

Marktgemeinde **GLEINSTÄTTEN**



TEILBEBAUUNGSPLAN A09 „Jauk“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Gleinstätten, am



andreas
architekt + **ziviltechniker**
krasser

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

- Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen im Frühling 2025
- Entwurfsauflage von
bis

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind ... **Einwendungen /Stellungnahmen** eingelangt
(→ siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes

am

- Kundmachung von
bis
- Rechtskraft erlangt am

INHALTSVERZEICHNIS

VERORDNUNG	5
§1 Verfasser und Geltungsbereich	5
§2 Ausweisung und zulässige Nutzungen	5
§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände	5
§4 Infrastruktur:	6
§5 Bebauung	7
§6 Freiflächen	8
§7 Erfüllung der Vorgaben	9
§8 Inkrafttreten	9
 GRUNDLAGEN	 12
ERLÄUTERUNGEN	17
Erstellung des Teilbebauungsplanes	19
Infrastruktur:	19
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	20
Allgemeine Anmerkungen:	22
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	23
 BEILAGEN	 33
ANHANG	35
Einwendungen und Stellungnahmen	35

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Gleinstätten am beschlossenen **Bebauungsplan A09 „Jauk“** (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 (LGBl. 48/2025) wird verordnet:

§1 Verfasser und Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan legt für die Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr. GL/BPL-A09/25/01 vom 23/05/2025, 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 gem. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gleinstätten als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.
- (2) Neben der Wohnnutzung sind gem. §30 Abs.1 Z.2 StROG auch andere Nutzungen und „Sonstige Betriebe“ zulässig, wenn diese keine dem Gebiet widersprechenden Verkehrs- und/oder Lärmbelastungen verursachen.
- (3) Aufschließungserfordernisse lt. Flächenwidmungsrevision 1.0

	Art			Zuständig	
	Mangel	Öffentl. Interesse		Behörde	Privat
• Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	X				X
• Mangel der inneren Abwasserentsorgung	X				X
• Mangel der inneren Erschließung	X				X
• Aus siedlungspolitischem Interesse muss ein Bebauungsplan mit folgenden Zielsetzungen erstellt werden					
– Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen		X		X	
– Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen					
– Innere Erschließung					
– Beachtung ev. Erforderlicher Schutzabstände zu Wald bzw. Biotopflächen					

§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände

- (1) Die im Rechtsplan festgelegten Abgrenzungen der Erschließungsstraße gelten als Straßenfluchtlinien im Sinne des §4 Z.57 Stmk. BauG. 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 Nebengebäude¹ pro Grundstück sowie untergeordnete bauliche Anlagen² ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne des §21 Abs.1 Z.2 Stmk BauG und
 - Bauteile, wie z.B. *Balkone, Erker, Vordächer oder offene Treppenläufe*.³
- (3) Neben den festgelegten Baugrenzlinien sind die Abstandsbestimmungen gem. §13 BauG einzuhalten.

§4 Infrastruktur:

(1) Erschließung und Wege

- a) Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über die westlich an das Planungsareal angrenzende Gemeindestraße (Gstrn.: 1014, KG Gleinstätten)
- b) Die innere Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraßen gem. Rechtsplan, die mit einer Mindestbreite von 6,0m (Parzellenbreite) festgelegt wird und entsprechend folgender Vorgaben auszuführen ist:
 - Es ist eine Mindestasphaltbreite von 3,5m auszuführen.
 - Am Ende der Stichstraßenführung ist eine Wendemöglichkeit lt. Rechtsplan herzustellen.
 - Zur Sicherstellung einer dem öffentlichen Interesse entsprechenden Infrastruktur sind von den Grundeigentümern – bis zur Übernahme der Straßenfläche in das öffentliche Gut – sämtliche Zu- und Durchfahrtmöglichkeiten im Sinne einer öffentlichen Straßenfläche zuzulassen.
 - Die Straßenplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
- c) Pro Grundstück / Bauplatz ist ausschließlich eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0m von der Erschließungsstraße (§4 Abs.1 lit.b) zulässig.
- d) Bei Zu- / Ausfahrten von/auf die Erschließungsstraße ist eine Umkehrmöglichkeit am eigenen Grund herzustellen.
- e) Je Wohneinheit sind zumindest zwei KFZ-Stellplätze am eigenen Grund herzustellen. Die Errichtung von mehr als drei zusammenhängenden, offenen Stellplätze ist unzulässig.
- f) 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 muss gem. Oberflächenentwässerungskonzept, verfasst von Kapper Planung & Baumanagement (GZ: 25-

¹ §4 Z.47 Stmk. BauG - Nebengebäude: eingeschößige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m².

² §4 Z.13 Stmk BauG– Bauliche Anlage (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

³ Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter.

61051_OE vom 18/08/2025 (siehe Beilage), in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.

- b) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- c) Die innere Abwasserentsorgung (Fäkalkanal) ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen und entsprechend folgender Grundsätze auszuführen:
 - Die Ausführung muss gem. den Vorgaben für öffentliche Schmutzwasserkanalanlagen erfolgen.
 - Die Kanalplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
- d) Die Wasserversorgung muss über die, in der an das Areal westlich angrenzenden Wegparzelle, bestehende Ortswasserleitung 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) Der Bebauungsdichterahmen wird im Rechtsplan mit 0,2 – 0,4 ersichtlich gemacht.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,3 je Grundstück festgelegt.
- (3) Hauptgebäude / Hauptbaukörper sind in offener Bauweise auszuführen, wobei innerhalb der Baugrenzen auch eine gekuppelte Bauweise zulässig ist.
- (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 mind. 1:1,3) und dürfen eine Breite von 9,0m nicht überschreiten. Untergeordnete An-/ Zubauten sind zulässig, wenn
 - die Geschoßfläche des Anbaues je Geschoß max. 30% des Hauptbaukörpers beträgt, wobei angebaute Garagen bis zu einer Geschoßfläche von 40m² unberücksichtigt bleiben,
 - die Gesamthöhe mind. 50 cm niedriger als der First des Hauptgebäudes ist, und diese
 - nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden bzw. einen Versatz von zumindest 30cm aufweisen.
- (6) Die Gesamthöhe (lt. §4 Z.33 des Stmk. BauG 95) von Hauptgebäuden darf max. 9,5m betragen.
- (7) Zulässig sind ausschließlichen Gebäude mit symmetrischen Satteldächern oder Schopfwalmdächern, wobei diese eine Dachneigung von zumindest 25° aufweisen müssen.
 - Für untergeordnete Baukörperteile (Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen) sowie Nebengebäude sind Abweichungen zulässig. Foliendächer ohne Deckschicht sind unzulässig.
 - Überdachungen / Konstruktionen mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40m² (Kfz-Stellplatzüberdachungen, Garagen, etc.) sind mit Dächern im Sinne des §5 Abs.7 auszuführen oder zu begrünen bzw. mit PV-Anlagen auszustatten.

- (8) Die Dacheindeckung der Hauptgebäude gem. §5 Abs.7 hat mit landschaftstypischen, roten bis rotbraunen oder grauen bis dunkelgrauen, kleinformatischen bzw. kleinstrukturierten und nicht glasierten Deckungsmaterialien zu erfolgen.
- (9) Je Grundstücksparzelle darf, mit Ausnahmen von Garagen, maximal ein Nebengebäude (gem. §4 Z.47 BauG) errichtet werden.
- (10) Auf den Dachflächen sind im Sinne des BauG §80b Abs.2 Z1. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) oder ähnliche, alternative Energiegewinnungssystemen zu installieren. Dabei sind folgende Festlegungen zu berücksichtigen:
 - 1. Es sind ausschließlich starre Anlage (konstanter Neigungswinkel) zulässig.
 - 2. Bei geneigten Dächern ist eine von der Dachneigung abweichende Aufständigung unzulässig.
 - 3. Bei Flachdächern bzw. bei einer Neigung von unter 15° sind die Module liegend (im Querformat) auszuführen und dürfen maximal in einem Winkel von 15° zur Horizontalen aufgeständert werden.
 - 4. Bei flachgeneigten (max.15%) Dächern ohne Attika müssen die Anlagen gegenüber der Dachausenkante um mind. 1,0m zurückversetzt montiert werden.
 - 5. Die Freiflächenaufstellung von PV-Anlagen ist unzulässig.
 - 6. Die Ausführung von nachgeführten Anlagen, welche dem Sonnenstand folgen (Einachsig nachgeführt = Tracker, 2-achsig nachgeführt = Mover) ist unzulässig.
- (11) Die Farbgebung der Hauptbaukörper hat mit gedeckten Farben (geringe Farbvalenz | Erdfarbtöne) zu erfolgen. Nicht zulässig ist reinweiß, sowie grelle und/oder auffallende Farbtöne oder glänzende / spiegelnde Materialien.

§6 Freiflächen

- (1) Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß (Niveauänderung bis max. 1,0m) durchgeführt werden und sind in natürlich geböschter Form auszuführen. Ausgenommen sind hierbei:
 - Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung gem. Entwässerungskonzept, sowie
 - kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden, welche dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- (2) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5m nicht überschreiten, sowie eine durchgängige Länge von maximal 20m aufweisen. Zudem sind diese dauerhaft zu begrünen und/oder es sind Vorpflanzungen (Sträucher, od. ä) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die im Rechtsplan festgelegten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Neben der verpflichtenden Begrünung sind in diesen Flächen ausschließlich Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (*Sickermulden*, ...), Einfriedungen und infrastrukturelle Einrichtungen (*Stromkästen*, etc.) zulässig, wenn ein Mindestbegrünungsanteil von 50% gegeben ist.
- (4) Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von max. 1,50m nicht überschreiten und sind in licht- und luftdurchlässiger Form (z.B. Maschendraht, Stabmatten, od.ä.) oder als lebende Zäune (Hecken) auszuführen. Zudem sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen.

- Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50m zur Grundgrenze von Erschließungswegen aufweisen. Lebende Zäune sind in der Form zu pflanzen, dass deren Außenkante jene der Außenkante der Einfriedungen entspricht.
 - 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 wird mit max. 55% festgelegt.
- (6) Unversiegelte Freiflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Dabei sind neophytische, invasive Pflanzen unzulässig.
- (7) Im Nahebereich der lt. Rechtsplan festgelegten „Baumpflanzung“ sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Nahebereich von Straßenkreuzungen und/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 idgF. (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild⁴“), sowie etwaige Einschränkungen gem. den Vorgaben der Gemeinde bzw. den zuständigen Sachverständigen zu berücksichtigen.

§8 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin:

.....

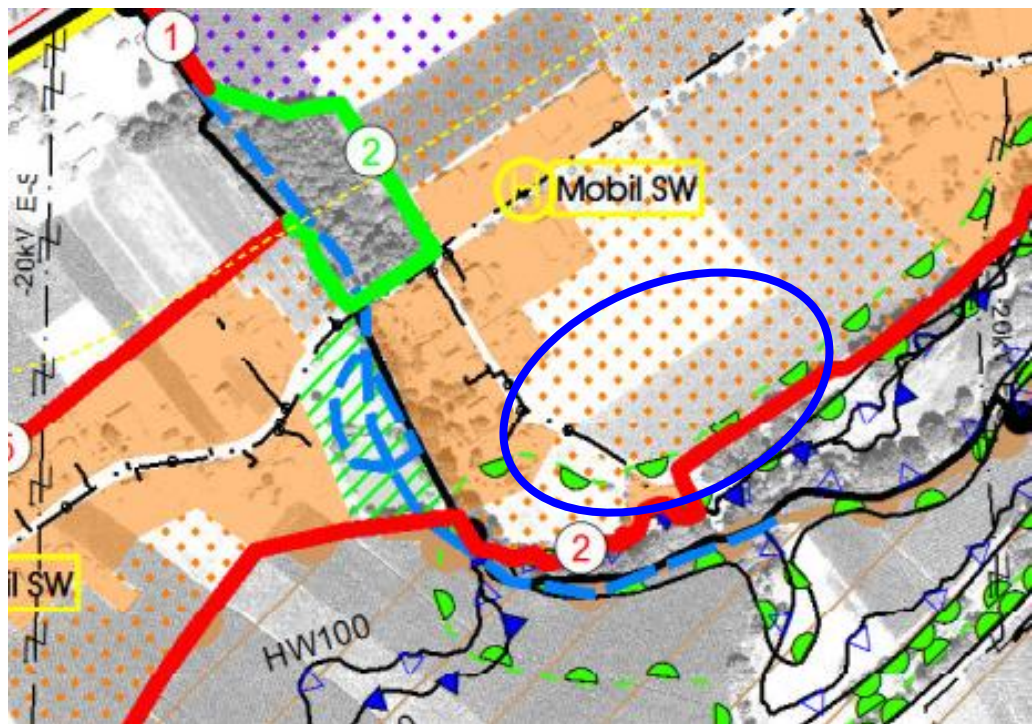
⁴ Auszug aus dem Stmk. BauG 95 idgF., §43(4):
Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.



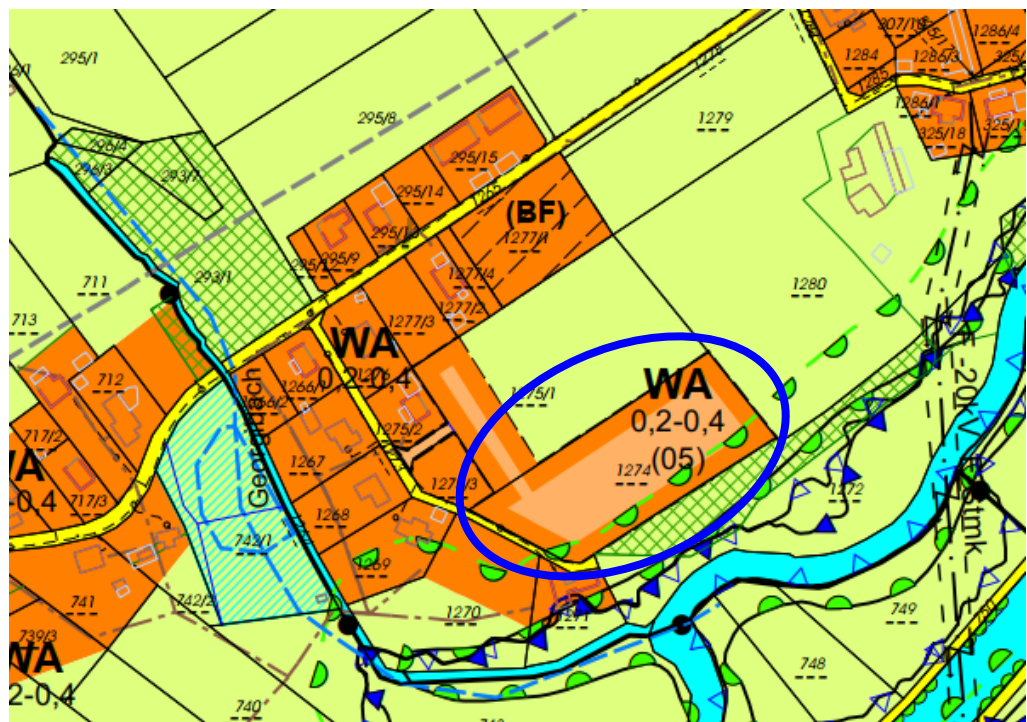
Für den Gemeinderat
Die Bürgermeisterin

GRUNDLAGEN

- Auszug Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gleinstätten
- Auszug aus dem Katasterplan, Datengrundlage Orthophot



Auszug aus dem Entwicklungsplan 1.0. | ohne Maßstab



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0. | ohne Maßstab



HW = 178826.6, RW = -74857.1

FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **Gleinstätten**
Katastralgemeinde: **66009 Gleinstätten**
Grundstücke: 1274

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:

/1Gesamtfläche	ca.	8.610 m²	<i>Planungsareal</i>
	ca.	985 m²	<i>Erschließungsfläche</i>

Zur Verfügung stehende Baufläche daher	ca.	7,625 m²
---	-----	----------------------------

ERLÄUTERUNGEN

Das Bebauungsareal liegt im zentralen Teilbereich der Marktgemeinde, westlich des Hauptortes der Marktgemeinde Gleintätten. Das Ortszentrum, welches sämtliche zentralörtliche Funktionen aufweist (Bildung und andere Dienstleistungen) ist ca. 10 Gehminuten entfernt. Der direkte Umgebungsbereich ist daher ein aktuelles Entwicklungsgebiet der Marktgemeinde mit vermehrt umgesetzten Bauvorhaben, was die erhöhte Nachfrage nach Bauland bestätigt.

Das Areal ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt.

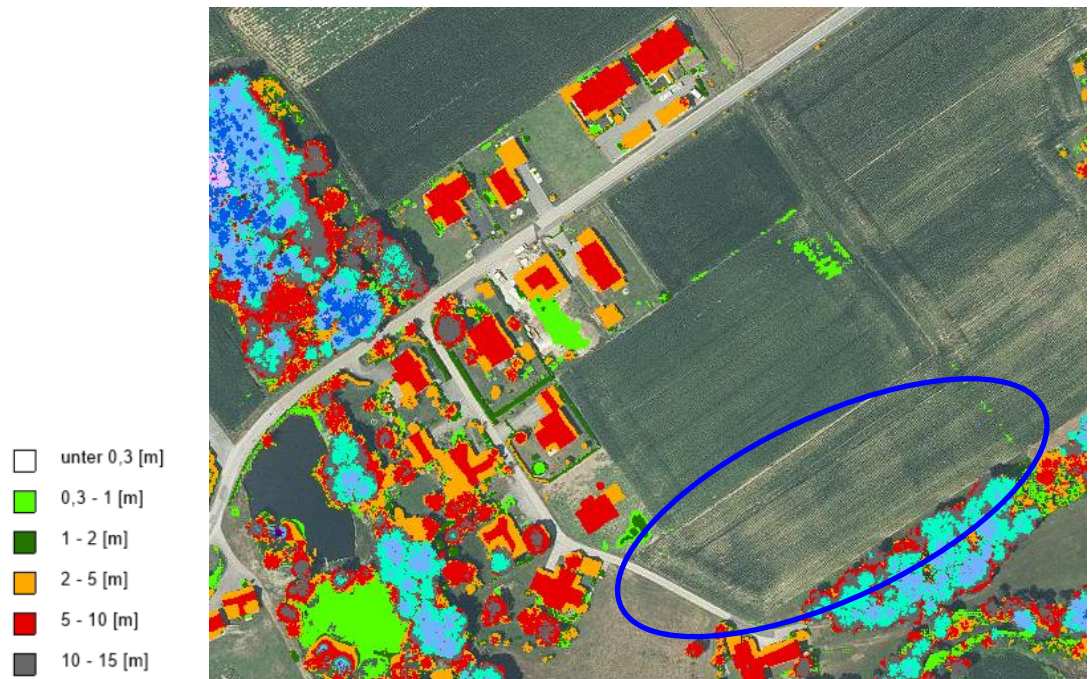
Der Umgebungsbereich ist geprägt durch eine Mischung aus lockerem, kleinstrukturierte Bebauung mit Einfamilienhäusern. Nach Süden wird das Areal durch eine Grünzone abgeschlossen.

Bezüglich der Dachformen ist der Siedlungsbereich von Satteldächern unterschiedlicher Neigung geprägt, wobei auch vereinzelt Walmdach bzw. Schopfwalmdächer vorhanden sind..

Das Areal befindet sich in einem Gebiet ohne erkennbare Geländeneigung.



Orthofoto | Quelle: gis.stmk.gv.at | ohne Maßstab



Höhendarstellung der Objekte | Quelle: gis.stmk.gv.at | ohne Maßstab



Planungsbereich und direkter Nahbereich | Eigene Aufnahme

Erstellung des Teilbebauungsplanes

Im Rahmen der Revision 1.0 wurde das nördliche Plangebiet auch als Teil des Aufschließungsgebiet ausgewiesen. Für diesen Teil ist jedoch aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit und der derzeitigen Nutzung eine Bebauung kurz- mittelfristig nicht umsetzbar. Zudem sind etliche Vorfragen (Erschließung der großflächigen Potenzialflächen, etc.) noch ungeklärt.

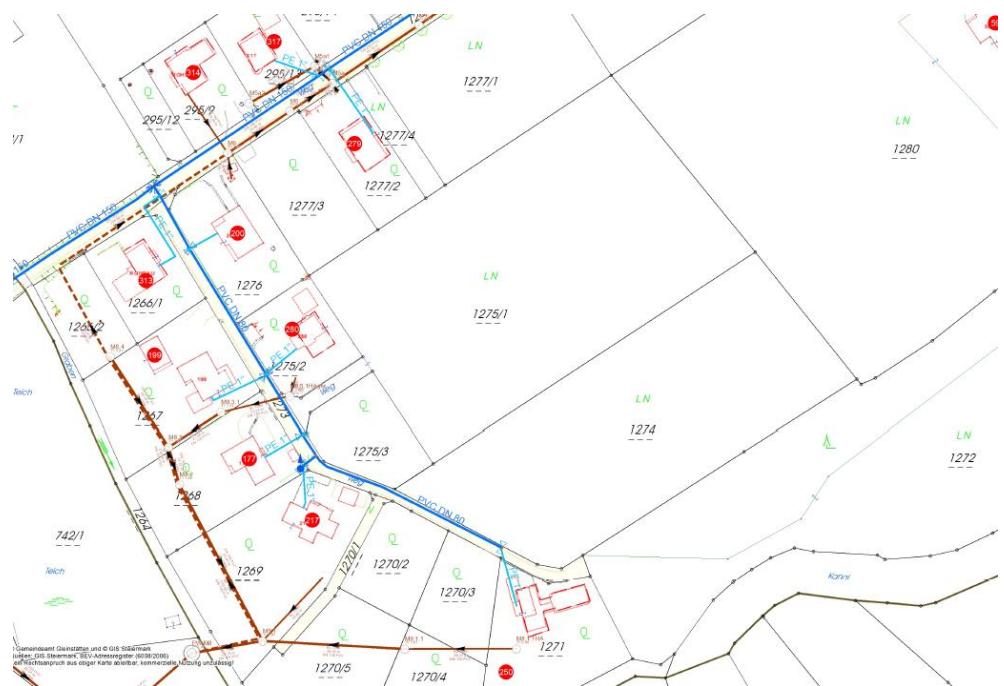
Wie bereits erläutert besteht in der Marktgemeinde ein erhöhter Baubedarf. In diesem Bereich besteht aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der räumlichen Nähe zum Ortszentrum die geeignete Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung. Der gegenständliche Bereich grenzt direkt an die Gemeindestraße und mit diesem Teilbebauungsplan wird einerseits die Entwicklung vom Bestand ausgehend gefördert, aber auch die langfristige Entwicklung (bzw. Erschließung) sichergestellt. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die gegenständliche Bebauungsplanabgrenzung somit sichergestellt.

Ein weiterer Punkt ist die Tatsache, dass für den gegenständlichen Bereich, aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit, keine Konzepterstellung zur Oberflächenentwässerung möglich war. Da der Boden in diesem Teilbereich der Marktgemeinde als nicht gut sickertfähig eingestuft ist (Erfahrung bzw. lt. EBod Einstufung) ist diese Vorfrage als elementar für die Bebauungsplanerstellung anzusehen.

Auch die weiteren Zielsetzungen bzw. Vorfragen bzgl. der Bebauungsplanerstellung, wie die Grundstücksteilung ist für diesen Teilbereich aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit zurzeit nicht umsetzbar.

Da für das gegenständliche Bebauungsplanareal alle Vorfragen geklärt wurden, die Umsetzung der weiteren Potenzialflächen weiterhin umzusetzen ist, und die Bebauungsplanerstellung alle Zielsetzung der örtlichen Raumplanung entsprechen kann eine Teilbebauungsplanung in dieser Form umgesetzt werden.

Infrastruktur:



Leitungskataster | Mgd. Gleinstätten

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die westlich befindliche Parzelle sichergestellt. Diese befindet sich im Gemeindebesitz (EZ: 50000) und ist offiziell als Verkehrsfläche gewidmet.

Schmutzwasserkanal:

Im Umfeld des Planungsbereiches ist ein öffentlicher Kanal gegeben, welcher zur Entsorgung des Planungsgebietes herangezogen werden kann.

Regenwasser | Oberflächenwasserentsorgung

Die Beseitigung der Niederschlagswässer ist gem. der vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept verfasst von Kapper Planung & Baumanagement (GZ: 25-61051_OE vom 18/08/2025 (siehe Beilage) grundsätzlich möglich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplanareals kann durch den örtlichen Energieversorger erfolgen.

Wasserversorgung

Entlang der westlich an das Planungsareal anschließenden Erschließungsstraße ist gem. Bekanntgabe der Gemeinde eine Ortswasserleitung gegeben, über welche die Versorgung des Planungsgebietes sichergestellt werden kann.

Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:

Aufschließungserfordernisse | Mängel lt. Flächenwidmungsplan

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

x *Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.*

Es wurde eine Oberflächenentwässerungskonzept (s. Beilage) projektiert, welche die Möglichkeit der fachgerechten Entsorgung der Meteorgewässer nachweist.

Die entsprechende Umsetzung im Sinne des Leitfadens für Oberflächenentwässerung (Hrsg. Land Steiermark, Aug. 2017) ist im Bauverfahren entsprechend nachzuweisen.

Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass eine negative Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke unzulässig ist.

x *Mangel der inneren Abwasserentsorgung*

Die Innere Abwasserentsorgung des Bebauungsplanbereiches kann über den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal erfolgen. Eine Einbindung des Planungsbereiches in die bestehende Kanalisation ist gesondert zu projektieren. Der Nachweis ist vom Grundeigentümer im Zuge der Projektumsetzung zu erbringen.

x *Mangel der inneren Erschließung*

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden die Vorgaben zur Erschließung festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist noch nicht erfolgt, bzw. ist diese vom Grundeigentümer im Bauverfahren nachzuweisen bzw. im Vorfeld zu projektieren und zu bewilligen.

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

- *Sicherstellung einer Erschließungsmöglichkeit von künftigen Baulandpotenzialen*
- *Grundumlegung und Schaffung von sinnvollen Grundstücksproportionen*
- *Innere Erschließung*
- *Beachtung ev. Erforderlicher Schutzabstände zu Wald bzw. Biotopflächen*

→ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sind noch nicht alle Mängel lt. Verordnung zum Flächenwidmungsplan erfüllt.

Unter bestimmten Voraussetzungen können fehlende Nachweise auch im Rahmen der jeweiligen Bauverfahren abgehandelt werden.

Gem. §8(4) StROG ist die Erteilung von Baubewilligungen vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des §29 Abs. 3 dann zulässig ist, wenn

- a) die Bewilligung der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder
- b) die gleichzeitige Feststellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

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.

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.

Demnach ist vom Grundeigentümer / von den Grundeigentümern zur Herstellung von geeigneten Bauplätzen (im Sinne des §5 BauG) die innere Erschließung unter Berücksichtigung der Vorgaben gem. §4 des Bebauungsplanes zu projektieren, die erforderlichen Bewilligungen dafür einzuholen und diese umzusetzen.

Die dafür erforderlichen Anbindungen an die öffentliche Infrastruktur ist gem. den o.a. Ausführungen im Umfeld gegeben, bzw. wird diese (bis zur Grundgrenze des Planungsgebietes) von der Gemeinde zur Verfügung gestellt bzw. errichtet.

Allgemeine Anmerkungen:

Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc.) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.) beruhen einerseits auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) vom 03/04/2017 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-3514/2017-276).

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.

Vorgesehene Parzellierung

Im Bebauungsplanbereich wurden empfohlene Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Da bei der Umsetzung von Bebauungsplänen immer wieder der Bedarf / Wunsch von kleinräumigen Verschiebungen (+/- 5,0m) auftritt, wurde - um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen - eine entsprechende, flexible Anwendungsmöglichkeit vorgesehen.

Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:

- *Parzellierung im Bauland dürfen nur in der Form erfolgen, dass keine, im Sinne der vorgesehenen Nutzung, unbebaubare Grundstücke verbleiben.*
- *Beibehaltung der grundlegenden Nutzungsstruktur lt. Rechtsplan.*
- *Es muss je Grundstück zumindest eine Zufahrt mit einer Breite von 5m von der Erschließungsstraße gem. Rechtsplan sichergestellt / gegeben sein.*

Festlegungen (Baugrenzlinien, Grünzonen etc.) welche in Bezug zu den relativen Grenzen stehen, sind bei Veränderungen mitanzupassen. Die Zielsetzungen (Bsp. 3m Abstand bei Baulandgrenzen zu Grundstücksgrenzen) bleiben bestehenden und sind weiterzuführen.

Rechtliche Grundlage

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010 idF. LGBl. 48/2025), 3.Teil, 4. Abschnitt "Bebauungsplanung" und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Gleinstätten.

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

Zu §2(2) – zulässige Nutzungen

Aufgrund der Ausweisung als „Allgemeines Wohnen“ ist im Bebauungsplanbereich grundsätzlich in erster Linie eine Wohnnutzung zulässig. Für andere, gem. §30(1)2 StROG 2010, dennoch zulässige Nutzungen wird einschränkend nochmals festgehalten, dass diese nur dann zulässig sind, wenn dadurch keine dem Gebiet widersprechende Verkehrs- und/oder Lärmbelastung verursacht wird. Es erfolgt daher eine exemplarische, jedoch ausdrücklich nicht abschließende Aufzählung, in der Verordnung, womit klargestellt werden soll, dass Lebensmittelmärkte oder ähnlich Nutzung mit hoher Besucherfrequenz und demnach Verkehrsaufkommen ausdrücklich nicht zulässig sind.

Auszug aus dem §30(1) StROG 2010:

*2. **allgemeine Wohngebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, ..., Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen; [...]*

Zu §3(1) – Erschließungsstraße und Straßenfluchtlinien

Im Rechtsplan wurde eine neue Straßenführung festgelegt, welche der Erschließung des Areals dient, und eine gleichmäßige Erschließung aller vorgesehenen Bauparzellen ermöglicht. Die Grenzen sind im Sinne des §4 Z57 BauG als „Straßenfluchtlinien“ anzusehen, obwohl von Seiten der Gemeinde zurzeit keine Intention besteht diese als öffentliche Straße zu übernehmen.

Zu §3(2) – Baugrenzlinien

Die Festlegung der Baugrenzlinien erfolgt im Wesentlichen, um eine geordnete Entwicklung in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen im Umfeld sicherzustellen.

Durch die Festlegungen von verschiedenen Abständen zu Grundstücksgrenzen bzw. zur Erschließungsstraße soll sichergestellt werden, dass damit eine monotone Anordnung der Bebauung vermieden wird bei gleichzeitiger Sicherstellung einer optimalen Flächennutzung. Richtung Süden wird damit auch ein entsprechender Abstand zur Waldfläche bzw. zur Biotop-Pufferzone freigehalten.

Des Weiteren wurden Baugrenzlinien festgelegt, um eine Grundbegrünung des Areals zu gewährleisten (*Vermeidung von zu hoher Versiegelung*) bzw. um im Bereich der Arealsgrenzen zu Nachbarparzellen ev. Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Im Sinne des §4 Z.10 BauG wird des Weiteren festgelegt, dass die verordneten Baugrenzlinien für untergeordnete bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft sowie ein Nebengebäude gem. §21(1)2 BauG nicht gelten, womit ermöglicht werden soll, dass z.B.:

Ausnahmen

- Nebengebäude, etc. bis 40m²,
- Befestigte Fläche und Terrassen sowie
- Einfriedungen etc.

unabhängig der für die Baufelder festgelegten Baugrenzlinien am jeweils erforderlichen Standort errichtet werden können, da diese weitgehend nicht körperhaft in Erscheinung treten und daher keinen maßgeblichen Einfluss auf die in Erscheinung tretenden Bauvolumen haben.

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

Zu §4(1) – Erschließung und Wege

Eine Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz (ausgewiesen Gemeindestraße) ist möglich und entsprechend vorgesehen.

Erschließung

Auch eine Erschließung der östlichen Potenzialflächen wird gem. der Zielsetzung lt. Entwicklungsplan damit sichergestellt.

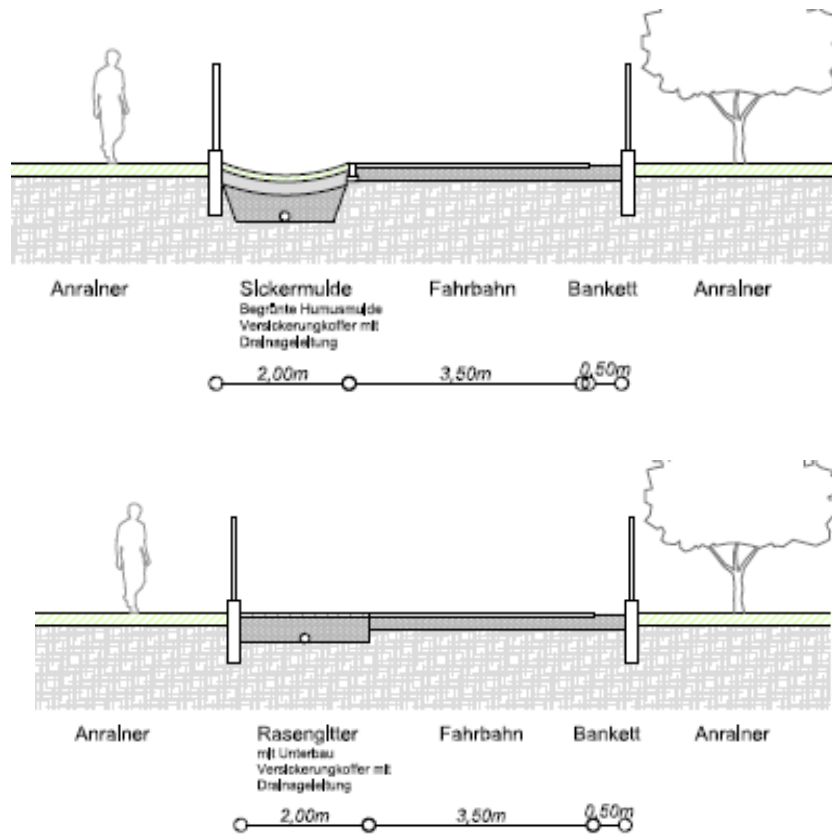
Weiters wird darauf hingewiesen, dass auch betreffend der neuen Erschließungsstraße eine entsprechende privatrechtliche Regelung (Miteigentum od. Servitut) für alle künftigen Grundeigentümer zu treffen ist, um eine gesicherte Zufahrt zu allen Bauparzellen sicherzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird des Weiteren eine Innere Erschließung für den Planungsbereich festgelegt, welche mit einer Breite von 6,0m (Parzellenbreite) bzw. einer Mindestasphaltbreite von 3,5m auszuführen ist, um ein ausreichend dimensioniertes Wegenetz sicherzustellen.

Innere
Erschließung

Da die Umsetzung der festgelegten Erschließungsstraße, eine wesentliche Grundlage für die Bebauung (Bauplatzsignung gem. §5 BauG) darstellt, welche gem. der Festlegung im Flächenwidmungsplan vom Grundeigentümer / von den Grundeigentümern zu Planen und umzusetzen ist, wurden Festlegungen getroffen um einen Ausführungs- und Ausstattungsstandard sowie die Berücksichtigung von öffentlichen Interessen sicherzustellen:

- *Empfohlen wird die Ausführung als getrennter (z.B. Rasengitterstreifen + Poller), jedoch niveaugleichen „Begleit-“ bzw. „Multifunktionsstreifen“, da dieser gegebenenfalls auch zum Ausweichen im Begegnungsverkehrsfall oder als sicherer Rad-/Gehweg, etc., genutzt werden kann. Vereinzelt kann dieser auch als Parkplatz ausgeführt werden.*
- *Da es sich bei den festgelegten Straßen um Privatstraßen handelt, wird festgelegt, dass bis zu einer eventuellen Übernahme, in das öffentliche Gut, Zufahrten jedenfalls zuzulassen sind.*
- *Um die zuvor erörterten Vorgaben bereits im Rahmen der Planung prüfen zu können, wurde verordnet, dass die Straßenplanung in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen muss.*



Darstellung Erschließungszone
Eigene Bearbeitung

Innerhalb der Erschließungszone sind potenzielle auch allgemeine Parkplätze, sofern keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses gegeben ist, sowie auch Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung zulässig.

Hinsichtlich der Umsetzung der Straßen wird dringend empfohlen bereits zum Zeitpunkt der Vertragserstellung für ev. Grundstücksveräußerungen sicherzustellen, dass bei entsprechendem Bbauungsstand die erforderlichen Ausstattungen und der Belag ausgeführt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit nach Fertigstellung der Straßen (inkl. Belag) die Übernahme (ausgenommen Stichstraßen) in das öffentliche Gut bei der Gemeinde zu beantragen.

Zufahrten sind ausschließlich von der neu festgelegten inneren Erschließung zulässig, zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit entlang der Gemeinestraße (Vermeidung einer erhöhten Anzahl von Ein- und Ausfahrten).

Zufahrten

Um eine zu hohe Versiegelung durch Zufahrten zu vermeiden, wurde die Anzahl und Breite von befestigten Zufahrten von der neuen Erschließung gem. Rechtsplan auf ein ortsübliches Maß von 6m beschränkt.

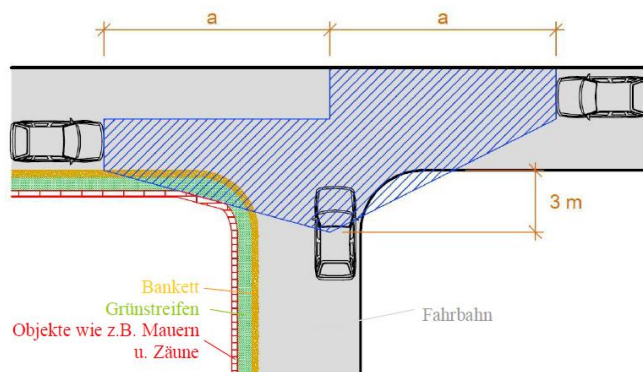
Als befestigte Flächen gelten künstlich hergestellte Flächen, insbesondere asphaltierte, betonierte, bekiesete, gemergelte oder mit Steinen beziehungsweise Platten belegte Flächen.

Stellplätze

Toranlagen & Umkehrung

Des Weiteren wird, daher auch festgelegt, dass Umkehrmöglichkeiten innerhalb des eigenen Grundstückes möglich sein müssen.

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 freizuhalten. Die Sichtweiten sind definiert, welche jedenfalls freizuhalten sind.



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

Zu §4(2) – Ver- und Entsorgung

Zur Abklärung der Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Niederschlagsverbringung wurden als Grundlage für die Bebauungsplanung ein OF-Entwässerungskonzept erstellt, womit nachgewiesen wurde, dass eine den Vorgaben entsprechende Ausführung möglich ist. Es wurde daher festgelegt, dass die OFW-Entsorgung, neben einer entsprechenden Berücksichtigung im Bebauungsplan, gem. dieser Projektierungen bzw. entsprechend den einschlägigen diesbezüglichen Bestimmungen derart umzusetzen sind, dass sichergestellt ist, dass keine Nachbargrundstücke nachteilig beeinflusst werden.

Regenwässer

Da direkt im Umfeld des Planungsgebietes, öffentliche Kanalleitungen bestehen, wurde festgelegt, dass die innere Kanalanlage an diese anzuschließen ist.

Kanal

Da die inneren Kanalanlage (im Sinne einer Hauskanalanlage) eine wesentliche Grundlage für die Bebauung (Bauplatzzeichnung gem. §5 BauG) darstellt, welche gem. der Festlegung im Flächenwidmungsplan vom Grundeigentümer / von den Grundeigentümern zu Planen und umzusetzen ist, wurden Festlegungen getroffen, um einen Ausführungsstandard und die Berücksichtigung von öffentlichen Interessen sicherzustellen:

- *Um die Wartung und ev. Reparaturen der Kanalanlage zu ermöglichen sind Hauptstränge sowie Schächte derart auszuführen, dass diese jederzeit zugänglich sind. Empfohlen wird diese im Bereich der Straßenführungen vorzusehen.*
- *Um die Wartung und ev. Reparaturen der Kanalanlage zu ermöglichen sind Hauptstränge sowie Schächte derart auszuführen, dass diese jederzeit zugänglich sind. Empfohlen wird diese im Bereich der Straßenführungen vorzusehen.*
- *Um die Wartung und ev. Reparaturen der Kanalanlage zu ermöglichen sind Hauptstränge sowie Schächte derart auszuführen, dass diese jederzeit zugänglich sind. Empfohlen wird diese im Bereich der Straßenführungen vorzusehen.*

Es besteht eine Wasserversorgungsleitungen mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit. Es wurde daher festgelegt, dass die innere Wasserversorgung des Areals an diese anzuschließen sind.

Wasser

Da die inneren Wasserversorgungsanlage eine wesentliche Grundlage für die Bebauung (Bauplatzzeichnung gem. §5 BauG) darstellt, welche gem. der Festlegung im Flächenwidmungsplan vom Grundeigentümer / von den Grundeigentümern zu Planen und umzusetzen ist, wurden Festlegungen getroffen, um einen Ausführungsstandard und die Berücksichtigung von öffentlichen Interessen sicherzustellen:

- *Um die Wartung und ev. Reparaturen der Hauptstränge zu ermöglichen sind diese derart zu führen, dass eine Zugänglichkeit sichergestellt ist. Empfohlen wird diese im Bereich der Straßenführungen vorzusehen.*

- *Entsprechend der Vorgaben des Wasserversorgers muss für jedes Objekt bzw. jedes Grundstück eine Absperrmöglichkeit (Wasserschieber) in einem zugänglichen Bereich (Vorplatz, Straße, od. ä) gegeben sein, um eine Absperrung im Notfall zu ermöglichen.*
- *Um die zuvor erörterten Vorgaben bereits im Rahmen der Planung der Versorgungsanlage prüfen zu können, wurde verordnet, dass die Planung in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen muss.*

Zu §5 –Bebauung

Der Dichterahmen gem. FWP 1.0 wird im Rechtsplan dargestellt.

Dichte

Der Bebauungsgrad wurde in Abstimmung auf den Gebietscharakter bzw. entsprechend der üblichen Vorgaben für Ein- und Zweifamilienbauten festgelegt. Generell soll damit eine Fortsetzung des hohen Durchgrünungsanteil sichergestellt werden.

Bebauungsgrad

Grundsätzlich erfolgt die Festlegung der Bebauungsweise, etc. in Anlehnung an die bestehende Bebauung bzw. Strukturen im Umfeld, sodass eine entsprechende Einbettung in die Bestandsstrukturen sowie das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt ist.

Bebauungs-
weise

So wurde betreffend der Bebauungsweise grundsätzlich eine Fortsetzung der offenen Bebauung festgelegt, wobei in den dafür vorgesehenen Bereichen (Baugrenzlinie über mehrere Bauparzellen) auch in gekuppelter Bauweise zugelassen werden, um dennoch eine möglichst homogene und kompakte Bebauungsstruktur sicherzustellen

Es wird eine freiere Ausrichtung zugelassen, um einerseits eine Auflockerung der Struktur zu schaffen (Vermeidung einer Eintönigkeit) und andererseits erlauben die Grundstücksproportionen eine solche Freiheit.

Ausrichtung

Einzig im westlichen Bereich wird eine straßenparallele Bebauung vorgeben, aufgrund der Proportionen.

Um des Weiteren eine Gestaltungsmöglichkeit freizuhalten wurde eine Abweichungsspielraum von +/-10° festgelegt.

Zur Sicherstellung einer, der regionstypischen Gebäudestruktur entsprechenden bzw. angenäherten Bebauung wurde festgelegt, dass Hauptkörper grundsätzlich eine erkennbare, langgestreckte Form mit einem Seitenverhältnis von 1 zu mind. 1,3 (Breite zu Länge) aufweisen müssen, da diese längliche Gebäudestruktur den traditionellen Bauweisen am besten entspricht und demzufolge weitergeführt werden soll. Dazu wird auch eine Gesamtbreite definiert, um der regionstypischen Gebäudestruktur zu entsprechen.

Proportionen

Um die Baukörper klar zu definieren, sind An- und Zubauten zulässig, wenn diese gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet ausgeführt werden und somit den grundsätzlich langgestreckten Gesamteindruck des Gebäudes nicht stören. Daher darf die Geschossfläche der An- und Zubauten max. 30% des Hauptbaukörpers betragen und die Gesamthöhe muss klar erkennbar niedriger als das Hauptgebäude sein.

An- & Zubauten

Angemerkt wird, dass an das Hauptgebäude angebauten Garagen bis zu einer Grundfläche von 40m² unabhängig der % Festlegung zulässig sind.

Um die klare Abgrenzung des Hauptobjektes sicherzustellen, dürfen An- und Zubauten zudem nicht als flächenbündige Fortsetzung der Fassade des Hauptkörpers ausgeführt werden, sondern müssen ein Versatz von zumindest 30cm aufweisen bzw. um mindestens 50cm niedriger als der First des Hauptgebäudes sein.

Um die formale Eingliederung der Bebauung in die umgebenden, bestehenden Strukturen sicherzustellen, wurde, in Anlehnung an die bestehenden Bauten, festgelegt dass, grundsätzlich maximal 2-geschoßige Gebäude zulässig sind. Um die Höhenwirkung klar festzulegen, wurde verordnet, dass die Gesamthöhe gem. BauG §4 Z33 maximal 9,5m betragen darf.

Höhe

Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben

Gesamthöhe
§4 Z.33 Stmk.
BauG

Da im Umgebungsbereich nahezu keine homogene Bebauung in Bezug auf die Dachform (Überwiegend Satteldächer + einzelne Schopfwalmdächer - s. Fotos im vorderen Erläuterungsteil bzw. Luftbilder) besteht erfolgt eine Fortführung dieser Vorgaben, wie sie im Umfeld bereits gegeben sind. Pult- und Flachdächer bei Hauptgebäuden werden daher ausgeschlossen

Dach

Somit wurden Festlegungen im Sinne der Fortsetzung der im Umfeld bestehenden Ausführungen getroffen.

Um die „Verhüttelung“ des Siedlungsgebietes zu vermeiden, wurde festgelegt, dass je Grundstück maximal 1 Nebengebäude im Sinne des §4 Z.47 Stmk BauG zulässig sind, wobei jedoch Garagengebäude von der Regelung ausgenommen.

Nebengebäude

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

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

Farbe

Um eine zu dominante Erscheinung einzelner Objekte bzw. der Anlage zu vermeiden, wurde festgelegt, dass ausschließlich gedeckte Farben bzw. Erdfarbtöne zulässig sind, bzw. grelle Farbtöne sowie reinweiß und auch glänzende und/oder spiegelnde Materialien unzulässig sind.

Es wird empfohlen im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen bzw. zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen.

Zu §6 – Freiflächen

Wie bereits ausgeführt ist das Planungsareal als nahezu eben anzusehen. Daher sind Geländeänderung auf ein erforderliches Mindestmaß (1m) zu beschränken und diese jedenfalls mit möglichst flachen, natürlichen Böschungen auszuführen. Sollten kleinräumige Geländemulden vorhanden sein, dürfen diese ohne Einschränkung dem natürlichen Gelände Verlauf angepasst werden.

Gelände-
veränderungen

Da sich Steinmauern in einer durchgehenden Fläche nachteilig auf eine sensible Einbindung auswirken, wurde eine Beschränkung der Höhe und durchgängigen Länge für Stützbauwerke festgelegt. Zusätzlich wurde, um kahle – das Landschaftsbild massiv beeinträchtigende Stützmaueransichten zu vermeiden eine Begrünungsverpflichtung festgelegt und festgelegt, dass Steinschichtungen in Form von Wasserbausteinen unzulässig sind.

Stützmauern

Um eine Fortsetzung der im Umfeld bestehenden Durchgrünung und somit Gliederung des Siedlungs- und Straßentraumes sicherzustellen, besonders an den Außengrenzen wurden im Planungsareal Grünfläche festgelegt.

Grünfläche

Diese sind grundsätzlich zu begrünen und zu bepflanzen, es sind jedoch auch Maßnahmen zur Versickerung von Oberflächengewässer, Einfriedungen und technische Infrastrukturanlagen zulässig, da diese die Begrünung nicht maßgeblich beeinträchtigen.

Da durch dichte Einfriedungen eine massive Zerschneidung der Landschaft gegeben ist und zudem der Siedlungsraum nicht mehr erlebbar ist, wurde festgelegt, dass ausschließlich licht und luftdurchlässige Zäune sowie Hecken mit einer Höhe von maximal 1,5m zulässig sind.

Einfriedung

Ein fester Mindestabstand zum Straßenbereich erhöht die Verkehrssicherheit (Sichtweiten, leichtere Ausweichmöglichkeiten etc.)

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. 55% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei angemerkt wird, dass die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. ihres Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden können.

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).

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 %

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

Um die bestehende Durchgrünung des Siedlungsbereiches fortzusetzen, wurde festgelegt, dass unversiegelte Flächen, unabhängig der festgelegten Grünzonen, jedenfalls zu begrünen bzw. zu bepflanzen sind. Dabei sind neophytische, invasive Pflanzen (*nicht heimische Gewächse wie z.B. Thuje, etc.*) verboten, um einen Schutz und Weiterführung der örtlichen Flora sicherzustellen

Bepflanzung

Im Planungsgebiet wurde entlang von Wegen sowie in exponierten Bereichen, um eine generelle Grundbepflanzung des Straßen- und Siedlungsraumes sicherzustellen und eine Strukturierung des Areals zu erzielen, die verpflichtende Pflanzung und Erhaltung von großkronigen, regionstypischen Laubbäumen festgelegt. 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.

Bäume

Zu §7 – Erfüllung der Vorgaben

Grundsätzlich kann aus Sicht der örtlichen Raumplanung durch eine individuelle, fachlich fundierte Einzel- bzw. Projektbeurteilung 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 ist.

In diesem Sinne wurden auch die Festlegungen getroffen, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes das wesentliche Rahmenkorsett der Nutzung und Gestaltung 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 die Gemeinde bzw. den zuständigen Sachverständigen erforderlich sind, dies soll im Einzelfall bei entsprechender, fundierter Begründung möglich sein.

BEILAGEN

- Oberflächenentwässerungskonzept | Kapper Planung & Baumanagement, 8551 Wies

OBERFLÄCHEN ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

FÜR DEN

BEBAUUNGSPLANS A09 „JAUK“

AUF DEM GST 1274, KG 66099 GLEINSTÄTTEN

IN DER

MARKTGEMEINDE GLEINSTÄTTEN

AUFTRAGGEBER:

MARKTGEMEINDE GLEINSTÄTTEN

8443 Gleinstätten, Pistorf 160

Tel.: 03457 / 22 15

E-Mail: gde@gleinstaetten.gv.at

PROJEKTANT:

KAPPER Planung & Baumanagement

Bmstr. Manuel Kapper

8551 Wies, Oberer Markt 19

Tel.: 0664 / 43 14 974

E-Mail: office@kapper-planung.at



Kapper Planung & Baumanagement

A-8551 Wies • Oberer Markt 19

Tel.: 03465/50 900 • Mobil: 0664/43 14 974

www.kapper-planung.at

Bmstr. Manuel Kapper, Planer

1. ALLGEMEINES

Für das Grundstück 1274 in der KG Gleinstätten wird ein Bebauungsplan A9 „Jauk“ von Architekt DI Andreas Krasser erstellt.

Für diesen ist auch eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nachzuweisen und wird hier über dieses Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

1.1. Ortsangabe

Gemeinde: Marktgemeinde Gleinstätten, Gem-Nr.: 61051
Katastralgemeinde: KG Gleinstätten 66009
Grundstücke: 1274

Übersichtskarte:



1.2. Grundlagen

- Land Steiermark: Leitfaden für Oberflächenentwässerung (2017)
- Land Steiermark: Leitfaden Regenwasser Bewirtschaftungskonzept (2023)
- ÖWAV-Regelblatt 45 (2015) Oberflächenentwässerung durch Versickerung
- Bemessungsniederschlag 2020 des Hydrographischen Dienstes in Österreich für den Gitterpunkt 5962, KG Gleinstätten
- GIS Steiermark, eBod – digitale Bodenkarte, eHYD – hydrographische Daten
- Sickerversuche vom 05.06.2025 / Bestätigung kf Wert
- Bebauungsplan A9 „Jauk“ – Rechtsplan vom 23.05.2025

1.3. Betrachtungsgebiet

Das betrachtete Grundstück hat eine Fläche von 7.457 m².

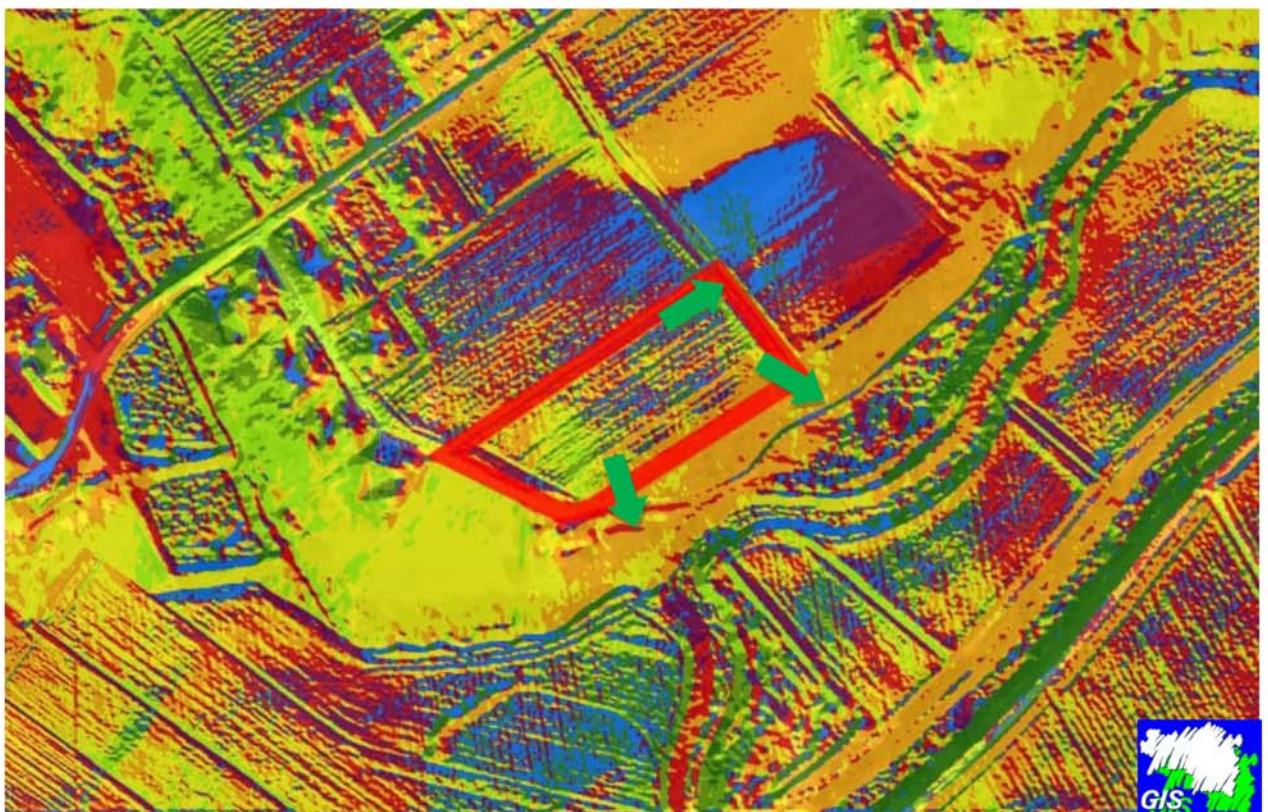


1.4. Ursprüngliche Abflussverhältnisse

Die Oberflächenwässer entwässern derzeit Richtung Süd-Ost in das öffentliche Gewässer 4067 (Seitenarm der Sulm). An der nördlichen Bereich Grundstücksgrenze erfolgt die Entwässerung Richtung Nord-Westen. In weiterer Folge ebenfalls in den Seitenarm der Sulm.



Fließfaden aus dem GIS - Steiermark



Hangrichtungen aus dem GIS - Steiermark

1.5. Bodenbeschaffenheit

Gemäß eBOD – Digitaler Bodenkarte ist als zentraler Bodentyp „Pseudogley“ mit einer geringen Durchlässigkeit gegeben. Aus den Schürf- und Sickerversuchen vom 05.06.2025 kann festgestellt werden, dass die vorhandene Durchlässigkeit der Oberflächenwässer ausreichend ist. Der kf Wert liegt aufgrund den Sickerversuchen zwischen $10^{-4,31}$ bis $10^{-4,48}$.



1.6. Grundwasser - Wasserrechte

Im weiteren Umfeld sind keine Grundwassermessstellen, die für dieses Betrachtungsgebiet ausschlaggebend sein können. Aus den Schürfgrabungen vom 05.06.2025 kann festgestellt werden, dass bis zu 2,70 m Tiefe unter GOK kein Grundwasser ist.



Schutz- und Schongebiete für Trinkwasserversorgungen sind im 500 m Radius von der geplanten Bebauung laut GIS Steiermark nicht ausgewiesen. **Nicht wasserrechtlich bewilligte Brunnen bzw. Quellen wurden nicht erhoben.**

2. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Laut dem Leitfaden „Regenwasser Bewirtschaftungskonzept“ des Landes Steiermark liegt der relevante Versickerungsbereich bei Durchlässigkeiten mit einem k_f Wert zwischen 10^{-3} bis 10^{-6} m/s.

Prinzipiell erfolgt eine Versickerung der Oberflächenwässer mittels unterirdischen Sickerkörper oder Sickerschächten auf dem eigenen Grundstück. **Der k_f Wert liegt aufgrund den Sickerversuchen zwischen $10^{-4,31}$ bis $10^{-4,48}$.**

2.1. Betrachtung der quantitativen Belastung bei Regenereignissen

Für die Bemessungsregendaten wurden die Veröffentlichungen des Hydrographischen Dienstes 2020 für den Gitterpunkt 5962 (KG Gleinstätten) herangezogen.

Gemäß Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2017“ der Steiermärkischen Landesregierung sind unter Bezugnahme auf das ÖWAV Regelblatt 45 bei Gebieten mit niedriger Bebauungsdichte bzw. bei ländlichen Gebieten Retentionsmöglichkeiten für ein 10-jähriges Niederschlagsereignis zu bemessen.

Mit diesem Oberflächenentwässerungskonzept werden gemäß dem ÖWAV Berechnungsprogramm zum ÖWAV RB45 Modellberechnungen auf Grundlage einer Musterbebauung für die einzelnen Sickerkörper mit den entsprechenden Regensummenlinien durchgeführt.

Es sind jedoch mit Erstellung der Einreichprojekte für die Bauvorhaben die Abflussberechnungen mit den tatsächlichen Flächen durchzuführen und die Sickermaßnahmen neu zu bemessen!

2.2. Betrachtung der stofflichen Belastung

Gemäß ÖWAV-Regelblatt 45 (Versickerung in den Untergrund) hat die Bewertung für die stoffliche Belastung der Niederschlagsabflüsse in Abhängigkeit von den Herkunftsflächen zu erfolgen.

Dem Flächentyp F1 sind Dachflächen aus Glas-, Grün-, Kies- und Ton, zementgebundene und kunststoffbeschichtete Deckungen und alle anderen Dachflächenmaterialien und Terrassen mit einem Gesamtflächenanteil nicht größer als 200 m² projizierter Fläche mit geringer Verschmutzung zuzuordnen.

Dem Flächentyp F2 sind alle anderen Dachflächen, weiters:

- Parkflächen für Pkw nicht größer als 20 Parkplätze bzw. 400 m² (Abstellflächen inkl. Zufahrt) und Parkflächen für Pkw größer als 20 Parkplätze und nicht größer als 75 Parkplätze bzw. 2.000 m² (Abstellflächen inkl. Zufahrt) mit nicht häufigem Fahrzeugwechsel (Wohnhausanlagen, Mitarbeiterparkplätze bei Betrieben, Park-and-Ride-Anlagen und Parkplätze mit ähnlich geringem Fahrzeugwechsel).
- Fahrflächen mit einer JDTV bis 500 Kfz/24 h zuzuordnen.

Der Flächentyp F3 ist bei dieser Aufschlüsselung für ein allgemeines Wohngebiet nicht zutreffend.

Niederschlagswässer der Flächentype F1 können bei Versickerung als Mindestanforderung über Sickerschächte mit mineralischem Filter jedoch besser über Rasenflächen, Rasenmulden oder Rasenbecken versickert werden. Bei Einleitung in Oberflächengewässer wären keine besonderen weiteren Reinigungsmaßnahmen erforderlich.

Niederschlagswässer aus dem Flächentyp F2 können, um den Anforderungen gemäß QZV Chemie GW zu entsprechen über Rasensysteme wie Rasenflächen, Rasenmulden oder Rasenbecken, oder über eine „Bodenpassage“ versickern. Systeme mit Rasen müssen mit einer Deckschicht aus mindestens 10 cm Oberboden ausgestattet sein.

Bei Versickerung muss zum höchsten bekannten Grundwasserstand mindestens 1,00 m natürlich gewachsener Boden verbleiben (ÖNORM B 2506-1). Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, ist die Zulässigkeit bzw. die Art der Versickerung bei der Behörde zu erfragen. Bei Entwässerung aus dem Flächentyp F2 flächig über Rasenböschungen, ist zum höchsten Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten (RB45).

3. BEMESSUNG

Gemäß ÖWAV Regelblatt RB45 (2019) und dem Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2017“ der Steiermärkischen Landesregierung ist für ländliche Gebiete bzw. Gebiete mit geringer Bebauungsdichte ein 10-jähriges Niederschlagsereignis heranzuziehen. Es ergeben sich laut Veröffentlichungen des Hydrographischen Dienstes in Österreich für den Gitterpunkt 5962 (KG Gleinstätten) bei einem Bemessungsregen von 20 Minuten (ÖWAV RB45) 38,0 mm und diese entsprechen 317 l / (s * ha).

Bemessungsniederschlag mit MaxModN (oberen)- und ÖKOSTRA (unteren)-Werten [mm]

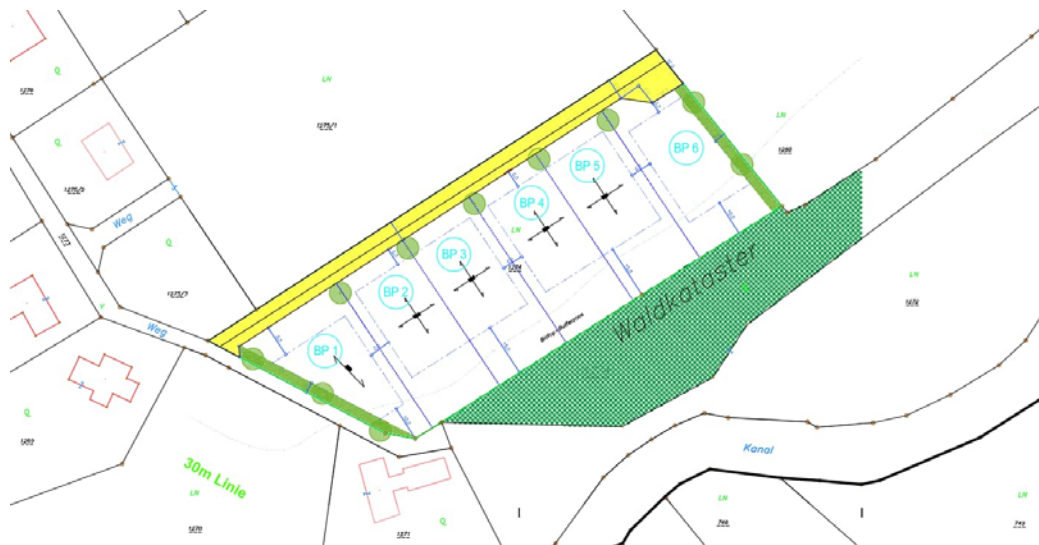
Gitterpunkt: 5962; (M34, R: -73251m, H: 5176595m)

Flächenabminderung: keine

Wiederkehrzeit (T)	1	2	3	5	10	20	25	30	50	75	100
Dauerstufe (D)											
5 Minuten	7.6	9.2	10.0	11.4	13.9	16.5	17.3	18.0	19.8	21.3	22.4
	7.5	9.0	9.8	11.1	13.1	15.2	15.8	16.4	17.9	19.1	20.0
	7.3	8.7	9.6	10.7	12.0	13.5	14.0	14.4	15.4	16.3	16.9
10 Minuten	11.9	14.5	17.1	20.7	25.5	30.4	32.0	33.3	36.9	39.7	41.8
	11.7	14.2	16.2	19.0	22.6	26.4	27.6	28.6	31.3	33.5	35.1
	11.4	13.8	15.3	17.1	19.5	22.0	22.8	23.4	25.2	26.7	27.8
15 Minuten	14.5	18.2	21.9	26.6	33.0	39.4	41.5	43.1	47.8	51.6	54.2
	14.1	17.6	20.3	23.9	28.7	33.4	35.0	36.2	39.7	42.6	44.5
	13.8	17.0	18.8	21.2	24.4	27.5	28.5	29.4	31.7	33.6	34.9
20 Minuten	16.2	20.7	24.9	30.3	37.7	45.0	47.3	49.3	54.7	59.0	62.0
	15.8	19.9	23.0	27.1	32.6	38.0	39.7	41.2	45.3	48.5	50.7
	15.5	19.2	21.3	24.1	27.8	31.4	32.6	33.7	36.4	38.6	40.2

3.1. Beitragsflächen

Das Betrachtungsgebiet hat eine Fläche von etwa 7.457 m².



Rechtsplan der Marktgemeinde Gleinstätten Stand vom 23.05.2025.

Beitragsflächen für die Musterberechnung:

Bezeichnung der Fläche			A [m ²]
IST Grundstück 1274			7 457
Summe IST			7 457
PROJEKT Bauflächen "Annahmen"			
Wohnhaus	125,0 m ²	6 ST	750
Garagen / Carport	40,0 m ²	6 ST	240
Terrassen	25,0 m ²	6 ST	150
Zufahrt	50,0 m ²	6 ST	300
Aufschließungsstraße	1000,0 m ²		1 000
Bauflächen GESAMT			2 440
Wiese RESTFLÄCHE abzgl. Baufläche			5 017
GESAMTSUMME PROJEKT retentiert			7 457

3.2. MUSTERBERECHNUNG

Aus den Schürf- und Sickerversuchen vom 05.06.2025 kann festgestellt werden, dass die vorhandene Durchlässigkeit der Oberflächenwässer für eine Versickerung auf eigenem Grund ausreichend ist. **Der kf Wert liegt aufgrund den Sickerversuchen zwischen $10^{-4,31}$ bis $10^{-4,48}$.**

Die Musterbemessungen wurden gemäß ÖWAV RB45 berechnet, indem die Entwässerung aller Flächen bis zu einem 10-jährigen Niederschlagsereignis betrachtet wurden.

Die Oberflächenentwässerung im Bereich der Straße erfolgt durch Versickerung auf eigenem Grund mittels Einlaufschächte, die die Regenwässer in den Untergrund zum unterirdischen Sickerkörper leiten und dort zur Versickerung gelangen.

Der Baugrund ist für eine Musterberechnung in 6 mögliche Bauplätze/ mögliche Parzellengrenzen aufgeteilt worden, die jeweils einem durchschnittlichen Einfamilienhaus mit Carport und Zufahrt entsprechen. Für die Baugründe wurden ebenfalls Musterberechnungen gemäß ÖWAV Regelblatt RB 45 durchgeführt. Die Detailberechnung mit Festlegung der Ausführung der Zisternen ist bei der jeweiligen Einreichplanung darzustellen.

4. SCHLUSSFESTSTELLUNG

Dieses Oberflächenentwässerungskonzept stellt Maßnahmen zur Verbringung der Oberflächenwässer gemäß der Bebauungsstudie einschl. der Nebengebäude und den Zufahrtsstraßen nach dem Stand der Technik dar, **ersetzt aber keine Detailplanung**. Mit Erstellung der endgültigen Einreichunterlagen für die Bauvorhaben sind die Abflussberechnungen mit den tatsächlichen Flächen durchzuführen und die Sickermaßnahmen dementsprechend zu bemessen.

Die Sickerfähigkeit der Böden wurde gemäß den Schürf- und Sickerversuchen vom 05.06.2025 für die Berechnungen festgelegt.

Bei Ausführung der im Oberflächenentwässerungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen:

- Werden die Versickerungen gemäß Bebauungsstudie mit den flächenmäßigen Mustergrößen für ein 10-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt und daher sind keine nachteiligen Beeinflussungen von Nachbarrechten zu erwarten.
- Ist weder eine Verunreinigung der Oberflächengewässer oder des Grundwassers durch die versickerten Oberflächenwässer zu erwarten.
- Vor Baubeginn ist eine Überprüfung der Sickerfähigkeit mittels Schürfe und Sickerversuche durchzuführen.

Anhang:

- Protokoll der Schürf- und Sickerversuche vom 05.06.2025
- Berechnung kf Wert der Schürfe 1-3
- Abflussbilanz Regenabfluss
- Berechnung Bauplatz gemäß ÖWAV-RB45, Variante „Sickerschacht“
- Berechnung Bauplatz gemäß ÖWAV-RB45, Variante „unterirdischer Sickerkörper“
- Berechnung Aufschließungsstraße gemäß ÖWAV-RB45, „unterirdischer Sickerkörper“
- Bebauungsplan A9 „Jauk“ – Rechtsplan vom 23.05.2025

PROTOKOLL VERSUCH SICKERFÄHIGKEIT

Projekt: Oberflächenentwässerung *Bebauungsplan Flur „Jach“*

Zweck: Feststellung der Sickerfähigkeit von Bodenschichten

Lage/Grundstück: *Siehe Lageplan*

Schurf-Nr.: *S1*

Datum: *5/6/2025*

Witterung: *sonnig*

Abmessungen der Schürfgrube:

Länge: l = *235* cm
 Breite: b = *100* cm
 Tiefe: t = *305* cm
 Grundfläche: A = cm²

Beginn Flutung Prüfgrube: *14:14*

Ende Flutung Prüfgrube: *14:20*

Ende Messung: *14:55*

Bodenprofil:	
Tiefe (cm)	Bodenart
<i>0</i>	<i>Humus / Acherboden</i>
<i>35</i>	
<i>190</i>	<i>Lehm</i>
<i>305</i>	<i>Sand / Kies</i>

Messprotokoll und Auswertung

Nummer Messung	Uhrzeit	Mess-dauer	Wasserstand in Schürfgrube		Sicker-geschwindig-keit	Versickerung		kf Wert
		Zeit min	cm	Höhe cm		l/m ² /Std	l/m ² /d	
1	<i>14:20</i>			<i>65</i>				
2	<i>14:28</i>			<i>63</i>				
3	<i>14:33</i>			<i>61</i>				
4	<i>14:40</i>			<i>60,5</i>				
5	<i>14:46</i>			<i>58</i>				
6	<i>14:55</i>			<i>57</i>				
7								
8								
9								
10								

spezifische Anmerkungen:



Kapper Planung & Baumanagement
 A-8551 Wies • Oberer Markt 19
 Tel.: 03465/50 900 • Mobil: 0664/43 14 974
 www.kapper-planung.at

5/6/2025

PROTOKOLL VERSUCH SICKERFÄHIGKEIT

Projekt: Oberflächenentwässerung *Bebauungsplan 709 „Jank“*

Zweck: Feststellung der Sickerfähigkeit von Bodenschichten

Lage/Grundstück: *siehe Lageplan*

Schurf-Nr.: **52**

Datum: *5/6/2025*

Witterung: *sonnig*

Abmessungen der Schürfgrube:

Länge: l = *230* cm
 Breite: b = *100* cm
 Tiefe: t = *290* cm
 Grundfläche: A = *23000* cm²

Beginn Flutung Prüfgrube: *13:46*

Ende Flutung Prüfgrube: *13:51*

Ende Messung: *14:35*

Bodenprofil:	
Tiefe (cm)	Bodenart
0	Humus/Ackerboden
30	
190	Lehm
290	Sand/Kies

Messprotokoll und Auswertung

Nummer Messung	Uhrzeit	Mess- dauer	Wasserstand in Schürfgrube		Sicker- geschwindig- keit	Versickerung		kf Wert
			Zeit min	Höhe cm		l/m ² /Std	l/m ² /d	
1	<i>13:51</i>			<i>55</i>				
2	<i>14:00</i>			<i>52</i>				
3	<i>14:07</i>			<i>50</i>				
4	<i>14:15</i>			<i>48,5</i>				
5	<i>14:23</i>			<i>47</i>				
6	<i>14:30</i>			<i>46</i>				
7	<i>14:35</i>			<i>45</i>				
8								
9								
10								

spezifische Anmerkungen:



Kapper Planung & Baumanagement
 A-8551 Wies • Oberer Markt 19
 Tel.: 03465/50 900 • Mobil: 0664/43 14 974
 www.kapper-planung.at

5/6/2025

PROTOKOLL VERSUCH SICKERFÄHIGKEIT

Projekt: Oberflächenentwässerung *Bebauungsplan 1709, Joch*

Zweck: Feststellung der Sickerfähigkeit von Bodenschichten

Lage/Grundstück: *siehe Lageplan*

Schurf-Nr.: 53

Datum: 5/6/2025

Witterung: *sonnig*

Abmessungen der Schürfgrube:

Länge: l = 210 cm
 Breite: b = 100 cm
 Tiefe: t = 260 cm
 Grundfläche: A = cm²

Beginn Flutung Prüfgrube: *13²⁵*

Ende Flutung Prüfgrube: *13³⁰*

Ende Messung: *14¹⁶*

Bodenprofil:	
Tiefe (cm)	Bodenart
0	Humus/Ackerboden
35	
180	Lehm
260	Sand/Kies

Messprotokoll und Auswertung

Nummer Messung	Uhrzeit	Messdauer	Wasserstand in Schürfgrube		Sicker-geschwindigkeit	Versickerung		kf Wert
		Zeit		Höhe				
		min	cm	cm	mm/min	l/m ² /Std	l/m ² /d	m/s
1	<i>13:30</i>			<i>46</i>				
2	<i>13:36</i>			<i>44</i>				
3	<i>13:44</i>			<i>41</i>				
4	<i>13:54</i>			<i>40</i>				
5	<i>14:02</i>			<i>39</i>				
6	<i>14:09</i>			<i>38,5</i>				
7	<i>14:16</i>			<i>38</i>				
8								
9								
10								

spezifische Anmerkungen:

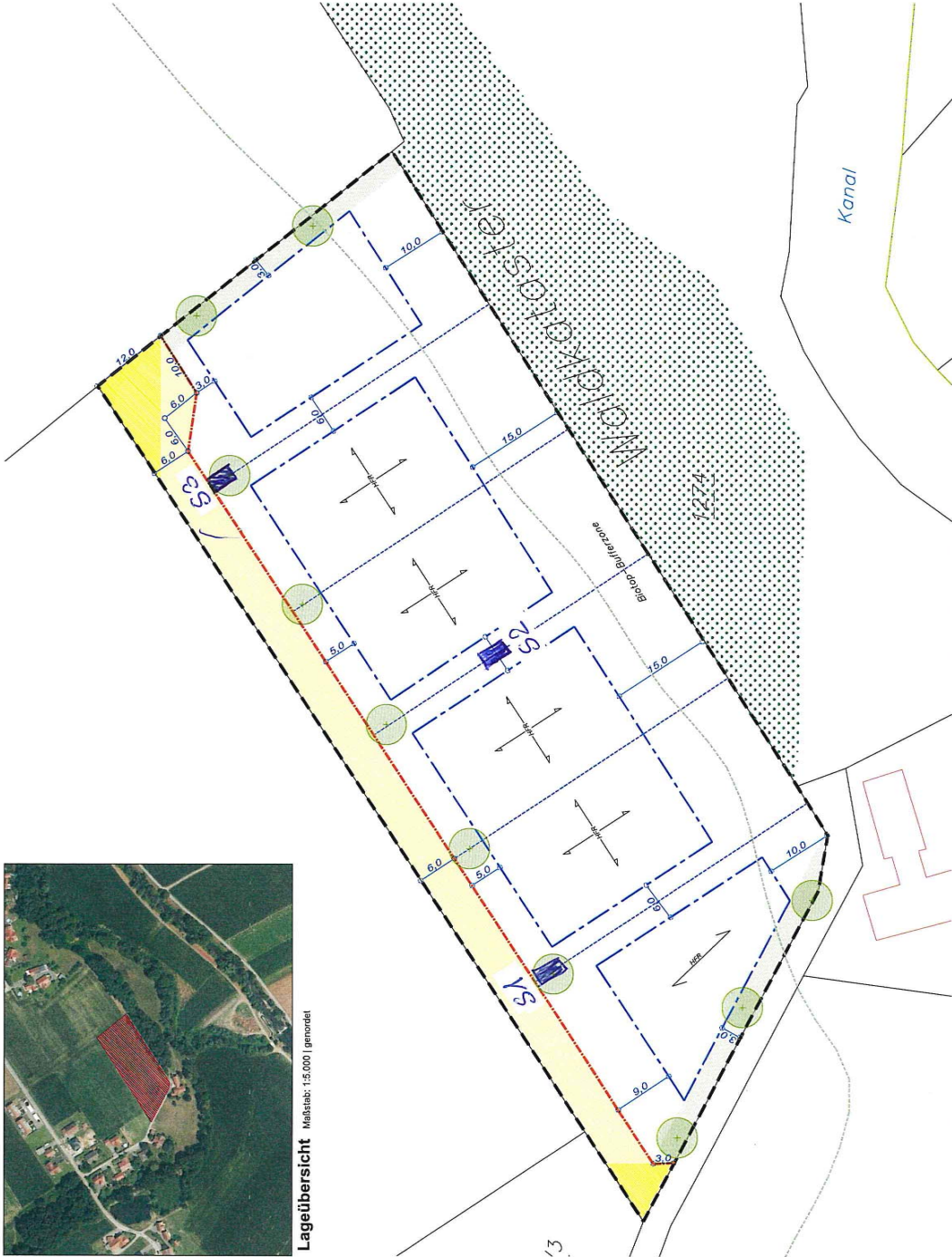
KAPPER
 PLANUNG • BAUMANAGEMENT
 Der Grundstein für jedes erfolgreiche Projekt

Kapper Planung & Baumanagement
 A-8551 Wies • Oberer Markt 19
 Tel.: 03465/50 900 • Mobil: 0664/43 14 974
 www.kapper-planung.at

5/6/2025



Lageübersicht Maßstab: 1:5.000 (unverändert)



LEGENDE

- Grenzen des Planungsraumes
- Straßenfluchtlinie gem. BauG § 4 Z. 57 (siehe § 3 Abs. 1 Verordnung)
- Baugrenzlinie gem. BauG § 4 Z. 10 (siehe § 3 Abs. 2 Verordnung)
- Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung
- Erschließungsfläche
- Mögliche Parzellengrenzen
- Kombinationsfläche gem. § 6 Verordnung
- Bepflanzung gem. § 6 Verordnung
- Grundgrenzen gem. Kataster
- Waldfläche - FWP 1.0
- Biotop Pufferzone - FWP 1.0

Nutzung | Ausweisung lt. FAWI

DO	0,2 - 0,4
Bauweise	0,1 - 0,3
Bauweise	offen/unterg. gekuppelt

Bebaungsweise gem. § 4 Z. 18 BauG



andreas krasser
architektur + landschaftsplanung + baumanagement + bau-ÖP + energieeffizienz + architektur

architekt dipl.-Ing. andreas krasser • 41. wöhrerstraße 15 • 8264 gars • tel. +43(0)316 1 80 27 80-0 • fax +43(0)316 1 80 27 80-9
ATU7760888 • iban: AT85 2037 0001 0001 0001 • bic: BSBK3333 • email: office@andkrasser.at • www.andkrasser.at

Marktgemeinde Gleinstätten Bebaungsplan A09 "Jauk" RECHTSPLAN

Gemeinde
Planzeichnung
Plannummer: BPL_A09/GL2501
Datum: 23/05/2025
Planverfasser:
M 1:500
Für den Gemeinderat
des Marktgemeins



Der Grundstein für jedes erfolgreiche Projekt

Kapper Planung & Baumanagement
A-8551 Wöhrer Markt 19
Tel.: 03465/50 900 • Mobil: 0664/43 14 974
www.kapper-planung.at

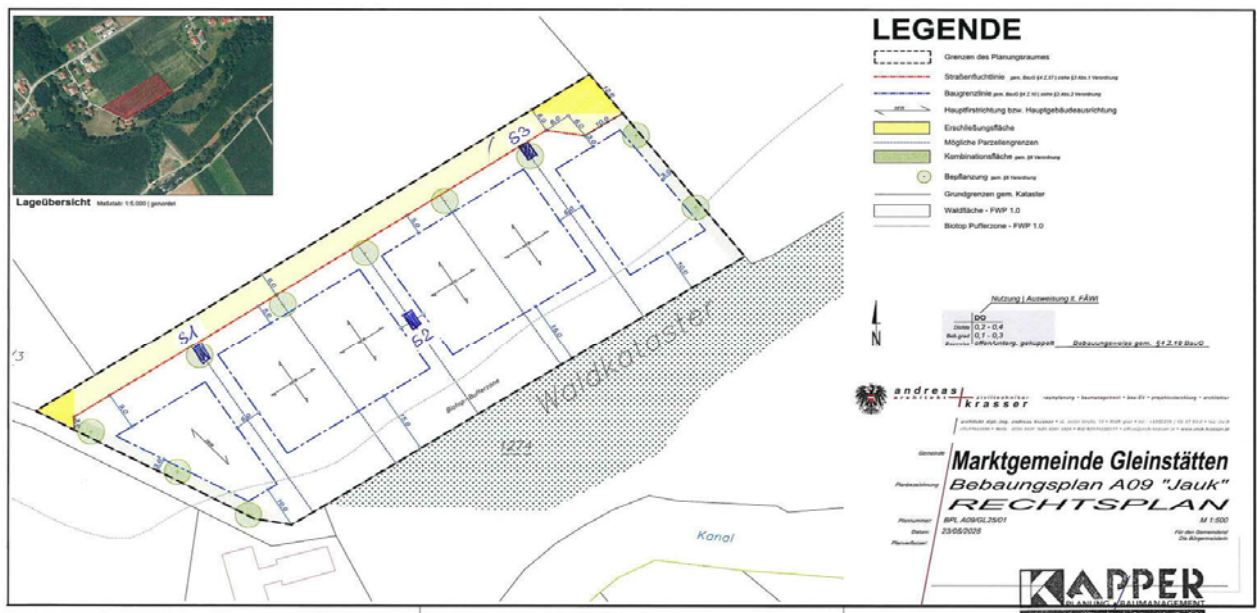
5/6/2025

Feldversuch SICKERFÄHIGKEIT

Bebauungsplan A09 "Jauk", GST 1274, KG Gleinstätten

Zusammenstellung der Schürfe

		Kf Wert	Kontrolle	Kf Wert	Befund	Grundwasser
Schurf:	1	0,000049	0,000049	10 ⁻⁴ ,31	sickerfähig	keines
Schurf:	2	0,000048	0,000048	10 ⁻⁴ ,32	sickerfähig	keines
Schurf:	3	0,000033	0,000033	10 ⁻⁴ ,48	sickerfähig	keines



Feldversuch SICKERFÄHIGKEIT

Allgemeine Angaben:

Versuchs-Nr.:

1

Datum: **05.06.2025**

Beginn Vorwässerung: **14:14** Uhr

Ende Testversuch: **14:55** Uhr

Projekt: **Bebauungsplan A09 "Jauk", GST 1274, KG Gleinstätten**

Zweck des Feldversuches: **Feststellung der Sickerfähigkeit für die Versickerung für die geplante Bauplatzaufschließung**

derzeitige Bodennutzung: **Acker**

Witterung: **sonnig**

Prüfgrube:

Seitenlänge a= **235** cm
b= **100** cm
Tiefe Hr= **305** cm
Grundfläche A= **2,35** m²

Bodenprofil:

GOK

Mutterboden	-35 cm
Lehm	-190 cm
Sandiger Kies	-305 cm

Messprotokoll und Auswertung

Lfd. Nr.	Uhrzeit	Mess- dauer	Wasserstand h in der Prüfgrube		Sicker- geschwindig- keit [vf]	Versickerung		kf Wert
		Δt		Δh				
		min	cm	cm	mm/min	l/m ² /Std	l/m ² /d	m/s
1	14:20		65					
2	14:28	8	63	2,0	3	64	1532	4,2E-05
3	14:33	5	61	2,0	4	102	2451	6,7E-05
4	14:40	7	60,5	0,5	1	18	438	1,2E-05
5	14:46	6	58	2,5	4	106	2553	6,9E-05
6	14:55	9	57	1,0	1	28	681	1,9E-05
7								
8								
9								
10								
14:55		27,0		8,0	3,0	Ø Gesamtzeit:		4,9E-05

Bemerkungen: Bei Versickerungsanlagen sollte der kf Wert zwischen 1×10^{-3} und 1×10^{-6} m/s liegen
Der erste Wert (Humus) wurde nicht berücksichtigt

Die Sickerfähigkeit liegt bei diesem Feldversuch im Mittel bei $10^{-4,31}$ m/s
der Boden ist daher sickerfähig

Feldversuch SICKERFÄHIGKEIT

Allgemeine Angaben:

Versuchs-Nr.:

2

Datum: **05.06.2025**

Beginn Vorwässerung: **13:46** Uhr

Ende Testversuch: **14:35** Uhr

Projekt: **Bebauungsplan A09 "Jauk", GST 1274, KG Gleinstätten**

Zweck des Feldversuches: **Feststellung der Sickerfähigkeit für die Versickerung für die geplante Bauplatzaufschließung**

derzeitige Bodennutzung: **Acker**

Witterung: **sonnig**

Prüfgrube:

Seitenlänge a= **230** cm
b= **100** cm
Tiefe Hr= **290** cm
Grundfläche A= **2,30** m²

Bodenprofil:

GOK

Mutterboden	-30 cm
Lehm	-190 cm
Sandiger Kies	-290 cm

Messprotokoll und Auswertung

Lfd. Nr.	Uhrzeit	Mess- dauer	Wasserstand h in der Prüfgrube		Sicker- geschwindig- keit [vf]	Versickerung		kf Wert
		Δt		Δh				
		min	cm	cm	mm/min	l/m ² /Std	l/m ² /d	m/s
1	13:51		55					
2	14:00	9	52	3,0	3	87	2087	5,6E-05
3	14:07	7	50	2,0	3	75	1789	4,8E-05
4	14:15	8	48,5	1,5	2	49	1174	3,1E-05
5	14:23	8	47	1,5	2	49	1174	3,1E-05
6	14:30	7	46	1,0	1	37	894	2,4E-05
7	14:35	5	45	1,0	2	52	1252	3,3E-05
8								
9								
10								
14:35		35,0		10,0	2,9	Ø Gesamtzeit:		4,8E-05

Bemerkungen: Bei Versickerungsanlagen sollte der kf Wert zwischen 1×10^{-3} und 1×10^{-6} m/s liegen
Der erste Wert (Humus) wurde nicht berücksichtigt

Die Sickerfähigkeit liegt bei diesem Feldversuch im Mittel bei $10^{-4,32}$ m/s
der Boden ist daher sickerfähig

Feldversuch SICKERFÄHIGKEIT

Allgemeine Angaben:

Versuchs-Nr.:

3

Datum: **05.06.2025**

Beginn Vorwässerung: **13:25** Uhr

Ende Testversuch: **14:16** Uhr

Projekt: **Bebauungsplan A09 "Jauk", GST 1274, KG Gleinstätten**

Zweck des Feldversuches: **Feststellung der Sickerfähigkeit für die Versickerung für die geplante Bauplatzaufschließung**

derzeitige Bodennutzung: **Acker**

Witterung: **sonnig**

Prüfgrube:

Seitenlänge

a= **210** cm

b= **100** cm

Tiefe

Hr= **260** cm

Grundfläche

A= **2,10** m²

Bodenprofil:

GOK

Mutterboden **-35 cm**

Lehm **-180 cm**

Sandiger Kies **-260 cm**

Messprotokoll und Auswertung

Lfd. Nr.	Uhrzeit	Mess- dauer	Wasserstand h in der Prüfgrube		Sicker- geschwindig- keit [vf]	Versickerung		kf Wert
		Δt		Δh				
		min	cm	cm	mm/min	l/m ² /Std	l/m ² /d	m/s
1	13:30		46					
2	13:36	6	44	2,0	3	95	2286	5,6E-05
3	13:44	8	41	3,0	4	107	2571	6,3E-05
4	13:54	10	40	1,0	1	29	686	1,7E-05
5	14:02	8	39	1,0	1	36	857	2,1E-05
6	14:09	7	38,5	0,5	1	20	490	1,2E-05
7	14:16	7	38	0,5	1	20	490	1,2E-05
8								
9								
10								
14:16		40,0		8,0	2,0	Ø Gesamtzeit:		3,3E-05

Bemerkungen: Bei Versickerungsanlagen sollte der kf Wert zwischen 1×10^{-3} und 1×10^{-6} m/s liegen
Der erste Wert (Humus) wurde nicht berücksichtigt

Die Sickerfähigkeit liegt bei diesem Feldversuch im Mittel bei $10^{-4,48}$ m/s
der Boden ist daher sickerfähig

ABFLUSSBILANZ REGENABFLUSS

Projekt: **Bebauungsplan A9 "Jauk"**

Gitterpunkt : 5962 Gleinstätten

$$Q_R = \frac{A \cdot r \cdot \Psi}{10000}$$

A = Horizontalprojektion der berechneten Fläche [m²]
r_{20,10} = Regenspende Hydrographischer Dienst 38,0 mm
20 Min bei 10 Jährlichkeit gemäß ÖWAV RB45 **317 l/(s*ha)**

Ψ = Abflussbeiwert nach ÖNORM B 2506-1 (Details: ATV-DVWK-A 117)

	flach - steil		flach - steil
hart gedeckte Dächer	1,0	Äcker, Wiesen	0,1 - 0,3
begrünte Dächer	0,3 - 0,7	Böschungen - Bankette	0,3 - 0,5
Schotterstraßen	0,6 - 0,8	Rasengitterstein	0,15
Asphalt - Beton	0,8 - 1,0	Verbund / Sickersteine	0,25

Bezeichnung der Fläche			A [m²]	Ψ	Q _R [l/s]
IST					
Grundstück 1274			7 457	0,20	47,3
Summe IST			7 457		47,3
PROJEKT					
Bauflächen "Annahmen"					
Wohnhaus	125,0 m²	6 ST	750	1,00	23,8
Garagen / Carport	40,0 m²	6 ST	240	1,00	7,6
Terrassen	25,0 m²	6 ST	150	0,25	1,2
Zufahrt	50,0 m²	6 ST	300	0,90	8,6
Aufschließungsstraße	1000,0 m²		1 000	0,90	28,5
Bauflächen GESAMT			2 440		69,7
					(Versickerung)
Wiese RESTFLÄCHE abzgl. Baufläche			5 017	0,20	31,8
GESAMTSUMME PROJEKT retentiert			7 457		31,8
BILANZ gegenüber IST:				Unterschreitung	-15,5

Aus dem IST-Abfluss (Wiesen- bzw. Ackerflächen) ist ersichtlich, dass der PROJEKT-Abfluss mit **15,3 l/s unterschritten** wird und daher keine Nachbarrechte verletzt werden.



Kapper Planung & Baumanagement
A-8551 Wies • Oberer Markt 19
Tel.: 03465/50 900 • Mobil: 0664/43 14 974
www.kapper-planung.at

Wies, am 12.08.2025

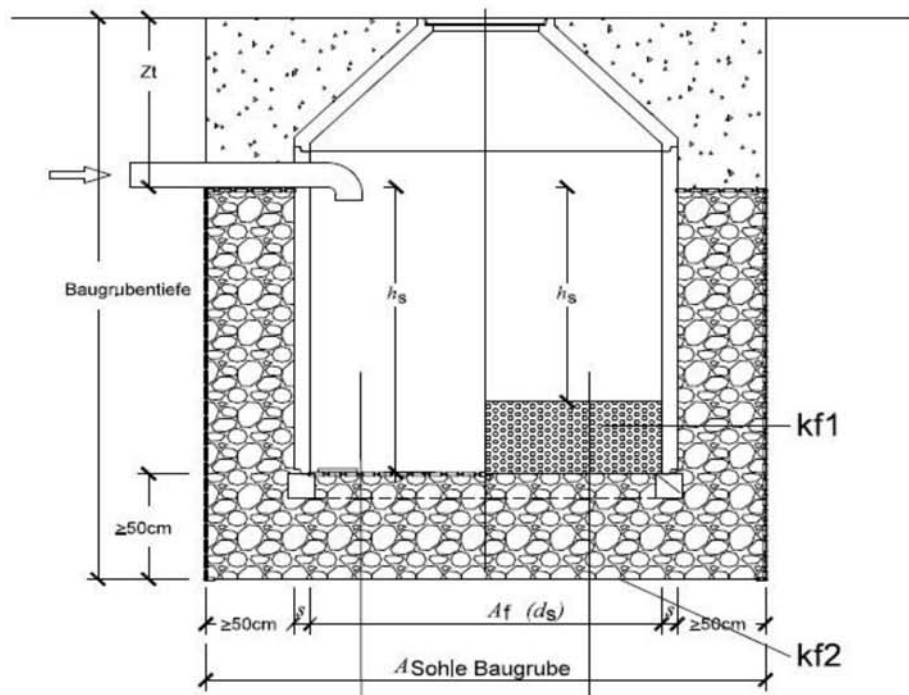
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan "A09" Jauk, Gleinstätten
Bearbeiter:	MK
Bemerkungen:	Bauplatz

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert α_n	A_n [m²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m²]
Teilfläche 1	Wohnhaus	1,00	125,0 m²	125,0 m²
Teilfläche 2	Balkon/ Terrasse	0,25	25,0 m²	6,3 m²
Teilfläche 3	Garage/ Carport	1,00	40,0 m²	40,0 m²
Teilfläche 4	Zugang/ Zufahrt	0,90	50,0 m²	45,0 m²
Teilfläche 5				0,0 m²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			240,0 m²	216,3 m²
Sickerfähigkeit Filter			k_{f1}	4,E-05 m/s
Sicherheitsbeiwert			β	0,5
Stufenfilter oder Geotextil [m]				0,50 m
Sickerfähigkeit anstehender Untergrund			k_{f2}	4,E-05 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit anstehender Untergrund				2,0
Schachtdurchmesser innen [m]			d_s	2,50 m
Wandstärke Schacht [m]			s	0,10 m
Abstand Sohle Sickerschacht zu Baugrubensohle				0,50 m
Porenvolumen Schotterkörper				25,00 %
Zulauftiefe [m]			z_1	0,80 m
wirksame Sickerfläche (Fläche Baugrubensohle)			$A_{Sohle\ Baugrube}$	10,00 m²

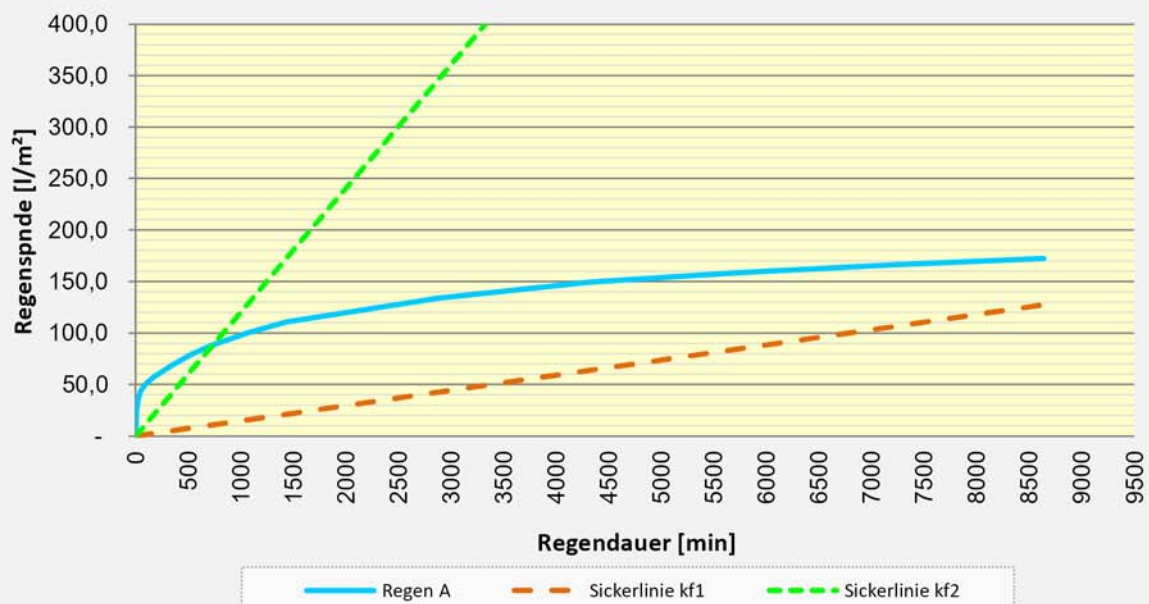
Berechnung Retentionsvolumen			
Gitterpunkt 5962	Jährlichkeit		
	10		
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m²]	erford. Speicher-volumen im Sickerschacht V_{s1} [m³]	erford. Speichervolumen der Sickeranlage V_{s2} [m³]
0 min	-	-	-
5 min.	13,10	2,8	2,7
10 min.	22,60	4,9	4,6
15 min.	28,70	6,2	5,8
20 min.	32,60	7,0	6,5
30 min.	38,10	8,1	7,5
45 min.	42,50	9,0	8,0
60 min.	45,60	9,7	8,3
90 min.	49,80	10,5	8,4
2 h	52,70	11,0	8,3
3 h	57,50	11,9	7,8
4 h	61,50	12,5	7,1
6 h	69,40	13,9	5,6
9 h	79,50	15,5	3,2
12 h	87,60	16,6	0,2
18 h	100,40	18,3	-
1 d	110,70	19,3	-
2 d	133,70	19,7	-
3 d	149,20	18,5	-
4 d	158,80	16,0	-
5 d	166,10	12,9	-
6 d	172,40	9,7	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG		
	Sickerschacht	Sickeranlage
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m³]	19,7 m³	8,4 m³
mindestens erforderliche Stauhöhe im Schacht $h_{s,erf}$	4,02 m	0,99 m
Eingabe der Stauhöhe im Schacht h_s	4,40 m	
	Stauhöhe OK.	
erforderliche Baugrubentiefe		6,20 m
Maßgebliches Regenereignis		90 min. 49,8 l/m²
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10	
Sickermenge bezogen auf A_s und k_f	0,11 l/s	0,87 l/s
Tagesmenge bezogen auf A_s und k_f	9,19 m³/d	74,88 m³/d
Minimum Tagesmenge bezogen auf A_s und k_f	9 m³/d	
Abflussmenge bezogen auf e_{hyd} und $n=1$	13 m³/d	
Der Grundwasserflurabstand soll lt. ÖNORM B 2506-1 mind. betragen:	7,20 m	

Systemskizze in Anlehnung an ÖNORM B2506-1



Maßgebliche Regenkurve und Sickerlinien



UNTERIRDISCHER SICKERKÖRPER / RIGOLENVERSICKERUNG

v02.17

Projektbezeichnung:	Bebauungsplan "A09" Jauk, Gleinstätten
Bearbeiter:	MK
Bemerkungen:	Bauplatz

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m ²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m ²]
Teilfläche 1	Wohnhaus	1,00	125,0 m ²	125,0 m ²
Teilfläche 2	Balkon/ Terrasse	0,25	25,0 m ²	6,3 m ²
Teilfläche 3	Garage/ Carport	1,00	40,0 m ²	40,0 m ²
Teilfläche 4	Zugang/ Zufahrt	0,90	50,0 m ²	45,0 m ²
Teilfläche 5				0,0 m ²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			240,0 m²	216,3 m²

Sickerfähigkeit Untergrund	k_f	4,E-05 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit		2,0
Sicherheitsbeiwert	β	0,5
Rigolenlänge [m]	R_L	13,50 m
Rigolenbreite [m]	R_B	1,50 m
Rigolenhöhe [m]	R_H	1,50 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	30,38 m²

Berechnung Retentionsvolumen			
Gitterpunkt 5962	Jährlichkeit		
	10		
	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.	13,10	2,6	2,6
10 min.	22,60	4,5	4,5
15 min.	28,70	5,6	5,6
20 min.	32,60	6,3	6,3
30 min.	38,10	7,1	7,1
45 min.	42,50	7,4	7,4
60 min.	45,60	7,5	7,5
90 min.	49,80	7,2	7,2
2 h	52,70	6,7	6,7
3 h	57,50	5,3	5,3
4 h	61,50	3,8	3,8
6 h	69,40	0,8	0,8
9 h	79,50	-	-
12 h	87,60	-	-
18 h	100,40	-	-
1 d	110,70	-	-
2 d	133,70	-	-
3 d	149,20	-	-
4 d	158,80	-	-
5 d	166,10	-	-
6 d	172,40	-	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG				
	ohne Drosselabfluss		mit Drosselabfluss	
erforderliches Retentionsvolumen [m³]	7,5 m³		7,5 m³	
Volumen der Rigole	30,0 m³		30,0 m³	
erforderliche Länge R _L	13,3 m		13,3 m	
Maßgebliches Regenereignis	60 min.	45,6 l/m²	60 min.	45,6 l/m²
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10			
Sickermenge bezogen auf A _s und k _f	2,63 l/s			
Tagesmenge bezogen auf A _s und k _f	227 m³/d			
Abflussmenge bezogen auf e _{hyd} und n=1	13 m³/d			

UNTERIRDISCHER SICKERKÖRPER / RIGOLENVERSICKERUNG

v02.17

Projektbezeichnung:	Bebauungsplan "A09" Jauk, Gleinstätten
Bearbeiter:	MK
Bemerkungen:	Aufschließungsstraße

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m ²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m ²]
Teilfläche 1	Aufschließungsstraße	0,90	1000,0 m ²	900,0 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 m²	900,0 m²

Sickerfähigkeit Untergrund	k_f	4,E-05 m/s
Faktor für Sickerfähigkeit		2,0
Sicherheitsbeiwert	β	0,5
Rigolenlänge [m]	R_L	140,00 m
Rigolenbreite [m]	R_B	0,80 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	182,00 m²

Berechnung Retentionsvolumen			
Gitterpunkt 5962	Jährlichkeit		
	10		
	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.	13,10	10,6	10,6
10 min.	22,60	18,0	18,0
15 min.	28,70	22,3	22,3
20 min.	32,60	24,6	24,6
30 min.	38,10	27,2	27,2
45 min.	42,50	27,6	27,6
60 min.	45,60	26,8	26,8
90 min.	49,80	23,5	23,5
2 h	52,70	19,0	19,0
3 h	57,50	9,2	9,2
4 h	61,50	-	-
6 h	69,40	-	-
9 h	79,50	-	-
12 h	87,60	-	-
18 h	100,40	-	-
1 d	110,70	-	-
2 d	133,70	-	-
3 d	149,20	-	-
4 d	158,80	-	-
5 d	166,10	-	-
6 d	172,40	-	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG				
	ohne Drosselabfluss		mit Drosselabfluss	
erforderliches Retentionsvolumen [m³]	27,6 m³		27,6 m³	
Volumen der Rigole	110,4 m³		110,4 m³	
erforderliche Länge R _L	138,0 m		138,0 m	
Maßgebliches Regenereignis	45 min.	42,5 l/m²	45 min.	42,5 l/m²
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10			
Sickermenge bezogen auf A _s und k _f	15,77 l/s			
Tagesmenge bezogen auf A _s und k _f	1363 m³/d			
Abflussmenge bezogen auf e _{hyd} und n=1	54 m³/d			