

BEBAUUNGSPLAN

der Gemeinde **EDELSBACH**

T11 – Schustergründe, KG Rohr

Grundstücke 303/1, 334/1 (Teil), 303/20 und 303/21 laut Teilungsentwurf, KG. Rohr

(Anhörungsunterlagen 07.09.2018)

Beschluss 27.11.2018

Inhaltsverzeichnis:

1. Verordnung
2. Gestaltungsvorschlag
3. Bestand

Planverfasserin:

DI Andrea Jeindl
Franz-Josef-Straße 12a
8330 Feldbach

| | |
|---|----------|
| 1. Verordnung der Gemeinde | 3 |
| §1 Planverfasser..... | 3 |
| §2 Geltungsbereich..... | 3 |
| §3 Verkehrsflächen | 3 |
| §4 Baugrenzlinien | 3 |
| §5 Nebengebäude, überdachte Abstellplätze..... | 4 |
| §6 Höhenentwicklung der Gebäude | 4 |
| §7 Dachform, -neigung, -material und –farbe, Firstrichtung | 4 |
| §8 Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| §9 Fassade: Materialien, Farbgebung..... | 5 |
| §10 Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Niederschlagswasserentsorgung..... | 5 |
| §11 Freiflächen und Einfriedungen | 5 |
| §12 Kollektorflächen..... | 5 |
| 2. Gestaltungskonzept - Erläuterung | 6 |
| 2.1 Verkehrsaufschließung | 6 |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung..... | 6 |
| 2.3 Bautypen..... | 6 |
| 2.5 Grünraumgestaltung, Kinderspielplatz, Gemeinschaftsfläche | 6 |
| 2.6 Kollektorflächen..... | 6 |
| 2.7 Ver- und Entsorgung | 6 |
| 2.8 Hochwassergefährdung | 7 |
| 3. Bestand | 8 |
| 3.1 Bestandsaufnahme | 8 |
| 3.2 Plangrundlage | 8 |
| 3.3 Bestandsanalyse..... | 8 |
| 3.3.1 Lage und Verkehrsaufschließung der Grundstücke | 8 |
| 3.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes | 8 |
| 3.3.3 Bebauung der Umgebung und Gebäudetypen..... | 8 |

1. Verordnung der Gemeinde

Verordnung der **Gemeinde Edelsbach** vom _____
GZ.: _____

Der Gemeinderat der **Gemeinde Edelsbach** hat am _____
mit einfacher Mehrheit den **Bebauungsplan T11-Süd** Schustergründe, Rohr, beschlossen. Die
Rechtswirksamkeit beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Verordnung der **Gemeinde Edelsbach** vom _____
GZ.: _____

Der Gemeinderat der **Gemeinde Edelsbach** hat am _____
mit einfacher Mehrheit den **Bebauungsplan T11-Nord** Schustergründe, Rohr, beschlossen. Die
Rechtswirksamkeit beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Anhörverfahren gem. § 40 Abs. 6, Ziff. 2, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F. am _____.

§1 Planverfasser

Der Bebauungsplan besteht aus dem Ordnungsplan sowie Ordnungs- und Erläuterungstext,
verfasst von DI Andrea Jeindl, Franz-Josef-Straße 12a, 8330 Feldbach.

§2 Geltungsbereich

T11-Süd: GN 303/1, 334/1 (Teil), 303/20 und 303/21 laut Teilungsentwurf, KG. Rohr – Bauplätze Nr. 1-
5 und 8-11.

T11-Nord: GN 303/1, 334/1 (Teil), KG. Rohr - Bauplätze Nr. 6, 7, 12

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Ordnungsplan) im Maßstab 1:500 ist
Bestandteil dieser Verordnung.

Die Bestimmungen der Stmk. Baugesetzes 1995 in der geltenden Fassung sind einzuhalten.

Die Flächenwidmung entspricht dem Flächenwidmungsplan Stand Änderung 3.21 der Gemeinde
Edelsbach.

§3 Verkehrsflächen

Die Hauptzufahrt zu den Schustergründen ist bereits über Gemeindestraßen vorhanden und bleibt
unverändert.

Die im Planungsgebiet ausgewiesene Aufschließungsstraße hat eine Breite von 6 m, (Fahrbahnbreite
3,5-4,0 m), im Kurven- und Einfahrtsbereich ist sie laut Planausweisung breiter.

Die Ausgestaltung der Wege ist einfach, ohne Gehbereich, da eine größere Frequenz durch
motorisierten Verkehr nicht zu erwarten ist. Restflächen zwischen dem äußeren Fahrbahnrand und der
Straßengrenze sind neben einer Abwasserrinne durch den Einsatz von Grünelementen (Rasenflächen)
zu gestalten. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit (freizuhaltende Sichtwinkel
in Kreuzungsbereichen) zu legen.

Im Südwesten besteht außerhalb des Planungsgebietes ein Fußweg zur Bundesstraße. Im Norden
werden Fußwege als Verbindung in die umliegende Natur angelegt.

Radfahrer können die Gemeindestraße benutzen.

Allgemeine Besucherparkplätze werden nicht festgelegt, sondern sind jeweils am Bauplatz
herzustellen.

Am nördlichen Ende des Planungsgebietes wird eine Wendemöglichkeit für PKWs ausgespart.

§4 Baugrenzlinien

Im Ordnungsplan werden Baugrenzlinien festgelegt, innerhalb welcher die jeweilige Bebauung zu
erfolgen hat.

Es gilt § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. sinngemäß (z.B. für Balkone).
Die Abstände gem. §13, Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. sind einzuhalten.

§5 Nebengebäude, überdachte Abstellplätze

Die Errichtung von Nebengebäuden, überdachten Abstellplätzen und Flugdächern ist auch außerhalb der Baugrenzl原因en zulässig. Die Dachform muss dem Hauptgebäude angepasst sein.
Mindestabstand zur Grundstücksgrenze = 1m.

§6 Höhenentwicklung der Gebäude

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird festgelegt:

Östliche Reihen und Nordwest: Parzellen Nr. 1-7, 11+12

- 1) Kellergeschoß
- 2) Erdgeschoß
- 3) Ausgebautes Dachgeschoß oder ein volles Obergeschoß (nur wenn Kellergeschoß talseitig weniger als 1 m aus dem Gelände ragt)

Westliche Reihe: Parzellen Nr. 8-10

- 4) Kein Kellergeschoß
- 5) Erdgeschoß
- 6) Ausgebautes Dachgeschoß oder ein volles Obergeschoß

Die Objekte sind möglichst geländeangepasst zu planen, zwischen Aushub und Anschüttung ist ein Volumenausgleich herzustellen, sodass die Gebäude möglichst in den Hang eingeschnitten werden.
Maximale Gesamthöhe der Gebäude: 11 m

§7 Dachform, -neigung, -material und -farbe, Firstrichtung

Östliche Reihen (Parz. 1-7)

Satteldach (mit Abwandlung zum Krüppelwalm): 25-45°

Walmdach: 25-40°

Westliche Reihe (Parz. 8-12):

Satteldach (mit Abwandlung zum Krüppelwalm): 25-45°

Walmdach: 25-40°

Pulldach: Dachneigung bis 10°

Dachdeckung: rotes, rotbraunes oder graues, kleinteiliges, nicht glänzendes Deckungsmaterial
bei flach geneigten Dächern je nach technischem Stand, Begrünung wäre optimal

Firstrichtungen werden aufgrund der zum Teil vom Satteldach abweichenden Dachformen am Plan nicht festgelegt. Die Längserstreckung der Objekte ist jedoch so zu wählen, dass möglichst geringe Geländeänderungen erforderlich sind.

§8 Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----------------------------|---|
| Baugebiet | L(WA) (Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet) |
| Bebauungsdichte | 0,2-0,4 |
| Aufschließungserfordernisse | Erstellung eines geologischen Gutachtens, der inneren und äußeren Erschließung und der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes |
| Bauweise | offen |

§9 Fassade: Materialien, Farbgebung

Als Materialien für die Fassade sind Putzflächen oder Holzoberflächen oder matte Fassadenplatten zu verwenden.

Verputztes Mauerwerk ist in gedeckten Farben oder Weiß auszuführen, Signalfarben sind unzulässig. Eventuell vorhandene Holzfassaden, Holzgeländer, Pergola-Holzteile etc. sind entweder in natur (unbehandelt; künftige Verwitterung) zu belassen oder in einem mittelbraunen Holzfarbton oder einem dem verputzten Mauerwerk angepassten Farbton zu imprägnieren, Signalfarben sind nicht zulässig.

§10 Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Niederschlagswasserentsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanschlüsse haben entsprechend den Vorschriften der jeweiligen abgebenden Stelle unter optimaler Koordinierung der anderen Einbauten zu erfolgen.

Für den Rückhalt der anfallenden Niederschlagswässer sind Sickerschächte bzw. Retentionsanlagen oder eine andere den Bodenverhältnissen angepasste Anlage mit ausreichender Kapazität zu errichten. Erst der Überlauf darf in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Ein geordneter und sicherer Abfluss der oberhalb liegenden Teiche ist sicherzustellen.

Für den Müll sind gut abgeschirmte Sammelplätze vorzusehen.

§11 Freiflächen und Einfriedungen, Stützmauern

Bei der Bepflanzung von Grün- und Freiflächen, besonders zur Abschirmung nach außen, sind heimische Gewächse zu verwenden, wobei lebende Zäune auch im reifen Stadium die Grundstücksgrenzen nicht überragen und die Höhe von 1,80 m nicht überwachsen dürfen.

Die Einfriedungen einzelner Grundstückspartellen sind zulässig und möglichst einheitlich bis zu einer max. Höhe von ca. 150 cm (kein dichter Sichtschutz) herzustellen.

Zäune und Einfriedungen entlang von privaten und öffentlichen Wegen sind zur Erleichterung der Schneeräumung mind. 50 cm hinter die Grundgrenze zu setzen. Ebenso muss bei lebenden Zäunen dauerhaft ein Abstand zwischen Straße und Hecke von mind. 50 cm sichergestellt werden.

Grobsteinschichtungen bzw. Stützmauern oder andere Böschungssicherungen sind nur in unbedingt notwendiger Höhe (max. jedoch bis 1,4 m) zulässig und dauerhaft zu begrünen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf eigenem Grund herzustellen.

Als Parkmöglichkeit für Besucher müssen die Einfahrtstore mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Straße aufweisen oder ist ein Besucherparkplatz auf eigenem Grund herzustellen.

§12 Kollektorflächen

Sämtliche Kollektorflächen, wie Solar- und Photovoltaikanlagen sind gebäudeintegriert bzw. parallel zu den Dachflächen anzubringen. Frei stehende Anlagen dürfen eine Höhe von max. 2 m aufweisen.

Die Planverfasserin:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

2. Gestaltungskonzept - Erläuterung

2.1 Verkehrsaufschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt als Stichstraße vom südlichen, bestehenden Weg und endet im Nordosten mit einer Umkehre für PKWs. Damit wird der Geländeunterschied mit einer relativ gleichmäßigen Steigung überwunden und können alle Grundstücke von der Ost- oder Westseite erschlossen werden und sind daher auf den einzelnen Bauplätzen nur geringe Flächen für die Erschließung erforderlich.

Eine Parzelle wird über eine eigene Stichstraße für 2 Wohnhäuser erschlossen.

Eine leichte Verschwenkung des Weges soll die Geschwindigkeit niedrig halten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung

Die einzelnen Baukörper werden entsprechend der umliegenden Bebauung in offener Bebauung angeordnet. Die Bebauungsdichte bleibt gegenüber dem Flächenwidmungsplan unverändert.

Die Gebäudestellung wird durch Baugrenzlinien festgelegt, wobei aufgrund der Höhenunterschiede und der Ausrichtung der Planungsfläche keine starken Einschränkungen bei den Baugrenzlinien erforderlich sind, da gegenseitige Beeinträchtigungen kaum gegeben sein werden.

Aufgrund der geschwungenen Anordnung des Weges werden keine Firstrichtungen festgelegt, die Ausrichtung muss sich primär an den Höhenschichten orientieren.

2.3 Bautypen

Für die höher gelegenen Grundstücke werden Steildächer vorgeschrieben, einerseits aufgrund der Einsehbarkeit und andererseits als Anpassung an den umgebenden Bestand, weshalb auch das Walmdach zugelassen wird. Die Dachneigung wird ebenso in Anlehnung an den umliegenden Bestand, mit zum Teil verhältnismäßig flachen Dächern, festgelegt.

In der westlichen Häuserreihe werden in Anlehnung an die bereits umliegende vorhandene Bebauung auch Pultdächer zugelassen.

Für die drei südwestlichsten Parzellen wird aufgrund der Bachnähe die Errichtung eines Kellergeschoßes ausgeschlossen.

2.4 Grünraumgestaltung, Kinderspielplatz, Gemeinschaftsfläche

Die Grünraumgestaltung wird im Wesentlichen den jeweiligen Eigentümern überlassen, wobei heimische Gehölze verwendet werden sollen und hinsichtlich der Einfriedungen gewisse Vorgaben gewählt werden.

Die hochwassergefährdete Fläche entlang des Rohrerbaches (Bereich zwischen den Grundstücken Nr. 8+9+10 und dem Rohrerbach außerhalb des Planungsgebietes, im Eigentum der Gemeinde) kann als Gemeinschaftsfläche genutzt werden. Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nicht angedacht, weil im Zentrum von Rohr (beim Rüsthaus) ein neuer Spielplatz errichtet werden soll.

2.5 Kollektorflächen

Es wird dringend empfohlen auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren, diese dürfen jedoch auch bei flach geneigten Dächern nicht aufgeständert werden, sondern müssen möglichst gut in das Dach integriert werden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits bei den bestehenden, angrenzenden Objekten vorhanden. Für die Planung der Abwasser- und Regenwasserentsorgung wurde der Kanalplaner beauftragt.

Das Niederschlagswasser ist möglichst zur Versickerung zu bringen bzw. zu retentieren, erst der Überlauf darf in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

2.7 Hochwassergefährdung

Der westlich verlaufende Rohrerbach birgt für den angrenzenden Bereich eine Hochwassergefährdung. Etwaige Hochwasserschutzmaßnahmen wurden bereits vom Büro Depisch in Fehring geprüft und sind am Plan dargestellt. Diese Fläche liegt außerhalb des Planungsgebietes.

3. Bestand

3.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch eine Begehung des Geländes, sowie mit Hilfe vorliegender Pläne und diente der Feststellung des Bestandes, der Aufschließung, der Neigung und der umgebenden Bebauung des Grundstückes.

3.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen der bestehende Flächenwidmungsplan Änd. F3.21 (M 1/5000) – sowie der aktuelle Kataster des Planungsgebietes (Vermessungsplan DI Reichsthaler GZ 32619_62152) und ein Lage- und Höhenplan von DI Reichsthaler GZ 31699.

3.3 Bestandsanalyse

3.3.1 Lage und Verkehrsaufschließung der Grundstücke

Die Planungsfläche wird bereits durch einen neuen Gemeindeweg erschlossen, welcher für die umliegenden Neubauten hergestellt wurde. Die zu bebauende Fläche kann mit einem einfachen Weg erschlossen werden.

3.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 12.140 m².

Das Gelände weist unterschiedliche Neigungen auf und wird im Südwesten durch den Rohrerbach begrenzt. Im Norden befindet sich eine Teichanlage, welche unterirdisch durch das Planungsgebiet entwässert wird.

3.3.3 Bebauung der Umgebung und Gebäudetypen

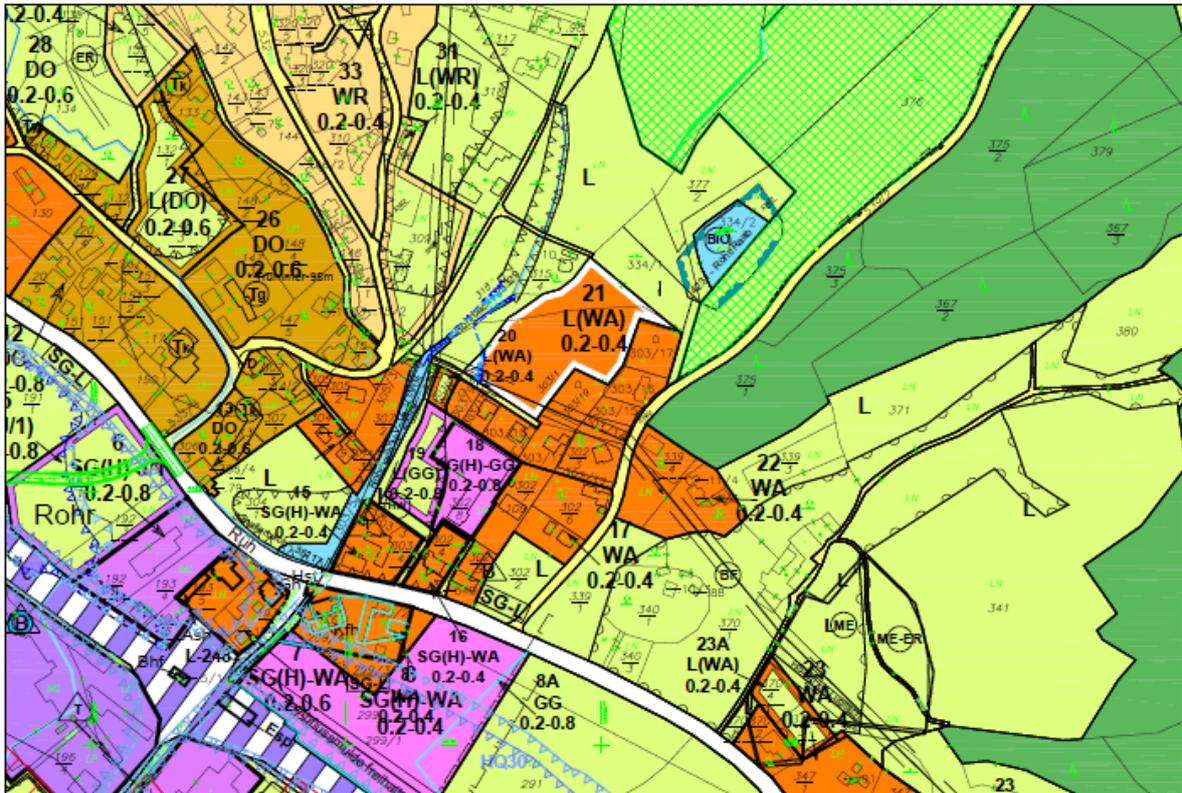
Mit der Bebauung des Gesamtbereiches wurde bereits vor einigen Jahren im Süden und Osten begonnen. Diese besteht überwiegend aus Einfamilienhausbebauung, wobei die Objekte im Osten zweigeschoßige Walmdachhäuser darstellen. Im Süden finden sich Walm-, Sattel (mit unterschiedlichen Neigungen)- und Pultdächer, das jüngste Haus auf GN 303/19.

Westlich des Baches befinden sich kleine Gehöfte und Einfamilienhäuser unterschiedlichen Alters, alle mit Satteldach.

Südlich der südlichen Häuserreihe befindet sich eine gewerbliche Lagerhalle.

Abbildung 1: Flächenwidmungsplan F3.21

ohne Maßstab



ÄNDERUNG 1:5000