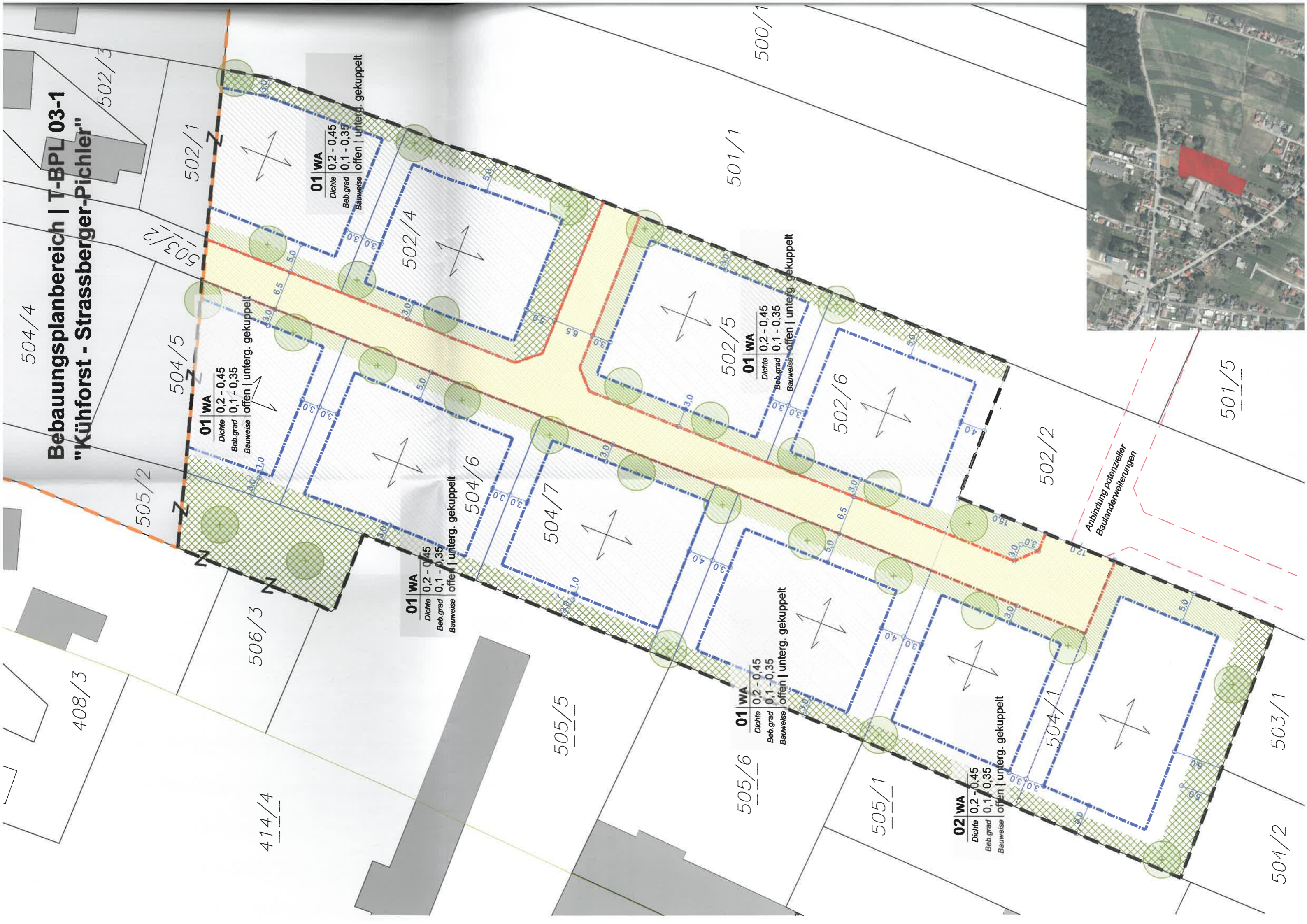


Bebauungsplanbereich | T-BPL 03-1 "Kühforst - Strassberger-Pichler"



01 WA
Dichte 0,2 - 0,45
Beb.grad 0,1 - 0,35
Bauweise offen | unterg. gekuppelt

01 WA
Dichte 0,2 - 0,45
Beb.grad 0,1 - 0,35
Bauweise offen | unterg. gekuppelt

01 WA
Dichte 0,2 - 0,45
Beb.grad 0,1 - 0,35
Bauweise offen | unterg. gekuppelt

01 WA
Dichte 0,2 - 0,45
Beb.grad 0,1 - 0,35
Bauweise offen | unterg. gekuppelt

02 WA
Dichte 0,2 - 0,45
Beb.grad 0,1 - 0,35
Bauweise offen | unterg. gekuppelt

01 WA
Dichte 0,2 - 0,45
Beb.grad 0,1 - 0,35
Bauweise offen | unterg. gekuppelt

Anbindung potenzieller
Bauländerweiterungen



504/4

408/3

506/3

414/4

505/5

505/6

505/1

501/1

500/1

501/5

504/2

503/1

502/2

502/1

503/2

504/5

505/2

502/4

504/6














504/7

502/5

502/6

504/1

LEGENDE

-  Grenzen des Planungsraumes
-  Zonierungszone 01
-  Baugrenzlinie gem. BauG §4 Z.10 | siehe Verordnung §3(2)
-  Straßenfluchtlinie gem. BauG §4 Z.57 | siehe Verordnung §3(1)
-  Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung siehe Verordnung §5(4)
-  Parzellengrenzen
-  Verschiebbare Parzellengrenze +/- 3m
-  Erschließungsfläche siehe Verordnung §4(1)b
-  Freihaltefläche für potenzielle Erschließung gem. Verordnung §4(1)c
-  Kombinationsfläche gem. Verordnung §5(3)
-  Grünfläche gem. Verordnung §5(2)
-  Baumpflanzung gem. Verordnung §6(6) | ungefähre Lagebestimmung
-  Grundgrenzen gem. Kataster

Zonierung | Zone

Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

01/02 WA

Dichte 0,2 - 0,45

Beb.grad 0,1 - 0,35

Bauweise offen | unterg. gekuppelt



Bebauungsweise gem. BauG §4 Z.18 | siehe Verordnung § 5(3)



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projekentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. weiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC:RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

Planbezeichnung

Straß in Steiermark

Teilbebauungsplan A03-3 "Kühforst - Rudolf-Pichler-Weg"

RECHTSPLAN

Plannummer: BPL A03-3/SPS 24/01

Datum: 22/07/2024

Planverfasser:

M 1:500



Johann Lappi
Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

Marktgemeinde Straß in Steiermark

TEILBEBAUUNGSPLAN A03-3 „KÜHFORST – RUDOLF-PICHLER-WEG“



2. ENTWURF

Verfasser:



Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

JOHANN LAPPI



Zahl:

..... 54/24

Zahl:

..... B-2024-1326-00017

Graz, am

..... 22/10/2024

Straß in Stmk, am

..... 05/11/2024



andreas
architekt + ziviltechniker
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

VERORDNUNG

Verordnung über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark am beschlossenen **Teilbebauungsplan A03-3 „Kühforst – Rudolf-Pichler-Weg“** (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Auf der Grundlage des §40 (Bebauungsplanung), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (LGBl. 73/2023) wird verordnet.

§1 Geltungsbereich

Marktgemeinde Straß in Stmk. | KG 66116 Gersdorf

- (1) Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr.: BPL A03-3/SPS 24/01 vom 22/07/2024, verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter Straße 13 | 8045 Graz, der Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen Wortlaut und Plan gilt der Wortlaut.

§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen

- (1) Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Straß in Steiermark als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.
- (2) Neben der Wohnnutzung sind gem. §30(1)2 StROG auch andere Nutzungen und „Sons-tige Betriebe“ zulässig, wenn diese keine dem Gebiet widersprechenden Verkehrs- und/oder Lärmbelastungen verursachen (z.B. Büro, od.ä.)

- (3) Mängel bzw. Aufschließungserfordernisse lt. Flächenwidmungsplan

	Mangel	Öff. Int.	Behörde	Privat
1. Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	X			X
2. Herstellung der inneren Abwasserentsorgung	X			X
3. Herstellung der inneren Verkehrserschließung	X			X
4. Umfassende Lärmfreistellung gem. den Vorgaben der ÖNORM S5021 oder nach Vorgaben einer an deren Stellen tretenden Nachfolgenorm	X			X
5. Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden: - Geordnete Anbindung an das übergeordnete Straßennetz unter vorrangigen Verwendungen bestehender Wegführungen - Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken - Innere Verkehrserschließung unter Berücksichtigung eines durchgängigen Erschließungssystem für angrenzende Potenzialflächen - Sicherstellung einer dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Bauungsstruktur unter Berücksichtigung ausreichender Grün- und Freiräume		X	X	

§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände

- (1) Im Rechtsplan werden Straßenfluchtlinien im Sinne des §4 Z.57 BauG zur Sicherstellung der zukünftigen Arealaufschließung festgelegt. Es sind die einschlägigen Bestimmungen des Landesstraßenverwaltungsgesetzes einzuhalten.
- (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:
 - *Ein Nebengebäude pro Grundstück sowie untergeordnete bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne §21(1)2 des BauG.*
 - *Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, Vordächer, offene Treppenläufe*
 - *Tiefgaragen inkl. Ein- und Ausfahrtsrampen, sowie deren Rampenüberdachung*
- (3) Neben den festgelegten Baugrenzlinien sind die Abstandsbestimmungen gem. §13 Stmk. BauG einzuhalten.

§4 Infrastruktur:

(1) Wege, Erschließung

- a) Die Zufahrt erfolgt über die nördlich des Planungsbereich befindliche Anbindung (Grst. 503/2) an die Landesstraße, gem. Bebauungsplan A03-2 der Marktgemeinde Straß.
- b) Zur inneren Erschließung des Areals werden Erschließungsstraßen mit einer Breite von 6,5m lt. Rechtsplan festgelegt, welche entsprechend folgender Grundsätze ausführen sind.
 - Am Ende von Stichstraßenführungen sind Wendemöglichkeiten lt. Rechtsplan herzustellen
 - Zur Sicherung einer dem öffentlichen Interesse entsprechenden Infrastruktur sind von den Grundeigentümern – bis zur Übernahme der Straßenfläche in das öffentliche Gut – sämtliche Zu- und Durchfahrtsmöglichkeiten im Sinne einer öffentlichen Straßenflächen zuzulassen.
 - Die Straßenplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
- c) Je Bauparzelle ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 7m (befestigte Fläche) zulässig.
- d) Je Wohneinheit sind zumindest 2 KFZ-Stellplätze am eigenen Grund herzustellen. Die Errichtung von mehr als 5 zusammenhängenden, offenen Stellplätzen ohne gestalterische Gliederung (Baumpflanzung oder dgl.) ist unzulässig.
- e) Bei Zu- / Ausfahrten von/auf die Erschließungsstraße ist eine Umkehrmöglichkeit am eigenen Grund herzustellen. Toranlagen sind zulässig, wenn das Aufstellen eines PKW außerhalb des Tores am eigenen Grund möglich ist.

(2) Ver- und Entsorgung

- a) Die Beseitigung der Niederschlagswässer hat gem. Stellungnahme, verfasst von B69 STUAG Bauprojekte GmbH, 8472 Vogau, in der Form zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.
- b) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- c) Alle Wohngebäude sind an die bestehende Nahwärmeleitung (s. Beilage) anzuschließen.
- d) Die innere Abwasserentsorgung (Fäkalkanal) ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen und entsprechend folgender Grundsätze auszuführen:
 - Die Hauptstränge der inneren Kanalanlage sind im Nahebereich der Erschließungsstraßen zu verlegen und es ist sicherzustellen, dass diese zugänglich sind.
 - Die Ausführung muss gem. den Vorgaben für öffentliche Schmutzwasserkanalanlagen erfolgen.
 - Die Kanalplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
- e) Die Wasserversorgung muss über die bestehende Ortswasserleitung im Anschluss an das Planungsgebiet erfolgen und ist gem. folgender Grundsätze auszuführen:
 - Der Hauptstrang der inneren Wasserversorgungsanlage ist im Nahebereich der Erschließungsstraßen zu verlegen und es ist sicherzustellen, dass diese zugänglich sind.
 - Je Objekt bzw. Grundstück ist eine Absperrvorrichtung in einem jederzeit zugänglichen Bereich (z.B. im Bereich der Erschließungsstraße) auszuführen
 - Die Leitungsplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.

§5 Bebauung:

- (1) Die Bebauungsdichte wird (im Sinne des §41(1)2 lit i StROG) mit 0,2 bis 0,45 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit 0,1 - 0,35 festgelegt.
- (3) Hauptgebäude / Hauptbaukörper sind in offener Bauweise auszuführen. Nebengebäude (wie z.B. Garagen, Gerätehütten, etc.) dürfen auch in gekuppelter Bauweise errichtet werden.
- (4) Die Hauptgebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung muss lt. Rechtsplan erfolgen, wobei geringfügige Abweichungen (+/- 10°) zulässig sind.
- (5) Hauptbaukörper müssen eine langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge: 1: mind. 1,3) aufweisen.
Untergeordnete Baukörper bzw. An-/Zubauten sind zulässig, wenn
 - die Geschoßfläche des Anbaues je Geschoß max. 30% des Hauptbaukörper beträgt, wobei angebaute Garagen bis zu einer Geschoßfläche von 40m² unberücksichtigt bleiben,
 - die Gesamthöhe mind. 80 cm niedriger als der First des Hauptbaukörper ist, und diese nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, bzw. einen Versatz von zumindest 30cm aufweisen, um diesen vom Hauptbaukörper klar abzugrenzen.
- (6) Die Gesamthöhe (lt. §4 Z.33 des Stmk. BauG 95) des Gebäudes darf max. 10,5m betragen.

- (7) Zulässig sind Gebäude mit symmetrischen Satteldächern und Walmdächer mit einer Dachneigung von zumindest 20°.
- 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 40m² (Kfz-Stellplatzüberdachungen, Garagen, etc.) sind mit Dächern im Sinne des §5(7) auszuführen oder zu begrünen bzw. mit PV-Anlagen auszustatten.
- (8) In der Zone 01 sind auch Gebäude mit extensiv begrünten bzw. bekiesten Flachdächern mit einer Gesamthöhe von 7,5m zulässig. Alternativ sind auch andere Dachbeschichtungen zulässig, wenn mindestens 70% der Dachflächen dauerhaft mit PV-Anlagen ausgestattet sind.
- (9) Je Grundstücksparzelle darf, mit Ausnahmen von Garagen, maximal ein Nebengebäude (gem. §4 Z.47 BauG) errichtet werden.
- (10) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude gem. §5(7) hat mit landschaftstypischen, roten bis rotbraunen oder grauen, kleinformatigen bzw. kleinstrukturierten und nicht glasierten Deckungsmaterialien zu erfolgen.
- (11) Im Sinne des §80b(2)1 BauG sind Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnliche, alternative Energiegewinnungssysteme zu installieren. Dabei sind folgende Festlegungen zu berücksichtigen:
- Es sind ausschließlich starre Anlagen (konstanter Neigungswinkel) zulässig.
 - Bei geneigten Dächern ist eine von der Dachneigung abweichende Aufständering unzulässig.
 - Bei Flachdächern sind die Module liegend (im Querformat) auszuführen und dürfen in einem Winkel von max. 15° aufgeständert werden. Bei Flachdächern mit Attika ist eine Erhöhung des Aufständeringwinkels zulässig, sofern der höchste Modulpunkt unterhalb der Attikaoberkante liegt.
 - Die Photovoltaikanlagen sind parallel zu Dachkanten (Traufe, First, Ortgang) anzuordnen und dürfen nicht in kleinflächigen Gruppierungen ausgeführt werden
 - Die Ausführung von nachgeführten Anlagen, welche dem Sonnenstand folgen (Einachsrig nachgeführt = Tracker, 2-achsrig nachgeführt = Mover) ist unzulässig.
 - Die Ausführungen von PV-Anlagen an/als Einfriedung oder Absturzsicherung ist unzulässig.
- (12) Die Farbgebung der Hauptbaukörper hat mit gedeckten Farben (geringe Farbvalenz) zu erfolgen. Nicht zulässig ist reinweiß, sowie grelle und/oder auffallende Farbtöne oder glänzende / spiegelnde Materialien.

§6 Freiflächen:

- (1) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauperänderung bis max. 0,5m) und es sind dabei folgende Grundsätze einzuhalten:
- Stützbauwerke dürfen eine durchgängige Länge von maximal 15m aufweisen. Zudem sind diese dauerhaft zu begrünen und/oder es sind Vorpflanzungen (Sträucher, od.ä.) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die Ausbildung von Steinschichtungen (Wasserbausteine etc.) ist unzulässig.

- Kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- (2) Die im Rechtsplan festgelegten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Neben der verpflichtenden Begrünung sind in diesen Flächen ausschließlich, Spielplätze bzw. Sitzmöglichkeiten, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (Sickermulden, ...) und Einfriedungen zulässig.
 - (3) Die Kombinationsflächen sind grundsätzlich zu begrünen und zu bepflanzen. Neben Anlagen zur Oberflächenentwässerung (Sickermulden) sind in diesen Flächen, auch Zufahrten, Einfriedungen und technische Infrastruktureinrichtungen (Müllsammelstellen, Verteilerschränke etc.) zulässig, wenn eine überwiegende Begrünung von mindestens 55% der am jeweiligen Grundstück festgelegten Kombinationsfläche gegeben ist.
 - (4) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,5m nicht überschreiten und sind in licht- und luftdurchlässiger Form (z.B. Maschendraht, Stabmatten, od.ä.) oder als lebende Zäune (Hecken) auszuführen. Zudem ist folgender Grundsatz zu berücksichtigen,
 - Durch Einfriedungen, Zäune und Bepflanzungen dürfen die Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer gemäß RVS (Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen) nicht eingeschränkt werden.
 - (5) Der Grad der Bodenversiegelung pro Bauplatz wird mit max. 55% festgelegt.
 - (6) Unversiegelte Flächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Neophytische, invasive Pflanzen sind unzulässig.
 - (7) Im Nahbereich der lt. Rechtsplan festgelegten „Baumbepflanzung“ sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Nahebereich von Straßenkreuzungen/ oder Zufahrten sind diese so anzulegen, dass keine Sichtbehinderung (im Sinne der RVS) gegeben ist.

§7 Erfüllung der Vorgaben

Bei den Vorgaben gem. §5 und 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 (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild“¹), sowie etwaige Einschränkungen durch gem. den Vorgaben der Gemeinde bzw. den zuständigen Sachverständigen zu berücksichtigen.

¹ 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.

§8 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



JOHANN LAPPI, BGM.