



Marktgemeinde Straß in Steiermark



Bau- und Raumordnung

Bearbeiter: Bettina Skarget

☎ (03453) 2509-209 ☎ Nst. 8290

✉ bs@strass-steiermark.gv.at

Parteienverkehr:

Montag, Mittwoch bis Freitag von 7:00 bis 12:00 Uhr sowie

Dienstag von 07:00 bis 16:00 Uhr

GZ: B-2025-1326-00115

Straß in Steiermark, 03.04.2025

KUND MACH U N G

Gemäß § 40 Abs. 6 Z.1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, idF. LGBl. 165/2024 beabsichtigt der Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark den ENTWURF des Bebauungsplanes

A09 "HGWZ Obervogau II"

verfasst von Arch. DI Andreas Krasser, A-8045 Graz, bestehend aus dem Wortlaut, der Plandarstellung und Erläuterungen (GZ.: 17/25 vom 20.03.2025)

in der Zeit von 09.04.2025

bis (mind. 4 Wochen) 07.05.2025

im Marktgemeindeamt während der Amtsstunden (MO, MI-FR von 7:00 bis 12:00 Uhr und Dienstag von 7:00 – 16:00 Uhr) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Unterlagen: Plan Nr.: BPL-A09/SPS 25/01

Wortlaut mit Verordnungsteil, Grundlagen und allgemeine Erläuterungen

Des Weiteren ist eine Einsichtnahme in die Unterlagen unter <http://www.arch-krasser.at/ro-aktuell> möglich.

Von der Bebauungsplanänderung sind/ist folgende/s Grundstück/e betroffen:

KG.: 66157 Obervogau

Grst. Nr.: 1282/1, 1282/4-5, 1284/1-2, 1284/4-5, 1288/1, 1288/3-4, 1289, 1293, 1294

Innerhalb der Auflagefrist kann jedermann Einwendungen schriftlich und begründet, beim Gemeindeamt gekannt geben.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

☐ Johann Lappi eh.
(elektronisch gefertigt)

Angeschlagen am: 08.04.2025

Abgenommen am:



Marktgemeinde **Straß in Steiermark** **BEBAUUNGSPLAN A09** „HGWZ Obervogau II“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Straß in Steiermark, am



andreas
architekt **krasser** ziviltechniker

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter 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

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechung mit Gemeinde im Frühjahr 2025
- Bearbeitung Entwurf Bebauungsplan im März 2025
- Kundmachung Entwurf von
bis

Im Rahmen des Entwurfsverfahrens sind Einwendungen/Stellungnahmen und eine Leermeldung eingelangt (*näheres dazu → siehe Anhang*)

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes

am

.....

- Kundmachung von
bis

• Rechtskraft erlangt am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Geltungsbereich	5
§2 Ausweisung und zulässige Nutzung	5
§3 Baugrenzlinien, Abstände und Parzellierung	6
§4 Infrastruktur	6
§5 Bauwerke	7
§6 Freifläche	8
§7 Erfüllung der Vorgaben	8
§8 Inkrafttreten	9
RECHTSPLAN	11
GRUNDLAGEN	12
ERLÄUTERUNGEN.....	17
Ausgangslage Bestandsanalyse:	17
Infrastruktur:	18
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	19
Allgemeine Anmerkungen:	21
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	22
BEILAGEN	29

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Straß in Steiermark am beschlossenen **Bebauungsplan A09 „HGWZ Obervogau II“** (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Auf der Grundlage des §40 (Bebauungsplanung), Abs.6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (idF. LGBl. 165/2024) wird verordnet:

§1 Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für die Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr. BPL-A09/SPS25/01 vom 01/04/2025, verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter Straße 13 | 8045 Graz, der Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest¹.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen Wortlaut und Plan gilt der Wortlaut.
- (3) Zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung, im Planungsareal rechtmäßige, bestehende bauliche Anlagen sind vom Geltungsumfang ausgenommen. Bei Zu- und Umbaumaßnahmen sind die Vorgaben der Verordnung einzuhalten.

§2 Ausweisung und zulässige Nutzung

- (1) Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Straß in Steiermark als „Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0 ausgewiesen.
- (2) Mängel / Aufschließungserfordernisse lt. Flächenwidmungsrevision 1.0

	Art		Zuständig	
	Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Privat
Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	X			X
Herstellung der inneren Abwasserentsorgung	X			X
Herstellung der inneren Verkehrserschließung	X			X
Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan erstellt werden:				
– Sicherstellung eines zusammenhängenden Erschließungssystem unter Beachtung anschließender Potenzialflächen		X	X	
– Geordnete Zu- und Abfahrt und Verwendung bestehender Wegführungen				
– Festlegungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes				

¹ Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 sind die betroffenen Grundstücksnummer nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Unter Umständen im Erläuterungsbericht angeführte Grundstücksnummern, dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

§3 Baugrenzlinien und Abstände

- (1) Für den Bebauungsplanbereich werden im Rechtsplan Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb dieser begrenzten Flächen errichtet werden

Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für:

- Nebengebäude, sowie untergeordnete bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne des §21 Abs. 1 Z. 2 Stmk. BauG.,
- Bauteile wie z.B. Vordächer oder offene Treppenläufe

- (2) Neben den festgelegten Baugrenzlinien, sind die Abstandsbestimmungen gem. §13 Stmk. BauG einzuhalten.

§4 Infrastruktur

(1) Wege, Erschließung

1. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die bestehenden angrenzenden Gemeindestraße
2. Die im Planungsgebiet liegende Teilfläche des Grundstückes 1284/2 wird als interne verkehrstechnische Erschließung festgelegt
3. Die Errichtung von Toranlagen ist zulässig, wenn das Aufstellen eines Sattelzuges außerhalb des Tores am eigenen Grund möglich ist und dadurch der Verkehr auf der vorbeiführenden Erschließungsstraßen nicht beeinträchtigt wird.
4. Kfz-Abstellflächen sind am eigenen Grundstück herzustellen.
5. Bei der Errichtung von mehr als 5 zusammenhängenden, nicht überdeckten Kfz-Stellplätzen ist im direkten Nahbereich ein mittelstämmige Baumbepflanzung umzusetzen.

(2) Ver- und Entsorgung

1. Die Beseitigung der Niederschlagswässer hat gem. dem beiliegenden Konzept zur Oberflächenentwässerung (2025/03/04-TB vom 31/03/2025) und unter Berücksichtigung des „Leitfaden für Oberflächenentwässerung“ des Landes Steiermark, in der Form zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.
2. Die Grundflächen des Bebauungsplanes sind gem. Grundwasserschutzprogramm Graz bis Rad Radkersburg (LGBL. 70/2020), rechtskräftig seit 01/01/2016 als Grundwasserschongebiet (Widmungsgebiet 2) ausgewiesen.
Die Vorgaben gem. zitierten Grundwasserschutzprogramm, sowie der ÖNORM B 2506-1 (Überdecken, etc.) sind bei allen Tätigkeiten im Schongebietsbereich zu berücksichtigen
3. Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
4. Die Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des steiermärkischen Gemeindewasserleitungsgesetzes (LGBl. 27/2023, §9) durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.

5. Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes (LGBI. 87/2013, §4) durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

§5 Bauwerke

(1) Bauweise, Dichte, Bebauungsgrad und Versiegelung

1. Der Bebauungsdichterahmen wird im Rechtsplan mit 0,2 – 1,0 ersichtlich gemacht.
2. Die Hauptgebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung, muss lt. Rechtsplan erfolgen, wobei Abweichungen von ca. 10° zulässig sind
3. Es wird eine offene Bebauungsweise festgelegt.
4. Die maximale Gesamtlänge von, als ein Bauvolumen, in Erscheinung tretenden Baukörpern darf maximal 65m betragen.
5. Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Objekte frei situiert werden.
6. Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,6 festgelegt.
7. Der Grad der Bodenversiegelung wird mit 85% begrenzt.

(2) Gesamthöhe, Gestaltung, Farbgebung, PV-Anlagen und Werbeträger

1. Die zulässige Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(33) Stmk. BauG) darf max. 10m betragen, davon ausgenommen sind Gebäude mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung über 5°, welche eine Gesamthöhe von max. 12m aufweisend dürfen.
 - Eine Überschreitung durch kleinvolumige, untergeordnete Bauteile, sowie bei über Dach geführte Raumbelichtungselemente ist zulässig, wenn diese gegenüber der Gebäudefront mind. 3,0m zurückspringen.
 - Eine Überschreitung durch punktuelle (*keine flächmäßige Ausbreitungen*) technische Infrastrukture Objekte (*Gastanks, Silos etc.*), welche keine Gebäudeeigenschaften aufweisen, ist zulässig.
2. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Pult- oder Satteldächer mit einer Neigung von maximal 20 Grad zulässig.
3. Foliendächer ohne Deckschicht sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Flächen, welche dauerhaft für die Errichtung von alternativen Energieerzeugungsanlagen in Anspruch genommen werden.
4. Im Sinne des §80b Abs. 2 Z.1 Stmk. BauG sind Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnliche, alternative Energiegewinnungssysteme zu installieren. Dabei sind folgende Festlegungen zu berücksichtigen:
 - a) Es sind ausschließlich starre Anlagen (konstanter Neigungswinkel) zulässig.
 - b) Bei geneigten Dächern ist eine von der Dachneigung abweichende Aufständering unzulässig.
 - c) Bei Flachdächern sind die Module liegend (im Querformat) auszuführen und dürfen in einem Winkel von max. 15° aufgeständert werden.
 - d) Bei geneigten Dächern oder Flachdächern ohne Attika müssen die Anlagen gegenüber der Dachausenkante um mind. 1,0m zurückversetzt montiert werden.

- e) Die Anlagen sind parallel zu Dachkanten (Traufe, First, Ortgang) anzuordnen.
 - f) Die Ausführung von nachgeführten Anlagen, welche dem Sonnenstand folgen (Einschsig nachgeführt = Tracker, 2-achsig nachgeführt = Mover) ist unzulässig.
 - g) Die Ausführungen von PV-Anlagen an/als Einfriedung oder Absturzsicherung ist unzulässig.
5. Fassaden sind in natürlichen Materialfarben (z.B. Holz, Beton etc.), Erd- oder Grautönen auszuführen, wobei der Hellbezugswert max. 50 betragen darf. Nicht zulässig sind grelle und/oder auffallende Farbtöne, sowie glänzende oder reflektierende Materialien/Oberflächen
 6. Dachflächen mit einer Neigung über 10° sind in grauen Farbtönen auszuführen, wobei der Hellbezugswert max. 50 betragen darf.
 7. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Gebäudefassade zulässig. Werbeaufbauten auf Dächern und/oder Leuchtkästen sind unzulässig.
 8. Pro Baufeld (innerhalb der Baugrenzklinien) ist die Errichtung von maximal einem Werbepylone zulässig, welcher eine Höhe von max. 5m über dem natürlichen Gelände aufweisen darf.

§6 Freifläche

- (1) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß (max. 50cm) und in geböschter Form durchgeführt werden. Unabhängig davon dürfen kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden (Senken) dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- (2) Es werden Kombinationsflächen gem. Rechtsplan festgelegt. Diese Flächen sind grundsätzlich zu begrünen und zu bepflanzen. Neben Anlagen zur Oberflächenentwässerung (*Sickermulden*) sind in diesen Flächen auch Einfriedungen und technische Infrastruktureinrichtungen (*Stromkästen, Müllsammelstelle,n etc.*) zulässig, wenn die am jeweiligen Grundstück festgelegte Kombinationsfläche zumindest 60% begrünt ist.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in licht- und luftdurchlässiger Form (z.B. *Maschen- drahtzaun*) oder als lebende Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,0m zulässig.
- (4) Unversiegelte Freiflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Dabei sind Neophytische, invasive Pflanzen unzulässig.
- (5) Im Nahebereich der lt. Rechtsplan festgelegten „Baumpflanzung“ sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind jedenfalls die Sicht- räume gem. RVS in den Kreuzungsbereichen freizuhalten.

§7 Erfüllung der Vorgaben

Bei den Vorgaben gem. §5 bis 6 dieser Verordnung handelt es sich um ein Rahmenkorsett, welches die wesentlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben für den gesamten Bebauungsplan- bereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idgF. (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild²“), sowie etwaige Einschränkungen durch den örtlichen Bausachverständigen zu berücksichtigen.

² Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idgF., §43(4):

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es

§8 Inkrafttreten

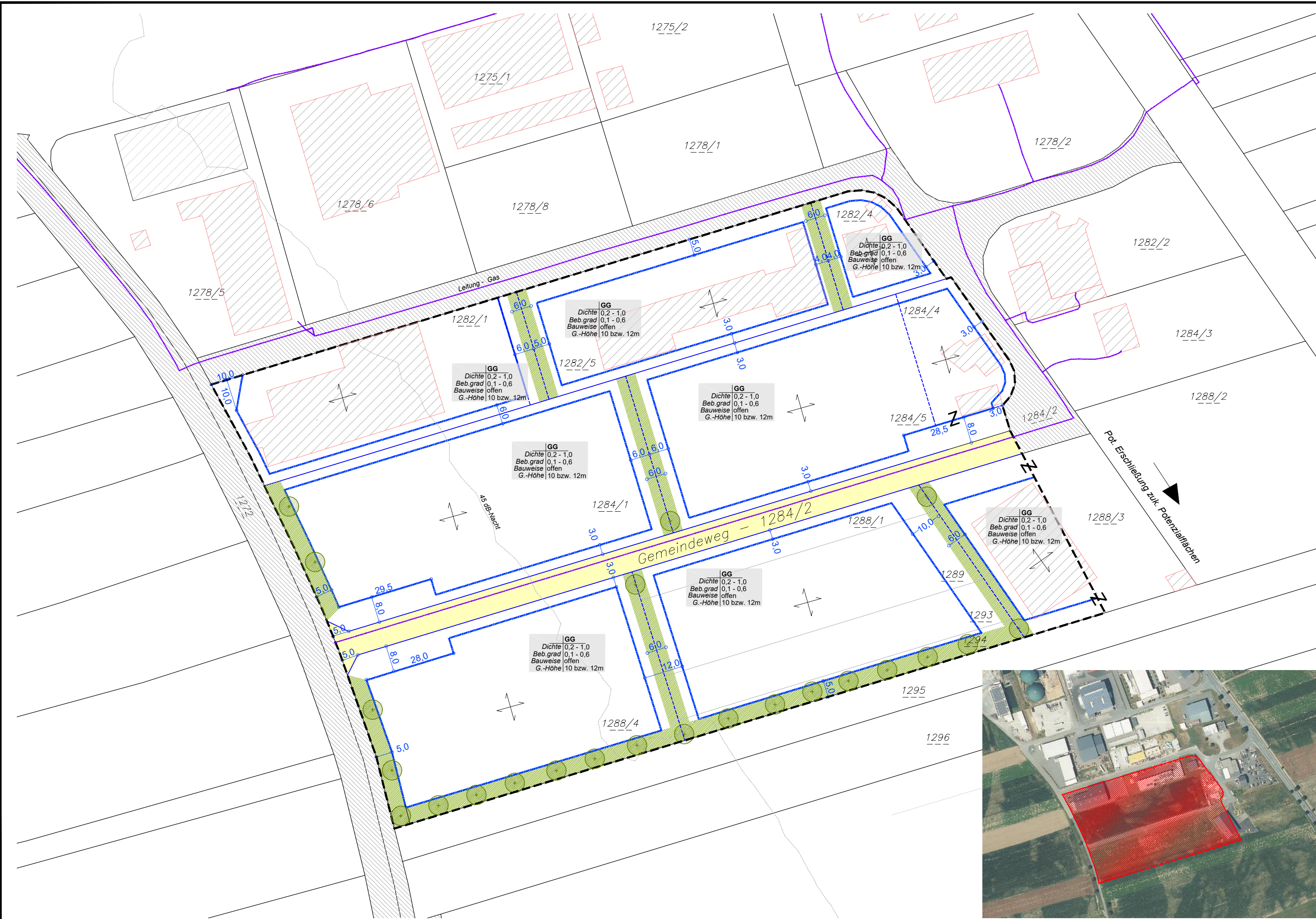
Der Bebauungsplan tritt mit dem, der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

.....

in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.



Lageübersicht Maßstab: 1:5000 | genordet

LEGENDE

- Grenzen des Planungsraumes
- Baugrenzlinie gem. BauG §4 Z.10 | siehe Verordnung §3 Abs.1
- Erschließungsfläche gem. Verordnung §4 Abs.1 Z.2
- Kombinationsfläche gem. Verordnung §6 Abs.2
- Baumpflanzung gem. Verordnung §6 Abs.5 | ungefähre Lagebestimmung
- Parzellengrenzen
- Parzellengrenzen anpassbar Anpassungen möglich (+/-5m)
- Grundgrenzen gem. Kataster
- Leitung - Gas
- 45 dB-Nacht
- Bestandsbauten
- Erschließung extern

Nutzung Ausweisung lt. FÄWI	
GG	
Dichte	0,2 - 1,0
Beb.grad	0,1 - 0,6
Bauweise	offen
G-Höhe	10 bzw. 12m
Bebauungsweise gem. BauG §4 Z.18 s. §5 (1) Abs.3	
Gesamthöhe gem. BauG §4 Z.33 s. §5 Abs.2 Z.1	



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 3637 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

Gemeinde Planbezeichnung Plannummer: Datum: Planverfasser:

Straß in Steiermark

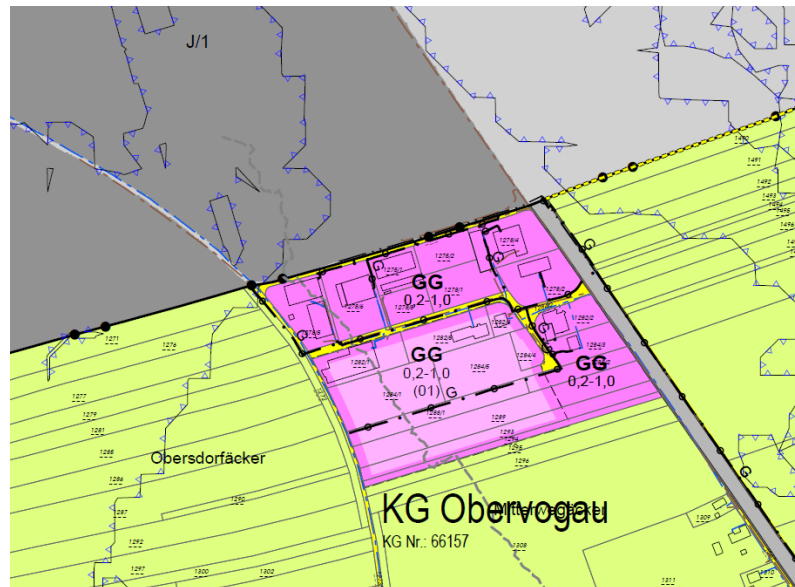
Bebauungsplan A09 "HGWZ Obervogau II"

RECHTSPLAN

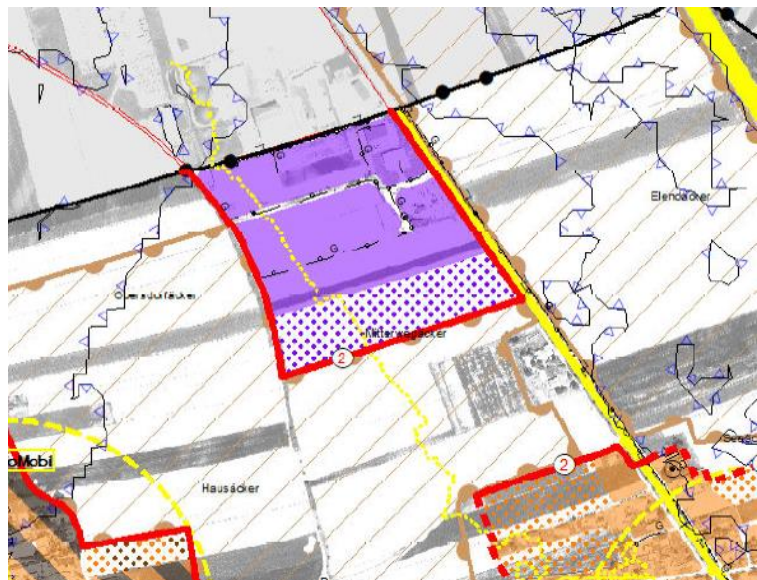
M 1:1000
Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

GRUNDLAGEN

- Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Straß in Steiermark
- Auszug aus dem Katasterplan (BEV) mit Orthophoto



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Straß in Steiermark, *ohne Maßstab*



Auszug aus dem örtlichen Entwicklungskonzept 1.0 der Marktgemeinde Straß in Steiermark, *ohne Maßstab*



HW = 179271.5, RW = -57249.7

FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **Straß in Steiermark**

Katastralgemeinde: **66157 Obervogau**

Grundstücke: 1282/1, 1282/4-5, 1284/1-2, 1284/4-5, 1288/1, 1288/3-4, 1289, 1293, 1294

Anmerkung:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

Flächenübersicht:

Gesamtfläche ca. **32.250 m²** Planungsareal

ERLÄUTERUNGEN

Ausgangslage | Bestandsanalyse:

Das Bebauungsareal liegt nördlich des Ortszentrums der Marktgemeinde Straß und ist Teil eines größeren interkommunalen Entwicklungsgebietes für Gewerbe und Industrie, welches im Grenzbereich zur Nachbargemeinde Gabersdorf liegt.

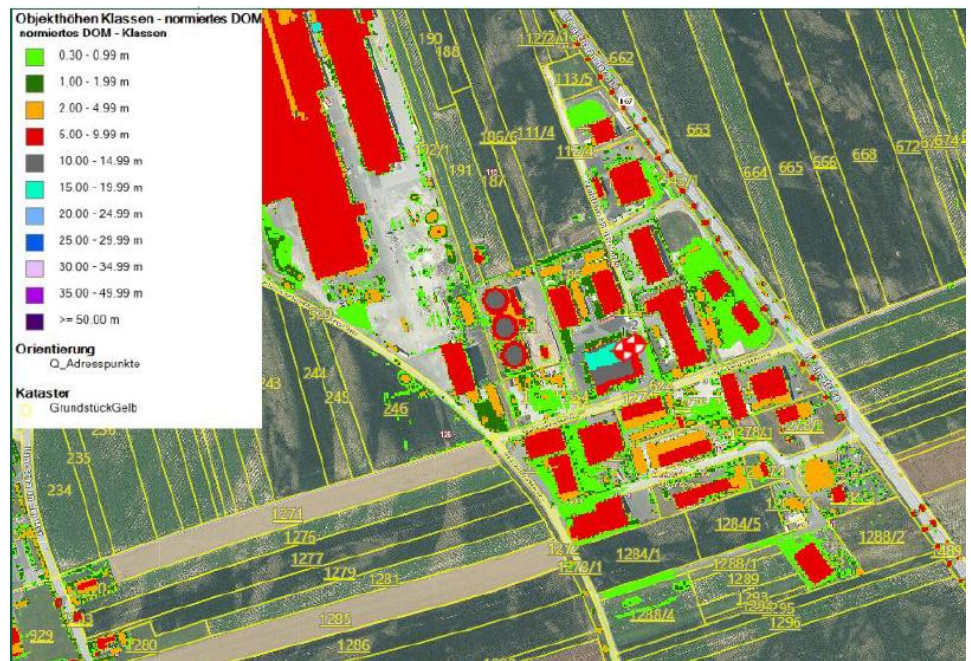
Mit der Umsetzung eines Bebauungsplanes, soll der Gewerbestandort fortgeführt werden, auch wenn bereits viele, von der Gewerbebehörde genhemigte, Objekte bereits bestehen.

Der Planungsbereich ist umgeben von Freiflächen und übergeordneten Erschließungen (Autobahn, Landesstraße (L + B)). Weiter nördlich bzw. östlich befinden sich industriell / gewerblich genutzte Flächen, welche weitgehend bereit bebaut sind. In diesem Bereich bestehen vorwiegend großvolumige Bauten mit Pult- und Flachdächern. Konkurrierende Nutzungen (Wohnen bzw. Erholung) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Areal liegt im Talbodenbereich, ohne größere Höhenunterschiede, womit grundsätzlich eine Sensibilität hinsichtlich der Baugestaltung und vor allem betreffend der Höhenentwicklung gegeben ist, welche sich am Bestand orientieren muss.



Gewerbegebiet Straß-Gabersdorf | GIS-Steiermark

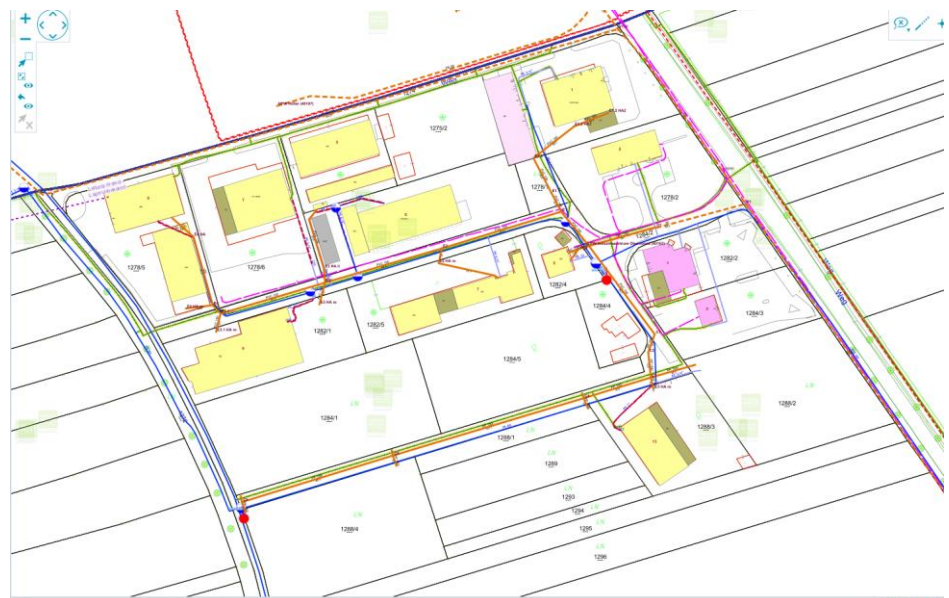


Objekthöhen | GIS-Steiermark

Infrastruktur:

Gem. dem Auszug aus dem Leitungskataster und Bekanntgabe der Gemeinde sind entlang der Erschließungsstraßen sämtlich Ver- und Entsorgungsinfrastrukturleitungen gegeben. Eine Anbindung ist lt. Auskunft der Gemeinde demnach möglich.

Eine Gemeindestraße läuft durch das bestehende Planungsgebiet und bindet es an übergeordnete Verkehrsträger an.



Leitungskataster | Marktgemeinde Straß

Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:

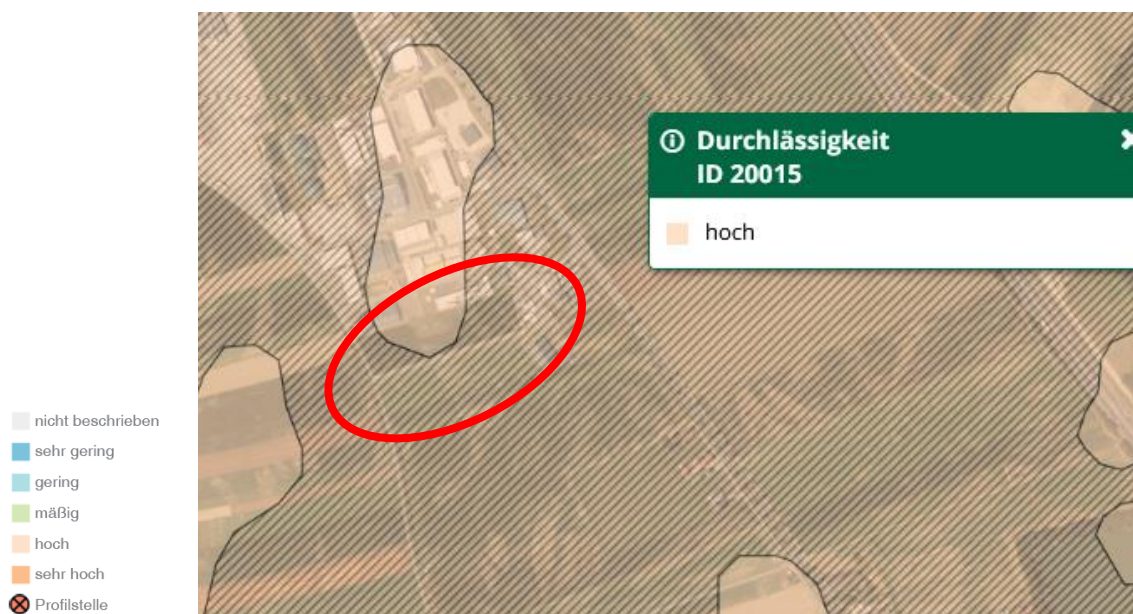
Aufschließungserfordernisse | Mängel lt. Flächenwidmungsplan

Folgende Mängel zur Erreichung der Vollwertigkeit sind im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan definiert.

- ✕ ***Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung und ohne Beeinträchtigung der Grundwasserqualität***

Die Beseitigung der Niederschlagswässer hat in der Form zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist. Dabei ist jedenfalls die Vorgaben des Leitfadens zur Oberflächenentwässerung des Landes, sowie aufgrund der Lage innerhalb des Geltungsbereichs des Grundwasserschutzprogramm Graz – Bad Radkersburg (Widmungsgebiet 1) zwingend zu berücksichtigen und im Bauverfahren nachzuweisen.

Für den Bereich ist gem. digitaler Bodenkarte besteht eine hohe Durchlässigkeit, was durch Erfahrungen bei Projekten in näherer Umgebung bestätigt wird und somit eine Entwässerung auf Eigengrund möglich ist.



Auszug digitale Bodenkarte (eBod)

Die ordnungsgemäße und den Vorgaben entsprechende Oberflächenentwässerung ist anhand der konkreten Projektierung im Bauverfahren nachzuweisen.

Die beigelegte Oberflächenentwässerung schlägt auf Grund der örtlichen Gegebenheiten eine örtliche Versickerung vor.

- ✕ ***Herstellung der inneren Abwasserentsorgung***

Öffentliche Kanalstränge sind im Planungsgebietes bereits vorhanden und gem. Bekanntgabe der Gemeinde ist der Anschluss zulässig und möglich. Eine ordnungsgemäße Entsorgung ist daher im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen.

✕ **Herstellung der inneren Verkehrserschließung**

Eine interne Erschließung ist gem. Kataster bereits vorhanden und bereits ausgeführt (Schotterung). (EZ: 50000)

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden dazu entsprechende Vorgaben festgelegt.

✓ **Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden**

– **Sicherstellung eines zusammenhängenden Erschließungssystem unter Beachtung anschließender Potenzialflächen**

Die Zufahrten der südlichen Potenzialflächen sind über Flächen außerhalb des Planungsgebietes möglich. Durch die Bestandsgemeindestraße im Westen oder östlich (s. Rechtsplan).

– **Geordnete Zu- und Abfahrt unter Verwendung bestehender Wegführung**

→ siehe Verkehrserschließung

– **Festlegungen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes**

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden Vorgaben festgelegt, um eine, den bestehenden Bauten im umliegenden Bereich sowie typisch Gewerbebauten entsprechende Bebauung sicherzustellen.

Zusammenfassung

Die Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet hat der Gemeinderat nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse unter Anführung der Gründe für die Aufhebung zu beschließen. Diese Verordnung ist unter Abstandnahme vom Verfahren nach §38 StROG kundzumachen.

Da im konkreten Planungsareal (nach Rechtskraft des BPL) ausschließlich Mängel bestehen, welche anhand einer konkreten Projektierung im Bauverfahren nachgewiesen werden können bzw. mit der Umsetzung einer dementsprechenden Baubewilligung behoben werden, wird auf die Bestimmungen des §8(4) StROG hingewiesen:

Auszug §8 StROG

(4) *Vor der Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 29 Abs. 3 ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Steiermärkischen Baugesetz zulässig, wenn*

- 1. die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder*
- 2. die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.*

Zuständigkeit für die Behebung der Aufschließungsmängel

Da als Grundlage / Voraussetzung für eine Bebauung des Areals noch Aufschließungsmängel bzw. -erfordernisse zu beheben sind, wird auf die im Flächenwidmungsplan festgelegte Zuständigkeit hingewiesen.

Allgemeine Anmerkungen:

a) **Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:**

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc.) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) vom 09.04.2019 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-3219/2019-416).

Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe, etc.) wurden - so weit von der Gemeinde zur Verfügung gestellt - nachgetragen. Die von der DKM abweichenden Eintragungen sind in den Planunterlagen auch andersfarbig dargestellt.

Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.

b) **Parzellierung**

Im Bebauungsplan (Rechtsplan) wurden Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „Anpassungen möglich (+/-5m)“ dargestellt bzw. anhand der bestehenden Parzellierung vorgeschlagen. Da bei der Umsetzung von Bebauungsplänen gerade in geerblichen Gebieten immer wieder Probleme bezüglich der Grundstücksgrößen auftreten, bzw. die tatsächliche Parzellierung erst anhand konkreter Projektierungen sinnvoll möglich ist, wurden die vorgeschlagenen Teilungen verschieblich definiert. Weiters wird klar frestgehalten, dass auch zusätzliche Teilungen zulässig / möglich sind, wenn dabei folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen eingehalten werden

- *Parzellierungen dürfen nur in der Form erfolgen, dass im Sinne der vorgesehenen Nutzung und festgelegten Baugrenzlinien bebaubare Grundstücke i.S. der Vorgaben des Bebauungsplanes gegeben sind.*
- *Mit der Verschiebung der „anpassbaren“ Teilungen lt. Vorschlag im Rechtsplan werden auch die daran angebundenen Baugrenzlinien und Kombinationsflächen verschoben.*

c) **Rechtliche Grundlage**

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010 idF. LGBl. 165/2024), Abschnitt 4 “Bebauungsplanung“ und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Straß in Steiermark.

d) **Verkürztes Verfahren gem. §40 Abs.6 Z.2 StROG**

Bei diesem Bereich handelt es sich um bedeutsame Gewerbefläche in der Marktgemeinde mit bereits entsprechender vorhandener Infrastruktur und fortgeschrittener Bebauung (Bewilligungen vorhanden), und somit ein wichtiges Areal für die Gemeinde, da damit Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Zielsetzungen der Marktgemeinde für das Areal bestehen seit sehr langer Zeit, bisher konnte für das Areal jedoch leider keine entsprechende Umsetzung umgesetzt werden

In Zusammenhang mit der Zielsetzung und der bereits vorhanden Infrastruktur und rechtmäßigen Bestandsbebauungen kann von entsprechenden Voraussetzungen für ein verkürztes Verfahren innerhalb angemessener Frist ausgegangen werden.

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

Zu §2 Ausweisung

Die Nutzung, Dichte sowie die Aufschließungserfordernisse werden gem. der übergeordneten Planungsebene (Flächenwidmungsplan 1.0) übernommen.

Auszug aus dem §30 Abs. 4 StROG 2010:

Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind.

Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Möbel-, Einrichtungs-, Baustoffhandelsbetriebe, Gartencenter sowie Kraftfahrzeug- und Maschinenhandelsbetriebe und deren Ersatzteil- und Zubehörhandel zulässig.

Weiters zulässig sind jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen. Nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes kann die Errichtung von solchen Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden.

Zu §3(1) – Baugrenzlinien

Ziel der Gemeinde ist es, einen möglichst großen Planungs- und Gestaltungsspielraum für ansiedlungsinteressierte Bauwerber zu wahren. Da auch die Parzellierung (gerade bei Gewerbeflächen) projektsbezogen sehr unterschiedlich ausfallen kann, und im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung eines Betriebes geplant ist, erscheint eine zu enge Einschränkung durch Baugrenz- oder Baufluchtlinien als eher hinderlich.

Zur Sicherstellung von Zielsetzungen wurden jedoch einzelne Baugrenzlinien (Baufelder) festgelegt. So wurde entlang der Erschließungsstraßen Baugrenzlinien festgelegt, um ein zu nahes Heranrücken der Baukörper an die Erschließungsstraße zu vermeiden, sowie um Kombinationsflächen (Begrünung) zu schaffen (*Vermeidung von zu hoher Versiegelung*). In Kreuzungsbereichen wurde ein entsprechender vergrößerter Abstand festgehalten zur Sicherstellung von ausreichend Sichtachsen und zur Vermeidung einer zu linearen Bebauung im direkten Straßenbereich.

Die Festlegung von Baufluchtlinien ist im gegenständlichen Bebauungsplan auf Grund der umgebenden Baustruktur nicht erforderlich.

Zu §4(1) – Erschließung und Wege

Eine Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz ist im westlichen und östlichen Bereich durch bestehende Grundstücksteilungen und Ausweisungen sichergestellt.

Erschließung

Die Innere Erschließung z.B. basiert auf die im Planungsgebiet liegende Teilfläche des Grundstückes 1284/2, welche bereits als Gemeindestraße deklariert wurde. (EZ: 50000). Im westlichen Teil wurde zusätzlich im Kreuzungsbereich Flächen für entsprechende Kurvenradien (LKW-Verkehr) festgelegt.

Innere Erschließung

Anmerkung | Information Anfahrtssichtweiten gem. RVS:

Bei sämtlichen baulichen Anlagen und Bepflanzungsmaßnahmen im Nahebereich von Kreuzungen oder Zu- und/oder sind im Sinne der Verkehrssicherheit die Sichtweiten gem. RVS (03.05. 12) zu berücksichtigen. Darin sind abhängig vom Kreuzungstyp und der Geschwindigkeit freizuhaltenen Sichträume definiert, welche jedenfalls freizuhalten sind.

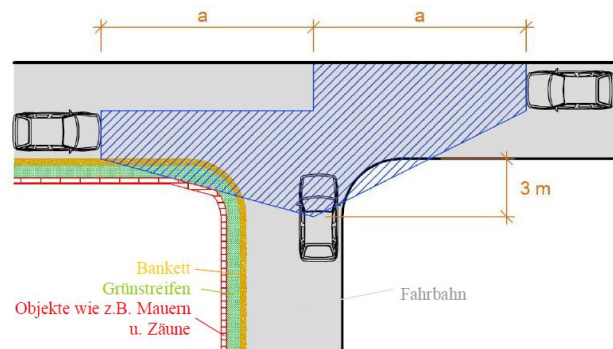


Abbildung 2 - Anfahrtssichtweite

Sichtweite, Schenkelänge a	Geschwindigkeit [km/h] der übergeordneten Straße							
	30	40	50	60	70	80	90	100
a _{min} [m]	35	50	70	95	120	155	190	230
a _{PKW} [m]	25	40	55	75	95	120	145	175

Auszug aus dem Leitfaden „Bauwerke und Einfriedungen im Straßenumfeld“
Oberösterreich | Ausgabe August 2014

Um sicherzustellen, dass der Verkehrsfluss auf öffentlichen Straßen nicht beeinträchtigt wird, wurde festgelegt, dass im Fall von Toranlagen diese derart zu situieren sind, dass Sattelzüge außerhalb des Tores am eigenen Grund abgestellt werden können.

Toranlagen

Um ausreichende Parkierungsmöglichkeiten sicherzustellen bzw. ein Wildparken auf öffentlichen Straßen zu vermeiden wurde festgelegt, dass Kfz-Stellplätze am eigenen Grund herzustellen sind.

Kfz-Stellplätze

Zur Sicherstellung einer Begrünung der KFZ-Abstellanlagen, Beschattung und zur formalen Gliederung von nicht überdeckten Stellplätzen wurde zusätzlich zu den generellen Begrünungs- und Bepflanzungsvorgaben gem. §6 festgelegt, dass zumindest je 5 offenen Kfz-Stellplätzen eine Baumpflanzung im direkten Nahbereich zu den Parkplätzen erfolgen muss. Dies entspricht der Zielsetzung der Marktgemeinde Straß in Steiermark, welche im Rahmen der Revision 1.0 definiert wurde.

Parkplatz
Begrünung

Des Weiteren ist bei der Bepflanzung auf freizuhaltenen Sichtachsen im Kreuzungsbereichen bzw. bei Ein- und Ausfahrten zu achten.

Zu §4(2) – Ver- und Entsorgung

Es wurde festgelegt, dass die OFW-Entsorgung entsprechend den einschlägigen diesbezüglichen Bestimmungen derart umzusetzen ist, dass sichergestellt wird, dass keine Nachbargrundstücke nachteilig beeinflusst werden.

Regenwässer

Da gem. digitaler Bodenkarte eine hohe Durchlässigkeit besteht, ist eine Entwässerung unter Einhaltung der diesbezüglichen Vorgaben (Land Steiermark) auf Eigengrund im Rahmen des Bauverfahrens nachzuweisen.

Das beigelegte Oberflächenentwässerungskonzept schlägt auf Grund der örtlichen Gegebenheiten örtliche Versickerung vor.

Auch die Vorgaben lt. Grundwasserschutzprogramm wurde entsprechend sichergesellt durch den entsprechenden Verweis. So ist bei einer Nutzung der Fläche die Festlegung des Programmes und jene der ÖNORM B 2506-1 (Bodenüberdeckung etc.) zu berücksichtigen.

Grundwasser-
schutzprogramm

Entlang der Erschließungsstraße besteht gem. Bekanntgabe der Gemeinde Wasserversorgungsleitungen mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit. Es wurde daher festgelegt, dass an diese in Abstimmung mit der Marktgemeinde anzuschließen ist.

Wasser

Nördlich des Planungsareals besteht ein öffentlicher Kanalstrang. Es wurde daher entsprechend der Anschlussverpflichtung festgelegt, dass ein Anschluss an diesen erfolgen muss.

Kanal

Zu §5 Bauwerke

Zu §5(1) Bauweise, Dichte, Bebauungsgrad und Versiegelung

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der Bebauungsvorgaben, etc. in Anlehnung an die bestehenden Strukturen im Umfeld bzw. naheliegendem Gewerbezentrum, sodass eine möglichst gute Einbettung in die Bebauungsstruktur und Landschaft erzielt werden kann.

Dichte,
Bebauungsgrad,

Dementsprechend wurde eine offene Bebauungsweise festgelegt um eine zusammenhängende Bebauung über ev. Grundstücksgrenzen und damit zu massive wirkende Baukörper zu vermeiden.

Bebauungs-
weise

Weiters wurde (in Anlehnung an bestehenden Strukturen im Gewerbezentrum) als Festlegung im Bebauungsplan eine maximale Länge von 65m, für – als ein Baukörper - in Erscheinung tretende Objekt festgelegt. Damit soll eine dem bestehenden Orts- und Landschaftsbild (entsprechende Gewerbebauten) entsprechende Bebauung sichergestellt werden. Anzumerken ist, dass ev. größere Objekte errichtet werden können, wenn entsprechend formale Zäsuren (Versprünge, etc.) vorgesehen werden, welche derart auszuführen sind, dass eine klare Trennung der Baukörpervolumen gegeben ist.

Proportionen

Dies ist z.B. gegeben durch:

- Versätze von zumindest 1,0m,
- Einschnitte durch z.B. Lichtbänder mit einem Rücksprung von zumindest 50cm, einer Breite von zumindest 1,0m sowie einer klar abweichenden Materialität und/oder Farbe, udgl.

Der Grad der Bodenversiegelung stellt das Verhältnis der Summe der versiegelten Flächen (gem. §4 Z.18a BauG) zur Bauplatzfläche dar.

Boden-
versiegelung

Im Sinne der Fortsetzung des Siedlungscharakters wird dieser mit max. 85% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei angemerkt wird, dass die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. ihres Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden können.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 - 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 - 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
Wassergebundene Decke	50 %
Rassengittersteine	50 %
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt od. Pflastersteine und – platten im Mörtelbett	100 %

Die Beschränkung der Bodenversiegelung, dient neben grünräumlichen Aspekten dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes, und der Verbringung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung, sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z.B. Luftfeuchtigkeit

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass gem. §8(3) BauG nicht überdeckte Stellplätze für KFZ, Fahrräder, etc. zumindest zu 50% mit wasserdurchlässigen Schichten auszuführen sind.

Zu §5(2) Gestaltung und sonstige bauliche Anlagen

Um die formale Eingliederung der Bebauung in die umgebenden, bestehenden Strukturen bzw. Umgebung (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe) auch hinsichtlich der Höhe sicherzustellen, wurde, in Anlehnung an bestehende Bauten, bzw. andere Bebauungspläne (s. angrenzender BPL) eine maximale Gesamthöhe festgelegt. Dabei wurde entsprechend der Definition gem. Baugesetz eine Ausnahme für kleinvolumige, untergeordnete Bauteile und über Dach geführte Raumbelichtungselemente festgelegt, wobei diese jedoch von der Gebäudefront zurückspringen müssen, um eine zu markante Erscheinung zu vermeiden.

Höhe

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenwirkung von Gebäuden mit verschiedenen Dachformen (Satteldach im Vergleich zu Pult- oder Flachdächern) wird eine Unterscheidung vorgenommen.

Da sich im direkt angrenzenden gewerblichen Areal auch einzelne höhere technische Infrastrukturen befinden (Gastanks, Silos etc.), welche auch im gegenständlichen Areal möglich sein sollen, wurde hierfür Ausnahmen festgelegt.

Die festgelegte Dachform entspricht den bestehenden Objekten und führt damit das bestehende Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich fort.

Dachform

Anzumerken ist, dass eine ökologische Form der Dachausführung (Begrünung oder Bekiesung) umzusetzen sind, um einen positiven Effekt (Kleinklima,

Oberflächenentwässerung, Kühlbedarf) sicherzustellen, andererseits um negative Effekte auf das Orts- und Landschaftsbild (Monotonie, Blendeffekte, Fehlen von Gestaltungselementen etc.) zu vermeiden. Flächen, welche für eine andere dauerhafte Form der Zweitnutzungen (PV- oder Solarnutzungen) vorgesehen sind, sind davon ausgenommen, da somit eine Doppelnutzung dadurch sichergestellt wird.

Eine Kombination aus Alternativanlagen und Begrünungsanlagen ist natürlich zulässig.

Sollten Satteldächer umgesetzt werden müssen sich auch dieser in ihrer Farbgebung an das Orts- und Landschaftsbild orientieren. So sind zu helle Dacheinfärbungen unzulässig.

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt. Da die Situierung derartiger Anlagen (Photovoltaik und/oder therm. Solaranlagen) auf Gebäudedächern zunehmend gestalterische Probleme mit sich bringt bzw. um diese Problematik in formaler Sicht entgegenzusteuern, wurde Vorgabe hinsichtlich der Ausführung getroffen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

PV-Anlagen

Im Sinne der örtlichen Dachstruktur bzw. um eine Doppelnutzung von Flachdächern sicherzustellen, wird empfohlen PV-Anlagen vorrangig auf eben jenen zu errichten.

Aufgrund der möglichen Blendwirkungen von PV-Anlagen, die als Einfriedungen ausgeführt werden, auf Verkehrsflächen oder anrainende Grundstücke, werden diese Art von PV-Anlagen ausgeschlossen

Bei der Wahl der Fassadenfarbe ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung zu achten.

Fassaden- und Dachfarbe

Da weiße und zu helle Farbtöne im Kulturräum als „Loch in der Landschaft“ in Erscheinung treten, wurde weiß grundsätzlich ausgeschlossen. Da erfahrungsgemäß dunkle Farbtöne im Landschaftsbild weniger stören sind, wurde festgelegt, dass der Hellbezugswert der Farben unter 50 liegen muss. Unter dem Begriff Naturfarben sind Färbungen, wie Erdtöne - also alle Beige- und Braunschattierungen - sowie viel Grau und Beige gemeint.

Um eine Reizüberflutung zu vermeiden, wurde die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert (max. Höhe und pro Bau Feld). Um bei einfachen Baukörpern störende Aufbauten auf Dächer zu vermeiden, wurden Schriftzüge, Werbe- und Leuchtkästen auf Dächern grundsätzlich ausgeschlossen. Des Weiteren wurde festgelegt, dass ausschließlich ein Werbepylon, innerhalb der Baugrenzlinien mit einer maximalen Höhe von 5,0 über dem natürlichen Gelände, zulässig ist.

Werbeanlagen

Das Areal ist als flach einzustufen, ohne nennenswerte Steigerungen. Daher sind bei Bauten im Planungsareal ein entsprechendes Augenmerk auf eine sensible Einbettung zu legen. Es wurden daher Festlegungen hinsichtlich der maximalen Höhe und Ausführung von Gelände veränderungen getroffen.

Gelände veränderungen

Aufgrund des flachen Geländes (minimale Unterschiede pro Bau Feld) werden minimale Gelände veränderungen zugelassen.

Um eine durchgehende Begrünung zu erzielen, als Sichtschutz, als Auflockerung der Gesamtfläche und zur Vermeidung einer zu hohen Versiegelung werden entlang der Gemeindestraßen (Lage potenzielle Gemeindestraße) und teilweise auch zwischen den Baufeldern Kombinationsflächen gem. Rechtsplan festgelegt. Diese sind grundsätzlich zu begrünen, Einfriedungen sowie technische Infrastruktur (Verteilerkästen, Müllsammelstellen...) und Anlagen zur Oberflächenentwässerung zulässig sind.

Kombinations-
fläche

Durch die Festlegung eines maximalen Begrünungswertes wird die Zielsetzung der Flächenfestlegung sichergestellt.

Einfriedungen sind gem. dem örtlichen Orts- und Landschaftsbild auszuführen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist eine maximale Höhe von 2,0m zulässig. Dabei ist auch die ordnungsgemäße Instandhaltung der Einfriedungen sicherzustellen.

Einfriedungen

Um eine Durchgrünung des Areals zu etablieren wurde festgelegt, dass unversiegelte Flächen zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Dabei werden neophytische, invasive Pflanzen (*nicht heimische Gewächse wie z.B. Thuje, etc.*) verboten, um einen Schutz und Weiterführung der örtlichen Flora zu ermöglichen.

Bepflanzung

Im Planungsgebiet wurde die verpflichtende Pflanzung von großkronigen, regionstypischen Laubbäumen festgelegt, um eine Begrünung des Straßenraumes sicherzustellen, als Sichtschutz im flachen Gelände und um eine Strukturierung des Areals zu erzielen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die im Rechtsplan dargestellte Positionen als grobe Standortfestlegung anzusehen sind bzw. Abweichungen / Verschiebungen zulässig sind, sofern die Zielsetzung eines strukturierten Straßenraumes erfüllt ist.

Baumpflanzung

Zu §7 – Erfüllung der Vorgaben

Grundsätzlich kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung durch eine individuelle, fachlich fundierte Beurteilung eine wesentlich bessere Gestaltungsqualität der Bebauung und damit auch eine optimierte Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen, als dies im Rahmen von allgemeinen Festlegungen über das gesamte Baugebiet der Fall wäre.

In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen getroffen, dass die Vorgaben gem. §5 (Bebauung) und §6 (Freiflächen) in der Verordnung zum Bebauungsplan das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung darstellen. In der Detailbetrachtung einer konkreten Bebauungsabsicht kann jedoch dennoch der Fall eintreten, dass zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Wahrung der grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplanes, ergänzende Einschränkungen bzw. Vorgaben durch den örtlichen Bausachverständigen erforderlich sind, dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein.

BEILAGEN

- Oberflächenentwässerung, GZ: 2025/03/04-TB vom 31.03.2015,
verfasst von B69 STUAG Bauprojekte GmbH

Marktgemeinde Straß in Steiermark

Hauptstraße 61

8472 Straß in Steiermark

Bauvorhaben:

Oberflächenentwässerung Bebauungsbereich HGWZ Obervogau II

Projektant:

B69 STUAG
Bauprojekte GmbH



Telefon: +43 3453 20 228
Mobil: +43 699 13 25 12 24
Web: www.stuag.com
E-Mail: office@stuag.com

Plantitel:

KONZEPT

Vers.:	Datum:	Gezeichnet:	Gepr.:	Beschreibung:
V01	31.03.2025	B69 STUAG	B69 STUAG	Konzept
Datum: 31.03.2025		Gezeichnet: B69 STUAG	Geprüft: B69 STUAG	GZ: 2025/03/04-TB

Hinweise:

Diese Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und Eigentum der Fa. B69 STUAG Bauprojekte GmbH. Jede weitere Verwendung, Vervielfältigung, Änderung, Veröffentlichung und/oder Vorführung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers erfolgen. Es trifft den Projektverfasser bei Zuwiderhandeln keine wie immer geartete Haftung.

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG KONZEPT	3-5
Veranlassung und Zweck der Stellungnahme	3
Planungsgrundlagen	3
Hydro-geologische Grundlagen	3
Möglichkeiten der Verbringung des Oberflächenwassers	4-5
Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 1	6
Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 2	7
Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 3	8
Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 4	9
Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 5	10
Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 6	11
Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 7	12
Berechnung Schotterrigol Betriebsgebäude	13
Berechnung Schotterrigol Aufschließungsstraße	14

Betreff: Oberflächenentwässerung Bebauungsbereich HGWZ Obervogau II**Veranlassung und Zweck der Stellungnahme**

Veranlassung und Zweck ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des Bebauungsbereiches HGWZ Obervogau II in der KG 66157 Obervogau.

Planungsgrundlagen

Auf den derzeitigen Grundstücken 1284/1, 1284/4, 1284/5, 1288/1, 1288/4, 1289, 1293 und 1294, KG 66157 Obervogau sollen Betriebsgebäude sowie eine Erschließungsstraße errichtet werden.

Hydro-geologische Grundlagen

Gemäß GIS Steiermark liegt die Geländeoberkante im Norden etwa bei 262,2 müA. und ist etwa 0,02% Richtung Süden geneigt. Die Tiefenlinie des Aufschließungsbereiches liegt im südlichen Bebauungsbereich auf einer geodätischen Höhe von etwa 261,7 müA.

Der Untergrund wird gemäß Bodenkarte eBod als hoch durchlässige silikatische Lockersediment-Braunerde aus sandig, lehmigem Terrassenmaterial über Schotter beschreiben. Die natürliche Entwässerung erfolgt oberflächlich, wobei aufgrund der marginalen Geländeneigung und der hohen Durchlässigkeit des Untergrundes, das anfallende Meteorwässer größtenteils unmittelbar versickert.

Gemäß der Grundwasserspiegellinien aus GIS Steiermark ist der höchste Grundwasserstand gemäß GIS Steiermark in der Mitte des Bebauungsbereiches mit etwa 258,0 müA. angegeben. In einer unmittelbaren Entfernung des Projektgebietes von ca. 600m in Richtung Süd-Osten befindet sich auf Grst. Nr. 1513/1, KG 66157 Obervogau die Grundwassermessstelle Obervogau, Br 3833. Dieser Pegel ist seit 1965 in Betrieb und hat am 18.01.2022 einen höchsten Wasserstand von 255,6 müA gemessen. Es wird der Wert der Grundwasserspiegellinien aus dem GIS Steiermark für die weitere Betrachtung herangezogen, da dieser Grundwasserstand über dem gemessenen Pegel der Grundwassermessstelle liegt.

Das Projektgebiet befindet sich im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschongebiets Graz - Bad Radkersburg.

Des Weiteren liegt das Projektgebiet nicht im Einzugsgebiet eines Gewässers und eine Hochwassergefährdung ist daher auszuschließen.

Möglichkeiten der Verbringung des Oberflächenwassers

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Untergrundes ist im Sinne des Leitfadens Oberflächenentwässerung eine örtliche Versickerung im Projektgebiet eindeutig anzustreben.

Das gegenständliche Oberflächenentwässerungskonzept umfasst die Möglichkeiten zur Verbringung der Meteorwässer des gegenständlichen Projektgebietes. Gemäß Leitfaden Oberflächenentwässerung 2.1 – August 2017 vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung sind alle vorliegenden Dachflächen dem Flächentyp F1 zuzuordnen. Die geplanten Verkehrsflächen sind dem Flächentyp F3 zuzuordnen. Für Flächen vom Typ F1 sind keine besonderen Maßnahmen bei der Versickerung erforderlich, beim Flächentyp F3 ist für die ordnungsgemäße Versickerung eine mindestens 30 cm starke Filterschicht notwendig.

Gemäß ÖNORM B 2506-1 muss zwischen dem tiefsten Punkt der Sickeranlage bis zum höchsten maßgeblichen Grundwasserstand mindestens 1,0 m gewachsener Boden verbleiben. Somit sind für die Verbringung der Dachwässer und Straßenwässer Sickerrigole vorgesehen. Die Dachwässer können direkt in die Sickerrigole eingeleitet werden. Die Straßenwässer müssen über eine ausreichende Filterschicht den Sickerrigolen zugeführt werden. Aufgrund der umliegenden künftigen Bebauung wurden alle Anlagenteile auf ein 20-jährliches Regenereignis dimensioniert. Die Berechnung erfolgte anhand des ÖWAV-Regelblattes 45. Für die zu erwartende Regenintensivität wurde der Regengitterpunkt 5858 des hydrographischen Dienstes eHyd, welcher sich rund 3500 m Nordöstlich des Projektgebietes befindet, herangezogen. Die Bodenerkundung und Ermittlung der k_f -Werte des Bodens wurde mittels Versickerungsversuche im Bohrloch am 27.03.2025 durch die Fa. B69 STUAG Bauprojekte durchgeführt. Für die Bemessungen wurde der ungünstigste k_f -Wert $1,0 \times 10^{-5}$ m/s herangezogen.

Aus den Versickerungsversuchen ergeben sich folgende Werte:

- Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 1: k_f -Wert $1,0 \times 10^{-5}$ m/s
- Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 2: k_f -Wert $1,0 \times 10^{-5}$ m/s
- Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 3: k_f -Wert $1,2 \times 10^{-5}$ m/s
- Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 4: k_f -Wert $1,1 \times 10^{-5}$ m/s
- Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 5: k_f -Wert $1,1 \times 10^{-5}$ m/s
- Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 6: k_f -Wert $1,2 \times 10^{-5}$ m/s
- Durchlässigkeitsbeiwert Feldversuch Messtelle 7: k_f -Wert $1,0 \times 10^{-5}$ m/s

Für die Betriebsgebäude wurde eine Dachfläche von 1000 m² angenommen. Dafür wäre ein 30,0 m langes, 3,0 m breites und 1,85m tiefes Schotterrigol notwendig.

Alternativ sind auch Sickerboxen und Sickerprofile (z.B. Drainmax) unter Einhaltung des min. Grundwasserabstandes möglich.

Für die Verkehrsflächen werden begleitende Schotterrigole mit darüberliegender Filterschicht vorgeschlagen. Die Asphaltbreite für die Aufschließungsstraße wird mit 5,75 m inklusive 2 x 0,5 m Bankette als ausreichend breit erachtet. Es wird folgendes Schotterrigol benötigt:

Schotterrigol: 200,0 m Länge, 1,00 m Breite und 1,00m Tiefe

Die Oberflächenwässer der Betriebszufahrten können seitlich breitflächig verrieselt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im beigelegten Lageplan schematisch dargestellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die gegenständlichen Berechnungen nur ein Konzept der möglichen Entwässerung aufgrund der vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse und der einschlägigen Normen- und Regelwerke unter Berücksichtigung typischer Bebauungsdichten darstellen. Bei Vorliegen von detaillierten Planungen ist auch die Oberflächenentwässerung dementsprechend in Einklang zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

B69 STUAG
Bauprojekte GmbH

Römerstraße 28 A-8472 Vogau

Tel: +43 3453 20 228
Fax: +43 3453 20 240

office@stuag.com
www.stuag.com

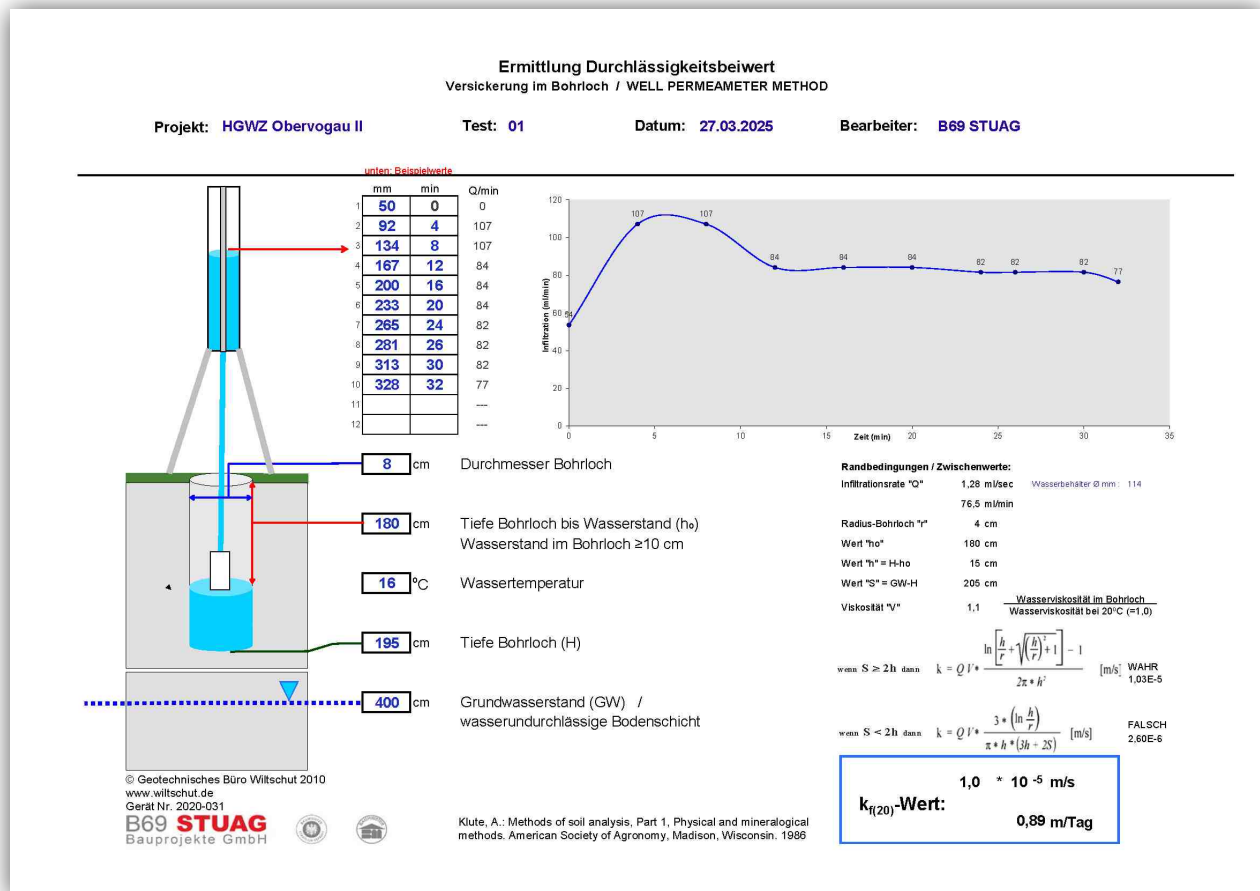


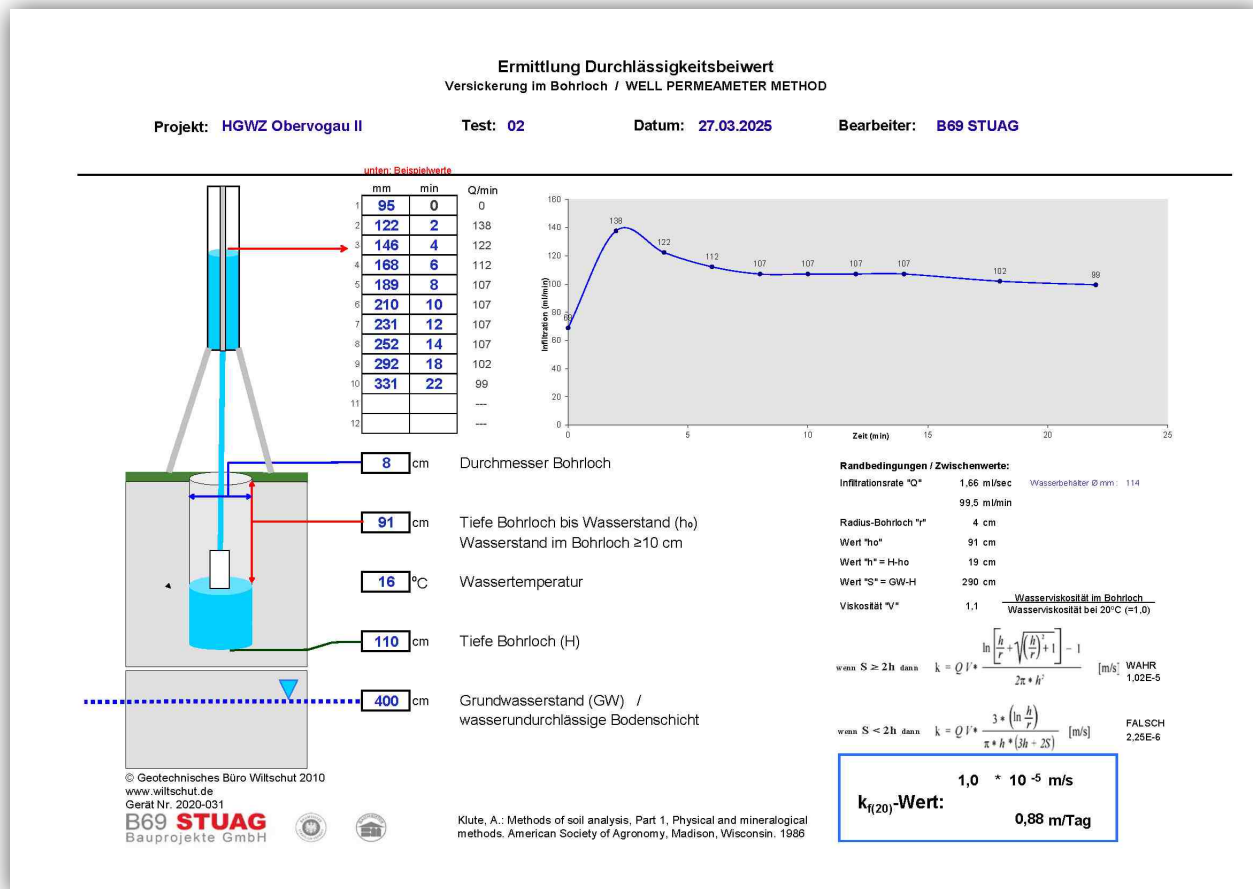
UID: ATU74872836
FN 521825s
DGNr: 8862035

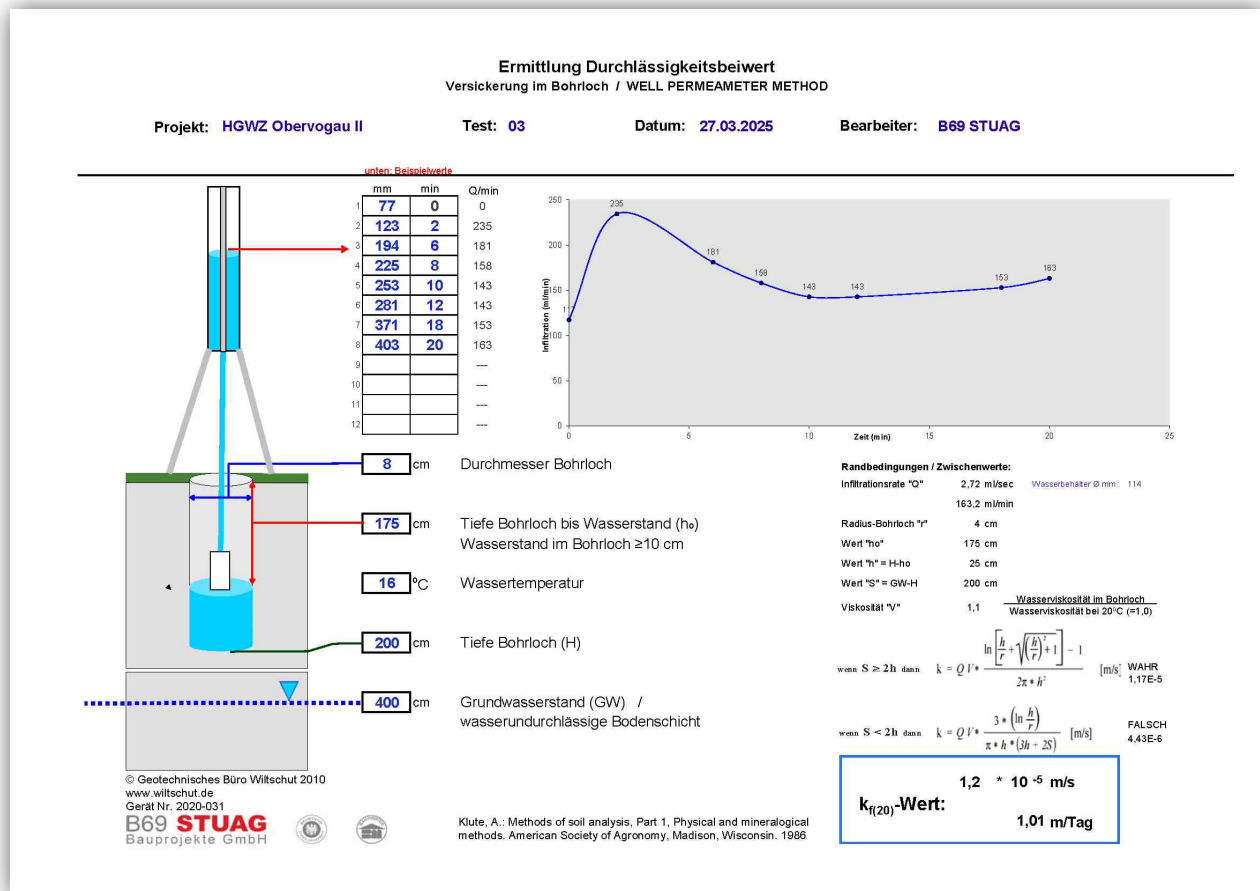
Raiba-Straß
BIC: RZSTAT2G420
IBAN: AT80 3842 0000 0003 8711

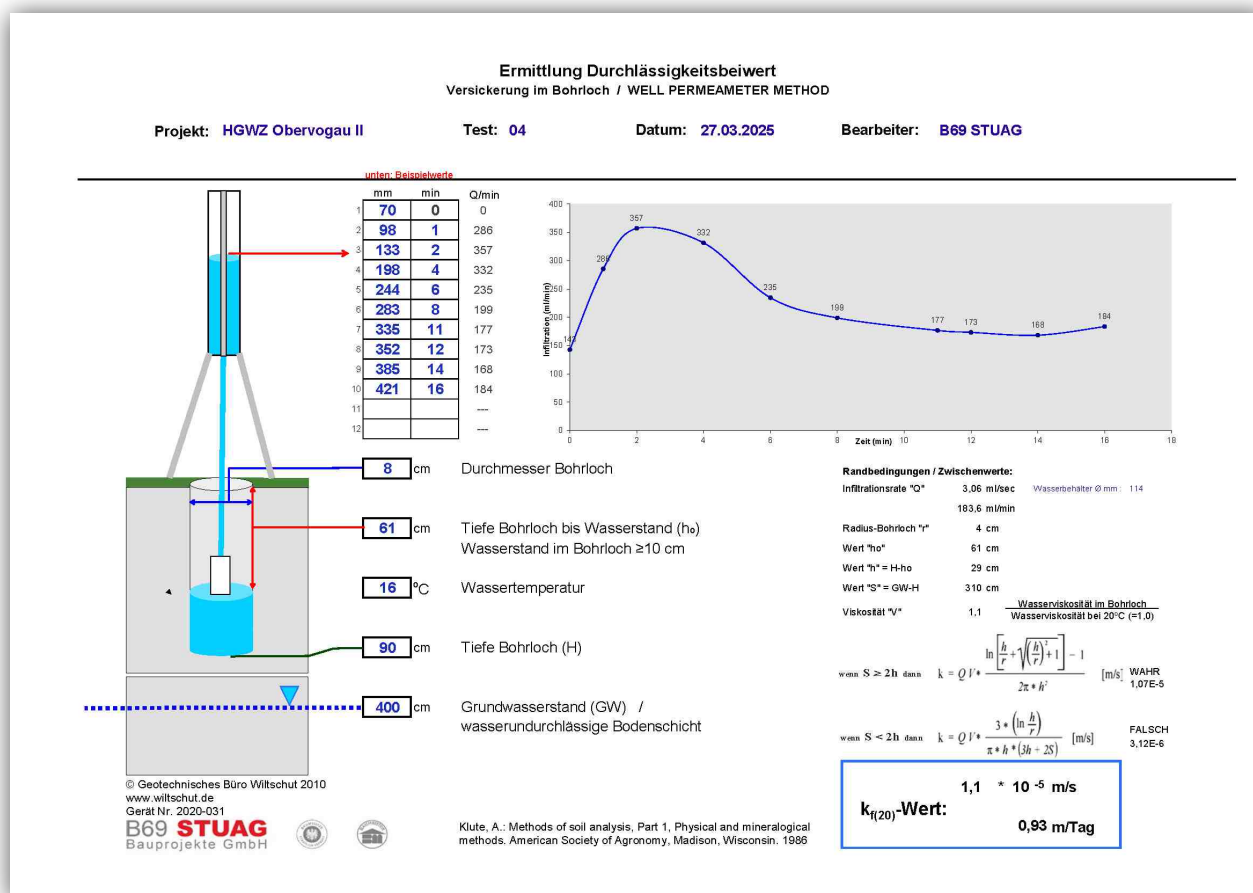
Dipl. -Ing. (FH) Dr. Claus Strassberger, M.Sc
B69 STUAG Bauprojekte GmbH.

Beilage: Berechnungsblätter Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert
 Berechnungsblätter Rigole
 Lageplan









Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Versickerung im Bohrloch / WELL PERMEAMETER METHOD

Projekt: **HWZ Obervogau II**

Test: **05**

Datum: **27.03.2025**

Bearbeiter: **B69 STUAG**

unter: Beispielswerte

	mm	min	Q/min
1	104	0	0
2	172	2	347
3	202	4	153
4	274	10	122
5	325	14	130
6	382	18	145
7	412	20	153
8			
9			
10			
11			
12			

Randbedingungen / Zwischenwerte:

Infiltrationsrate "Q" 2,55 m/sec Wasserbehälter Ø mm: 114

153,0 ml/min

Radius-Bohrloch "r" 4 cm

Wert "h₀" 89 cm

Wert "h" = H-h₀ 25 cm

Wert "S" = GW-H 286 cm

Viskosität "η" 1,1 $\frac{\text{Wasserviskosität im Bohrloch}}{\text{Wasserviskosität bei 20°C (≈1,0)}}$

$$\text{wenn } S \geq 2h \text{ dann } k = \frac{Q}{I} \cdot \frac{\ln \left[\frac{h}{r} + \sqrt{\left(\frac{h}{r} \right)^2 + 1} \right] - 1}{2\pi \cdot h^2} \quad [\text{m/s}] \quad \text{WAHR} \quad 1,10E-5$$

$$\text{wenn } S < 2h \text{ dann } k = \frac{Q}{I} \cdot \frac{3 \cdot \left(\ln \frac{h}{r} \right)}{\pi \cdot h^2 \cdot (3h + 2S)} \quad [\text{m/s}] \quad \text{FALSCH} \quad 3,05E-6$$

1,1 * 10⁻⁵ m/s
k_{H(20)}-Wert:
0,95 m/Tag

© Geotechnisches Büro Willschut 2010

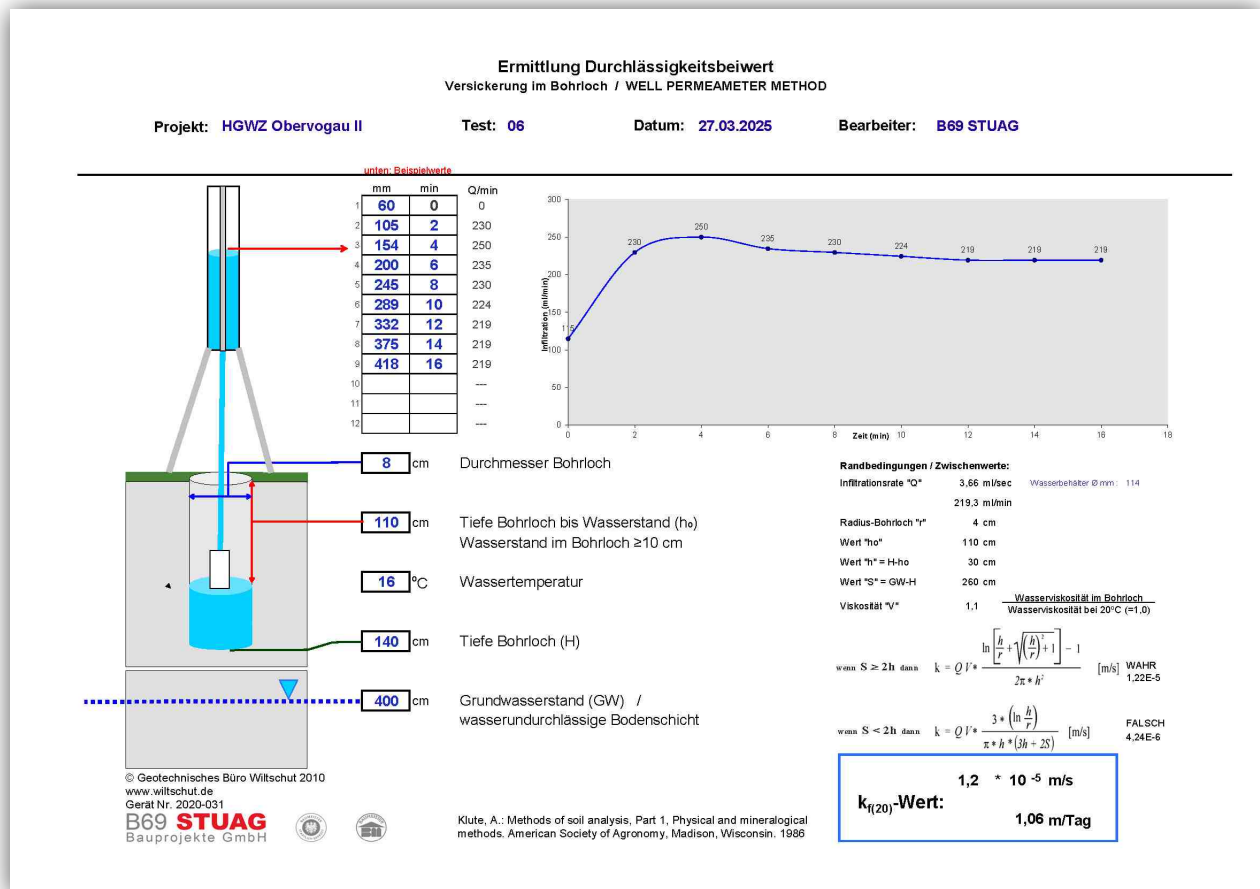
www.willschut.de

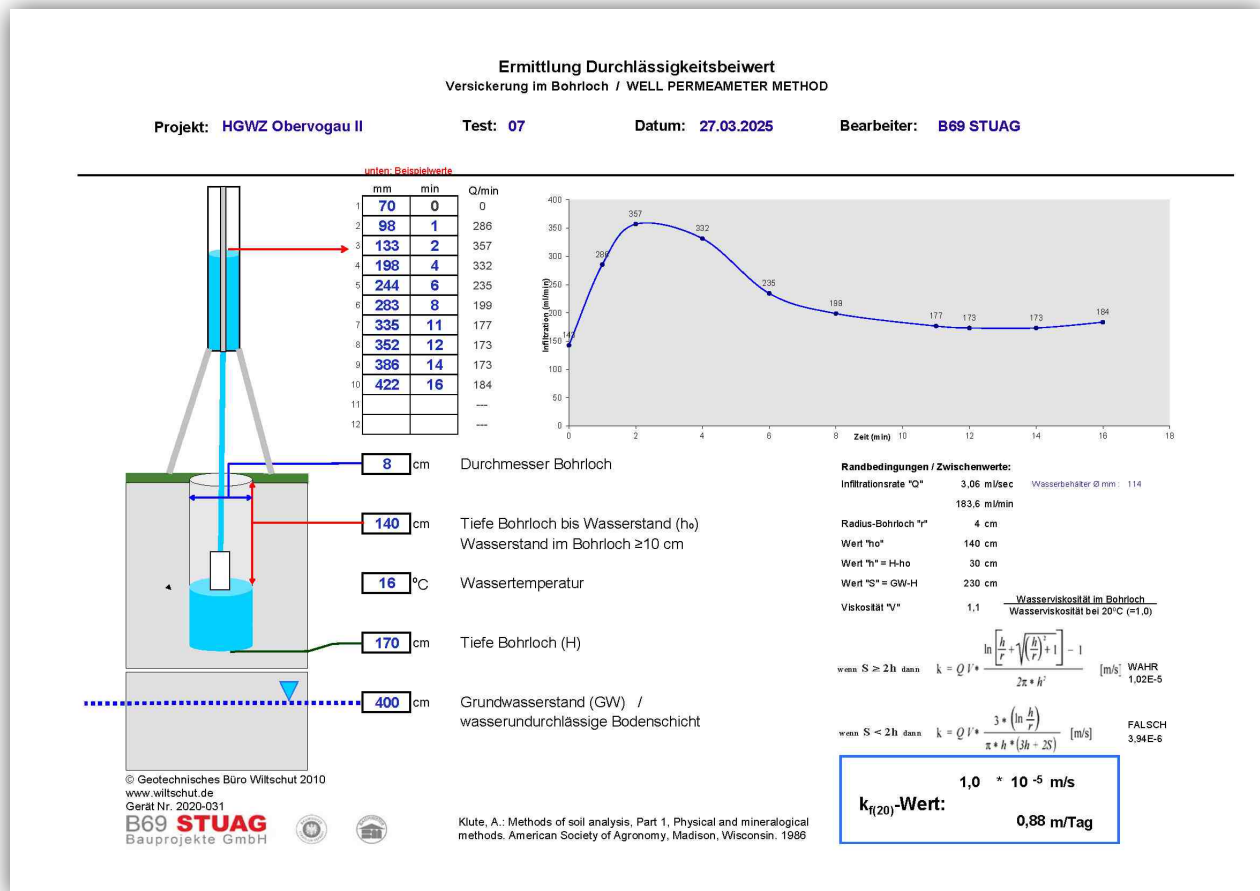
Gerät Nr. 2020-031

B69 STUAG
Bauprojekte GmbH

Klute, A.: Methods of soil analysis, Part 1, Physical and mineralogical methods. American Society of Agronomy, Madison, Wisconsin, 1986







UNTERIRDISCHER SICKERKÖRPER / RIGOLENVERSICKERUNG

v02.17

Projektbezeichnung:	Oberflächenentwässerungskonzept HGWZ Obervogau II GZ2025/03/04
Bearbeiter:	B69 Stuag Bauprojekte GmbH
Bemerkungen:	KONZEPT Rigol Betriebsgebäude

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m ²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m ²]
Teilfläche 1	Dach Betriebsgebäude	1,00	1000,0 m ²	1000,0 m ²
Teilfläche 2				0,0 m ²
Teilfläche 3				0,0 m ²
Teilfläche 4				0,0 m ²
Teilfläche 5				0,0 m ²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			1000,0 m ²	1000,0 m ²

Sickerfähigkeit Untergrund	k_f	1,E-05 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit		2,0
Sicherheitsbeiwert	β	1
Rigolenlänge [m]	R_L	30,00 m
Rigolenbreite [m]	R_B	3,00 m
Rigolenhöhe [m]	R_H	1,85 m
Untergrund im Bereich der Wand der Rigole gut sickerfähig (lt. DWA A 138)		ja
Mittlere Drosselabfluss aus Rigole [l/s]		0,00 l/s
nutzbarer Porenanteil des Füllmaterials	p	25%
wirksame Sickerfläche	A_s	117,75 m ²

Berechnung Retentionsvolumen			
Gitterpunkt 5858	Jährlichkeit		
	20		
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m ²]	erford. Speicher-volumen V_s ohne Drosselabfluss [m ³]	erford. Speicher-volumen V_s mit Drosselabfluss [m ³]
0 min	0,00	-	-
5 min.	14,70	14,3	14,3
10 min.	23,30	22,5	22,5
15 min.	28,80	27,5	27,5
20 min.	32,60	30,9	30,9
30 min.	38,00	35,5	35,5
45 min.	42,90	39,1	39,1
60 min.	45,50	40,4	40,4
90 min.	49,10	41,5	41,5
2 h	51,80	41,6	41,6
3 h	56,00	40,7	40,7
4 h	60,20	39,9	39,9
6 h	69,90	39,4	39,4
9 h	81,70	35,9	35,9
12 h	91,50	30,5	30,5
18 h	106,00	14,4	14,4
1 d	120,60	-	-
2 d	146,20	-	-
3 d	161,70	-	-
4 d	172,10	-	-
5 d	183,20	-	-
6 d	192,10	-	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG				
	ohne Drosselabfluss		mit Drosselabfluss	
erforderliches Retentionsvolumen [m³]	41,6 m³		41,6 m³	
Volumen der Rigole	166,5 m³		166,5 m³	
erforderliche Länge R _L	30,0 m		30,0 m	
Maßgebliches Regenereignis	2 h	51,8 l/m²	2 h	51,8 l/m²
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 20			
Sickermenge bezogen auf As und kf	2,83 l/s			
Tagesmenge bezogen auf As und kf	244 m³/d			
Abflussmenge bezogen auf ehyd und n=1	59 m³/d			

UNTERIRDISCHER SICKERKÖRPER / RIGOLENVERSICKERUNG

v02.17

Projektbezeichnung:	Oberflächenentwässerungskonzept HGWZ Obervogau II GZ2025/03/04
Bearbeiter:	B69 Stuag Bauprojekte GmbH
Bemerkungen:	KONZEPT Aufschließungsstraße Rigol

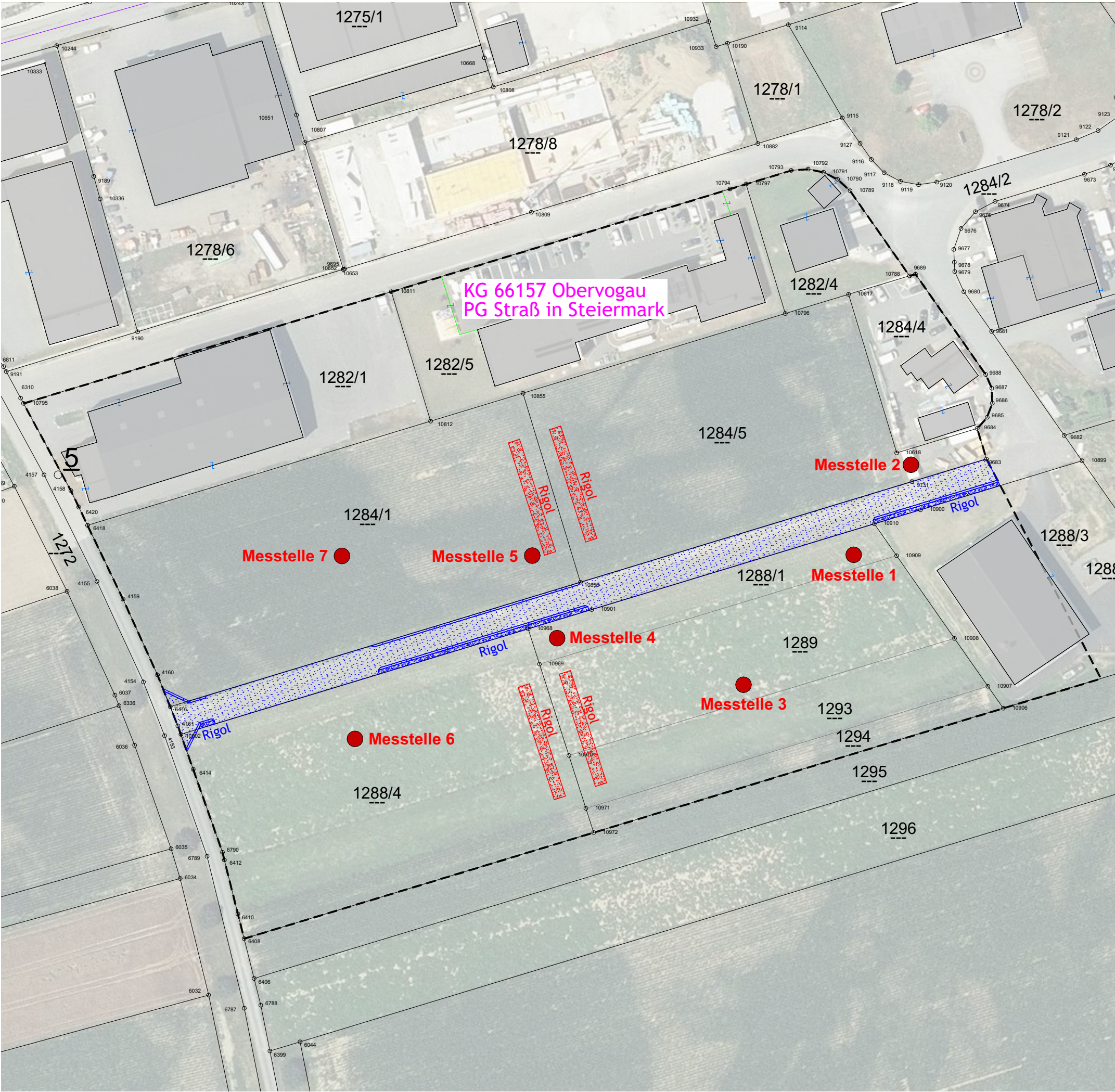
EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m ²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m ²]
Teilfläche 1	Straße b=5,75m	0,90	1290,0 m ²	1161,0 m ²
Teilfläche 2	Bankette b=2*0,50m	0,50	200,0 m ²	100,0 m ²
Teilfläche 3	Rasenmulde/Filter b=1,0	0,50	200,0 m ²	100,0 m ²
Teilfläche 4				0,0 m ²
Teilfläche 5				0,0 m ²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			1690,0 m²	1361,0 m²

Sickerfähigkeit Untergrund	k_f	1,E-05 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit		2,0
Sicherheitsbeiwert	β	1
Rigolenlänge [m]	R_L	200,00 m
Rigolenbreite [m]	R_B	1,00 m
Rigolenhöhe [m]	R_H	1,00 m
Untergrund im Bereich der Wand der Rigole gut sickerfähig (lt. DWA A 138)		ja
Mittlere Drosselabfluss aus Rigole [l/s]		0,00 l/s
nutzbarer Porenanteil des Füllmaterials	p	25%
wirksame Sickerfläche	A_s	300,00 m ²

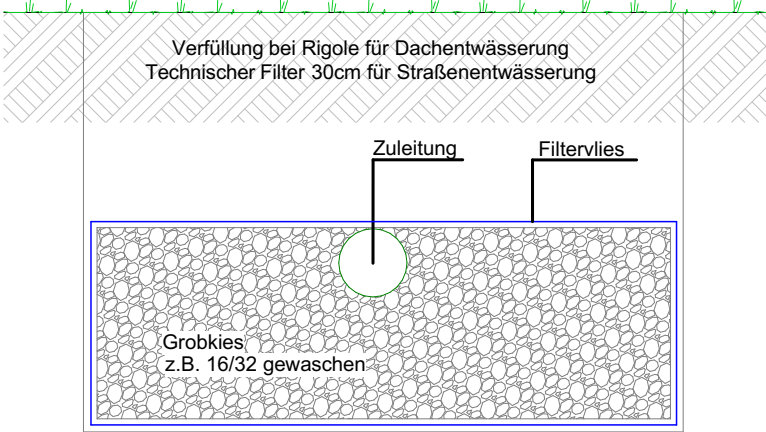
Berechnung Retentionsvolumen			
Gitterpunkt 5858	Jährlichkeit		
	20		
	Regenhöhe q_r [l/m ²]	erford. Speicher-volumen V_s ohne Drosselabfluss [m ³]	erford. Speicher-volumen V_s mit Drosselabfluss [m ³]
DAUER			
0 min	0,00	-	-
5 min.	14,70	18,9	18,9
10 min.	23,30	29,6	29,6
15 min.	28,80	36,0	36,0
20 min.	32,60	40,0	40,0
30 min.	38,00	45,2	45,2
45 min.	42,90	48,7	48,7
60 min.	45,50	49,0	49,0
90 min.	49,10	47,4	47,4
2 h	51,80	44,6	44,6
3 h	56,00	37,3	37,3
4 h	60,20	30,1	30,1
6 h	69,90	17,4	17,4
9 h	81,70	-	-
12 h	91,50	-	-
18 h	106,00	-	-
1 d	120,60	-	-
2 d	146,20	-	-
3 d	161,70	-	-
4 d	172,10	-	-
5 d	183,20	-	-
6 d	192,10	-	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG				
	ohne Drosselabfluss		mit Drosselabfluss	
erforderliches Retentionsvolumen [m³]	49,0 m³		49,0 m³	
Volumen der Rigole	195,9 m³		195,9 m³	
erforderliche Länge R _L	195,9 m		195,9 m	
Maßgebliches Regenereignis	60 min.	45,5 l/m²	60 min.	45,5 l/m²
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 20			
Sickermenge bezogen auf A _s und k _f	7,20 l/s			
Tagesmenge bezogen auf A _s und k _f	622 m³/d			
Abflussmenge bezogen auf e _{hyd} und n=1	80 m³/d			

Dieser Konzeptplan ist kein Einreich-, Polier- oder Ausführungsplan, sondern eine Planbeilage für ein Oberflächenentwässerungskonzept. Die im Plan dargestellten Bauteile, wie z.B. Sickermulden, Sickerschächte, Rigole u.a.m. sind vor Bauausführung mit der detaillierten Planung in Einklang zu bringen. Kolorierte Bemalungen sind der Dimensionierung anzupassen. Naturmaße sind zu nehmen und die angegebenen Maße sind zu überprüfen! Abweichungen Naturmaße - Planmaße sind der Bauaufsicht und Planung schriftlich zu melden! Für die Ausführung gelten die Richtlinien der einschlägigen Ö-Normen! Die Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Diese Unterlage ist Eigentum der Fa. B69 STUAG Bauprojekte GmbH. Jede Verwertung, Vervielfältigung, Veröffentlichung und/oder Vortührung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers erfolgen. Drawing subject to copyright. This document is property of B69 STUAG Bauprojekte Bauprojekte GmbH. It may not be used, reproduced or published without the express consent of the owner.



Typenplan Rigol M1:20



LEGENDE:

- Aufschließungsbereich
- Schotterrigole Gebäude
- Grundwassermessstelle
- Schotterrigole Straße
- Messtelle Sickerversuch
- Parzellen geplant
- Parzellen künftig geplant

Vers.:	Datum:	Gezeich.:	Beschreibung:
V01	31.03.2025	B69 STUAG	Konzept

Marktgemeinde Straß in Steiermark
Hauptstraße 61
8472 Straß in Steiermark

Oberflächenentwässerung
Bebauungsbereich
HGWZ Obervogau II

GZ:
GZ2025/03/04

Ausfertigung:
V01

Konzept

Lageplan

Beilage:
2

Maßstab:
M 1:20 1:1000

Plandatum:
31.03.2025

Plan Nr.:
2025/03/04-01

B69 STUAG
Bauprojekte GmbH



Telefon: +43 3453 20 228
Mobil: +43 699 13 25 12 24
Web: www.stuag.com
E-Mail: office@stuag.com