

B E B A U U N G S P L A N    der Gemeinde  
E D E L S B A C H    b .    F e l d b a c h  
Grdst.Nr. 526/1 und 526/5, KG. Edelsbach

---

B e b a u u n g s p l a n

H A U P T S T U F E

Inhaltsverzeichnis:

- o Vorbemerkung
- 1 Ausgangslage, Zielsetzung und Bestand
- 2 Gestaltungsvorschlag
- 3 Verordnungsplan
- 4 Arbeitsablauf



## B E B A U U N G S P L A N - Grdst.Nr. 526/1 und 526/5, KG. Edelsbach

## H A U P T S T U F E

Feldbach, November 1989

## 0. VORBEMERKUNG

0.1 Auftrag:

Mit Auftrag vom \_\_\_\_\_ wurde der Verfasser von der Gemeinde mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstück Nr. 526/1 und 526/5, KG. Edelsbach, beauftragt.

0.2 Warum Bebauungsplanung?

Das gegenständliche Grundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Rohr auf einem Südhang, welcher nach Westen und Osten teilweise so steil abfällt, daß er unbebaubare Grundstücksstreifen aufweist. (abfallende Kammlage). Der Geländeabfall von Norden nach Süden ist im 1. Drittel des Grundstücks nur schwach, wird aber immer stärker ohne jedoch für eine Bebauung zu steil zu werden. Da das Grundstück eine Breite von 2 Bauplätzen aufweist und vom westlich gelegenen Weg nicht aufschließbar ist, muß ein Bebauungsplan erstellt werden.

Anlage: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Edelsbach  
M. 1:5000.

Ausschnitt aus der Gemeindemappe M 1:2880

Ami der Steiermärkischen Landesregierung  
Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion  
Graz, Stempfergasse 7

## AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

### Fortführung der örtlichen Raumordnung:

Mit der Fertigstellung und Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Edelsbach besteht nach dem Stmk. ROG 1974 für die Gemeinde die Aufgabe, Bebauungspläne für alle Baulandgebiete zu erstellen.

### Gesetzestext § 27 Bebauungsplanung:

(1) Jede Gemeinde hat nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes mit der Bebauungsplanung gem. § 29, Abs. 1, zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne aufzustellen. Die Gemeinden können festlegen, daß für Teile des Baulandes eine Bebauungsplanung nicht erforderlich ist. Die Gründe für eine derartige Festlegung sind der Aufsichtsbehörde mitzuteilen. Eine Änderung dieser Festlegung kann der Gemeinderat mit Zweidrittelmehrheit beschließen. Hierbei ist die Bestimmung des § 31, Abs. 1, nicht anwendbar. Für diese Teile des Baulandes können die Gemeinden durch Verordnung entsprechend dem Gebietscharakter, ferner für einzelne Bauweisen Bebauungsrichtlinien mit Zweidrittelmehrheit festlegen. Die Festlegungen der Teile des Baulandes, für die eine Bebauungsplanung nicht erforderlich ist, sind bei der nächsten regelmäßigen Überprüfung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes im Flächenwidmungsplan zu treffen. Bei jeder weiteren Überprüfung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes ist der Inhalt der Festlegungen zu überprüfen.

(2) Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien dürfen Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes sowie dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Auf die örtlichen Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinden ist insbesondere im Bereich der gemeinsamen Grenzen Bedacht zu nehmen.

(3) Für die Teile des Baulandes, für die gem. Abs. 1 kein Bebauungsplan erforderlich ist und keine Bebauungsrichtlinien in Kraft sind, sowie für Sondernutzungen im Freiland dürfen Widmungs- und Baubewilligungen nach

Durchführungskonzept:

Der zu erstellende Bebauungsplan der Hauptstufe betrifft nur die Grundstücke Nr. 526/1 und 526/5, KG. Edelsbach.

Bedeutung der Aufgabe:

Mit der Lenkung der baulich-räumlichen Entwicklung werden im wesentlichen drei Ziele verfolgt:

- (1) Die Sicherung der Qualität des Erscheinungsbildes des Siedlungsraumes (Baukultur).
- (2) Die ökonomische Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes unter Bedachtnahme auf die Wünsche der Siedler im ländlichen Raum.
- (3) Die optimale Erschließung des Baulandes (Straße, Weg, Wasser, Kanal, Müll usw.) im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Bestand:

Der Bestand in der Umgebung ist uneinheitlich. Einfamilienwohnhäuser der letzten Jahrzehnte (Typen E, F bzw. Fq) mit uneinheitlicher Dachdeckung und Neigung und alter Baubestand (Langhaustyp).

Plangrundlage:

Darstellung im Maßstab 1:200 mit dargestellten Grundgrenzen, bestehender Wegführung, Höhenangaben und Höhenschichtlinien.

## LEGENDE AUFNAHMEBÖGEN

- A) Nutzung:
- 1 Einfamilien/Wohnhaus
  - 2 landwirtschaftliches Betriebsgebäude
  - 3 gewerbliches Betriebsgebäude
  - 4 Lager, Garagen, Stauraum
  - 5 Sonstiges mit Angabe
- B) Geschoße:
- 1, 2, 3 Geschößanzahl
  - d ausgebautes Dachgeschoß
  - s herausgehobenes Sockelgeschoß
- C) Dachform:
- 1 Pult
  - 2 Sattel
  - 3 Walm
  - 4 Krüppelwalm
  - 5 sonstige mit Angabe
- D) Dachmaterial:
- 1 Ziegel
  - 2 Blech
  - 3 Bramac
  - 4 Eternit
  - 5 Welleternit
- E) Baumaterial:
- 1 Ziegel
  - 2 Beton
  - 3 Stein
  - 4 Holz
- F) Gebäudefassade:
- 1 Verputz glatt
  - 2 Verputz rau
  - 3 Holz
  - 4 Verkleidung
  - 5 Rohbau unverputzt
- G) Gebäudeöffnungen:
- 1 Holz
  - 2 Metall
  - 3 Kunststoff
- H) Bauzustand:
- 1 Ruine, verfallen
  - 2 starke Bauschäden an tragenden Bauteilen -  
Auswechslung erforderlich
  - 3 Sanierung Putz, Fenster, Türen erforderlich
  - 4 normale Instandhaltung erforderlich
  - 5 keine Schäden, renoviert
  - 6 Neubau
- I) Bewertung:
- 1 unbedeutend
  - 2 qualitätslos, störend

GRUNDRISS- bzw. KUBATURTYPEN:

(Aq, Bq = A-quer, B-quer)

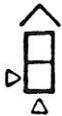


A

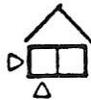


Aq

Gebäudebreite 1 Raum  
Gebäuelänge 1 Raum  
(4 x 3 bis 7 x 8 m)



B

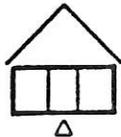


Bq

Gebäudebreite 1 Raum  
Gebäuelänge 2 Räume  
(4 x 7 bis 5 x 10 m)  
Typ B auch länger



C



Cq

Gebäudebreite 1 Raum  
Gebäuelänge 3 Räume  
(5 x 10 bis 6 x 15 m)  
Typ C auch länger

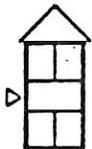


D



Dq

Gebäudebreite 2 Räume  
Gebäuelänge 2 Räume  
(8 x 9 bis 10 x 12 m)

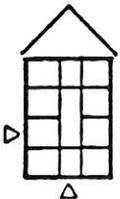


E

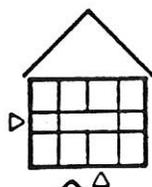


Eq

Gebäudebreite 2 Räume  
Gebäuelänge 3 Räume  
(8 x 10 bis 10 x 15 m)  
Typ E auch länger

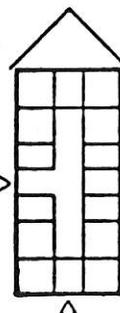


F

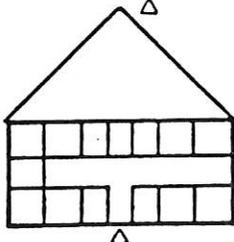


Fq

Gebäudebreite 3 Räume  
Gebäuelänge 3 - 4 R.  
Typ F und Fq auch länger  
und breiter



G

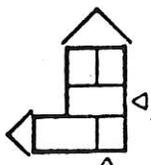


Gq

Gebäudebreite 3 Räume  
Gebäuelänge mind. 5  
Räume  
(12 x 20 bis 17 x unbegr.)



L



Gebäudebreite 1 - 2 R.  
Gebäuelänge 2 - 3 R.

r	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	Bemerkungen
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-------------

1	1DS	2	1	1	2	1	5	4	D	
---	-----	---	---	---	---	---	---	---	---	--

## GESTALTUNGSKONZEPT

### Verkehrsführung:

Das zu erschließende Areal ist sowohl relativ steil wie auch kupert.

Die innere Erschließung der Baugrundstücke (Nettogrundflächen) erfolgt über den bestehenden, westlich und nördlich der gegenständlichen Grundstücke gelegenen Gemeindegeweg. Von diesem müssen die Anbindungen nach Osten gelegt werden, um die Höhendifferenz mit einer Steigung von max. 15 % zu bewältigen. Die abzutretende Wegbreite ist mit 5 bzw. 2 m (Fahrbahnbreite ca. 3,50 m, im Bereich der Kurven auch breiter) festgelegt.

### Gebäudestellung:

Durch die Steilheit des Geländes ist die Lage der Gebäude vorbestimmt.

Die Hauptgebäudestellung bzw. Hauptfirstrichtung wurde annähernd in die Höhenschichtlinie gelegt. Dies entspricht sowohl dem Bestand wie auch den Bedürfnissen für gute Belichtung und Besonnung.

### Bautypen:

#### 1 Bautypus - Vorschlag:

Als Grundtyp des Einfamilienhauses wird das eingeschossige Langhaus (Typ E) mit seinen Variationsmöglichkeiten zum T- und Kreuztyp mit ausbaufähigem Satteldach (ca. 42° - 45° Dachneigung) vorgeschlagen. Dieser Haustypus ist nicht nur sehr variantenreich, er schließt auch an die Tradition in der Oststeiermark an.

## Grünraumgestaltung:

### 1 Baumpflanzung:

Die im Gestaltungsvorschlag geplanten Bäume wurden unter dem Gesichtspunkt der optischen Leitung im Bereich der Wege (lockere Alleen) gesetzt, jedoch derartig, daß die Wohngebäude nicht beschattet werden.

### 2 Die vorgesehenen Buschreihen wurden unter dem Aspekt des Schutzes des im Südwestbereich liegenden Freiraumes vor direkter Einsicht gesetzt.

## Ver- und Entsorgung:

### 1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung der Siedlung erfolgt über einen Anschluß an die vorhandene Wasserleitung der Gemeinde.

### 2 Abwasserbeseitigung:

Für diese Siedlung sowie die anschließende Umgebung ist ein Anschluß an das Kanalnetz geplant. (1992)

### 3 Müll:

Die Hausmüllentsorgung (auch Altpapier u.ä.) erfolgt von der Gemeinde und soll durch gute Zugänglichkeit der Grundstücke gewährleistet sein, wie auch für die Schneeräumung im Winter.

## VERORDNUNG DER GEMEINDE

Verordnung der Gemeinde Edelsbach vom *23.11.1989*

GZ.:

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsbach hat am *12.02.1990* mit 2/3 Mehrheit den Bebauungsplan für die Grundstücke Nr. 526/1 und 526/5, KG. Edelsbach beschlossen. Die Rechtskraft erfolgt mit dem Beschluß.

#### Geltungsbereich

Der Bereich der Gültigkeit dieser Verordnung erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 526/1 und 526/5, KG. Edelsbach.

Die zeichnerische Darstellung des Ordnungs-Bebauungsplanes im Maßstab 1:200 ist Bestandteil dieser Verordnung. Die Bestimmungen der Stmk. Bauordnung 1968 in der geltenden Fassung sind einzuhalten, sämtliche Bauführungen bedürfen der Bewilligung der Baubehörde. Die Flächenwidmung entspricht dem gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Edelsbach einschließlich der 3. Kleinen Änderung.

#### Verkehrsflächen

Der im Bebauungsplan ausgewiesene geplante Aufschließungsweg hat eine Breite von 5 m. Die Ausgestaltung des Weges ist einfach, ohne Gehbereich, da eine größere Frequenz auch 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, begrünte Böschungen) zu gestalten. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit (freizuhaltenen Sichtwinkel in Kreuzungsbereichen) und die topographischen Gegebenheiten (Gestaltung der Straßenböschungen) zu legen. Im Kreuzungsbereich ist eine Leitschiene anzubringen.

#### Straßenfluchtlinie

Wenn entlang eines Weges oder einer Straße eine Straßenfluchtlinie festgelegt ist, gilt ohne weitere Festlegung (Baufluchtlinie etc.) von der Landesstraße ein Mindestgebäudeabstand von 10 Metern, bei Gemeindestraßen und Interessentenwegen von 5 Metern.

#### § 4 Baufluchtlinie

Die Baufluchtlinie legt den Abstand von der Straßenfluchtlinie bzw. zur Straßengrundgrenze (auch ideell in Kurven) zur Straßenfront des Gebäudes fest (Hauptgebäude).

Vor- und Anbauten können die Baufluchtlinie bis zu dem in § 6 festgelegten Abstand überschreiten. Die Baufluchtlinie ist zwingend einzuhalten.

#### § 5 Baugrenzlinie Hauptgebäude

Die Baugrenzlinie des Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden, sie kann jedoch je nach Tiefe des zu errichtenden Bauwerkes unterschritten werden.

#### § 6 Baugrenzlinie Anbauten

Die Baugrenzlinie der Anbauten darf nicht überschritten werden. Als Anbauten gelten alle mit dem Hauptgebäude verbundenen, massiv und dauerhaft ausgeführten Bauteile, auch Dächer und Dachausbauten für überdeckte Terrassen im Erdgeschoß (EG max. Breite des Massivanbaues = 7 m).

Abstand der Baugrenzlinie für Anbauten zur Grundgrenze:

Ist der Abstand mit 3 m angegeben, so ist nach der Stmk. Bauordnung nur ein eingeschossiger Anbau bis zu dieser Baugrenzlinie möglich; sollte der Anbau zweigeschossig sein und umfaßt dieser Erdgeschoß (EG) und sichtbares Kellergeschoß (KG), so ist ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Verschneidung mit dem tiefsten Geländepunkt bis zur Dachtraufe, sodaß ein ausgebautes Dachgeschoß mit niedrigem Kniestock laut Stmk. Bauordnung nicht als Geschoß zu rechnen ist (Geschoß lt. Stmk. Bauordnung = 3 m).

Rein gärtnerisch genutzte Glashäuser, Pergolen u.dgl. gelten nicht als Anbauten.

#### § 7 Bauform

Als Grundform des Hauses gilt der Bautyp E mit seiner Erweiterung zum T- und Kreuztyp (Langform B:L mind. 1:1,3, besser 1:2).

Einschnitte in die Grundform des Gebäudes, etwa für überdachte Terrassen, sind zu vermeiden und besser ergänzend (Anbaukörper) zu setzen (T-Haustyp). Als Materialien werden verputzter Massivbau oder Holzoberflächen (vor allem bei Holzständerbauweise) empfohlen.

### Höhenentwicklung des Gebäudes

Die Höheneinteilung ist mit der Ausbildung eines möglichen Kellergeschosses (lichte Höhe max. 2,40 m), eines Erdgeschosses sowie eines möglichen ausgebauten Dachgeschosses festgelegt. Dies gilt auch für die Form der versetzten Geschosse (Split Level), es sind also nicht mehr als diese 3 Geschosse (Bebauungsdichteverordnung = Geschoß D) möglich (Talseite 3, Bergseite 2 Geschosse).

Verbindliche Höhenangaben OK RD EG (Oberkante Rohdecke im Erdgeschoß) sind im Ordnungsplan angegeben.

### Kniestock

Die Aufmauerung für einen Kniestock (Trempe) darf 80 cm nicht überschreiten, gemessen von Rohdeckenoberkante bis Oberkante Bundtrampel (Aufmauerung 3 Scharen). Die Traufenlinie hat ca. in Geschoßdeckenhöhe zu verlaufen.

### Dachform - Firstrichtung

Die in der Plandarstellung (Verordnungsplan) festgelegten Hauptfirstrichtungen sind bindend einzuhalten. Die Grundform des Daches ist das Satteldach, das sich auf Grund der Giebelmauern besonders zum Ausbau eignet. Krüppelwalmausbildung ist bei besonders großen Hauptgebäuden möglich, wird jedoch nicht empfohlen (max. Größe = 1/3 Ortsgang).

Das Versetzen des Daches zur Anpassung an das Gebäude zur besseren Nutzung der Sonneneinstrahlung ist zulässig.

Die Dachform von kleinen Anbauten und Nebengebäuden ist nicht vorgeschrieben, es wird jedoch auch die Satteldachform mit gleicher Neigung empfohlen.

Die Nebenfirstlinie hat mindestens 50 cm unter der Hauptfirstlinie zu verlaufen. Gaupen sind in kleingliedriger Ausführung (1 bis max. 2 Fensterachsen, max. Breite außen 1,5 m) zulässig (Anzahl 1 - 3 pro Dachfläche über Hauptgebäude).

### Dachneigung

Die Dachneigung des Daches über dem Hauptgebäude liegt zwischen 40° und

### ß der baulichen Nutzung

Wohngebiet:	Reines Wohngebiet
Bauungsdichte:	0,2 - 0,35
Bauungsgrad:	0,25
Nutzungsweise:	offen
Etagegeschosse:	Keller-, Erd- und Dachgeschoß

### Fenster und Türen

Fenster und Türen sollen einheitlich möglichst in Holz ausgeführt werden. Metallteile sollen farblich behandelt werden. Proportionen und Dimensionierung von Tür-, Tor- und Fensteröffnungen sind entsprechend dem Gesamtgebäude einheitlich zu gestalten.

### Farbgebung

Verputztes Mauerwerk ist in Erdfarbtönen (z.B. gelb, ocker, rotbraun, Terraminrot) auszuführen. Die Verwendung von weiß für die Hauptputzflächen ist nicht zulässig. Die Holzverkleidungen und Verschalungen, Geländer, Holzstützen und Balkone sollen möglichst aufeinander abgestimmt werden.

### Abwasser- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse haben entsprechend den Vorschriften an der jeweiligen abgebenden Stelle zu erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluß an die bestehende Kanalisation mit der Errichtung eines Nebensammlers zu erfolgen.

Die Fertigstellung des Nebensammlers hat parallel mit dem ersten Hausanschluß zu erfolgen.

Die Stromversorgung ist verkabelt unter Berücksichtigung des Wasser- und Gasnetzes auszuführen.

Für eine geordnete Müllabfuhr ist auf jeder Bauparzelle ein von den Zufahrtswegen leicht erreichbarer Standplatz für die Aufstellung von Mülleimern vorzusehen. Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind diese Standplätze gegen Einsicht abzuschirmen.

Die Telefonversorgung ist innerhalb des Geltungsbereiches verkabelt und möglichst koordiniert mit den übrigen Versorgungsträgern auszuführen.

## § 16 Freiflächen, Einfriedungen

Bei der Bepflanzung von privaten Grün- und Freiflächen, besonders zur Abschirmung nach außen, sind vorwiegend heimische und ortsübliche Gewächse zu verwenden.

Die Einfriedungen einzelner Grundstückspartellen sind zulässig und möglichst einheitlich bis zu einer max. Höhe von ca. 100 cm (transparent) herzustellen. Die max. Sockelhöhe der Zäune soll 20 cm nicht überschreiten. Betonmauern als Stützmauern sind zulässig, jedoch nur bis zur Sockelhöhe (= 20 cm über oberem Niveau).

Der Verfasser:



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

