

BEBAUUNGSPLAN

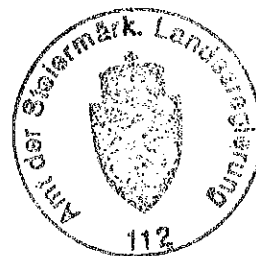
der Gemeinde **EDELSBACH T8**

GN 307 (T), KG. Edelsbach - Lafer

BEBAUUNGSPLAN

HAUPTSTUFE

28. Juni 2000



Planverfasser:

Arch. Dipl. Ing. Hans MORAWETZ

8330 Feldbach, Ringstraße 18

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion
Fachabteilung 1 b
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen am:

19/06/00 *[Handwritten Signature]*

Bestand	3
1.1 Bestandsaufnahme	3
1.2 Plangrundlage	3
1.3 Bestandsanalyse	3
1.3.1 Lage des Grundstückes	3
1.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
1.3.3 VerkehrsaufschlieÙung	3
1.3.4 Bebauung der Umgebung	3
Gestaltungskonzept	5
2.1 VerkehrsaufschlieÙung	5
2.2 Gebäudestellung	5
2.3 Bautypen	5
2.4 Grünraumgestaltung	5
2.4.1 Baum- und Heckenpflanzung.....	5
2.4.2 Heckenbepflanzung	5
2.4.3 Kinderspielplatz - Freiflächen	5
2.5 Ver- und Entsorgung	6
2.5.1 Strom- und Telefonanschluß.....	6
2.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	6
2.5.3 Müll.....	6
2.5.4 Schneeräumung.....	6
Verordnung der Gemeinde	7
§1 Planverfasser	7
§2 Geltungsbereich	7
§3 Verkehrsflächen.....	7
§4 Baugrenzlinie Hauptgebäude	7
§5 Baugrenzlinie Anbauten	7
§6 Nebengebäude, Flugdächer	8
§7 Bauform	8
§8 Höhenentwicklung des Gebäudes	8
§9 Kniestock.....	8
§10 Dachform - Firstrichtung	8
§11 Dachneigung	8
§12 Maß der baulichen Nutzung.....	9
§13 Fenster und Türen	9
§14 Farbgebung	9
§15 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9
§16 Freiflächen und Einfriedungen.....	9
§17 Kinderspielplatz	9

. Bestand

bauungsplan Hauptstufe Gemeinde Edelsbach
N 307 (T), KG. Edelsbach, Grundstück Lafer

Edelsbach, 28. Juni 2000

1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte vor Ort mittels einer Begehung bzw. durch vorliegende Pläne und wurden so die umliegende Bebauung sowie die übrigen Gegebenheiten (Lage des Grundstückes, Verkehrerschließung etc.) festgestellt werden.

2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienten der bestehende Flächenwidmungsplan (M 1:5000) einschließlich der Änderung 2.16 sowie ein Lage- und Höhenplan (M 1:500) der Grundstücke, erstellt von Dipl. Ing. Karl Reichthaler, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 8200 Gleisdorf, Bürgergasse 11, GZ 23191.

3 Bestandsanalyse

3.1 Lage des Grundstückes

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortskernes von Edelsbach, östlich einer schon bestehenden Siedlung. Die infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde (Volksschule, Kindergarten, Kirche, Gemeindeamt, Mehrzweckhalle, Sportanlagen, Gasthaus, Bäckerei, Geschäft, Arzt) sind von dort aus fußläufig erreichbar.

3.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von rund 7180 m² und ist die Errichtung von 6 Einfamilienwohnhäusern vorgesehen. Der zu bebauende Grundstücksteil weist eine relativ starke Neigung nach Osten auf, dadurch ist ein schöner Blick zum Ort hin gegeben.

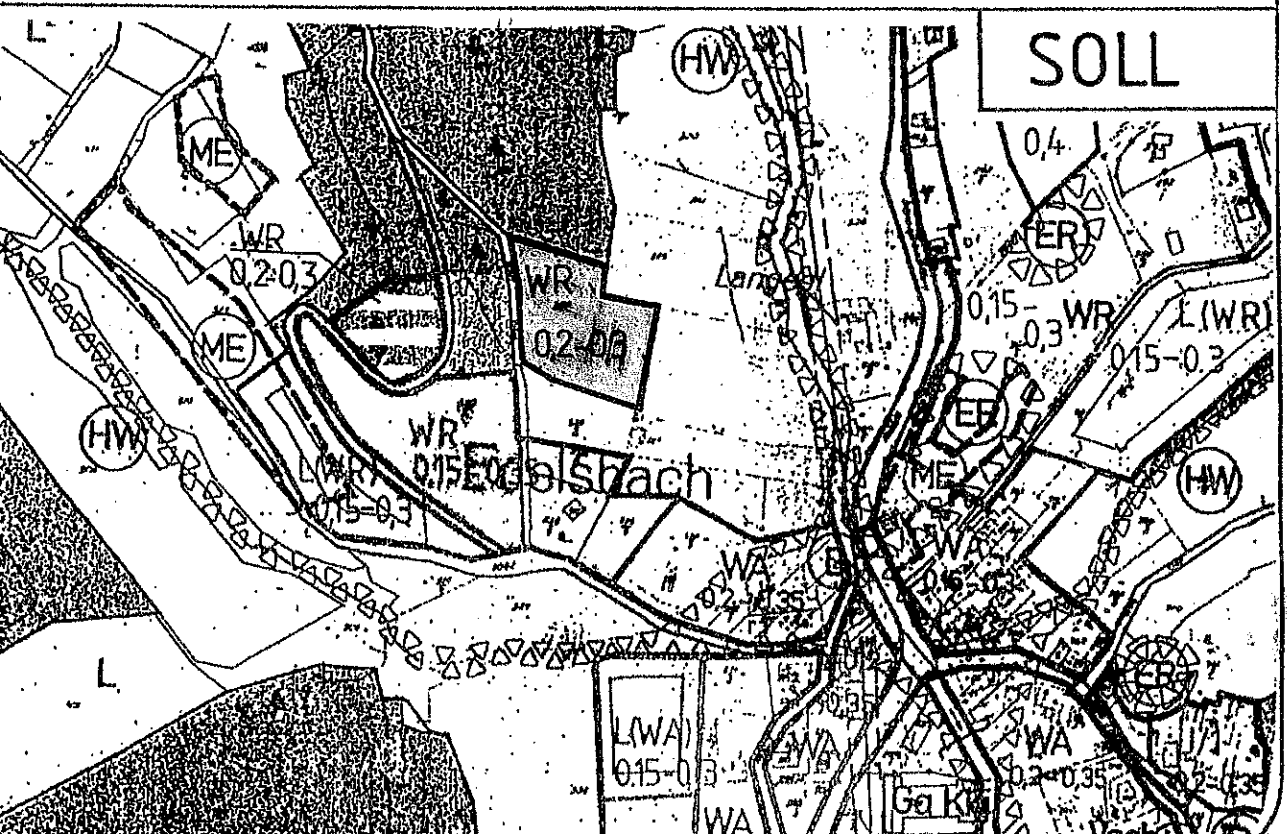
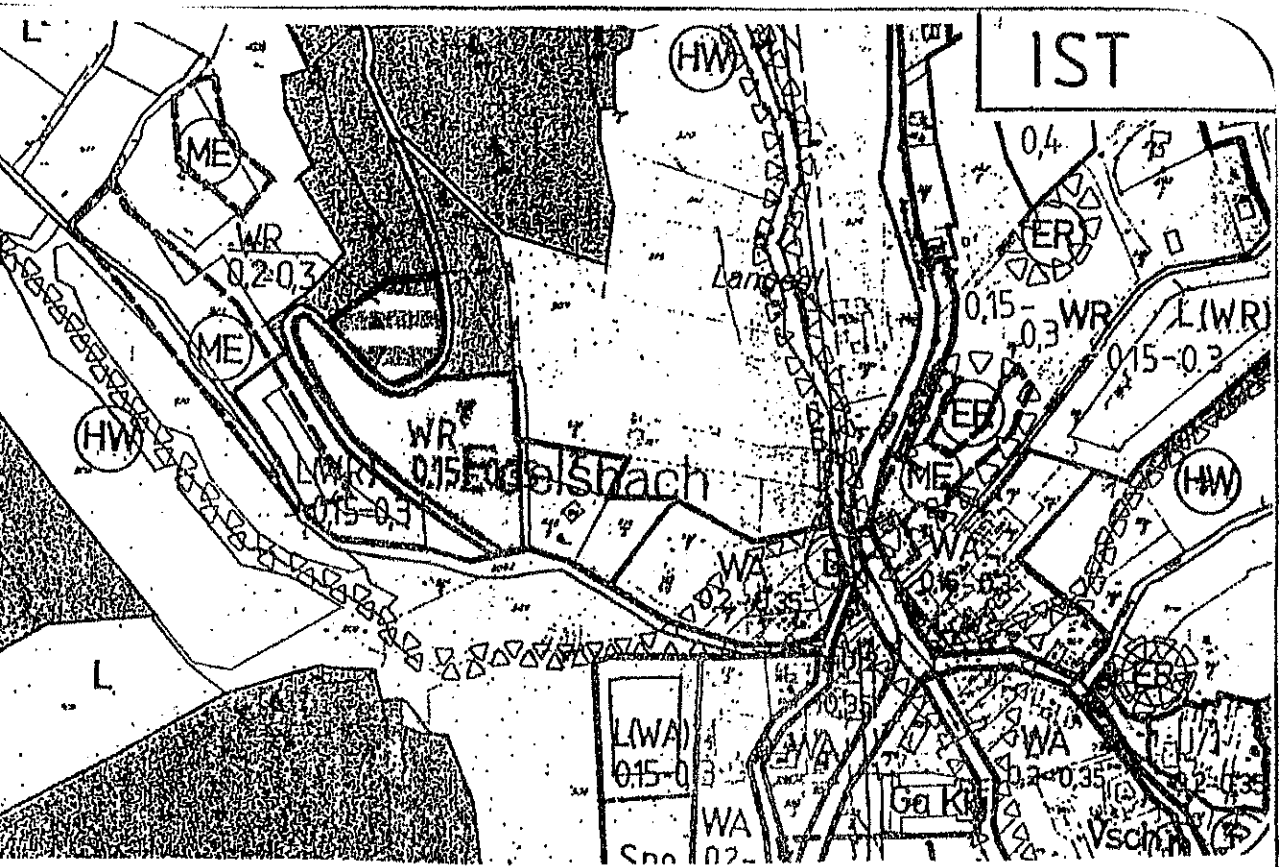
3.3 Verkehrsaufschließung

Die oberhalb des Planungsgebietes liegende Siedlung wird durch eine neu angelegte, gut ausgebaute Gemeindestraße aufgeschlossen. Von dieser zweigt eine noch nicht vollständig ausgebaute (die ursprüngliche) Gemeindestraße ab, über welche die gegenständliche Parzelle erschlossen werden kann. Diese Zufahrtsstraße steigt relativ steil an und innerhalb der geplanten Siedlung sind wieder rund 13 Höhenmeter nach unten zu überwinden. Eine andere Lösung über eine Zufahrt von Osten würde die Errichtung von wesentlich mehr Wegflächen erfordern und an der Erschließung der Hanges hätte sich dennoch kaum etwas geändert.

3.4 Bebauung der Umgebung

Die Bebauung der Umgebung setzt sich ausschließlich aus Einfamilienwohnhäusern und in etwas größerer Entfernung aus landwirtschaftlichen Betrieben zusammen. Alle Objekte sind eingeschossig, mit großteils zur Gänze herausragenden Kellergeschoßen. Die ausschließlich vorhandenen Flachdächer weisen Dachneigungen zwischen 40-45° auf, als Deckungsmaterial wurden rote oder braune, kleinteilige Materialien verwendet. Die Kubaturen der Objekte sind sehr ähnlich. Bis auf das

Bildung 1: Auszug aus dem Fwpl. 2.00 der Gem. Edelsbach – Änd. 2.16 (M 1/5000)



Gestaltungskonzept

1 Verkehrsaufschließung

Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine an der westlichen Grundstücksgrenze vorbeiführende Gemeindestraße, welche wiederum von einer Gemeindestraße (Verbindung des Ortszentrums mit der oberhalb liegenden Siedlung) abzweigt. Das letzte Teilstück ist noch nicht vollständig ausgebaut (nicht asphaltiert). Das Planungsgebiet selbst wird durch eine möglichst flach angelegte (weniger als 12% waren nicht möglich) Aufschließungsstraße, die in einer Kehre nach unten führt, erschlossen.

2 Gebäudestellung

Gebäudestellung wurde so gewählt, daß möglichst geringe Einschnitte in den Hang erforderlich sind (parallel zu den Schichtenlinien bzw. zu den Grundstücksgrenzen – siehe Planungsplan). Je nach (Höhen)lage der Häuser zur Erschließungsstraße ist ein Anbau der Garage in der Verlängerung des Hauses bzw. ein Unterbringen der Autos im Kellergeschoß vorgesehen.

Bautypen

Grundtyp des Einfamilienhauses wird das eingeschossige Langhaus (Typ E) mit seinen Bauformenmöglichkeiten zum T- und Kreuztyp mit ausbaufähigem Satteldach (ca. 40° - 45° Neigung) vorgeschlagen. Dieser Haustypus ist nicht nur sehr variantenreich, er schließt auch an die Tradition in der Oststeiermark an. Aufgrund der Steilheit des Geländes wird die Errichtung von möglichst schmalen Häusern vorgeschlagen.

Grünraumgestaltung

1 Baum- und Heckenpflanzung

Im Gestaltungsvorschlag geplanten Bäume wurden unter dem Gesichtspunkt der optischen Gestaltung im Bereich des Weges (Hervorheben von Knicken) gesetzt, jedoch derart, daß die Gebäude nicht beschattet werden.

Dem Plan wird angedeutet, daß aber auch eine hausnahe Bepflanzung - vor allem mit Bäumen im südlichen Bereich - wegen Beschattung im Sommer günstig sein kann. Nordseiten der Grundstücke können verstärkt bepflanzt werden.

2 Heckenbepflanzung

Zur Abgrenzung der einzelnen Grundstücke werden neben Zäunen lockere Heckenbepflanzungen vorgeschlagen.

3 Kinderspielplatz - Freiflächen

Im Bereich der Abzweigung des Aufschließungsweges von der Gemeindestraße wird eine Fläche im Maß von rund 300 m für die Errichtung eines Kinderspielplatzes und das Aufstellen von Bänken freigehalten. Wie das gesamte Planungsgebiet ist auch diese Fläche relativ steil, das Verhindern einer Rutsche und einiger kleiner Spielgeräte wird allerdings möglich sein.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Telefonanschluß

Anschluß an die Stromversorgung der Steg, sowie an das Leitungsnetz der Post ist ohne Probleme möglich.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluß an die Ortswasserleitung ist ohne Probleme möglich.

Abwasserentsorgung ist durch Anschluß an den zu verlängernden Kanal möglich.

5.3 Müll

Müllentsorgung in der Gemeinde ist derzeit so organisiert, daß der Restmüll bei den einzelnenusern abgeholt wird, Leichtfraktion, Papier, Glas, Metall können zu dezentralen Sammelstellenbracht werden. Für das Planungsgebiet ist an der Einfahrt in die Siedlung ein Standplatz fürMülltonnen vorgesehen.

5.4 Schneeräumung

Wege wurden so konzipiert, daß die Schneeräumung ohne Probleme möglich ist.

1. Verordnung der Gemeinde

Verordnung der **Gemeinde Edelsbach** vom

Z.:

Der Gemeinderat der **Gemeinde Edelsbach** hat am 27.11.2000 mit 2/3 Mehrheit den Bebauungsplan T8 für einen Teil des Grundstückes GN 307, KG. Edelsbach beschlossen. Die Rechtskraft erfolgt mit dem Beschluß.

1. Planverfasser

Der Bebauungsplan besteht aus einem Gestaltungs- und Ordnungsplan sowie einem Ordnungsdarstellung und Erläuterungstext, verfaßt von Arch. Dipl. Ing. Hans Morawetz, 8330 Feldbach, Ringstraße 18.

2. Geltungsbereich

Der Bereich der Gültigkeit dieser Verordnung erstreckt sich über den westlichen Teil des Grundstückes Nr. 307, KG. Edelsbach.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Ordnungsplan) im Maßstab 1:250 ist Bestandteil dieser Verordnung.

Die Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 in der geltenden Fassung sind einzuhalten, wesentliche Bauführungen bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.

Die Flächenwidmung entspricht dem gültigen Flächenwidmungsplan 2.00 der Gemeinde Edelsbach, einschließlich der Großen Änderung 2.16.



Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan ausgewiesene Aufschließungsweg hat eine Breite von 5 m, (Fahrbahnbreite 3 m, im Kurven- und Einfahrtbereich ist er laut Planausweisung breiter).

Ausgestaltung des Weges ist einfach, ohne Gehbereich, da eine größere Frequenz auch durch den motorisierten Verkehr nicht zu erwarten ist. Restflächen zwischen dem äußeren Fahrbahnrand und der Grundstücksgrenze sind neben einer Abwasserrinne durch den Einsatz von Grünelementen (Grünflächen, begrünte Böschungen) zu gestalten. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit (freizuhaltenen Sichtwinkel in Kreuzungsbereichen) und die topographischen Gegebenheiten (Gestaltung der Straßenböschungen) zu legen.

Bei der Trassenführung des Aufschließungsweges wurde versucht, die Steigung möglichst gering zu halten, sie erreicht aber dennoch 12%, da auf die kurze Strecke einfach ein sehr großer Höhenunterschied zu überwinden ist. Die entstehenden Straßenböschungen sind möglichst flach zu gestalten, Stützmauern und Steinschichtungen sind bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.

Wegen der Größe der einzelnen Grundstücke werden keine allgemeinen Besucherparkplätze ausgewiesen.

Baugrenzlinie Hauptgebäude

Entsprechend § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. sinngemäß.

Die festgelegten Baugrenzlinien sind als Spielraum für die zu errichtenden Gebäude zu betrachten, die volle Ausnutzung der vollen angegebenen Breite ist aufgrund der Steilheit des Geländes nicht zulässig, die Gebäude dürfen eine Breite von 10 m nicht überschreiten, da ansonsten das Kellergeschoß zu weit über dem Terrain ragen würde.

Baugrenzlinie Anbauten

in gärtnerisch genutzte Glashäuser, Pergolen und dgl. gelten nicht als Anbauten.
 Die Baugrenzlinie für Anbauten gilt ebenfalls § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F.
 angemäß.

Nebengebäude, Flugdächer

Errichtung von Nebengebäuden untergeordneten Ausmaßes auf dem Grundstück ist zulässig, sie
 dürfen jedoch ein Flächenausmaß von 8x8 m nicht überschreiten. Die Dachform soll dem
 Hauptgebäude angepaßt sein, es ist allerdings auch die Ausbildung von Pult- oder Flachdächern
 möglich.

Bauform

Grundtyp des Hauses gilt der Bautyp E mit seiner Erweiterung zum T- und Kreuztyp (Langhaus
 mind. 1:1,3, besser 1:2). Die Häuser müssen aufgrund der Steilheit des Geländes möglichst
 schmal sein (max. 10 m), zusätzlich wird die Errichtung eines split level (Höhenunterschied innerhalb
 des Geschoßes) bzw. die Unterbringung von Wohnräumen im Kellergeschoß empfohlen (Eingang im
 Untergeschoß bzw. Obergeschoß).

Einbrüche in die Grundform des Gebäudes, etwa für überdachte Terrassen, sind zu vermeiden und
 durch Anbauten (Anbaukörper) zu setzen (T-Haustyp).

Materialien werden verputzter Massivbau oder Holzoberflächen (vor allem bei
 Ständerbauweise) empfohlen.

Höhenentwicklung des Gebäudes

Höheneinteilung ist mit der Ausbildung eines möglichen Keller- (lichte Höhe max. 2,40m bei
 Unterbringung von Wohnräumen bis 2,70m), Erd- sowie ausbaufähigen Dachgeschosses festgelegt.
 Bindliche Höhenangaben OK FF EG (Oberkante Fertiger Fußboden im Erdgeschoß) sind im
 Ordnungsplan angegeben.

Kniestock

Aufmauerung für den Kniestock (Trennpel) darf 80 cm nicht überschreiten, gemessen von
 Deckenoberkante bis Oberkante Mauerbank (Aufmauerung 3 Scharen). Die Traufenlinie hat ca. in
 Deckenhöhe zu verlaufen.

Dachform - Firstrichtung

In der Plandarstellung des Ordnungsplanes festgelegten Hauptfirstrichtungen sind bindend
 zu halten (jeweils parallel oder normal zur Grundgrenze oder Angabe des Winkels).

Die Grundform des Daches ist das Satteldach, das sich aufgrund der Giebelmauern besonders zum
 Anbau eignet.

Walm- oder Dachausbildung ist nicht gestattet.

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

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

Dachneigung

Die Dachneigung des Daches über dem Hauptgebäude liegt zwischen 10° und 15°

12 Maß der baulichen Nutzung

Umschließungsgebiet:	WR
Bauungsdichte:	0,2-0,3
Nutzungsart:	offen
Etagegeschosse:	Keller-, Erd- und Dachgeschoß

13 Fenster und Türen

Fenster und Türen sollen einheitlich möglichst in Holz ausgeführt werden. Metallteile sollen farblich abgestimmt werden.

Proportion und Dimensionierung von Tür-, Tor- und Fensteröffnungen sind entsprechend dem Gesamtgebäude einheitlich zu gestalten.

4 Farbgebung

Putztes Mauerwerk ist in lichten Erdfarbtönen (z.B. gelb, ocker, helles Grün oder Blau) auszuführen. Die Verwendung von Weiß für die Hauptputzflächen ist nicht zulässig.

Eventuelle Holzverkleidungen, Balkongeländer und Pergola-Holzteile sollen aufeinander abgestimmt werden.

5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Versorgungsanschlüsse haben entsprechend den Vorschriften der jeweiligen zuständigen Stelle zu erfolgen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat durch den Anschluß an die Ortswasserleitung bzw. den zu verlängernden Kanal zu erfolgen.

Stromversorgung ist, wenn möglich, verkabelt, unter Berücksichtigung des Wasser- und Erdstromnetzes, auszuführen.

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

Im Bereich der Einmündung der Aufschließungsstraße in den bestehenden Gemeindeweg ist ein Platz für das Abstellen von Mülltonnen vorgesehen.

6 Freiflächen und Einfriedungen

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

Einfriedungen einzelner Grundstückspartellen sind zulässig und möglichst einheitlich bis zu einer Höhe von ca. 150 cm (transparent) herzustellen.

Stützmauern und Steinschichtungen als Böschungsfußsicherungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.



7 Kinderspielplatz

Im westlichen Teil des Planungsgebietes wird im Bereich der Einmündung des Aufschließungsweges in die Gemeindestraße eine Kinderspiel- und Kommunikationsplatz eingerichtet.

Planverfasser:



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

