

Gemeinde Hart bei Graz

Bebauungsplan B16 Reitbauer | Entwurf zur 2. Anhörung

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-17/BPL B16



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Gemeinde Hart bei Graz
Johann Kamper-Ring 1
8075 Hart bei Graz

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
Maximilian Prutsch MSc

Graz – Hart bei Graz
Ausfertigung 20.12.2023

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 StROG 2010
idF LGBL. 73/2023

von 22.12.2023 bis 22.01.2024

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) StROG 2010

am GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) StROG 2010

von bis

Rechtswirksamkeit

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....	Bebauungsplan
FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit.	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
StROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. GemO 1967 iVm §§ 40 und 41 des StROG 2010 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des StROG 2010 und des Stmk. BauG 1995. Sie betreffen nach § 41 (1) StROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) StROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Höhenentwicklung und Lage der Gebäude, Baugrenzlinien etc. und weitere Inhalte betreffend die Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckungen, Anstriche, Baustoffe u. dgl.) von Bauten und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach §§ 8 (2) und (3) Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 404/2 und 408/1 (Teilfläche) der KG Messendorf.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-17/BPL B16 vom 20.12.2023, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung. Ein beispielhaftes Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 5.00 der Gemeinde Hart bei Graz ist für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:

- (1) Die Grundstücke 404/2 und 408/1 (Teilfläche) der KG Messendorf als Aufschließungsgebiet für Bauland - Kerngebiet (KG(38)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,3-1,5.

Als Aufschließungserfordernisse, die von Privaten zu erfüllen sind, ist festgelegt:

- Lärmfreistellung wesentlicher Teilflächen der Gst. (z.B. durch Objektausrichtung, Anordnung von Schlaf- und Ruheräumen sowie Abstimmung baulicher Maßnahmen aufgrund Lärmgutachten)
- Bebauungsplan zur geordneten Bebauung

- (2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung B16 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

§ 5 Einschränkungen

- (1) Nahelage zur ersichtlich gemachten S-Bahn-Strecke S3/S31 Fehring/ Weiz - Graz.
- (2) Nahelage zur ersichtlich gemachten Landesstraße L 311.
- (3) Auf bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet (Strom, Kanal udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.

II. Bebauung

§ 6 Baufeld

Im Planungsgebiet wird ein einzelnes Baufeld festgelegt.

§ 7 Bebauungsweise

Festgelegt wird die offene und gekuppelte Bebauungsweise (§ 4 Z 18 lit a, erster und zweiter Spiegelstrich Stmk. BauG 1995).

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,3-1,5 ersichtlich gemacht.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,6 festgelegt.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen sind im Ausmaß von $\pm 10^\circ$ zulässig. Quergiebel und eine 90° -Drehung der Hauptfirstrichtungen sind ebenfalls zulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 11 Höhe der Gebäude

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (das ist gemäß § 4 Z.31 Stmk. BauG 1995 der jeweilige Abstand zwischen natürlichem Gelände und Dachsaum), wird bei Satteldächern traufenseitig mit 8,00 m und bei Flachdächern mit 13,50 m festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z.34 Stmk. BauG 1995) wird mit vier oberirdischen Geschoßen und einem Untergeschoß (Keller) festgelegt, wobei das 4. Oberirdische Geschoß zurückversetzt auszuführen ist.

§ 12 Dachformen und Dächer

- (1) Als zulässige Dachformen werden Satteldächer mit Neigungen von 17° bis 35° und Flachdächer festgelegt. Für untergeordnete Bauteile und Flugdächer sind Abweichungen zulässig.
- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig. Die Ausführung der Garagendächer und Nebendächer als begehbare Terrasse ist zulässig.
- (3) Satteldächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in den Farben Rot oder Grau auszuführen.
- (4) Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Satteldächern nur in dachflächenparalleler Ausführung zulässig und dürfen bei flach geneigten Dächern und Flachdächern eine max. Aufständerrhöhe von 0,75 m aufweisen. Bei Flachdächern sind sie mind. 1,00 m vom Dachrand abzurücken.

§ 13 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (2) Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 15 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z 10 Stmk. BauG 1995).

§ 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbelungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen und in heller, dezenter Farbgebung zu färbeln. Es können auch Holzelemente oder tafelartige Fassadenelemente ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen.

IV. Verkehrsanlagen

§ 15 Verkehrsflächen

- (1) Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu Erschließungsstraßen hat abseits von Wendemöglichkeiten einfahrtsseitig mindestens 5,00 m zu betragen.
- (2) Der Abstand von Kfz-Stellplätzen zu äußeren Erschließungsstraßen hat mindestens 1,50 m zu betragen.
- (3) Private Zufahrten und Erschließungswege können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.

§ 16 Ruhender Verkehr

- (1) Die Stellplätze sind auf eigenem Grundstück in Form von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mit oder ohne Schutzdach oder als Stellplätze in Garagen zu errichten.
- (2) Die Errichtung von Stellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.
- (2) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist ausschließlich auf Dächern und Fassadenflächen von baulichen Anlagen zulässig. Die ausschließliche Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist unzulässig.

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

Einfriedungen haben sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

§ 19 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist bei neuen Anlagen in Bauverfahren nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.
- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.

§ 20 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 21 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Jakob Frey)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Pachern in unmittelbarer Zentrumsnähe. Der Änderungsbereich wird ausgehend von der L311- Autalerstraße über eine private Verkehrsfläche von Süden erschlossen. Im Norden ist das Gebiet durch die S-Bahn-Strecke S3/S31 Fehring/ Weiz – Graz räumlich begrenzt.

Im Westen des Änderungsbereichs befinden sich drei- bis viergeschossige Wohnbauten, im Osten zweigeschoßige Einfamilienhäuser in offener Bauweise, wodurch das Planungsgebiet im Bereich eines städtebaulichen Maßstabsbruchs zu liegen kommt. Teilflächen des Einfamilienhausgebietes werden aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse derzeit neu beplant statt und wird dieses Gebiet mittelfristig eine bauliche Nachverdichtung erfahren. Dies deckt sich mit den langfristigen siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Hart bei Graz. Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses zur Revision 6.00 sowie im Rahmen der Wettbewerbsabwicklung zur Gestaltung des Ortszentrums wurde die siedlungspolitische Absicht formuliert, den Bevölkerungszuwachs bestmöglich und strukturiert im Bereich des Ortszentrums unterzubringen. Dabei soll die Ressource Boden durch eine qualitätsvolle Verdichtung geschützt und die attraktive Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad ermöglicht werden. Es wird siedlungspolitisch beabsichtigt, ein lebendiges, verdichtetes und Nutzungsdurchmischtes Ortszentrum mit größtmöglicher städtebaulicher Qualität und Aufenthaltsqualität der Freiräume zu etablieren.

Gleichzeitig sollen diese langfristigen Entwicklungsziele die Umsetzung eines seit 2021 konkret vorliegenden Einfamilienhausprojektes nicht verunmöglichen und wird vor diesem Hintergrund der vorliegende kleinflächige Teilbebauungsplan erlassen. Die künftige Entwicklung des nördlich und östlich angrenzenden Gebietes wird durch diesen Teilbebauungsplan nicht eingeschränkt.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 05/2023, maßstabslos

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

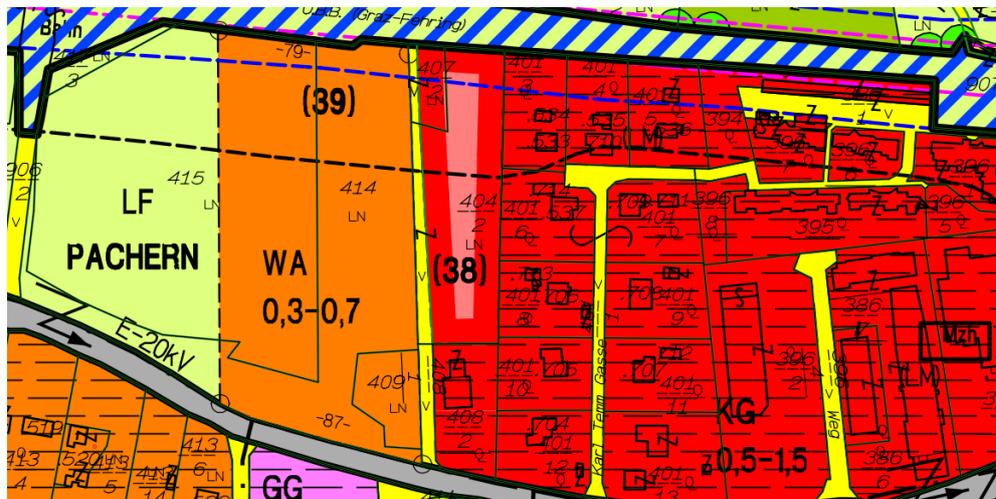
Das Planungsgebiet hat gemäß DKM mit Stand 07/2023 ein Flächenausmaß von rd. 1.325 m², wobei das Gelände von Süden nach Norden um ca. 1 m ansteigt und weitgehend eben ist.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 07/2023. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung beispielhaft dargestellt.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 ist für das Planungsgebiet Aufschließungsgebiet für Bauland – Kerngebiet (KG(38)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,3 - 1,5 festgelegt. Es wird auf den Widerspruch zwischen dem Verordnungswortlaut und der planlichen Darstellung des Flächenwidmungsplanes 5.00 hingewiesen: Unter § 3 (2) des Verordnungswortlautes wurde die Bebauungsdichte mit 0,3-1,5 festgelegt, in der planlichen Darstellung mit 0,5-1,5 (siehe Abbildung unten). Gemäß § 25 (2) StROG 2010 gilt, soweit ein Widerspruch zwischen dem Wortlaut und den planlichen Darstellungen besteht, der Wortlaut.



Rechtskräftiger 5. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hart bei Graz, maßstabslos

Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 5.00 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich:



Bebauungsplanzonierung des FWP 5.00 der Gemeinde Hart bei Graz, maßstabslos

Aufgrund der Nahelage zur Pachern Hauptstraße und der S-Bahn-Strecke S3/S31 Fehring /Weiz – Graz ist für das Bebauungsplangebiet der Nachweis der Lärmfreistellung als Aufschließungserfordernis festgelegt.

Gemäß Digitalem Atlas Steiermark betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem südlich des Planungsgebiet liegenden Abschnittes der L311 im Jahr 2019 4.800 Kfz mit einem Schwerverkehrsanteil von 9 %. Gemäß dem Lärmrechner des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie beträgt die Schallimmission aus dem Kfz-Verkehr entlang der Landesstraße an der südlichen Grenze des Planungsgebietes 51 dB(A) für den Tageszeitraum und 43 dB(A) für den Nachtzeitraum. Somit werden die schalltechnischen Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 (Ausgabe 2017) iVm ÖAL Richtlinie 36, Blatt 1 (Ausgabe 2007) für die Kategorie Bauland – Kerngebiet (60 dB(A) Tageszeitraum, 55 dB(A) Abendzeitraum und 50 dB(A) Nachtzeitraum) für das gesamte Planungsgebiet unterschritten.

Die 55 dB(A) Taglärmmisophone des Schienenlärmkatasters gemäß Digitalem Atlas Steiermark ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemacht.

Zu § 5 Einschränkungen

Zu (1) Die Errichtung von Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 12 m von der Mitte des äußersten Gleises der Bahntrasse sind grundsätzlich unzulässig. Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der Mitte des äußersten Gleises der Bahntrasse sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen, zu erhalten und zu erneuern, wenn Dampftriebfahrzeuge in Betrieb stehen oder ihr Einsatz nach Erklärung des Betreibers beabsichtigt wird. Über die Bauweise der zündungssicheren Herstellung entscheidet die Eisenbahnbehörde auf Antrag.

Zu (2) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu

nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

Zu § 6 Baufeld

Es wird 1 Baufeld festgelegt, das mit Gebäuden bebaut werden kann. Abweichungen von den Teilungslinien sind im Rahmen der Vermessung zulässig, sofern das Grundkonzept des Bebauungsplanes erhalten bleibt und keine negativen Auswirkungen auf Nachbarn entstehen. Die Abstände der Baugrenzl原因en sind von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen. Die Bauplätze entsprechen hinsichtlich ihrer Größe und Geometrie den Bauplätzen der näheren Umgebung.

Zu § 7 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und einer platzsparenden Bebauung offen oder gekuppelt zu erfolgen. Dadurch soll eine Bebauung ermöglicht werden, in welcher die Nebengebäude der Garagen platzsparend aneinander gekuppelt gebaut werden können.

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z 16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993.

Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z 17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Bauplatzgröße in Zentrumslage sowie der beabsichtigten Errichtung von Wohngebäuden mit 0,6 festgelegt. Bei seiner Berechnung sind die ÖNORM B 1800 (2013), das dazugehörige Beiblatt 1 (2014) und die ÖNORM EN 15221-6 (2011) heranzuziehen.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzl原因en fixiert. Durch die Baugrenzl原因en werden Baufelder gebildet, die im Plan farblich dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzl原因en nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird verwiesen. Nebengebäude dürfen eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzl原因en errichtet werden. Für überdachte Kfz-Abstellflächen gelten die Baugrenzl原因en nicht.

Zu (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Satteldächern ident mit der Hauptfirstrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der

Umgebung und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Um die bestmögliche Einfügung von Projekten auf dem jeweiligen Bauplatz zu ermöglichen, sind maßvolle Abweichungen von den festgelegten Hauptfistrichtungen zulässig.

Zu § 10 Höhenlage der Gebäude

Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 11 Höhe der Gebäude

Zu (1) Die Gebäudehöhe (gem. § 4 Z 31 Stmk. BauG 1995) wird unter Berücksichtigung des östlich und südlich gelegenen Bestandes traufseitig mit max. 8,00 m festgelegt.

Die Gebäudehöhe für flachdachgedeckte Gebäude wird unter Berücksichtigung des westlich gelegenen Bestandes mit max. 13,50 m festgelegt.

Zu (2) Die maximale Geschoßanzahl der oberirdischen Geschoße wird unabhängig von der Gebäudetypologie bzw. der Dachform festgelegt. Untergeschoße sind bei der Ermittlung nicht zu berücksichtigen.

Zu § 12 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegungen zu Dachformen, -farben und -neigungen wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben. Auf die Festlegungen hinsichtlich Dachbegrünung gemäß der Gemeindeverordnung „Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen 2023 (GFVO 2023)“, GZ: D/12432/2022, wird hingewiesen.

Zu (1) Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des Bestandes in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten die bestehenden Gebäudetypologien aufgenommen, fortgeführt und um den Haustyp mit Flachdach ergänzt, der im unmittelbaren westlichen Anschluss ebenfalls bereits errichtet wurde. Es sind daher Flachdächer sowie Satteldächer zulässig.

Zu (2) Garagen, eingeschossige Gebäude und Nebengebäude treten im Ortsbild untergeordnet in Erscheinung. Da diese näher an die Grundgrenzen heran gebaut werden dürfen, können durch die Errichtung von flach geneigten Dächern Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.

Zu (3) Rote und graue Dächer, die auf den angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.

Zu (4) Um durch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintan zu halten, sind diese bei Satteldächern in dachflächenparalleler Ausführung auszuführen. Diese Bestimmung schließt die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf anderen Dächern nicht aus: Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird die Höhe von aufgeständerten Anlagen auf flach geneigten Dächern (zB auf Garagen und Nebengebäuden) und Flachdächern so begrenzt, dass diese bei einer üblichen Modulgröße von ca. 1,60 m einem Neigungswinkel von max. 30° und somit in etwa der Neigung von Satteldächern entspricht. Ein zusätzliches Abrücken ist bei Flachdächern verpflichtend, um die visuelle Wirkung aus den Straßenräumen zu vermindern. Auf eine ggf. baugesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen wird hingewiesen.

Zu § 13 Garagen und Nebengebäude

Zu (1) Garagen und Nebengebäude dürfen innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzlinien wird freigestellt.

Zu (2) Die Nutzung von Grundflächen hat entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen u.a. unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches zu erfolgen. Nebengebäude (§ 4 Z 47 Stmk. BauG 1995) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor. Die Einschränkung der Brutto-Grundfläche auf höchstens 15 m² ergibt sich aus den Vorbemerkungen der OIB Richtlinien 2019, wonach an solche Gebäude keine Anforderungen hinsichtlich Brandschutzes, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz und Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit gestellt werden.

Zu § 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Bauten im Umgebungsbereich keine dekorativen Zierarten aufweisen. Daher sind auch bei neuen Bauten dekorativ addierte Bauelemente unerwünscht und nicht dem Ortsbild entsprechend. Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden (Bemusterung der Fassade gegenüber der Baubehörde vor der Ausführung).

Zu § 15 Verkehrsflächen

- Zu (1) und (2) Zur Sicherung der geordneten Erschließung des Gesamtgebietes sichern die festgelegten Abstände von Wohngebäuden und Garagen bzw. überdachten Abstellflächen zu Verkehrsflächen weitere Abstellflächen auf den Bauplätzen und eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt zu den baulichen Anlagen.
- Zu (3) Ergänzende Hauszufahrten sowie Wege für die fußläufige Erschließung (zB Hauszugänge inkl. allfälliger Treppenanlagen, Verbindungswege udgl.) können innerhalb der Baugrenzlinien und auch auf Freiflächen errichtet werden – ihre Festlegung ist im Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

Zu § 16 Ruhender Verkehr

- Zu (1) Stellplätze sind wahlweise mit oder ohne Schutzdach oder als Stellplätze in Garagen zu errichten.
- Zu (2) Dies bedeutet insbesondere, dass überdachte Stellplätze grundsätzlich auch vor die Baugrenzlinie vortreten dürfen. Die Straßenfluchtlinie darf jedoch keinesfalls überschritten werden. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2 verwiesen. Überdachte Stellplätze dürfen auch vor die Baugrenzlinie vortreten

Zu § 17 Freiflächen und Grüngestaltung

Der Grad der Bodenversiegelung errechnet sich aus dem Verhältnis der unbebauten Flächen zur unbebauten Bauplatzfläche. Zur unbebauten Fläche zählen jene, welche nicht mit Gebäuden oder Flugdächern bebaut, jedoch versiegelt sind, zB. durch Zufahrten aus Asphalt. Die unbebaute Bauplatzfläche ergibt sich aus der Grundstücksgröße abzüglich der Flächen, die mit Gebäuden bebaut bzw. durch bauliche Anlagen (zB. Carports) überdacht sind. Der maximale Grad der Bodenversiegelung ist unter § 4 der Gemeindeverordnung „Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen 2022“, GZ: D/12432/2022 festgelegt. Demnach ist für Grundstücke im Kerngebiet eine Versiegelung von max. 75% zulässig.

Nicht bebaute Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen zu gestalten. Der Grünflächenfaktor, das ist das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Fläche zur Bauplatzfläche und sichert in Verbindung mit den Bepflanzungsgeboten eine entsprechende Durchgrünung. In die mit Vegetation bedeckte Flächen sind auch Gründächer einzurechnen. Der Grünflächenfaktor ist unter § 3 der Gemeindeverordnung „Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen 2022“, festgelegt. Demnach ist für Grundstücke im Kerngebiet ein Grünflächenfaktor von min. 25% verbindlich einzuhalten.

Diese Verordnung kann unter <https://www.hartbeigraz.at/wohnen/gesetze.html> eingesehen werden.

Durch die Regelung von Photovoltaikanlagen wird die Inanspruchnahme von hochwertigen Baulandflächen zur ausschließlichen Energiegewinnung unterbunden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen ist zulässig.

Zu § 18 Einfriedungen und lebende Zäune

Auf die Festlegungen der Gemeindeverordnung „Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen 2023 (GFVO 2023)“ wird hingewiesen.

Zu § 19 Oberflächenentwässerung

Zu (1) Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken. Hinsichtlich hydraulischer Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2 ,auf das ÖWAV Regelblatt 35, auf das ÖWAV Regelblatt 45 und auf das DWA Regelblatt A 138 - jeweils in den derzeit gültigen Fassungen - verwiesen. Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

Zu (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.

Zu § 20 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

Zu § 21 Rechtswirksamkeit

Nach einer zweiwöchigen Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

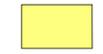
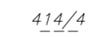
Der Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Zeichnerische Darstellung

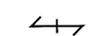
- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  **Gebäude Bestand**
DKM und Gebäudenachtrag
-  **Äußere Erschließung**
Verkehrsflächen gem. 5. Flächenwidmungsplan
-  414/4 DKM Grundstücksnummer
-  **Feuerbereich**
Gemäß § 43a EisbG 1957

FESTLEGUNGEN

-  **Grenze des Planungsgebietes**
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
-  **Baufeld für Gebäude**
Begrenzt durch Baugrenzl意思
-  **Innere Erschließung**
Zufahrten / Ruhender Verkehr
-  **Äußere Erschließung**
-  **Baufeldnummer**
-  **Teilungslinie**
INNOGEO Ziviltechniker GmbH - Teilungsurkunde
GZ 17943T, Datum: 06.12.2021
-  **Firstrichtung Hauptgebäude**

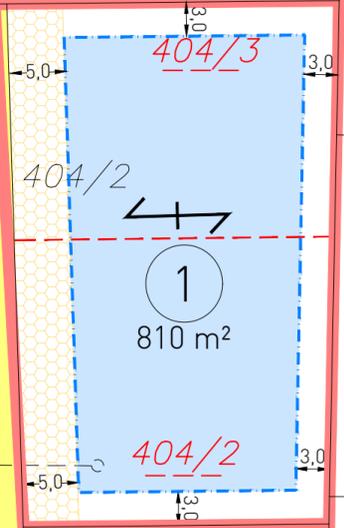
414/3

407/2

401/6

.714

.537



Baufeld 1	
KG (38)	0,3-1,5
max. 0,6	offen, gekuppelt
UG+4	SD, FD

401/8

.713

.706

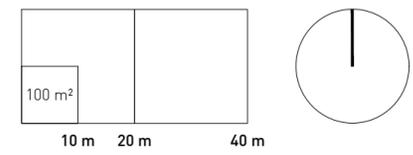
401/1

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Maximale Geschoßanzahl	Festgelegte Dachformen

KG (Nr.) Aufschließungsgebiet für Bauland - Kerngebiet Nr.
SD / FD Satteldach (Neigung gem. Wortlaut) / Flachdach
UG+2 Mögliches Untergeschoß + festgelegte Anzahl oberirdische Geschoße
Vgl. Wortlaut der Verordnung!

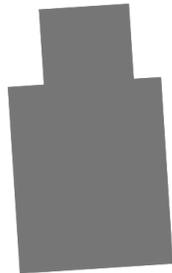
ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 07/2023
Maßstab 1:500



414/1

408/1



408/2

401/10

.705

.704

401/12



Gemeinde Hart bei Graz

Bebauungsplan B16 "Reitbauer"

Rechtsplan | Entwurf zur 2. Anhörung

Plandatum: 20.12.2023

GZ: RO-606-17 / BPL B16

Planverfasser

Von 22.12.2023 bis 22.01.2024

Anhörungsfrist
gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft



Interplan

Ziviltechniker
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

