die Wohnanlage im Bereich der verpflichtenden Tiefgaragenausführung auch „nicht ständig genutzte Besucherparkplätze“ erforderlich sind, wurden für das betroffenen Baufeld weiters Zonen definiert in welchen direkt vom Hauptweg anfahrbare offene PKW-Stellplätze zulässig sind. Da lt. Verkehrsprojekt entlang der Grenze zum „Tiefgaragenbaufeld“ ein Gehsteig / Gehweg geplant ist, wurde im Sinne der Fußgängersicherheit des weiteren festgelegt, dass Stellplätze eine Tiefe von zumindest 6,0m aufweisen müssen, um einen „Sicherheit- bzw. Sichtstreifen“ für das Ausparken sicherzustellen (Ausparkende PKW werden schon frühzeitig gesehen, bevor diese den Gehweg erreichen).

Stellplätze  
Hauptweg

Zur Sicherstellung einer Begrünung der Anlage, Beschattung und zur formalen Gliederung von offenen Stellplätzen wurde zusätzlich zu den generellen Begrünungs- und Bepflanzungsvorgaben gem. §6 festgelegt, dass zumindest je 5 offenen Kfz-Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum im Nahebereich der Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. *Diesbezüglich wird angemerkt, dass die verpflichtend festgelegten Baupflanzungen entlang der Straßen gem. §6(5) für die Beurteilung der Stellplatzbegrünung angerechnet werden können.*

Begrünung  
Parkplätze

## Zu §4(2) – Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im gegenständlichen Areal ist gem. der o.a. Ausführungen im Planungsareal bereits bestehend

## Zu §5 –Bebauung

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der Bebauungsweise, etc. auf Basis des Wettbewerbsergebnisses für den Hauptbereich des Planungsareals bzw. in Anlehnung an die bestehenden Vorgaben und Strukturen im Umfeld.

Bebauungs-  
weise

Da für den südlichen Bereich des gegenständlichen Planungsareals noch keine Projektierung vorliegt und es aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur daher auch möglich ist, dass eine separate Bebauung der Parzellen erfolgt, wurde betreffend der Bebauungsweise grundsätzlich eine Fortsetzung der offene Bebauung festgelegt, wobei untergeordnete Baukörper (Nebengebäude, Garagen, etc.) auch in gekuppelter Bauweise zugelassen werden, um eine möglichst homogene und kompakte Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Entgegen der sonst im Gemeindegebiet generell gültigen und im Rahmen der Bauberatungen geforderten hangparallelen Ausrichtung der Hauptgebäude wird im gegenständlichen Areal auf Basis des, von einer hochkarätigen Jury, zum Siegerprojekt des Architekturwettbewerbes gekürten Projektes im Bereich des Hauptbaufeldes inkl. dem direkt angrenzenden Bereich (lt. Vorabstimmung des Entwurfes mit dem Wohnbautisch) eine Ausrichtung der Hauptgebäuderichtung in der Falllinie des Hanges zugelassen.

Haupt-  
firstrichtung

Im südlichen Randbereich des Planungsareals wird jedoch, entsprechend der üblichen Praxis und in Anpassung, sowie als Übergang zum bestehenden Bebauungsplanareal, eine an den Höhenschichtlinien des natürlichen Geländes angepasste, hangparallele Hauptgebäudeausrichtung festgelegt um eine möglichst harmonische Einbettung der Objekte in das natürliche Gelände und die angrenzenden Bebauung, möglichst ohne Geländeveränderungen, sicherzustellen.

Zur Sicherstellung einer klaren regionstypischen Gebäudestruktur wurde in Fortsetzung der bestehenden Vorgaben (alle Bebauungspläne in der Gemeinde) festgelegt, dass die Hauptkörper grundsätzlich eine erkennbare, langgestreckte Form mit einem Seitenverhältnis von 1 zu mind. 1,5 (Breite zu Länge) aufweisen müssen, da diese längliche Gebäudestruktur den traditionellen Bauweisen am besten entspricht und demzufolge weitergeführt werden soll.

Proportionen

Um die Hauptbaukörper klar zu definieren, sind An- und Zubauten zulässig, wenn dies gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet ausgeführt werden. Diese dürfen grundsätzlich den langgestreckten Gesamteindruck des Gebäudes nicht stören und daher darf die Geschossfläche dieser max. 30% des Hauptbaukörpers betragen und die Gesamthöhe muss klar erkennbar niedriger als das Hauptgebäude sein.

An- & Zubauten

Um die klare Abgrenzung des Hauptobjektes sicherzustellen dürfen An- und Zubauten zudem nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden, sondern müssen ein Versatz von zumindest 30cm aufweisen.

Um die formale Eingliederung der Bebauung in die umgebenden, bestehende Strukturen sicherzustellen, wurde, in Anlehnung an die bestehenden Bauten, das Siegerprojekt des Wettbewerbes sowie die Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplanes, grundsätzlich eine max. Gesamthöhe für Gebäude gem. BauG §4 Z33 von 11,5m sowie die Ausführung von symmetrischen Satteldächern festgelegt.

Höhe und Dach

Anzumerken ist, dass in einzelnen Teilbereichen einiger Baufelder im Rechtsplan abweichende Gebäudehöhen festgelegt wurden. Diese Festlegungen basieren auf dem Siegerprojekt des durchgeföhrten Gutachterverfahrens, in welchem durch eine hochkarätige Jury die Gesamterscheinung dieses Projektes inkl. der punktuellen Erhöhungen als geeignet bzw. verträglich erachtet wurde.

Anzumerken ist, dass gem. der Zielsetzungen der Gemeinde, als Fortsetzung der bestehenden Bebauungsstruktur (Schule, etc.), grundsätzlich eine überwiegenden 2-geschoßige Erscheinung der Objekte angestrebt wird, wobei jedoch untergeordnet – im Sinne der angestrebten verdichteten Bebauung – punktuell auch 3-geschoßige Teilobjekte zulässig sein sollen. Demnach wurde diesbezüglich festgelegt, dass im Hinblick auf die Grundfläche der einzelnen Objekte eine überwiegend 2-geschoßige Erscheinung (im Sinne der Geschoßdefinition lt. BauG §13) gegeben sein muss. Mit der gewählten Festlegungen soll klargestellt werden, dass diese Zielsetzung unabhängig von etwaigen Maximalauslegungsmöglichkeiten auf Basis des Stmk. BauG einzuhalten ist.

Da im gesamten Ortsraum nahezu ausschließlich Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen, jedoch vorwiegend rote bzw. rotbraune Dacheindeckungen gegeben sind (siehe Orthofoto), wurden auch für den gegenständlichen Planungsbereich – entsprechend der grundsätzlich praktizierten Vorgaben für das gesamte Gemeindegebiet – als Fortsetzung der ortstypischen Dachform festgelegt, dass ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 20 bis 30° und einer entsprechende, kleinstrukturierte bzw. kleinformatige Dachdeckung mit nicht glasierten rot bzw. rotbraunem Deckungsmaterialien zulässig sind.

Dach

Ausnahmen sind lediglich für untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude, etc. (bis max. 40m<sup>2</sup>) zulässig, wobei zu berücksichtigen ist, dass im Sinne des Ortsbildes (5. Ansichtsfläche) keine Foliendächer ohne Deckschicht (zumindest Bekiesung | besser. Begrünung) erlaubt sind. In diesem Sinn wird für sonstige Dachflächen (nicht Hauptbaukörper | Stellplatzüberdachungen, etc.) mit einer Fläche von über 40m<sup>2</sup> eine verpflichtende Dachbegrünung festgelegt.

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Da die Situierung derartiger Anlagen (Photovoltaik und/oder therm. Solaranlagen) auf Gebäudedächern zunehmend gestalterische Probleme mit sich bringt bzw. um dieser Problematik in formaler Sicht entgegen zu steuern, wurde die Vorgabe gewählt, dass derartige Anlagen ausschließlich auf den Dächern der Hauptbaukörper, in der Neigung des Daches ausgeführt und zudem nicht in Kleingruppierungen am Dach verteilt angeordnet werden dürfen (ideal: eine zusammenhängende Struktur).

PV-Anlagen

## Zu §6 - Freiflächen

Grundsätzlich ist bei Bauten im Planungsareal ein entsprechendes Augenmerk auf eine sensible Einbettung in die natürliche Geländesituation zu legen.

Gelände-  
veränderungen

Da aufgrund des Wettbewerbsergebnisses und der damit vorzusehenden Hauptgebäudeausrichtung quer zum Hang davon auszugehen ist, dass gegenüber der üblichen Praxis in der Gemeinde (BPL, ...) größere Geländeänderungen gegeben sein werden, welche aufgrund der größeren Gebäudestrukturen aus Sicht des Landschaftsbildes durchaus vertretbar sind, wurde ein größerer Spielraum hinsichtlich der zulässigen Anpassungen festgelegt.

Demnach müssen Geländeänderungen über 1,5m in geböschter oder abgetreppter (terrassierter) Form auszuführen. Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des aktuellen bzw. zukünftigen Geländeverlaufes vorzulegen.

Da sich Steinschichtungen, zu hohe Niveauveränderungen in einer durchgehenden Fläche und Hügeln vor Terrassen nachteilig auf eine sensible Einbindung auswirken; sind diese unzulässig, bzw. wurde eine Beschränkung der Höhe und durchgängigen Länge für Stützbauwerke festgelegt.

Stützmauern

Für die Herstellung von Einfriedungen und lebenden Zäunen ist grundsätzlich die Zaun-Verordnung der Gemeinde vom 30/03/2021 (siehe Beilage) einzuhalten, wobei zusätzlich ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze festgelegt wurde, um einen freien und erlebbaren Straßenraum sicherzustellen.

Zäune

Da im gegenständlichen Planungsbereich vorwiegend Geschoßwohngebäude vorgesehen sind und daher davon auszugehen ist, dass nicht lediglich an den Außengrenzen der Grundstücke Zäune errichtet werden, sondern ev. auch zwischen den einzelnen Gartenanteilen Einfriedungen ausgeführt werden sollen, wird – um ein homogenes Erscheinungsbild der Gesamtanlage sicherzustellen – festgelegt, dass derartige Zäune – sofern diese ausgeführt werden (bevorzugt wird eine zaunlose Siedlung) – ausschließlich als Hecke oder als grüner Maschendrahtzaun mit einer Höhe von max. 1,2m zulässig sind.

Entsprechend der Zielsetzung einer möglichst geringen Flächenversiegelung wird gem. BauG §8 ein maximaler Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (*im Sinne der Bebauungsgraddefinition* gem. BauG §4 Z.17 | d.h. unbebaute Fläche = Grundstücksfläche abzüglich „Bebaute Fläche“ im Sinne des Bebauungsgrades bzw. der ÖN-B1800) von 35% festgelegt.

Versiegelung

Es wird des weiteren darauf hingewiesen, dass gem. BauG §8(3) nicht überdeckte Stellplätze für Kfz, Fahrräder, etc. zumindest zu 50% mit wasserundurchlässigen Schichten auszuführen sind. Empfohlen wird (sofern möglich und zulässig) die Ausführung mit Rasenverbundsteinen od.ä. um eine Begrünung dieser Flächen sicherzustellen und damit einer Überhitzung entgegenzuwirken und die Ableitung von Oberflächenwässern zu minimieren.

Um die im näheren Umfeld bestehende Durchgrünung des Siedlungsbereiches fortzusetzen wurde festgelegt, dass unversiegelte Flächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Dabei sind neophytische, invasive Pflanzen (*nicht heimische Gewächse wie z.B. Thuje, etc.*) verboten.

Bepflanzung

Obwohl die bestehenden Baumreihe nördlich des Planungsbereichs (entlang des Schilcherlandparkplatzes) ohnehin auf Gemeindegrund besteht, wird dennoch darauf hingewiesen, dass dies zu erhalten ist bzw. bei sämtlichen Baumaßnahmen im Nahebereich entsprechend zu schützen sein wird.

Entlang der Wege wurden, um eine generelle Grundbegrünung des Straßenraumes sicherzustellen und eine Strukturierung des Siedlungsraumes zu erzielen, die verpflichtende Pflanzung und Erhaltung von großkronigen, regionstypischen Laubbäumen festgelegt. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die im Rechtsplan dargestellte Positionen als grobe Standortfestlegung anzusehen sind bzw. Abweichungen / Verschiebungen zulässig sind, sofern die Zielsetzung eines strukturierten Straßenraumes erfüllt ist.

## **Zu §7 – Erfüllung der Vorgaben**

Grundsätzlich kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung durch eine individuelle, fachlich fundierte Beurteilung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimierte Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über das gesamte Baugebiet der Fall wäre.

In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen getroffen, dass die Vorgaben gem. §5 (Bebauung) und §6 (Freiflächen) in der Verordnung zum Bebauungsplan das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung darstellen. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann jedoch dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben durch den örtlichen Bausachverständigen erforderlich sind, dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein.

## **Rechtliche Grundlage**

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010, LGBI. 6/2020), Abschnitt 4 “Bebauungsplanung” und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 (idF. 1.09) der Gemeinde St. Stefan ob Stainz.

## **Städtebauliche Zielsetzung und Leitbilder**

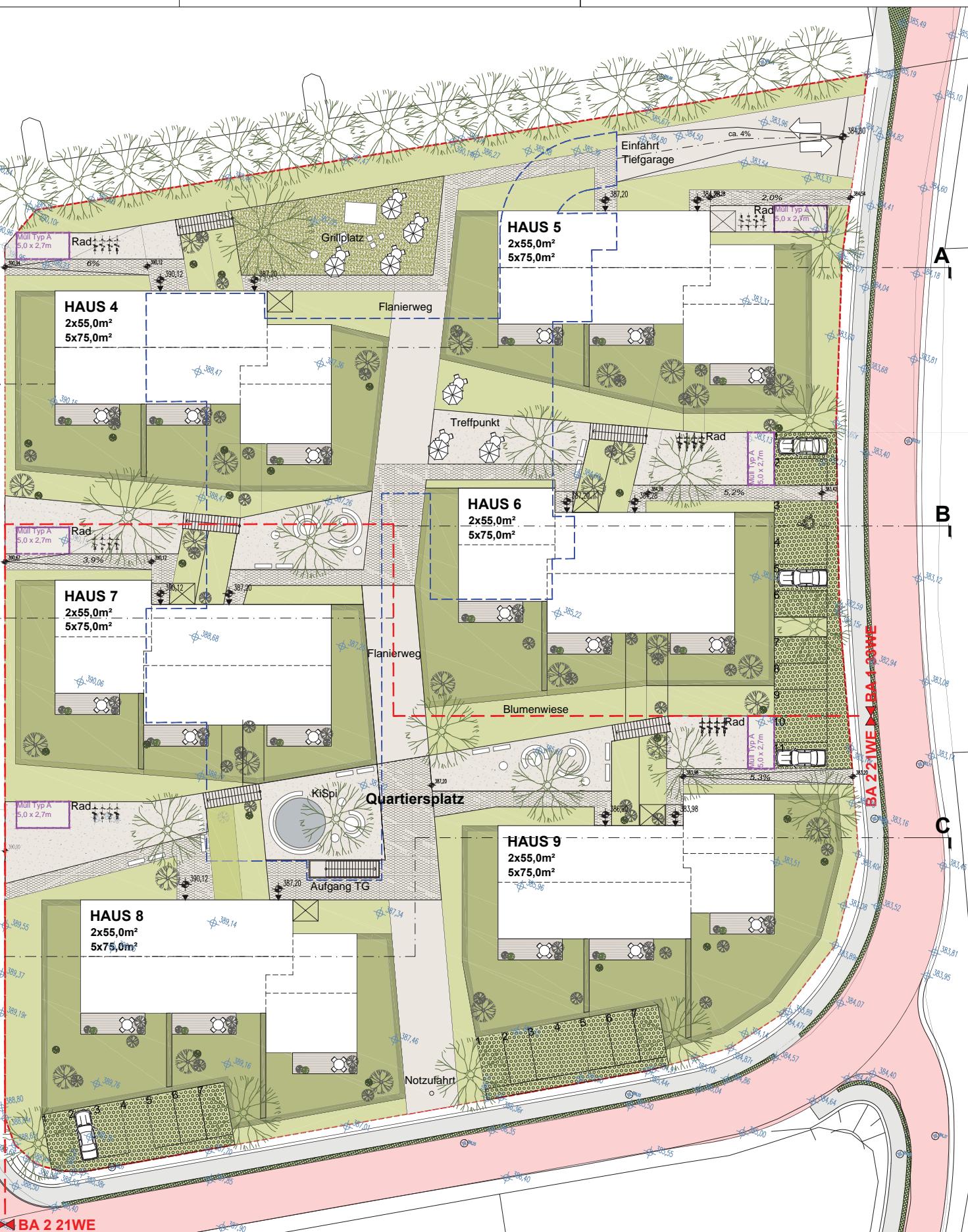
Ausgehend von der zentralörtlichen Lage des Planungsareals und der bestehenden Bebauung bzw. dem angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung ergeben.

- a) Reaktion auf die bestehende, zentralörtliche Siedlungs- und Gebäudestruktur von St. Stefan ob Stainz
- b) Erschließen des Gebietes durch Anbindung an bestehende Erschließungswege.
- c) Sinnvolle Bebauung im Sinne der Zielsetzungen (verdichtete Bebauung im Zentralraum) bzw. Umsetzung des Wettbewerbesergebnisses aus dem durchgeföhrten Gutachterverfahren
- d) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern.
- e) Eine gute Einbettung in den Ortsraum von St. Stefan ob Stainz, sowie eine gute Anbindung des Straßennetzes.
- f) Eine möglichst geringe Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte oder Anschüttungen.



# **BEILAGEN**

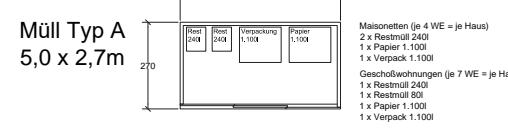
- Vorentwurf auf Basis des Siegerprojektes des Architekturwettbewerbs  
Vorentwurf vom 27/05/2021 | Architekten Rohsmann + Partner
- Oberflächenwasserentsorgungsprojekt,  
verfasst vom Ingenieurbüro Pilz GMBH & Partner CO KG | 8472 Straß in Stmk.
- Verordnung über Einfriedungen und lebende Zäune vom 30/03/2021



### Legende

Bauplatz
Ruhender Verkehr / Rasengitter
Straßen + Wege / Asphalt
Plätze + Wege / Pflasterung
Plätze + Wege / Kies stabilisiert
Freifläche / Schotterrasen
Privates Grün / Garten
Öffentliches Grün
Tiefgarage

Straßenprojekt TB Pilz 6.9.2012 "Aufschließung Messner- RAIBA"



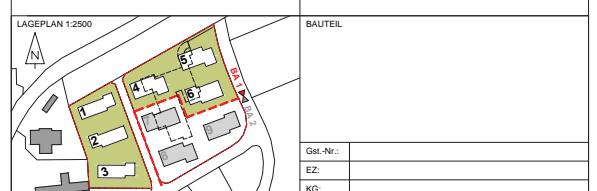
Index	Datum	Gezeichnet	Änderung

**ENNSTAL**  
Bauen. Wohnen. Vertrauen.

PROJEKT Wohnbau St. Stefan ob Stainz ProjNr.: 2060

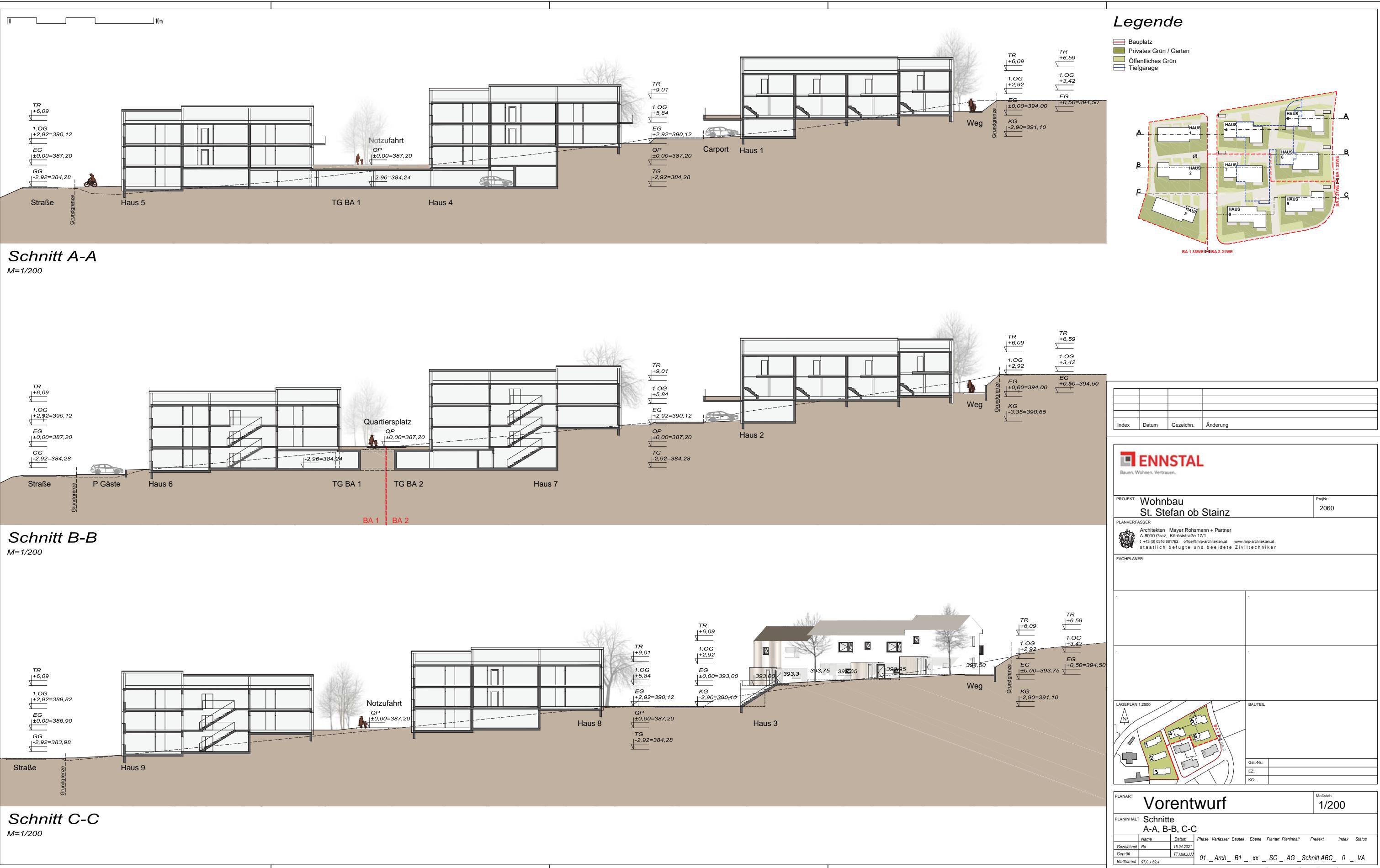
PLANVERFASSER  
Architekten Mayer Rohmann + Partner  
A-8010 Graz, Korösstraße 17/1  
t +43 (0) 316 681762 office@mrp-architekten.at www.mrp-architekten.at  
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

FACHPLÄNER



Entwurf		Maßstab
Lageplan		1:200
PLANINHALT		
Name	Datum	Phase
Gezeichnet	Ro	Verfasser
Gepflegt	TT.MM.JJJJ	Bauteil
Blattformat	97,0 x 59,4	Ebene
		Planart
		Lageplan
		Index
		Status













**Raiffeisen**  
**BANK**

Gemeinde St. Stefan ob Stainz

Das ggst. Bauvorhaben wurde in der mit  
Bescheid vom ..... 10.2012 .....  
GZ: ..... bestimmt Art  
bewilligt.  
Der Bürgermeister:  
Ernst Summer

INGENIEURBÜRO PILZ GMBH & PARTNER CO KG



# Aufschließung Messner - Raiba Sankt Stefan ob Stainz

Aufschließungsstraße I. km 0,000 - km 0,600

Aufschließungsstraße II. km 0,000 - km 0,375

Aufschließungsstraße III. km 0,000 - km 0,100

Gesamtlänge 1075 m

## Technischer Bericht

## EINREICHPROJEKT 2012

DAT.	GEZ.	GEPR.	ÄNDERUNG	DAT.	GEZ.	GEPR.	ÄNDERUNG
A				A			
B				B			
C				C			
D				D			
E				E			
F				F			

### PLANUNG



INGENIEURBÜRO PILZ GMBH &  
PARTNER Co KG  
HAUPTSTRASSE 23  
8472 STRAB IN STEIERMARK



### BAUHERR



RAIFFEISENBANK SCHILCHERLAND  
ST. STEFAN 21, 8511 ST. STEFAN OB STAINZ

### BAUVORHABEN :

AUFSCHEIßUNG MESSNER - RAIBA  
SANKT STEFAN OB STAINZ

### MABSTAB :

### PLANART :

TECHNISCHER BERICHT

DATUM :  
03.08.2012

BEARBEITER :  
DI SZEL

GEPRÜFT :  
ING. KIRNBAUER

AUFRAGS-NR.:

PLAN-NR. :  
2

# **TECHNISCHER BERICHT**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1 DATEN UND UMFANG DES AUFTRAGES</b>	<b>2</b>
<b>2 VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>3</b>
<b>3 PROJEKTIERUNGSVERLAUF UND PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>4 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>6</b>
<b>5 ENTWURFSELEMENTE UND OBERBAU</b>	<b>9</b>
<b>6 UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE</b>	<b>10</b>
<b>7 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG</b>	<b>10</b>
<b>8 EINBAUTEN</b>	<b>12</b>
<b>9 VERKEHRSTECHNISCHE MASSNAHMEN</b>	<b>12</b>
<b>10 ANHANG</b>	<b>13</b>

## 1 DATEN UND UMFANG DES AUFRAGES

Die Raiffeisenbank Schilcherland eGen und Frau Elfriede Messner beabsichtigen in der Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz auf Grundlage des Bebauungsplanes 04 „Messner-Raiba“ neues Wohngebiet zu bebauen. Als Aufschließungserfordernis sind neue Aufschließungsstraßen vorgesehen.

Die Planungsleistungen wurden von der Raiffeisenbank Schilcherland und Frau Elfriede Messner an die Ingenieurbüro PILZ GmbH & Partner Co KG, Hauptstraße 23, 8472 Straß in Steiermark, vergeben.

### Umfang des Auftrages

Als Erfordernis aus dem Bebauungsplan 04 „Raika“ als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit der Erschließung durch öffentliche Straßen lt. §4 des Flächenwidmungsplanes ist ein strassenrechtliches Verfahren durchzuführen.

### Auftraggeber:

Frau Elfriede Messner  
Gamsgebirgsstraße 59  
8510 Stainz

Raiffeisenbank Schilcherland eGen  
8511 St. Stefan ob Stainz 21

### Betroffenes Gebiet:

Land :	Steiermark
Verwaltungsbezirk :	Deutschlandsberg
Katastralgemeinde :	61237 Sankt Stefan
Gemeinde :	St. Stefan ob Stainz

## 2 VERWENDETE UNTERLAGEN

Für die Projekterstellung wurden nachfolgend angeführte Unterlagen verwendet.

- a) Tachymetrische Geländeaufnahme im Maßstab 1:500, Stand 19.01.2010, GZ 1516 erstellt vom Vermessungsbüro Klaus Reifgraber, Graggerer 43b, 8503 St. Josef
- Tachymetrische Geländeaufnahme im Maßstab 1:500, Stand 25.10.2011, GZ 355/11 erstellt vom Vermessungsbüro DI Roland Krois, Grazer Straße 6, 8510 Stainz
- b) Katasterplan der KG St. Stefan (61237), Stand Okt 2011 eingearbeitet in den Vermessungsplan, Grundstücksabfrage mit Stand vom 26.01.2012, übermittelt vom Vermessungsbüro Klaus Reifgraber
- c) Gemeinde St. Stefan ob Stainz Bebauungsplan 04 „Messner-Raiba“ – Beschluss, Stand März 2012 verfasst von Arch. DI Diether Spielhofer, Grabenstraße 11, 8010 Graz
- d) Geotechnisches Gutachten betreffend der Bebaubarkeit der Grundstücke Nr.: 79, 63, der KG 61237 St. Stefan ob Stainz erstellt von der Ziviltechniker Ges.m.b.H FH Prof. BM Dipl. Ing. Peter Lechner Kaiserfeldgasse 12/V, 8010 Graz mit GZ 11.189 vom 22.01.2012
- e) RVS – Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau – RVS 03.03.81 Ländlicher Wege- u. Straßenbau

### 3 PROJEKTIERUNGSVERLAUF UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 3.1 Beschreibung des Grundstückes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 79, und 63 der KG St. Stefan ob Stainz, mit einer Größe von ca. 39.430 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Bebauung

Im Planungsgebiet für den Bereich der Messner-Gründe insgesamt 20, im Bereich der Raiba Gründe sind 21 Grundstücke vorgesehen. Diese gliedern sich wie folgt:

##### 3.2.1 Messner Gründe - Wohneinheiten

20 Einfamilienhäuser = 20 WE

##### 3.2.2 Raiba Gründe -Wohneinheiten

20 Einfamilienhäuser =	20 WE
1 Geschossbau =	8 WE
Summe	28 WE

#### 3.3 Infrastrukturelle Maßnahmen

Folgende infrastrukturelle Maßnahmen sind erforderlich:

- Schmutzwasserkanal  
Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz  
8511 St. Stefan ob Stainz 19
- Trinkwasserversorgung  
Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz  
8511 St. Stefan ob Stainz 19
- Oberflächenwasserleitung  
Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz  
8511 St. Stefan ob Stainz 19
- Stromversorgung  
Steweag Steg  
Neuholdaugasse 56  
8010 Graz

- Nahwärmeversorgung Sankt Stefan  
Peter Gottsberger  
Fichtenweg 3  
8511 Sankt Stefan
- Lichtwellenleiter Sankt Stefan  
Michael Gottsberger  
Fichtenweg 3  
8511 Sankt Stefan
- Telekom- Leitung  
Exerzierplatzstraße 34, 8055 Graz

Die infrastrukturellen Maßnahmen werden in Kooperation mit der Stewag-Steg, dem Wasser- u. Abwasserverband der Gemeinde St. Stefan ob Stainz, der Nahwärmeversorgung u. Lichtwellenleiterträger St. Stefan, sowie der Telekom geplant und umgesetzt.

## 4 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

### 4.1 Aufschließungsstraße 1

Die verkehrstechnische Anbindung der Aufschließungsstraße 1 erfolgt an die Landesstraße L641 Zirknitz Straße bei km 0,225. Die Einbindung erfolgt rechtwinklig über die Zufahrt zum bestehenden Parkplatz und ist schleppkurvengerecht für das Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

An der L641 wurde bereits im Jahre 2009 im Zuge von Sanierung und verkehrssicherheitstechnischen Verbesserungen an der Landesstraße eine Linksabbiegespur für diese Aufschließungsstraße baulich mit errichtet. *Diese Maßnahme wurde mit der strassenrechtlichen Verhandlung vom 11. Juni 2008 bereits bewilligt.*

Die Markierungen der Linksabbiegespur sind hier bei Verkehrsfreigabe jedoch noch zu ergänzen.

#### Trassenbeschreibung im Grundriss:

Die Trasse verläuft von der Einbindung in nördlicher Richtung am Beginn in einem Linksbogen mit einem Radius von 50m und schwenkt dann in einen Rechtsbogen von R= 105 m ein. Nach einem weiteren Linksbogen (Radius = 120 m) folgt die Trasse einer Bogenfolge (R=150m, R=50m, R=95m). Bei ca. km 0,390 mündet nördlich die Aufschließungsstraße 3 in die Aufschließungsstraße 1. Im Kreuzungsbereich folgt die Trasse einer Geraden mit einer Länge von ca. 60m. Bei ca. km 0,478 mündet östlich die Aufschließungsstraße 2 in die Aufschließungsstraße 1. Im Kreuzungsbereich folgt die Trasse einem Linksbogen mit einem Radius von 25m. Anschließend schließt Richtung Norden eine Rechtsbogen (Radius = 250 m). Das letzte Trassenelement bildet ein weiterer Rechtsbogen mit einem Radius von R= 50 m, wobei die Anbindung an den bestehenden Parkplatz den Abschluss der Aufschließungsstraße bildet.

#### Trassenbeschreibung im Aufriss:

Die Trasse im Aufriss fällt von der Stainzenhofstraße mit 3,0 % weg und weist eine Aufstellstrecke vor dem Kreuzungsbereich von 10,0 m auf. Anschließend fällt die Nivellette mit 6,0 % und steigt in weiterer Folge mit 6,0% auf einer Länge von ca. 105 m. Danach steigt die Trasse mit 1,0% und weiters mit 6,0% auf einer Länge von ca. 140 m. Dann sie mit 4,0% anschließend mit 1,0% auf einer Länge von ca. 145 m. Nach dem Kreuzungsbereich mit der Aufschließungsstraße 3 fällt die Nivellette weiter mit 6,0 %. Am Trassenende (Einbindung Best. Parkplatz) weist die Trasse eine Steigung von 6,0 % und im Parkplatzbereich von 0,15% auf.

#### Fahrbahnbreiten Aufschließungsstraße 1:

Folgende Fahrbahnbreiten für die Aufschließungsstraße 1 wurden gewählt:

Bereich km 0,000 bis km 0,575

Bankett	0,50 m
Fahrbahn	4,60 m
Schutzstreifen	0,40 m
Gehweg	1,50 m
Kronenbreite	7,00 m

## 4.2 Aufschließungsstraße 2

Die verkehrstechnische Anbindung der Aufschließungsstraße 2 erfolgt an die Aufschließungsstraße 1 bei km 0,478.

### Trassenbeschreibung im Grundriss:

Die Trasse folgt in östlicher Richtung einer Geraden. Nach etwa 27 m schwenkt sie mit einem Radius von 20 m in nördlicher Richtung ein. Der weitere Trassenverlauf bildet eine Gerade mit einer Länge von ca. 37,0 m. Nach einem Rechtsbogen (Radius = 40 m) folgt eine Gerade mit einer Länge von ca. 27,0 m. Danach folgt die Trasse einer Bogenfolge ( $R=45\text{m}$ ,  $R=25\text{m}$ ,  $R=50\text{m}$ ). Anschließend schwenkt die Aufschließungsstraße in einem Linksbogen mit dem Radius von 50 m u. anschließend mit dem Radius 12 m Richtung Nordwesten. Nach 370 m erfolgt die Einbindung in die Aufschließungsstraße 1.

### Trassenbeschreibung im Aufriss:

Die Trasse im Aufriss steigt von der Aufschließungsstraße 1 mit 3,0 % weg und weist eine Aufstellstrecke vor dem Kreuzungsbereich von 7,0 m auf. Anschließend fällt die Nivellette mit 6,0 % und weiters mit 1,0% auf einer Länge von ca. 200 m. Danach steigt die Trasse mit 6,0% und anschließend mit 1,0% auf einer Länge von ca. 150 m. Anschließend fällt die Nivellette mit 4,0 % wo die Trasse wieder an die Aufschließungsstraße 1 einmündet.

### Fahrbahnbreiten Aufschließungsstraße 2:

Bereich km 0,000 bis km 0,375

Bankett	0,50 m
Fahrbahn	3,50 m
Schutzstreifen	0,40 m
Gehweg	1,50 m
Kronenbreite	5,90 m

## 4.3 Aufschließungsstraße 3

Die verkehrstechnische Anbindung der Aufschließungsstraße 3 erfolgt an die Aufschließungsstraße 1 bei km 0,390.

### Trassenbeschreibung im Grundriss:

Die Trasse folgt in nordöstlicher Richtung einer Geraden. Nach etwa 4 m schwenkt sie mit einem Radius von 30 m in nördlicher Richtung ein. Der weitere Trassenverlauf bildet eine Gerade mit einer Länge von ca. 90,0 m. Nach 100 m erfolgt die Einbindung in den bestehenden Parkplatz (durch Poller abgesperrt).

**Trassenbeschreibung im Aufriss:**

Die Trasse im Aufriss fällt von der Aufschließungsstraße 1 mit 2,5 % weg und weist eine Aufstellstrecke vor dem Kreuzungsbereich von 3,0 m auf. Anschließend steigt die Nivellette mit 6,0 % und weiters mit 1,5% auf einer Länge von ca. 95 m wo die Trasse vor dem bestehenden Parkplatz endet. (Verbindung durch Poller gesichert – umklappbar für Notzufahrten Feuerwehr)

**Fahrbahnbreiten Aufschließungsstraße 3:**

Bereich km 0,000 bis km 0,100

Bankett	0,50 m
Fahrbahn	3,50 m
<u>Bankett</u>	<u>0,40 m</u>
Kronenbreite	4,40 m

**Aufbau Aufschließungsstraße 1, 2 u. 3:**

Asphaltbeton AC16 deck, 70/100, A5, G8, PSV35	8 cm
Ungeb. Obere Tragschichte U3 – 0/32 (C90/3) ( $E_{v1} \geq 90 \text{ MN/m}^2$ ; $E_{v2}/E_{v1} < 2,2$ )	10 cm
Ungeb. Untere Tragschichte U7 – 0/63, (C50/30) ( $E_{v1} \geq 81 \text{ MN/m}^2$ ; $E_{v2}/E_{v1} < 2,2$ )	40 cm
<u>Ev. Bodenverbesserungen</u>	<u>mind. 40 cm</u>
Gesamtkonstruktionsstärke	mind. 98 cm

## 5 ENTWURFSELEMENTE UND OBERBAU

Im Folgenden sind die projektierten Trassierungselemente den Grenzwerten für  $v_E = 30 \text{ km/h}$  lt. derzeit gültiger RVS 03.03.81 (Ländliche Straßen- u. Wege) gegenübergestellt.

**Grundlage:**

**Ländliche Straßen mit geringerer Verkehrsbedeutung, Schwierigkeitsgrad mittel:**

Elemente	lt. RVS 03.03.81	projektiert
Rmin	25 m	25 m
Smax	13,0 %	6,0 %
Rwmin	100 m	100 m
Rkmin	150 m	150 m
Qmax	7,0 %	4,0 %

### 5.1 Oberbau

$$\begin{aligned}
 DTV &= 166 \text{ Kfz/24h} \\
 \text{Schwerverkehrsanteil} &= 0,8 \% \\
 JDTLV_{\text{ges}} &= 166 \text{ Kfz/24h} \times 0,08 = 13 \text{ Kfz/24h} \\
 \bar{A}_{JDTLV} &= 0,90 \quad (\text{lt. RVS 03.08.63 Tabelle 2})
 \end{aligned}$$

Durchschnittlich täglicher Normlastwechsel:

$$NLW_{\text{tagl}} = JDTLV_{\text{ges}} \times \bar{A}_{JDTLV} = 13 \times 1,00 = 13$$

$$\text{Richtungsfaktor} \quad R = 0,5$$

$$\begin{aligned}
 \text{Faktor zur Berücksichtigung} \\
 \text{des Lastverkehrs} &= V = 1,0
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Faktor zur Berücksichtigung} \\
 \text{der Fahrspurverteilung lt. Tab. 3} &= S = 1,00
 \end{aligned}$$

$$\text{Bemessungsperiode in Jahren} \quad n = 20$$

$$\text{Zuwachsfaktor (p=1\%)} \quad z = 1,05$$

$$BNLW = NLW_{\text{tagl}} \times R \times V \times s \times 365 \times n \times z =$$

$$BNLW = 13 \times 0,5 \times 1,0 \times 1,00 \times 365 \times 20 \times 1,05 = 49.852$$

Als Oberbau wird die Bautype 1 der Lastklasse VI gem. RVS 03.08.63, Tabelle 8 festgelegt. Die Asphaltstärke wurde um 1 cm auf insg. 8 cm erhöht.

## 6 UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE

Ein Geotechnisches Gutachten betreffend der Bebaubarkeit der Grundstücke Nr.: 79 und 63 der KG 61237 St. Stefan wurde von der Ziviltechniker Ges.m.b.H FH Prof. BM Dipl. Ing. Peter Lechner Kaiserfeldgasse 12/V, 8010 Graz erstellt. (siehe Anhang)

## 7 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

### 3.1 Allgemeines

Im Aufschließungsgebiet ist entlang der Aufschließungsstraßen die ordnungsgemäße Sammlung der befestigten Straßenoberflächenwässer vorgeschrieben. Dies erfolgt über Einlaufschächte 30/50, die dann weiter über einen Rohrkanal und daneben liegenden Drainagerohren abgeleitet werden. Putzschächte werden im Abstand von ca. 80 m angeordnet. Die Oberflächenwässer sämtlicher Aufschließungsstraßen münden in ein Retentions- u. Filterbecken. In weiterer Folge werden die Wässer in einen bestehenden Graben ausgeleitet.

Weiters sollen auch die Dachflächenwässer der künftigen Einfamilienhäuser bzw. des Geschossbaus in das o.a. Entwässerungssystem retentiert (vorab über Retentionsschächte für jedes Grundstück) eingeleitet werden.

*Hier wird auf die Stellungnahme der BBL Leibnitz vom 19.07.2012 im Anhang des Technischen Berichtes verwiesen.*

### 3.2 Maßnahmen Entwässerungssystem:

Aufgrund des Geologischen Gutachtens von Bmstr. DI Lechner ist der anstehende Boden schlecht bzw. nur bedingt sickerfähig.

Als Maßnahme zur kontrollierten Oberflächenwasserableitung sind folgende Maßnahmen definiert:

- Die Aufschließungsstraße I, II und III werden wie unter Pkt. 3.1 angeführt mit einem eigenen Regenwasserkanal ausgestattet und die Regenwässer vor Ausleitung in den best. Graben in ein Retentionsbecken eingeleitet.

Zur Dimensionierung des Entwässerungssystems müssen die bei Niederschlagsereignissen maximal anfallenden Wassermengen ermittelt werden.

Der Abfluss eines Einzugsgebietes ergibt sich als Produkt aus Einzugsgebietsgröße, der entsprechenden Regenspende und des Abflussbeiwertes.

$$Q = r_{n,t} * \psi \square^* A$$

Q.....Abfluss (l/s)

$r_{n,t}$ ..... Regenspende für die Dauer t und die Jährlichkeit n [l/s.ha]

$\psi$ ..... Abflussbeiwert

A.....Einzugsgebietsfläche [ha]

Für die Ermittlung der Ereignisintensität ( $Q_{max}$ ) wird die maßgebliche Regendauer herangezogen. Diese wird dabei jener rechnerischen Fließzeit gleichgesetzt, ab der das gesamte Gebiet zum Abfluss beiträgt.

Für die Abschätzung genügt in Anbetracht der vorliegenden Gefälleverhältnisse folgende Näherung (angenommene Fließgeschwindigkeit 1 m/s).

Die Niederschlagshöhe wurde von der Internetseite des Lebensministerium, Abteilung VII/3 eHyd (Hydrografische Daten) mit dem Gitterpunkt 5532 abgefragt.

#### Bestimmung der Niederschlagswerte:

Niederschlagshöhe  $r_{n=0,1 t=15} = 35,2 \text{ mm}$

$$(0,0352 \text{ m} \times 10000 \text{ m}^2) / (15 \text{ min} \times 60) = 0,391 \text{ m}^3/\text{s} = 391 \text{ l/s}$$

#### Abflussbeiwerte:

Straßenböschungen	0,80
Mulden	0,90
Befestigte Flächen	0,90
Wiesen, Äcker	0,30

#### Zusammenstellung der Einzugsflächen:

Einzugsfläche Aufschließungsstraße I inkl. öffentl Parkfl.:	3620 m <sup>2</sup>
Einzugsfläche Aufschließungsstraße II:	1920 m <sup>2</sup>
Einzugsfläche Aufschließungsstraße III:	350 m <sup>2</sup>
Einzugsfläche Fußweg:	300 m <sup>2</sup>
<u>Einzugsfläche Dachflächen u. bef. Flächen Parzellen</u>	<u>3210 m<sup>2</sup> *)</u>
<u>Summe Einzugsfläche:</u>	<u>8700 m<sup>2</sup></u>

\*) Für die Dachflächen u. bef. Flächen (Hofflächen, etc.) der künftigen Parzellen bzw. Einfamilienhäuser wurde i. M. pro Haus eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> angenommen. Ergibt für die gesamte Bebauung Messner-Raiba  $40 \times 250 = 10.000 \text{ m}^2$  plus das Mehrparteienwohnhaus mit 700 m<sup>2</sup> - ergibt insgesamt 10.700 m<sup>2</sup>

Lt. BBL Leibnitz ist die Pufferung für jedes Grundstück mittels Behälter ca. 16 m<sup>3</sup> notwendig. Diese Maßnahme wäre im Baurechtlichen Bescheid für jede Parzelle als Auflage vorzuschreiben.

Der Überlauf soll in das Regenwassersystem der Straße eingeleitet werden.

Da vorab eine Pufferung schon stattgefunden hat wird für die Dimensionierung des Retentionsbeckens 30 % der angen. bef. Fläche also  $10.700 \text{ m}^2 \times 0,30 = 3210 \text{ m}^2$  angesetzt.

### 3.4 Dimensionierung Entwässerungssystem:

Für die Dimensionierung der Rohrleitungen wurde ein 10 jährliches Regenereignis mit einer Zeit von 15 min aus den Regenreihen des Lebensministeriums errechnet. Dies ergibt einen Niederschlag von 35,2 mm, somit eine Niederschlagsspende von 391 l/s\*ha.

#### 3.4.1 Abflussleistung:

Der Abfluss beträgt mit den o.a. Festlegungen somit:

$$Q = r_{n,t} * A_{red} = 391 \text{ l/s ha} \times 0,8700 \text{ ha} \times 0,9 = 306,2 \text{ l/s}$$

Vor Ausleitung in den Graben werden die Regenwässer einem Becken zugeführt, dort retentiert u. gefiltert.

Die Dimensionierung der Regenwasserkäne und des Beckens sind im Anhang beigefügt.

## 8 EINBAUTEN

Vor Baubeginn ist mit allen Einbautenträgern eine Einbautenbesprechung durchzuführen, um eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen abzuklären.

Folgende Einbautenträger sind derzeit bzw. künftig im Bereich der Messner-Raiba Gründe betroffen:

Firma, Dienststelle	Adresse	
Telekom Austria AG	Exerzierplatzstraße 34	8055 Graz
Lichtwellenleitertrasse Sankt Stefan	Fichtenweg 3	8511 Sankt Stefan ob Stainz
Nahwärme Sankt Stefan	Fichtenweg 3	8511 Sankt Stefan ob Stainz
Steweag - Steg	Neuholdaugasse 56	8010 Graz
Wasser- u. Abwasserentsorgung Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz	Sankt Stefan 19	8511 Sankt Stefan ob Stainz

## 9 VERKEHRSTECHNISCHE MASSNAHMEN

Die Schleppkurvenuntersuchung wurde mit dem Programm Autoturn 5.1 der Fa. Transsoft solutions erstellt.

Die Aufschließungsstraße 1 wird bei km 0,275 durch eine Aufweitung inkl. Fahrbahnteiler verkehrsberuhigt gestaltet. Hier ist die künftige Querung und fußläufige Verbindung zwischen der öffentlichen Parkfläche und der Aufschließungsstraße 2 angeordnet.

Die Aufweitung ermöglicht auch eine Begegnungsmöglichkeit LKW / LKW aufgrund der Fahrbahnbreite von 2x 3,0 m.

Die Begegnungsmöglichkeit für die Aufschließungsstraße 2 ist von km 0,185 – km 0,250 mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m für LKW / PKW gegeben.

Weiters sind parallel zum künftigen Geschossbau 8 PKW Längsparkplätze mit einer Breite von 2,50 m und einer Länge von je 6,0 m geplant.

## 10 ANHANG

- Bebauungsplan / Beschluss Messner-Raiba
- Beschluss Gemeinde St. Stefan ob Stainz
- Verkehrstechnische Kurzzusammenfassung
- Verhandlungsschrift L641 Volks-, , Hauptschule u. Aufschließungsstraße Einreichprojekt 2008
- ~~Schleppkurvennachweise~~
- ~~Knotensichtweiten~~
- Geotechnisches Gutachten Brstr. DI Lechner
- Stellungnahme Wasserrecht BBL Leibnitz, DI Becker
- Niederschlagswerte eHyd
- Dimensionierung des Retentionsbeckens 1

Straß, im Juli 2012





# Verordnung

## über Einfriedungen und lebende Zäune der Gemeinde St. Stefan ob Stainz

in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 30.03.2021

Gemäß § 11 lit 2 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995, LGBI 59/1995 idgF hat der Gemeinderat der Gemeinde St. Stefan ob Stainz in der Sitzung am 1. Juni 2001 folgendes beschlossen:

### § 1 Allgemeines

1. Diese Verordnung regelt die Errichtung von Einfriedungen und lebenden Zäunen zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.
2. Durch die Errichtung einer Einfriedung oder eines lebenden Zaunes darf keine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt werden.

### § 2 Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde St. Stefan ob Stainz.

### § 3 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann mittels Beschuß aufgrund eines begründeten Ansuchens Ausnahmen genehmigen, wenn diese dem angestrebten Zweck dieser Verordnung nicht widersprechen und Einfriedungen auch den Bestimmungen in vorhandenen Bebauungsplänen nicht widersprechen.

### § 4 Begriffsbestimmungen

Einfriedungen sind alle Zäune welche nach ihrer Errichtung sich in Bezug auf Höhe und Breite nicht verändern. Lebende Zäune sind regelmäßig durch Schnitt und/oder Verjüngung gepflegte dicht gepflanzte Strauch- und/oder Baumreihen; sie verlaufen meist parallel zu Grundstücksgrenzen und dienen als Sicht- und Staubschutz.

## § 5

### Einfriedungen

1. Einfriedungen müssen licht- und luftdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
2. Es dürfen keine Baustoffe und Materialien (z.B. Stacheldraht und dgl.) verwendet werden, welche eine Gefährdung für Menschen und Tieren darstellen. Sockel dürfen nur so errichtet werden, daß sie das umgebende Geländeniveau maximal 15 cm überragen und müssen mit Erdmaterial eingeschüttet und dieses begrünt werden.
3. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Einfriedungen haben auf die ordnungsgemäße Instandhaltung der Einfriedung zu achten.

## § 6

### Lebende Zäune

1. Lebende Zäune müssen luftdurchlässig sein und dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
2. ~~entfällt~~
3. Für die Einhaltung dieser Vorschrift haftet der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte.

## § 7

### Strafbestimmungen

Die Strafbestimmungen richten sich nach dem Stmk Baugesetz 1995 in der jeweils gültigen Fassung.

## § 8

### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem ab dem Ablauf der Kundmachungsfrist von zwei Wochen folgenden Tag in Kraft.



Beschluss in der  
Gemeinderats Verstandssitzung  
vom 30.03.2021  
TOP 28  
GZ: A-2021-1038-00417

# **ANHANG**

## **Änderungen gegenüber dem Entwurf**

Im Rahmen der Projektkonkretisierungen (Siegerprojekt, etc.) sowie des intensiven Diskussionsprozesses auch während der Auflage des Bebauungsplanentwurfes sowie der, in der Gemeinde geführten Diskussionen über die weitere Entwicklung im Zentralraum von St. Stefan, wurden folgende Änderungen des Bebauungsplanes gegenüber dem Entwurf erforderlich bzw. vorgenommen:

- Da im nördlichen und westlichen Bereich des Areals aufgrund der geplanten verdichteten Wohnbebauungen sowie dem mittlerweile errichteten Kinderspielplatz im südlichen Anschluss an das gegenständliche Areal, mit einem erhöhten Kinderanteil zu rechnen ist, wurde von der Gemeinde festgelegt, dass die westliche Straße durch das Areal - welche die Verbindung zwischen Wohnbebauung, Spielplatz und Kindergarten bzw. Schule darstellt - künftig (nach der Umsetzung der Bebauung) als Wohnstraße festgelegt werden soll. Die Festlegung der Wegdefinitionen sowie die Parkierungsregelungen wurden daher dementsprechend angepasst.
- Da sich bei der Projektkonkretisierung für eines der im südlichen Arealsbereich geplanten Wohnbauprojekte (welches bereits mit dem Wohnbautisch abgestimmten ist) herausgestellt hat, dass gerade in diesem Bereich aufgrund des steilen Hanges die festgelegte Mindestparkplatzanzahl (1,5 PKW-Stellplätze/WE) teilweise nur durch erhebliche Geländeanpassungen, etc. möglich wäre, wurde in Anlehnung an die baugesetzlichen Bestimmungen (BauG § 89(6) bzw. (6)) eine Möglichkeit eines Ersatznachweises oder Ersatzvornahme festgelegt.
- Es wurden geringfügige Anpassungen hinsichtlich der Vorgaben betreffend des Wettbewerbsprojektes vorgenommen (Anpassung der zulässigen Gesamthöhe | die Schnitte der als Grundlage herangezogenen Projektunterlagen wurde nicht durch die höchste Stelle (First) des Projektes gezogen)



## Einwendungen und Stellungnahmen

Im Rahmen des, in der Zeit vom 01/07/2021 bis 26/08/2021, durchgeföhrten Auflageverfahren wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung		
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt
Stmk. Landesregierung - Abteilung 13	X				✓	
Siedlungsgenossenschaft Donnawitz	X			✓		

Des Weiteren sind folgende Leermeldungen (keine Einwendung oder Stellungnahme) eingegangen  
*(sind im Folgenden fachlich nicht weiter zu behandeln)*

- Bundesdenkmalamt
- Wildbach- und Lawinenverbauung | Forsttechnischer Dienst





An das  
Gemeindeamt St. Stefan ob Stainz  
z. Hd. Hrn. Bgm. Oswald  
St. Stefan ob Stainz 21  
**8511 St. Stefan ob Stainz**

Graz, am 20/09/2021

**Betrifft:** **Bebauungsplan 03 „Schilcherlandsiedlung“**  
*Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen*

Sehr geehrte Gemeinderäte,

im Rahmen des in der Zeit vom 01/07 bis 26/08/2021 durchgeföhrten Auflageverfahren wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht, welche im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Zu jedem Einwendungspunkt wird des Weiteren eine Stellungnahme bzw. empfohlene Behandlung aus Sicht der örtlichen Raumplanung angeführt.

### **1. Stmk. Landesregierung, Abteilung 13**

*Einwendung vom 25/08/2021 | GZ.: ABT13-216574/2021-6*

#### **Kurzfassung / Zusammenfassung der wesentlichsten Einwendungspunkte:**

- a) Anregung div. kleinerer Anpassungen und Klarstellungen (Planzeichen f. Straßenflucht, zusätzliche Kotierungen, Begriffsklarstellungen, etc.)
- b) Anregung einer Einschränkung der Anzahl von Nebengebäuden.
- c) Anregung der zusätzlichen Festlegung von Baupflanzungsvorgaben auch bei überdeckten Stellplätzen.
- d) Klarstellung von „nicht konkreten“ Festlegungen.
- e) Hinweis auf die erforderliche vertiefte Begründung der punktuell unterschiedlichen Festlegung von Gebäudehöhen.
- f) Empfehlung der Festlegung von ausschließlich „in die Dachhaut integrierten PV-Anlagen“
- g) Empfehlung einer verpflichtenden Begrünung und/oder Bepflanzung von Stützmauern.
- h) Klarstellung der Begriffsdefinition betreffend der zulässigen Bodenversiegelung.
- i) Die Festlegung gem. §7(2) wird abgelehnt
- j) Hinweis auf die Umsetzung der Oberflächenentwässerung

#### **Stellungnahme / Empfohlene Behandlung:**

Die Einwendung bzw. die Empfehlungen und Anregungen sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung **zum Teil berücksichtigt** werden.

- a) Anregung div. kleinerer Anpassungen und Klarstellungen (...)
- Die angeregten Klarstellungen und Anpassungen wurden in die Endbeschlussunterlagen eingearbeitet.*
- b) Anregung einer Einschränkung der Anzahl von Nebengebäuden.
- Da im gegenständlichen Bebauungsplanareal vorwiegend verdichtete Wohnbebauungen erfolgen werden und daher die derzeit bestehenden Parzellenstruktur zusammengelegt wird bzw. künftig lediglich 4-5 sehr unterschiedlich Große Parzellen gegeben sein werden, wird die Festlegung einer Einschränkung für Nebengebäude als nicht umsetzbar erachtet.  
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit der Festlegung des Bebauungsgrades bereits eine Einschränkung der Bebaubarkeit und damit auch der Nebengebäude im Sinne ÖN gegeben ist.*
- c) Festlegung von Baumpflanzungsvorgaben auch bei überdeckten Stellplätzen.
- Im Bebauungsplan wurden neben dem generellen Begrünungs- und Bepflanzungsgebot auch verpflichtende Baumpflanzungen festgelegt.  
Diese sind u.a. in den Bereich für überdeckte Stellplätze (gem. §3(2)) vorgeschrieben (siehe Rechtsplan) sodass das angeregte Baumpflanzgebot im Bereich von überdeckten Kfz-Stellplätzen bereits als umgesetzt anzusehen ist.*
- d) Klarstellung von „nicht konkreten“ Festlegungen.
- Aus hiesiger Sicht ist mit der Formulierung gem. §5(1) „Der zulässige Bebauungsgrad und die Bebauungsdichte sind im Rechtsplan festgelegt“ und der entsprechenden Festlegung im Plan (siehe Rechtsplan) ein ausreichend klare Formulierung getroffen, sodass die Aufnahme des Wortes „ausschließlich“ obsolet ist.  
  
Betreffend der Festlegung gem. §5(3) wonach geringfügige Abweichungen von der festgelegten Hauptfirstrichtung zulässig sind, ist anzumerken, dass diese im Sinne einer baurechtlich umsetzbaren Festlegung unbedingt erforderlich ist, zumal keine gradgenaue Festlegung der Firstrichtung getroffen wurde bzw. werden soll. Entgegenkommend wurde jedoch eine Bandbreite als Information hinzugefügt (+/- 15°)  
  
Da durch die unter §5(4) festgelegten Unterpunkte 2-4 die unter Unterpunkt 1 getroffenen Festlegung „langgestreckter Gesamteindruck ...“ erzielt wird, kann dieser Unterpunkt grundsätzlich entfallen. Im Sinne einer Klarstellung der Zielsetzung soll dieser jedoch in der Verordnung beibehalten werden.  
  
Da durch die Festgelegte max. zulässige Geschoßigkeit und die Gebäudehöhenfestlegung die gewünschte Zielsetzung „harmonische Proportion“ grundsätzlich ausreichend festgelegt ist, kann dieser Unterpunkt entfallen und wurde aus der Verordnung entfernt.*

- e) Hinweis auf die erforderliche vertiefte Begründung der punktuell unterschiedlichen Festlegung von Gebäudehöhen. zur Gänze
- In den Erläuterungen wurde zu den punktuell abweichenden Gebäudehöhenvorgaben folgende Ergänzung vorgenommen:*
- Anzumerken ist, dass in einzelnen Teilbereichen einiger Baufelder im Rechtsplan abweichende Gebäudehöhen festgelegt wurden. Diese Festlegungen basieren auf dem Siegerprojekt des durchgeföhrten Gutachterverfahrens, in welchem durch eine hochkarätige Jury die Gesamterscheinung dieses Projektes inkl. der punktuellen Erhöhungen als geeignet bzw. verträglich erachtet wurde.*
- f) Empfehlung von ausschließlich „in die Dachhaut integrierten PV-Anlagen“ NEIN
- Da die Ausführung von „in die Dachhaut integrierten PV-Anlagen“ aus vielen Gründen (Dachdichtheit, Erwärmung, Leistung, etc.) technisch nicht sinnvoll ist, wird die Anregung nicht aufgenommen.*
- g) Empfehlung einer Begrünung und/oder Bepflanzung von Stützmauern. NEIN
- Da durch die getroffenen Festlegungen (H: max. 1,2 + max. Länge 25m) bereits sichergestellt ist, dass keine unverhältnismäßig langen oder hohen Stützmauern entstehen und zudem eine ähnliche Vorgabe im angrenzenden Bebauungsplanareal „Messner- Raiba“ festgelegt wurde, wird die getroffene Bestimmung – u.a. im Sinne der Gleichbehandlung sowie in Anlehnung an das Siegerprojekt des Wettbewerbes – als ausreichend erachtet.*
- h) Klarstellung der Begriffsdefinition betreffend der zulässigen „Bodenversiegelung“. NEIN
- §6(3) der Verordnung wird als Klarstellung wie Folgt abgeändert:  
Der Grad der Versiegelung von unbebauten Flächen darf max. 35% betragen.*
- Zusätzlich wurde als Fußnote bzw. in den Erläuterungen folgende ergänzende Information aufgenommen:*
- Bebaute Fläche im Sinne der Bebauungsgraddefinition gem. BauG §4 Z.17 | d.h. unbebaute Fläche = Grundstücksfläche abzüglich „Bebaute Fläche“ im Sinne des Bebauungsgrades bzw. der ÖN-B1800.*
- i) Die Festlegung gem. §7(2) wird abgelehnt NEIN
- Die grundsätzliche Zielsetzung von §7(2) soll beibehalten bleiben, da aus langjähriger Erfahrung als örtlicher Raumplaner, wie auch als Bausachverständiger und als Planungsbüro immer eine individuelle Beurteilung bzw. die Wahrung eines Handlungsspielraumes des örtlichen Bausachverständigen von Vorteil beim Vollzug ist (nicht alles kann vorausgesehen werden, Positives, mit den grundsätzlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Vereinbares soll möglich sein). Diese Vorgangsweise hat sich seit vielen Jahren bewährt und soll daher aus Sicht der Gemeinde beibehalten bleiben.*

- j) Hinweis auf die Umsetzung der Oberflächenentwässerung

**NEIN**

*Da für den gegenständlichen Bereich bereits im Jahr 2012 ein Bebauungsplan beschlossen wurde und die dementsprechende Erschließung (Straßen, Kanal, Wasser, etc.) bereits seit geraumer Zeit umgesetzt ist (siehe Naturbestand), bzw. die Oberflächenentwässerung, etc. demnach bereits besteht, ist außer dem Bebauungsplan kein weiterer Aufschließungsmangel gegeben und der Hinweis auf Aufschließungsmängel, etc. daher obsolet.*

## **2. Siedlungsgenossenschaft Donawitz**

Einwendung vom 24/08/2021 | GZ.: A.2021-1039-00752

### **Kurzfassung / Zusammenfassung der wesentlichsten Einwendungspunkte:**

- a) Die Umsetzung der Vorgaben betreffend der Stellplätze (Situierung, ...) ist aufgrund der Hangneigung nicht möglich

### **Stellungnahme / Empfohlene Behandlung:**

Die Einwendung bzw. die Empfehlungen und Anregungen sollten aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung **zur Gänze berücksichtigt** werden.

Berücksichtigung

- a) Vorgaben betreffend der Stellplätze (...)

**zur Gänze**

*Aufgrund der im Umfeld geplante verdichteten Wohnbebauungen sowie dem mittlerweile errichteten Kinderspielplatz im südlichen Anschluss an das gegenständliche Areal, wurde von der Gemeinde festgelegt, dass die westliche Straße durch das Areal - welche die Verbindung zwischen Wohnbebauung, Spielplatz und Kindergarten bzw. Schule darstellt - künftig (nach der Umsetzung der Bebauung) als Wohnstraße festgelegt werden soll.*

*Die Festlegung der Wegdefinitionen sowie die Parkierungsregelungen wurden daher dementsprechend angepasst, womit auch die eingewendeten Punkte als berücksichtigt angesehen werden können.*

*Des weiteren ist anzumerken, dass aufgrund der teilweise gegebenen steilen Hanglagen und der damit schwierigen Umsetzung der festgelegte Mindestparkplatzanzahl (1,5 PKW-Stellplätze/WE) am eigenen Grund festgelegt wurde, dass in Anlehnung an die baugesetzlichen Bestimmungen (BauG § 89(6) bzw. (6)) eine Möglichkeit eines Ersatznachweises oder Ersatzvornahme festgelegt wurde.*

Mit freundlichen Grüßen





Abteilung 13

Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz  
St. Stefan ob Stainz 19  
8511 Sankt Stefan ob Stainz

→ Umwelt und  
Raumordnung

Referat Bau- und Raumordnung

Bearb.: Dipl.-Ing. Thomas Strommer  
Tel.: +43 (316) 877-4197  
Fax: +43 (316) 877-3490  
E-Mail: abt13-bau-  
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

— GZ: ABT13-216574/2021-6

Graz, am 25.08.2021

Ggst.: Gemeinde Sankt Stefan ob Stainz, Raumordnung, BP 03  
Schilcherlandsiedlung, Einwendung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Wohnbautisches folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Ergänzend zur Wortlautfestlegung hinsichtlich der Straßenfluchtlinien in § 3 (1) des BPLs wird eine entsprechende Darstellung mit eigenständigem Planzeichen im Rechtsplan angeregt.  
In der Plandarstellung fehlen zum Teil Kotierungen von Baugrenzlinien (ua. im zentralen Bereich und zu Verkehrsflächen); diese sind zu ergänzen.  
Zudem wird um eine Klarstellung (zB in der Legende) zu Bereichen/Trennlinien mit unterschiedlich zulässigen Gesamthöhen von Gebäuden ersucht.
- Hinsichtlich der Errichtung von Nebengebäuden wird bauplatzbezogen eine Flächenbeschränkung oder eine Einschränkung der Anzahl von Nebengebäuden angeregt, um in gut einsehbarer Lage Richtung Ortszentrum eine „Verhüttelung“ zu vermeiden.
- Zu § 4 (1) lit.g wird um eine Klarstellung des Begriffs „Fahrzeug“ (ein-, zweispurig; PKW/LKW?) ersucht.
- Zur Festlegung des § 4 (1) lit.h wird angeregt, diese Bestimmung auch bei der Errichtung von überdeckten KFZ-Abstellflächen anzuwenden, zumal die Pflanzung im Nahebereich zu erfolgen hat und damit die Einfügung in die Umgebung insgesamt weiter verbessert werden kann.
- In § 5 (1) wird um eine entsprechende Klarstellung ersucht, dass „ausnahmslos“ die im Rechtplan festgelegten Rahmen für die Bebauungsdichte und für den Bebauungsgrad zulässig sind.
- Die ergänzende Bestimmung zu § 5 (3), dass eine geringfügige Abweichung der Hauptfirstrichtung „nach Vorgabe der Baubehörde“ zulässig ist, widerspricht dem Determinationsgebot und ist durch eine verbindliche, für den Normunterworfenen nachvollziehbare, konkrete Festlegung zu ersetzen.  
Auch die ergänzenden Bestimmungen des § 5 (4), dass Anbauten zulässig sind, „wenn der langgestreckte Gesamteindruck des Hauptbaukörpers nicht gestört wird“ und jene des § 5 (5), dass „auf

*eine Wahrung einer harmonischen Proportion des Gesamtgebäudes zu achten ist“*, sind in diesem Sinne durch eindeutig bestimmte Festlegungen zu konkretisieren.

- Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen des BPLs (ua. hinsichtlich der zulässigen Gesamthöhe von Gebäuden) im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung und auch unter Berücksichtigung des Bestandes vertieft zu begründen.
- Um die Einfügung von Solar- bzw. PV-Anlagen zu verbessern, wird ergänzend der Ausschluss von aufgeständerten Anlagen empfohlen und ausschließlich eine in die Dachhaut integrierte Errichtung entsprechender Anlagen angeregt.
- Um die Einfügung von Stützbauwerken in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bzw. in das Gelände in dieser sichtexponierten Lage zu verbessern, werden ergänzende Festlegungen hinsichtlich einer verpflichtenden Begrünung und/oder Vorpflanzung als erforderlich erachtet.
- Zur Bestimmung des § 6 (3) und zu den entsprechenden Erläuterungen, dass der Grad der Bodenversiegelung von „unbebauten“ Flächen maximal 35% betragen darf, wird um eine Prüfung bzw. Klarstellung ersucht, zumal davon auszugehen ist, dass im Grunde nur Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen iS des § 4 Stmk. BauG (ua. auch Zufahrten und Wege) bebaut sind, als unbebaut gelten. Die Bestimmung wäre allenfalls auf den gesamten Bauplatz (bebaute und unbebaute Teilflächen) zu beziehen.
- Die Bestimmung des § 7 (2), dass die Behörde Ausnahmen von den Vorschriften gemäß den §§ 5 u. 6 zulassen kann, wenn „gewisse“ Vorgaben eingehalten werden und wenn ein Gutachten eines befugten Sachverständigen vorliegt, ist aus fachlicher Sicht unzulässig, da Festlegungen einer allgemein gültigen Verordnung (im konkreten Fall einer Bebauungsplanung) auch nicht durch ein Gutachten eines Sachverständigen übergegangen werden können. Diese Bestimmung ist zu streichen.
- Anmerkung zu den Erläuterungen „Aufschließungserfordernisse / Mängel lt Flächenwidmungsplan“: In § 29 (3) Z4 StROG 2010 ist zur Aufhebung von Aufschließungsgebieten festgelegt, dass der Gemeinderat „nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse“ unter Anführung der Gründe diese zu beschließen hat. In diesem Zusammenhang wird auf die allenfalls erst erforderliche Fertigstellung der gebietsbezogenen Oberflächenentwässerung hingewiesen.

Um eine vorbehaltlose Akzeptanz im Zuge des Verordnungsprüfungsverfahrens durch die Abteilung 13 sicherzustellen, sind die vorangeführten Mängel durch Ergänzungen bzw. Korrektur der Unterlagen zu berücksichtigen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass allfällige verfahrensbezogene Schreiben anderer Fach-/Abteilungen/Stellen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen  
 Für die Steiermärkische Landesregierung  
 Die Abteilungsleiterin i.V.

Dipl.-Ing. Thomas Strommer  
 (elektronisch gefertigt)

Durchschrift ergeht an:

1. RP: Krasser+Krasser Architektur ZT KG – per Mail
2. RO-Recht, zH. Mag. Ecker – zur Kenntnisnahme



## SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT DONAWITZ

gemeinnützige registrierte Wohnbaugenossenschaft  
mit beschränkter Haftung

8700 Leoben, Kerpelystraße 69, Tel.: 03842 / 21 139

Fax: 03842 / 24 197, E-Mail: office@donawitzer.at

FN 75533 d, UID-Nr. ATU59450711

Gemeinde St. Stefan ob Stainz  
St. Stefan ob Stainz 21  
8511 St. Stefan ob Stainz

**A-2021-1039-00752**

Leoben, am 24.08.2021

### **Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans „03 Schilcherlandsiedlung“**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unsere Genossenschaft hat im Winter 2020/2021 zwei vom gegenständlichen Entwurf des Bebauungsplans umfasste Baugrundstücke, nämlich die Grundstücke Nr. 68/9 und 68/10, erworben, um darauf einen geförderten Wohnbau zu errichten. Unter bestmöglicher Ausnutzung der Grundstücke wurde ein Projektplan beim Wohnbautisch eingereicht und positiv beurteilt.

Durch den gegenständlich vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans werden nunmehr Anforderungen gestellt, die eine Bebauung mit einem geförderten Wohnbauprojekt nicht mehr möglich erscheinen lassen. Ausschlaggebend ist dafür die spezielle Topografie der Grundstücke, insb. deren Steilheit, die sich in einem Höhenunterschied von 7 bis 8 m wiederspiegelt.

Der aktuelle und umsetzbare Planungsstand zeigt zwei in schonender Art in den Hang gebaute Gebäude und stellt sich dar, wie in Beilage ./1. ersichtlich. Davon abweichend wurden Planungsvarianten gezeichnet, mit denen versucht wurde den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs zu entsprechen. Ein umsetzbares Ergebnis konnte dabei aber nicht erzielt werden.

Mit dem Ziel eine Bebauung mit einem geförderten Wohnbauprojekt auf den gegenständlichen Grundstücken umsetzen zu können, erheben wir binnen offener Frist nachstehende Einwendungen:

- § 3 Abs 2 letzter Satz des Bebauungsplanentwurfs sieht überdachte Stellplätze mit einer Fläche von über 40 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzlinien bzw. in speziellen Zonen vor. Die dafür auf dem Grundstück vorgesehene Zone ist aber nur für die Herstellung von max. 5 Autoabstellplätzen ausreichend. Hinzu kommt, dass für eine in der Zone situierte

Bebauung massive Geländeveränderungen bzw. Stützbauwerke erforderlich wären (siehe Beilage ./2).

Um eine Bebaubarkeit im Rahmen eines geförderten Wohnbaus herbeiführen zu können, ist eine überdeckte Ausführung von Abstellplätzen außerhalb der Baugrenzlinien und der speziell ausgewiesenen Zonen, nämlich entlang der Straße, erforderlich.

- Gemäß § 4 Abs 1 lit d) des Bebauungsplans sind am eigenen Grundstück 1,5 KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Aufgrund der Geländestruktur ist es ohne massive Eingriffe in den Hang und der Ausführung von Stützbauwerken nicht möglich die bei 12 Wohneinheiten geforderten 18 Stellplätze auf eigenem Grund zu errichten. Lediglich 16 Stellplätze (von denen 12 überdacht ausgeführt werden) können auf eigenem Grund errichtet werden.

Um eine Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen eines geförderten Wohnbaus herbeiführen zu können, wären die von § 89 Abs 5 und 6 des Stmk. Baugesetzes vorgesehenen Möglichkeiten im Umkreis von 500m Ersatzparkplätze zu nutzen oder sich an der Errichtung zu beteiligen, auch in den gegenständlichen Bebauungsplan zu übernehmen.

- § 4 Abs 1 lit f) des Bebauungsplans fordert eine Umkehrmöglichkeit bei Zu- und Ausfahrten am eigenen Grund herzustellen. Auch diese Vorgabe würde zu einer faktischen Unbebaubarkeit der Grundstücke führen. Dieser Umstand liegt darin begründet, dass ein „Nach-Hinten-Rücken“ der Gebäude automatisch auch zu einem „Verschwinden“ im Hang führen würde. Die Konsequenz daraus wäre, dass Böschungen bei den Terrassen entstehen, die einerseits nurmehr einen Blick in den Hang ermöglichen würden, gleichzeitig aber auch zu der Gefahr einer direkten Zuleitung von Oberflächenwasser führen können (siehe Beilage ./3). Ein Anheben des Gebäudes würde zwar diesen Missstand abfedern, doch würde durch diesen Schritt der barrierefreie Zugang verloren gehen.

Um eine Bebaubarkeit der Grundstücke im Rahmen eines geförderten Wohnbaus herbeiführen zu können, wäre die Möglichkeit eines Umkehrens auf den Verkehrsflächen außerhalb des eigenen Grundstücks unabdingbar.

Mit dem Ersuchen um Berücksichtigung unserer Einwendungen und Anpassung des Entwurfs des Bebauungsplans verbleiben wir in der Hoffnung auf die Möglichkeit der Errichtung von gefördertem Wohnraum in Ihrer Gemeinde

mit vorzüglicher Hochachtung

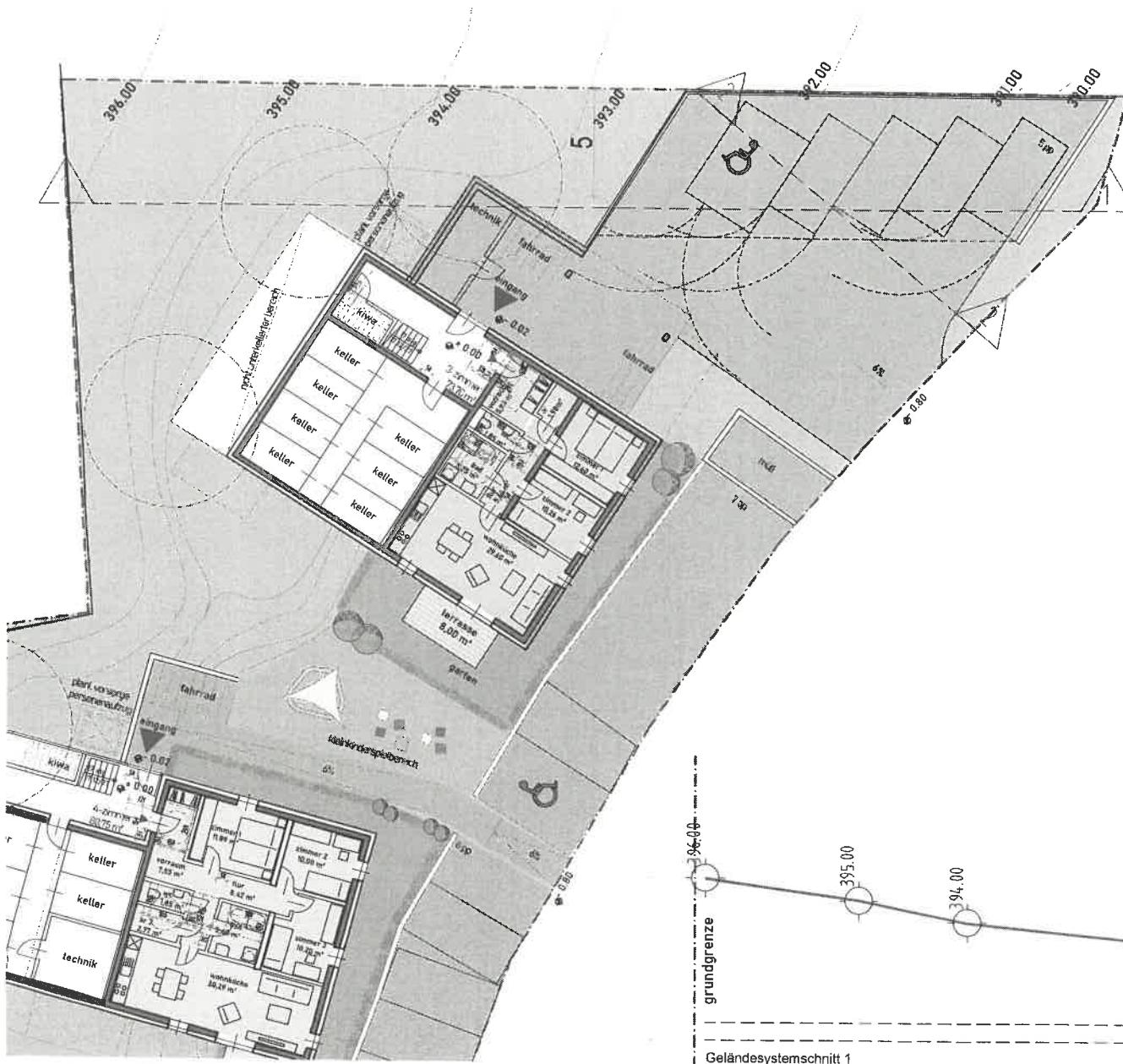
Siedlungsgenossenschaft Donawitz  
gemeinnützige registrierte Wohnbaugenossenschaft  
mit beschränkter Haftung  
8700 Leoben, Kerpelystraße 69

## BEILAGE • 11



# Variante Garagenstellplätze

*BEILAGE 12*



Erdgeschoss M 1:200

Geländesystemschnitt 1  
M 1:200

Geländesystemschnitt 2  
M 1:200

ca. 391.30 = Böschungskante  
ca. 388.65 = Böschungsfuß  
ca. 388.67 grundgrenze

ca. 391.34 = Böschungskante  
ca. 388.65 = Böschungsfuß  
ca. 388.67 grundgrenze

grundgrenze

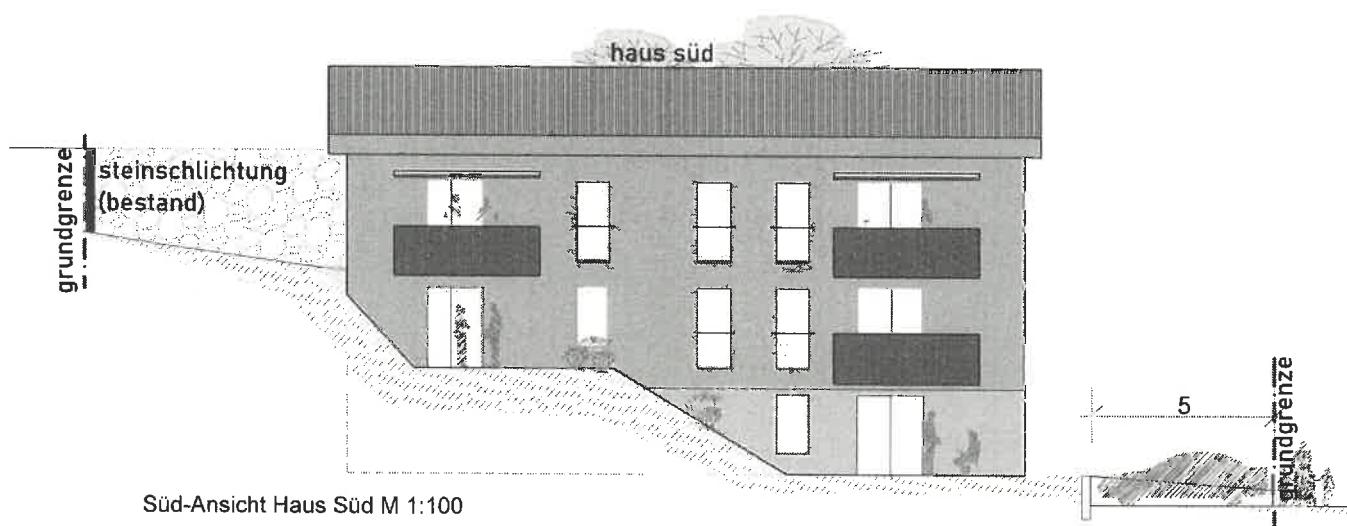
ca. 391.34 = Böschungskante  
ca. 388.65 = Böschungsfuß  
ca. 388.67 grundgrenze

ca. 391.30 = Böschungskante  
ca. 388.65 = Böschungsfuß  
ca. 388.67 grundgrenze

grundgrenze

Geländeschnitt 1,2

Variante Querparker  
(Haus Süd um ca. 3m in  
Richtung Hang verschoben)



GZ: A13-725-0348-0006  
Variante Querparker  
(Haus Süd um ca. 3m in  
Richtung Hang verschoben)



Variante 2 (Haus Süd um ca. 3m in Richtung Hang verschoben):

- 12 Wohnungen
- 18 Parkplätze

Vorteile:

- wirtschaftlich (gleiche Wohnungszahl)
- größere Anzahl der Parkplätze
- Stellplatzschlüssel 1:1,5

Nachteile:

- Änderungen nur beim Haus Süd gegen Wohnbaustisch Stand (liegt tiefer in Hang drinnen)
- Zufahrt für die Stellplätze weiterhin von der Straße



**BUNDESDENKMALAMT**  
Abteilung für Steiermark

Schubertstraße 73  
8010 Graz  
E steiermark@bda.gv.at

Gemeinde St. Stefan ob Stainz  
St. Stefan ob Stainz 21  
8511 Sankt Stefan ob Stainz

SachbearbeiterInnen:  
Mag. Karin DERLER  
T +43 1 53415 DW 850753  
E karin.derler@bda.gv.at  
Dr. Mag. Eva Steigberger  
T +43 1 53415 DW850510  
E eva.steigberger@bda.gv.at

6. Juli 2021

**GZ: 2021-0.472.519** (bei Beantwortung bitte angeben)  
**8511 St. Stefan ob Stainz, Deutschlandsberg, Steiermark**  
**Flächenwidmungsplan Bebauungsplan 03 Schilcherlandsiedlung, KG St. Stefan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass eine Liste der unter Denkmalschutz stehenden Objekte (aktualisiert jeweils mit Stichtag 1. Jänner bis spätestens 30. Juni des Kalenderjahres) auf der Website des Bundesdenkmalamtes in der Rubrik Denkmalverzeichnis – Übersicht über die Anzahl der Denkmale in Österreich einsehbar ist.

[https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich\\_PDF/\\_Stmk\\_2020\\_DML\\_4967POS\\_formatiert.pdf](https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/_Stmk_2020_DML_4967POS_formatiert.pdf)

In Hinblick auf die räumlich-funktionalen Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde möchten wir im Speziellen auf die Berücksichtigung schützenswerter Bereiche im Umfeld denkmalgeschützter Objekte hinweisen und ersuchen diesbezüglich um eine besonders sensible planerische Vorgehensweise. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Wegeführungen, Ensemblewirkungen, das Freihalten von Sichtbeziehungen und die Qualität von Freiräumen zu legen.

**HINWEIS ZUM DATENSCHUTZ**

Ab 25. Mai 2018 gelten in Österreich neue datenschutzrechtliche Regelungen (Datenschutzgrundverordnung, DSGVO). Diese sorgen vor allem für mehr Transparenz im Zusammenhang mit Ihren Daten. Die Verarbeitung Ihrer Daten erfolgt auf Basis der gesetzlichen Grundlagen. Für nähere Informationen ersuchen wir Sie höflichst, unsere Website zu besuchen.

B u n d e s d e n k m a l a m t  
Hofburg, Säulenstiege, 1010 Wien, Österreich  
T +43 1 53415 0 / E service@bda.gv.at / bda.gv.at

Diesbezüglich wird auch auf die Bestimmungen zum Umgebungsschutz von Denkmalen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz (Bundesgesetz vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999 und BGBl. I Nr. 2/2008) verwiesen.

Die Bodenfundstätten des Bezirks und damit der Gemeinde sind im GIS Steiermark über den dort allgemein zugänglichen Layer

**Fachdienste / Geschichte und Kultur \_::\_ Museen, Burgen, Schlösser, Denkmäler** abrufbar.

Dort finden Sie einen eigenen Layer "**Denkmalschutz - BDA**"

mit den Unterkategorien "**Baudenkmal, Archäologisches Denkmal und Fundstelle**" (dies meint die Bodenfundstätten lt. Planzeichenverordnung).

In blau sind Bodendenkmale ausgewiesen, in orange Bodenfundstätten.

Dieser Layer ersetzt die behördliche Bekanntgabe einzelner Bodenfundstätten und Bodendenkmale.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Dr. Christian BRUGGER

Landeskonservator für Steiermark

(elektronisch gefertigt)

 <b>AMTSSIGNATUR</b>	Unterzeichner	serialNumber=1766448112,CN=Bundesdenkmalamt,C=AT
	Datum/Zeit	2021-07-07T19:57:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a> Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://www.bda.at">http://www.bda.at</a>

 Wildbach- und  
Lawinenverbauung  
Forsttechnischer Dienst

[die-wildbach.at](http://die-wildbach.at)

Gemeinde St. Stefan ob Stainz  
8511 St. Stefan ob Stainz 21

Gebietsbauleitung Steiermark West  
[scheifling@die-wildbach.at](mailto:scheifling@die-wildbach.at)

DI Dagmar Zaunbauer  
SachbearbeiterIn

+43 (0) 3582 2354 -21  
Fax +43 (0) 3582 2354 - 4  
Murauer Straße 8, 8811 Scheifling

E-Mail-Antworten sind bitte unter Anführung der  
Geschäftszahl an [scheifling@die-wildbach.at](mailto:scheifling@die-wildbach.at) zu  
richten.

BIC: BUNDATWW  
IBAN: AT 27 0100 0000 0506 0760  
UID: ATU 391 22 007

Geschäftszahl: Flä-488/1-2021

Ihr Zeichen: A-2021-1039-00752  
29.06.2021

**Gemeinde St. Stefan ob Stainz,  
Bebauungsplanentwurf 03 "Schilcherlandsiedlung"**

Scheifling, 09.07.2021

Die Gemeinde St. Stefan ob Stainz beabsichtigt den Bebauungsplan 03 „Schilcherlandsiedlung“ zu erlassen. Folgende Grundstücke sind von der Bebauungsplanänderung betroffen: Gst. Nr. 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 63/3, 63/2, 63/1, 63/11, 63/10, 63/9, 63/8, 63/14, 63/13, 63/12, alle KG 61237 St. Stefan.

Für die Gemeinde St. Stefan ob Stainz (vor Gemeindezusammenlegung) wurde im Jahr 2009 ein Gefahrenzonenplan gem. § 11 FG 1975 erstellt, der am 02.06.2009 ministeriell genehmigt und in weiterer Folge von der Gemeinde anerkannt wurde. Gemäß diesem Amtsgutachten befinden sich alle gegenständlichen Grundstücke außerhalb von Wildbacheinzugsgebieten. Demnach besteht auf der gegenständlichen Fläche keine Gefahr durch Wildbäche oder Lawinen.



Mit besten Grüßen  
DI Stefan Fieger  
Gebietsbauleiter

Kopie:

WLK: \_\_\_\_\_ Z: \_\_\_\_\_