

Marktgemeinde **LEBRING-ST. MARGARETHEN**



BEBAUUNGSPLAN 18 „Kohlbacher“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Lebring, 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 | 88 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77883856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

TERMINE DES VERFAHRENS

- Vorbesprechungen mit Gemeinde und Grundeigentümern 2025
- Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen im Winter 2025/26
- Auflage Entwurf 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	6
§ 4 Infrastruktur:	6
§ 5 Bebauung	7
§ 6 Freiflächen	8
§ 7 Erfüllung der Vorgaben	9
§ 8 Inkrafttreten	10
GRUNDLAGEN	12
ERLÄUTERUNGEN	17
Infrastruktur:	19
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	20
Allgemeine Anmerkungen:	21
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	22
BEILAGEN	33
ANHANG	35
Einwendungen und Stellungnahmen	35

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen am beschlossenen **Bebauungsplan 18 „Kohlbacher“** (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. 20/2026) wird verordnet:

§ 1 Verfasser und Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan, verfasst von Arch. DI Andreas Krasser | St. Veiter Straße 13 | 8045 Graz, legt für die Grundstücksflächen lt. Rechtsplan Nr. BPL 18/LEB26/01 vom 08/05/2026, der Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen Wortlaut und Plan gilt der Wortlaut.

§ 2 Ausweisung und zulässige Nutzungen

- (1) Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 idF 4.15 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 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 (z.B. Büro, od.ä.¹)
- (3) Gem. §3 des Flächenwidmungsplanes 4.0 idF 4.15 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen wurden folgende Aufschließungsmängel bzw. Öffentliches Interesse festgelegt:

		Art		Zuständig	
		Mangel	Öffentl. Interesse	Behörde	Grund-eigentümer
(1)	Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung	X			X
(2)	Nachweis der technischen Infrastruktur	X			X
(3)	Herstellung der inneren Erschließung	X			X
(4)	Erstellung eines Bebauungsplanes inkl. folgender Vorgaben		X	X	
	- Parzellierung				
	- Erschließungssystem				
	- Bebauungsvorgaben				

¹ Bei sämtlichen kursiv gedruckten Texten in der Verordnung handelt es sich ausschließlich um erläuternde Bemerkungen ohne normativen Charakter

§ 3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände

- (1) Im Rechtsplan werden Straßenfluchtlinien (im Sinne des. BauG §4 Z.57) zur Abgrenzung der Erschließungsstraße für das Planungsgebiet und die südliche Potentialfläche festgelegt. Es sind die einschlägigen Bestimmungen des Landesstraßenverwaltungsgesetzes einzuhalten.
- (2) Für das Planungsgebiet werden im Rechtsplan Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.
Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für:
 - *ein Nebengebäude pro Grundstück sowie untergeordnete bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinne des §21(1)2 BauG und*
 - *Bauteile wie z.B. Balkone, Erker, Vordächer oder offene Treppenläufe.*
- (3) Neben den festgelegten Baugrenzlinien, sind die Abstandsbestimmungen gem. §13 BauG einzuhalten.

§ 4 Infrastruktur:

(1) Erschließung und Wege

1. Im Rechtsplan wurde entlang der bestehenden, östlich, Erschließungsstraße eine Straßenfluchtlinie zur Sicherstellung einer möglichen Straßenverbreiterung festgelegt.
2. Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über die östlich (G.-Nr.478/15 – St. Margareten) an das Planungsareal angrenzenden Gemeindestraßen.
3. 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 Grundsätze ausführen ist:
 - Es ist eine Mindestasphaltbreite von 3,5m auszuführen.
 - Die Straßenplanung hat in Abstimmung mit der Gemeinde zu erfolgen.
4. Richtung Süden ist gem. Rechtsplan, zur Sicherstellung einer Erschließung der künftigen Potenzialflächen, ein Erschließungsbereich mit einer Breite von 6,0m im Sinne des §4 Abs. 1 Z.3 freizuhalten. Bis zur Umsetzung der Teilerschließung sind die Fläche zu begrünen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
5. Zufahrten dürfen ausschließlich über die neu zu errichtende Erschließungsstraße gem. §4 Abs.1 Z.1 erfolgen.
6. Es sind ausschließlich Zufahrten mit einer Breite von max. 6,0m zulässig. Zwischen zwei Zufahrten ist eine Begrünung, inkl. dauerhaft zu erhaltender Bepflanzung, mit einer Fläche von zumindest 3 m² umzusetzen.
7. Je Wohneinheit sind zumindest zwei KFZ-Stellplätze am eigenen Grund herzustellen. Die Errichtung von mehr als drei zusammenhängenden, nicht überdachten Stellplätze ist unzulässig.
8. Toranlagen sind zulässig, wenn das Aufstellen eines PKW außerhalb des Tores am eigenen Grund möglich ist.

(2) Ver- und Entsorgung

1. Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss im Sinne des Leitfadens für Oberflächenentwässerung vom Land Steiermark in der Form erfolgen, sodass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.
2. Die innere Abwasserentsorgung (Fäkalkanal) ist an den vorhandenen 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.
3. Die Wasserversorgung muss über die 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) Es ist ausschließlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig, wobei innerhalb dieser im untergeordneten Ausmaß auch Nutzungen im Sinne des §2 Abs.2 zulässig sind.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird (im Sinne des §41 Abs.1 Z.2 lit i StROG) im Rechtsplan mit 0,2 – 0,5 für die Gesamtfläche ersichtlich gemacht.
 - Im Fall einer Parzellierung gem. Rechtsplan ist unter Einhaltung der Maximalbebauungsdichte für das Gesamtareal, im Sinne des §3 Bebauungsdichteverordnung, eine Überschreitung für einzelne Parzellen zulässig.
- (3) Der maximale Bebauungsgrad für oberirdische Gebäude wird mit 0,5 je Grundstück festgelegt.
- (4) Hauptbaukörper sind in Zone 01 in offener bzw. gekuppelter Bauweise auszuführen, während in der Zone 02 eine freie Wahl zugelassen wird.
- (5) Die Hauptgebäudeausrichtung / Hauptfirstrichtung muss lt. Rechtsplan erfolgen, wobei geringfügige Abweichungen (+/- 10°) zulässig sind.
- (6) Hauptbaukörper müssen eine langgestreckte Grundform aufweisen (Seitenverhältnis Breite zu Länge mind. 1:1,3) und dürfen eine Breite von 10,5m 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, um diesen vom Hauptbaukörper klar abzugrenzen.

- (7) Die Gesamthöhe² der Gebäude darf max. 10m betragen.
- (8) Es sind ausschließlich Gebäude mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von zumindest 17° oder Gebäude mit extensiv begrünten bzw. bekiesten Flachdächern mit einer maximalen Gesamthöhe von 7,5m zulässig.
 - Bei Flachdächern sind auch andere Dachbeschichtungen zulässig, wenn mindestens 70% der Dachflächen dauerhaft mit PV-Anlagen ausgestattet sind.
- (9) Bei Satteldächern hat die Dacheindeckung mit landschaftstypischen, roten bis rotbraunen oder grauen, kleinformatischen bzw. kleinstrukturierten und nicht glasierten Deckungsmaterialien zu erfolgen.
- (10) Überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 0,70m von der Grundgrenze der Erschließungsstraße gem. Rechtsplan aufweisen.
- (11) Je Grundstücksparzelle darf, mit Ausnahmen von Garagen, maximal ein Nebengebäude (gem. §4 Z.47 BauG) errichtet werden.
- (12) Auf den Dachflächen sind im Sinne des §80b Abs.2 Z.2 Stmk. BauG 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. Die Module sind vorrangig auf Flachdächern (*Nebengebäude, Flugdächer, etc.*) vorzusehen.
 3. Bei geneigten Dächern (über 15°) ist eine von der Dachneigung abweichende Aufständigung unzulässig.
 4. Bei Dächern mit einer Dachneigung von unter 15° sind die Module liegend (im Querformat) auszuführen und dürfen maximal in einem Winkel von 15° zur Horizontalen aufgeständert werden. Ausgenommen davon sind Flachdächern mit Attika bei welchen die Oberkante der Module die Attikaoberkante nicht überragen darf.
 5. Die Photovoltaikanlagen sind parallel zu Dachkanten (Traufe, First, Ortgang) anzuordnen und dürfen nicht in kleinflächigen Gruppierungen ausgeführt werden
 6. Die Freiflächenaufstellung von PV-Anlagen ist unzulässig.
 7. Die Ausführung von nachgeführten Anlagen, welche dem Sonnenstand folgen (Einachsig nachgeführt = Tracker, 2-achsig nachgeführt = Mover) ist unzulässig.
- (13) 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 müssen sensibel in das natürliche Gelände eingebettet werden. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

² §4 Z.33 Stmk BauG -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;

- Beträgt die Geländeänderung mehr als 0,5m, muss diese in geböschter oder abgetreppter (terrassierter) Form ausgeführt werden.
 - Ev. partiell erforderliche Stützmauern dürfen eine Ansichtshöhe von 0,5m nicht überschreiten, sowie eine durchgängige Länge von maximal 20m aufweisen. Zudem ist ein überwiegender Teil dauerhaft zu begrünen und/oder es sind Vorpflanzungen (*Sträucher, od. ä*) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten
 - Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten, neuen Geländeverlaufes (inkl. Anbindung an das umgebende, natürliche Gelände) vorzulegen.
 - Kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden
- (2) Die im Rechtsplan festgelegten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Neben der verpflichtenden Begrünung sind in diesen ausschließlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (*Sickermulden, ...*), Einfriedungen und infrastrukturelle Einrichtungen (*Stromkästen, etc.*) zulässig.
- (3) 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.
- (4) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit max. 60% festgelegt.
- (5) Unversiegelte Freiflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Dabei sind neophytische, invasive Pflanzen unzulässig.
- (6) Im Nahebereich der lt. Rechtsplan festgelegten „Baumpflanzung“ sind mittelkronige³ 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 Bebauungsplانبereich definiert. Darüber hinaus sind bei sämtlichen Bauvorhaben die Vorgaben gem. Stmk. Baugesetz idgF. (insbesondere §43(4) „Orts- und Landschaftsbild⁴“), sowie etwaige Einschränkungen durch gem. den Vorgaben der Gemeinde bzw. den zuständigen Sachverständigen zu berücksichtigen.

³ Gesamtwuchshöhe zwischen 12 und 20m

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.

§ 8 Inkrafttreten

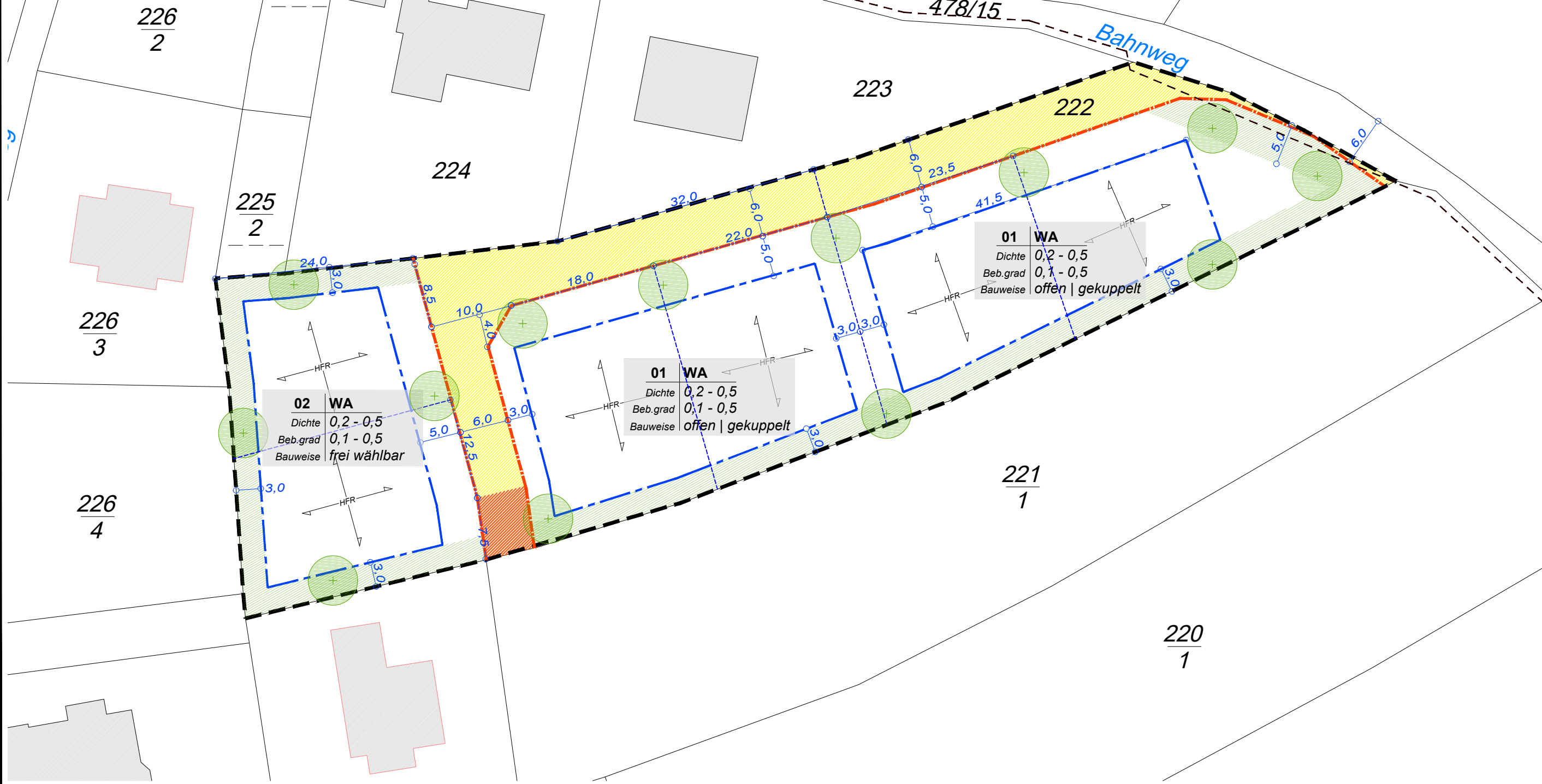
Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

.....



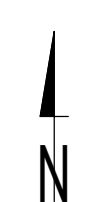
Lageübersicht Maßstab: 1:5.000 | genordnet



LEGENDE

- Grenzen des Planungsraumes
- Straßenfluchtlinie gem. BauG §4 Z.57 | siehe §3(2) Verordnung
- Baugrenzlinie gem. BauG §4 Z.10 | siehe §3(1) Verordnung
- Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung
- Erschließungsfläche
- Potenzielle Erschließungsfläche
- Mögliche Parzellengrenzen
- Grünfläche gem. §6 Verordnung
- Bepflanzung gem. §6 Verordnung
- Grundgrenzen gem. Kataster
- Erdstromleitung

2



Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

	WA	
Dichte	0,2 - 0,5	
Beb.grad	0,1 - 0,3	
Bauweise	offen/unterg. gekuppelt	Bebauungsweise gem. §4 Z.18 BauG

andreas krasser ziviltechniker
 architekt + raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

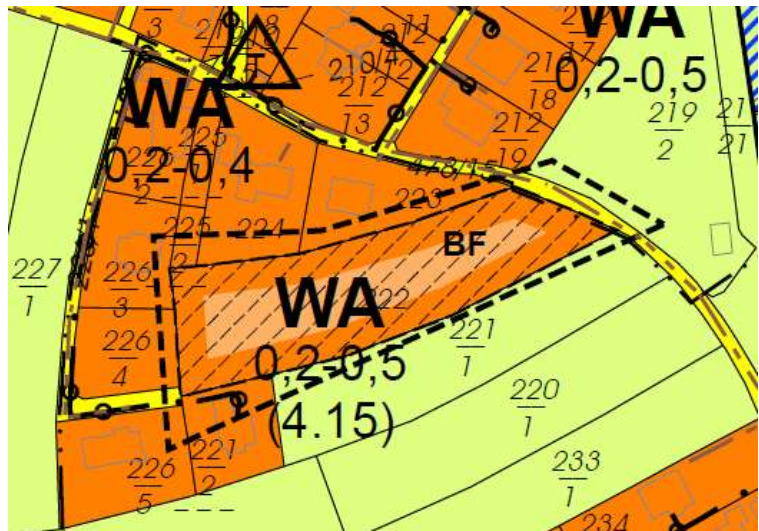
architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
 ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

Planbezeichnung **Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen**
Bebauungsplan 18 "Kohlbacher"
RECHTSPLAN

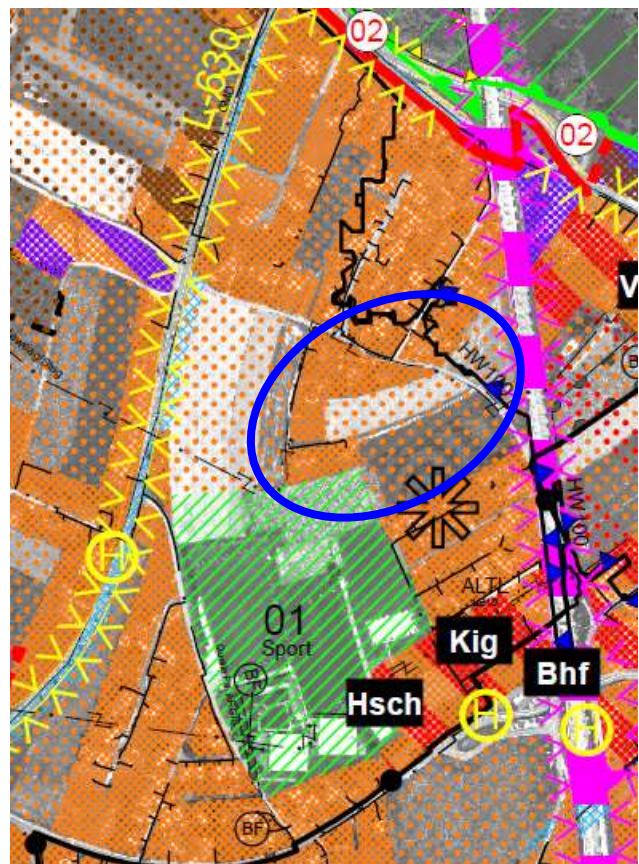
Plannummer: BPL 18/LEB26/01 M 1:500
 Datum: 08/05/2026 Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
 Planverfasser:

GRUNDLAGEN

- Auszug Flächenwidmungsplan idF 4.15 und Entwicklungsplan 4.0 der Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen
- Katasterauszug inkl. Orthophoto | BEV



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan idF 4.15 | ohne Maßstab



Auszug aus dem Entwicklungsplan 4.0. | ohne Maßstab



FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **Lebring-St. Margarethen**

Katastralgemeinde: **66423St. Margarethen**

Grundstücke: 222

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. **4.393 m²** *Planungsareal (GIS-Fläche)*

ca. **745 m²** *Erschließungsfläche +*
+ *potenzielle*
45

Zur Verfügung stehende Baufläche daher ca. 3.603 m²

ERLÄUTERUNGEN

Die Änderungsfläche befindet sich im nördlichen Teil des Zentralortes der Marktgemeinde. Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt durch Wohnbauten mit Gärten.

Dienstleistungen bzw. zentrale Funktionen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Im Rahmen der FWP-Änderung 4.15 wurde für das Bebauungsplanareal ein Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 festgelegt.

Der Umgebungsbereich ist geprägt durch eine Mischung aus teilweise dicht verbauten, kleinstrukturierter Bebauung mit Ein- bzw. zum Teil auch Doppelfamilienhäusern.

Bezüglich der Dachformen zeigt sich überwiegend Satteldachstrukturen bzw. vereinzelt im direkten Nahebereich auch flach geneigte Dachformen.

Das Areal befindet sich in einem Gebiet ohne erkennbare Geländeneigung



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

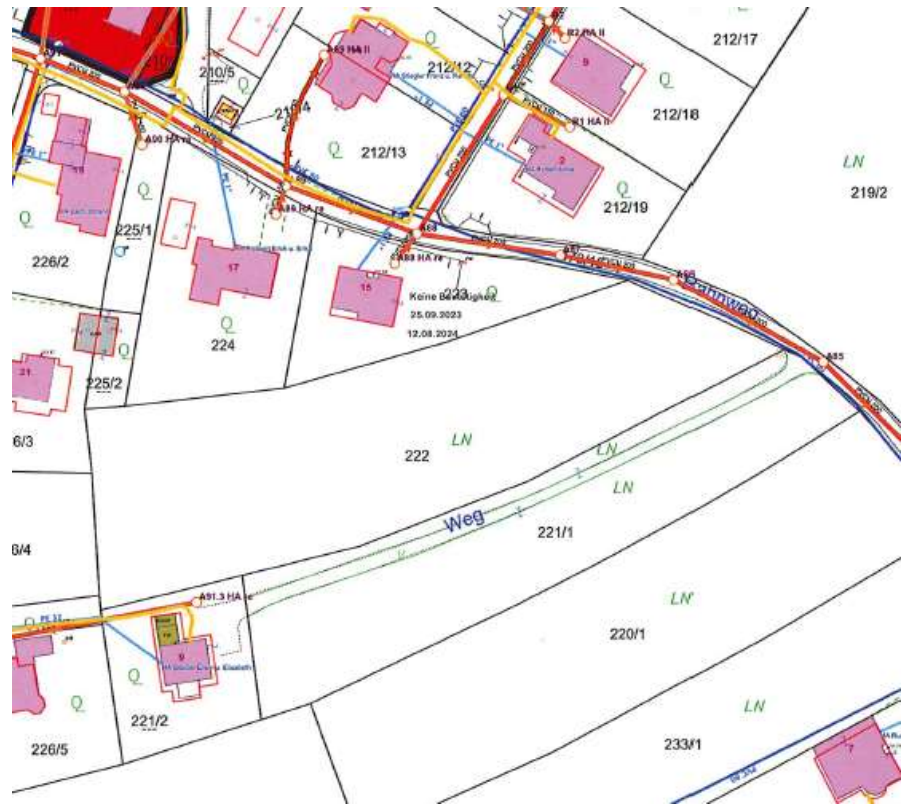


Höhendarstellung der Objekte | Quelle: gis.stmk.gv.at | ohne Maßstab



Planungsbereich und direkter Nahbereich | Eigene Aufnahme, Blickrichtung Osten

Infrastruktur:



Leitungskataster | Mgde. Lebring-St. Margarethen

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die südlich und westlich befindlichen Parzellen sichergestellt.

Schmutzwasserkanal:

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

Regenwasser | Oberflächenwasserentsorgung

Lt. digitaler Bodenkarte (eBod) ist im Planungsareal ein hoch sickerfähiger Baugrund gegeben, sodass Versickerung auf Eigengrund, für drei Bauplätze, jedenfalls möglich ist. Zudem ist keine Straßenerrichtung vorgesehen.

Auf Basis des Leitfadens für Oberflächenentwässerung ist die Umsetzung einer Oberflächenentwässerung ohne entsprechende Festlegungen (Freihaltung von Flächen etc.) im Bebauungsplan möglich.



Abfrage eBod (digitale Bodenkarte) – Durchlässigkeit | ohne Maßstab

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Bebauungsplanareals kann durch den örtlichen Energieversorger erfolgen.

Wasserversorgung

Entlang der 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.

✘ **Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung**

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Flächen und der damit vorhandenen Möglichkeit der Versickerung vor Ort ist eine Entwässerung auf Basis des Leitfadens für Oberflächenentwässerung die Umsetzung einer Retention von Meteorgewässer möglich.

Die Art und Weise ist im Bauverfahren jedoch weiterhin nachzuweisen.

✘ **Nachweis der technischen Infrastruktur**

Die vorhandenen Leitungen sind im Umgebungsbereich vorhanden. Der Anschluss an diese ist im Bauverfahren nachzuweisen.

✘ **Innere Verkehrserschließung**

Die Vorgaben wurden im Rechtsplan getroffen. Die Umsetzung ist im Bauverfahren nachzuweisen.

✓ **Erstellung eines Bebauungsplanes inkl. folgender Vorgaben**

- **Parzellierung**
- **Erschließungssystem**
- **Bebauungsvorgaben**

Die Vorgaben wurden im Rechtsplan getroffen. Die Umsetzung ist im Bauverfahren nachzuweisen.

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:

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 31/01/2012

(Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung), sowie der Abfrage beim BEV vom Februar 2025

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) 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 (+/- 3,0m) 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.*

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 möglichen Bauparzellen ermöglicht. Durch die Art und Lage der Erschließung wird bei Minimierung der Erschließungsfläche maximale Bauflächen geschaffen.

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.

Des Weiteren wird im östlichen Bereich im Anschluss an die zukünftige Erschließung gem. Rechtsplan eine weitere Straßenfluchtlinie festgelegt, um den erforderlichen Bereich für eine ev. spätere Straßenverbreiterung freizuhalten. Bis zur Umsetzung ist dieser Bereich zu begrünen und somit von jeglicher Bebauung (Gebäude, aber auch sonstige Anlagen freizuhalten).

Zu §3(2) – Baugrenzlinien

Die Festlegung der Baugrenzlinien erfolgt im Wesentlichen um eine geordnete Entwicklung in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen im Umfeld sicherzustellen. Es wurde versucht eine maximale Bebauung zuzulassen, ohne überdimensionierte Baukörper zu ermöglichen.

Durch den vergrößerten Abstand wird ein offener Straßenbereich geschaffen

Des Weiteren wurden Baugrenzlinien festgelegt, um eine Grundbegrünung des Areals zu gewährleisten (*Vermeidung von zu hoher Versiegelung*) bzw. um im Bereich der Arealgrenzen 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.:

- *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.

Ausnahmen

Zu §4(1) – Erschließung und Wege

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

Erschließung

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

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.

Um ein ausreichend dimensioniertes inneres Wegenetz sicherzustellen ist die im Planungsgebiet festgelegte innere Erschließungsstraße mit einer Breite von 6m (Parzellenbreite) auszuführen.

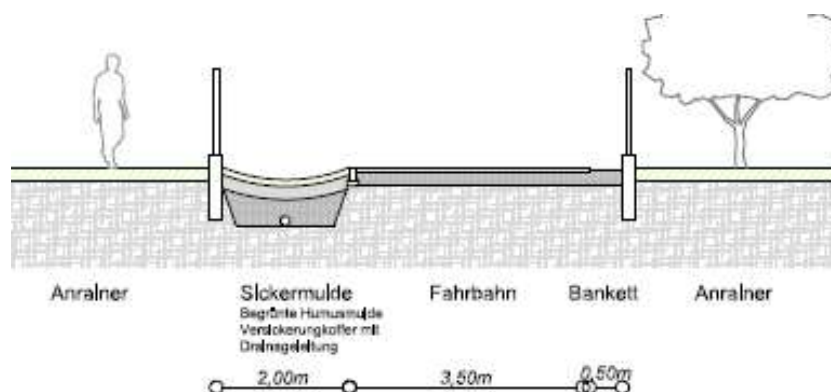
Innere
Erschließung

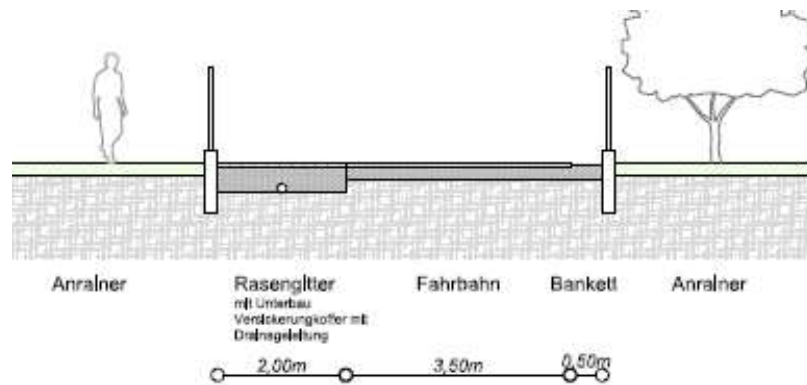
Im Rahmen des Bebauungsplanes wird des Weiteren eine Innere Erschließung für den Planungsbereich festgelegt, welche mit einer Breite von 6,0m (Parzellenbreite) bzw. einer Mindestasphaltbreite von 3,5m auszuführen ist, um ein ausreichend dimensioniertes Wegenetz sicherzustellen.

Richtung Süden ist eine mögliche Erschließungsfläche gem. Rechtsplan freizuhalten, um zukünftige Potenzialflächen zu erschließen.

Da die Umsetzung der festgelegten Erschließungsstraße, 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 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 Begegnungsverkehrfall 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.

Da sich gem. örtlichem Entwicklungskonzept auch im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet potenzielles Bauland befindet wird für eine zukünftige Erschließung eine Freihaltebereich festgelegt. Eine Errichtung/Umsetzung der Erschließungsstraße in diesem Bereich ist erst bei der Fortführung der Bbauung notwendig, wobei die dafür erforderlich Fläche jedenfalls freigehalten werden muss.

Freihaltebereich

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

Zufahrten

Um eine zu hohe Versiegelung durch Zufahrten zu vermeiden, wurde die Breite von befestigten Zufahrten auf ein ortsübliches Maß von 6m beschränkt, wobei Ausfahrtstropfen bei der Breitenmessung unberücksichtigt bleiben.

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

Zwischen den Zufahrten ist zudem ein Grünstreifen inkl. Bepflanzung umzusetzen zur Sicherstellung einer Begrünung bzw. zu Vermeidung zu hoher Versiegelung im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Mindestanzahl der KFZ-Stellplätze führt die Festlegungen gem. der gemeindeinternen Stellplatzverordnung weiter.

Stellplätze

Um ein Wildparken auf öffentlichen Straßen zu vermeiden wurde des Weiteren festgelegt, dass diese Kfz-Stellplätze ausschließlich am eigenen Grund zu errichten sind.

Um großflächige und damit dem Wohngebietscharakter widersprechende offene Parkplatzanlagen zu vermeiden, wurde festgelegt, dass max. 3 zusammenhängende offene (= nicht überdeckte) Kfz-Stellplätze zulässig sind. Damit soll zudem sichergestellt werden, dass sofern mehr als 3 Stellplätze vorgesehen sind diese baulich getrennt werden.

Des Weiteren wird hinsichtlich der Ausführung auf die baugesetzlichen Bestimmungen verwiesen, wonach Stellplätze grundsätzlich zu 50% mit einer wasserdurchlässigen Schicht (Rasengitter, ...) auszuführen sind.

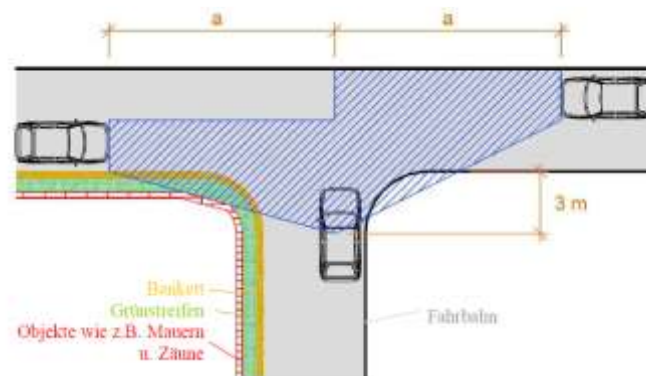
Zur Sicherstellung eines ungehinderten Verkehrsflusses wurde festgelegt, dass Toranlagen nur dann zulässig sind, wenn das Abstellen eines PKW außerhalb der Toranlage, am eigenen Grund möglich ist.

Toranlagen & Umkehrung

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

Anmerkung | Information Anfahrtsichtweiten 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.



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

Zu §4(2) – Ver- und Entsorgung

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens, lt. Einstufung eBod und der in Verbindung mit dem festgelegten Versiegelungs- grad bzw. Bebauungs- grad, ist eine Entwässerung auf Basis des Leitfadens für Oberflächenentwässerung. auf Eigengrund möglich.

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

Aufgrund der örtlichen Struktur und der Zielsetzung der Marktgemeinde wird hier eine Festlegung der zulässigen Bauten umgesetzt.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Sinne der ortstypischen Bebauung erfolgte eine Darstellung des Dichterahmen gem. FWP-Änderung.

Dichte

Im Falle der Parzellierung gem. Rechtsplan vor oder nach der Bebauung wird festgelegt, dass aufgrund des hinsichtlich der in Erscheinung tretenden Bebauungsstruktur eine Überschreitung Sinne des § 3 der Bebauungsdichteverordnung zulässig ist, wenn die zulässige Maximaldichte von 0,5 im Gesamtareal eingehalten wird.

Ausnahme
zur 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.

Bebauungsweise

So wurde betreffend der Bebauungsweise grundsätzlich eine Fortsetzung der offenen Bebauung festgelegt, wobei im Sinne einer kompakten Bauweise auch eine gekuppelte Bebauungsweise zugelassen wird. Aufgrund der Grundstücksproportionen, kann in Zone 02 eine freie Bebauungsweise erfolgen, da zu lange Baukörper, z.B. in Form einer gekuppelten Bauweise, nicht möglich.

Hautbaukörper sind die wesentlichen, vorrangig in Erscheinung tretenden Bauvolumen, durch welche die Gesamterscheinung der Gebäude geprägt wird, und daher auch konkrete Vorgaben zur Gestaltung festgelegt werden. Anzumerken ist, dass die Funktion dabei keine Relevanz hat.

Es wird eine gewisse Freiheit bzgl. der Ausrichtung zugelassen, um einerseits eine Auflockerung der Struktur zu schaffen (Vermeidung einer Eintönigkeit) und andererseits erlauben die Grundstücksproportionen eine solche Freiheit, welche sich in der ortstypischen Bebauung vor Ort auch widerspiegeln.

Ausrichtung

Um des Weiteren eine Gestaltungsmöglichkeit freizuhalten, im Vergleich zur erwähnten Ortsbebauung, 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 dies gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet ausgeführt werden. Diese dürfen grundsätzlich den langgestreckten Gesamteindruck des Gebäudes nicht stören und daher darf die Geschossfläche dieser 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 40cm niedriger als der First des Hauptgebäudes sein.

Um die formale Eingliederung der Bebauung in die umgebenden, bestehenden Strukturen sicherzustellen (ein- bis zweigeschossige Wohnbauten), wurde, in Anlehnung daran, festgelegt dass, grundsätzlich maximal 2-geschoßige Gebäude zulässig sind. Um die Höhenwirkung klar festzulegen, wurde zudem verordnet, dass die Gesamthöhe gem. BauG §4 Z33 maximal 10,5 betragen darf. Für Flachdächer ist eine maximale Höhe von 7,5m zulässig.

Höhe

Da im Umgebungsbereich nahezu keine homogene Bebauung in Bezug besteht in Bezug auf die Dachform (s. Fotos im vorderen Erläuterungsteil bzw. Luftbilder) erfolgt eine Fortführung dieser Vorgaben.

Dach

Auch hinsichtlich der Dachdeckung wurden Festlegungen im Sinne der Fortsetzung der im Umfeld bestehenden Ausführungen getroffen.

So ist bei Flachdächern die Vorgaben definiert, dass entweder natürliche Dachbeschichtungen (Kies u. Begrünung), oder PV-Anlagen errichtet werden müssen, um eine Doppelnutzung zu gewährleisten.

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

Nebengebäude

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (Ausfahrten vom Grundstück auf die Gemeindestraße) wurde festgelegt, dass überdachte Stellplätze einen Mindestabstand zur Grundgrenze aufweisen müssen.

Überdachte
Stellplätze

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

Vor allem bei Flachdächern ist eine zu hohe Sichtbarkeit im Straßenraum zu vermeiden. Zu erwähnen ist, dass die Errichtung der Anlagen immer 15° bei Flachdächern betragen darf, auch wenn die Attika niedriger ist. Die vorrangige Errichtung der Module auf Flachdächer ist im Sinne der optimierten der Dachnutzungen umzusetzen. Ausnahmen sind aufgrund der technischen Umsetzung, Orts- und Landschaftsbild oder bei Errichtung eines Gründaches zulässig.

Im Sinne einer flächensparenden baulichen Nutzung, sowie aufgrund der zu erwartende Bebauung erfolgt die Festlegung, dass Freiflächenanlagen unzulässig sind.

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 (1,0m) zu beschränken und diese jedenfalls mit möglichst flachen, natürlichen Böschungen (ohne Stützmauern od.ä.) auszuführen. Sollten kleinräumige Geländemulden vorhanden sein, dürfen diese ohne Einschränkung dem natürlichen Geländeverlauf 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. Bei Steinschichtungen sind die ortstypischen Trockensteinmauern (z.B. Stainzer Platten) zu bevorzugen.

Stützmauern

Um eine Fortsetzung der im Umfeld bestehenden Durchgrünung und somit Gliederung des Siedlungs- und Straßentraumes sicherzustellen wurden im Planungsareal Grünflächen festgelegt.

Grünflächen

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

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. 60% 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 wasserdurchlässigen 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 mittelkronige, regionstypischen Laubbäumen festgelegt.

Bäume

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.

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

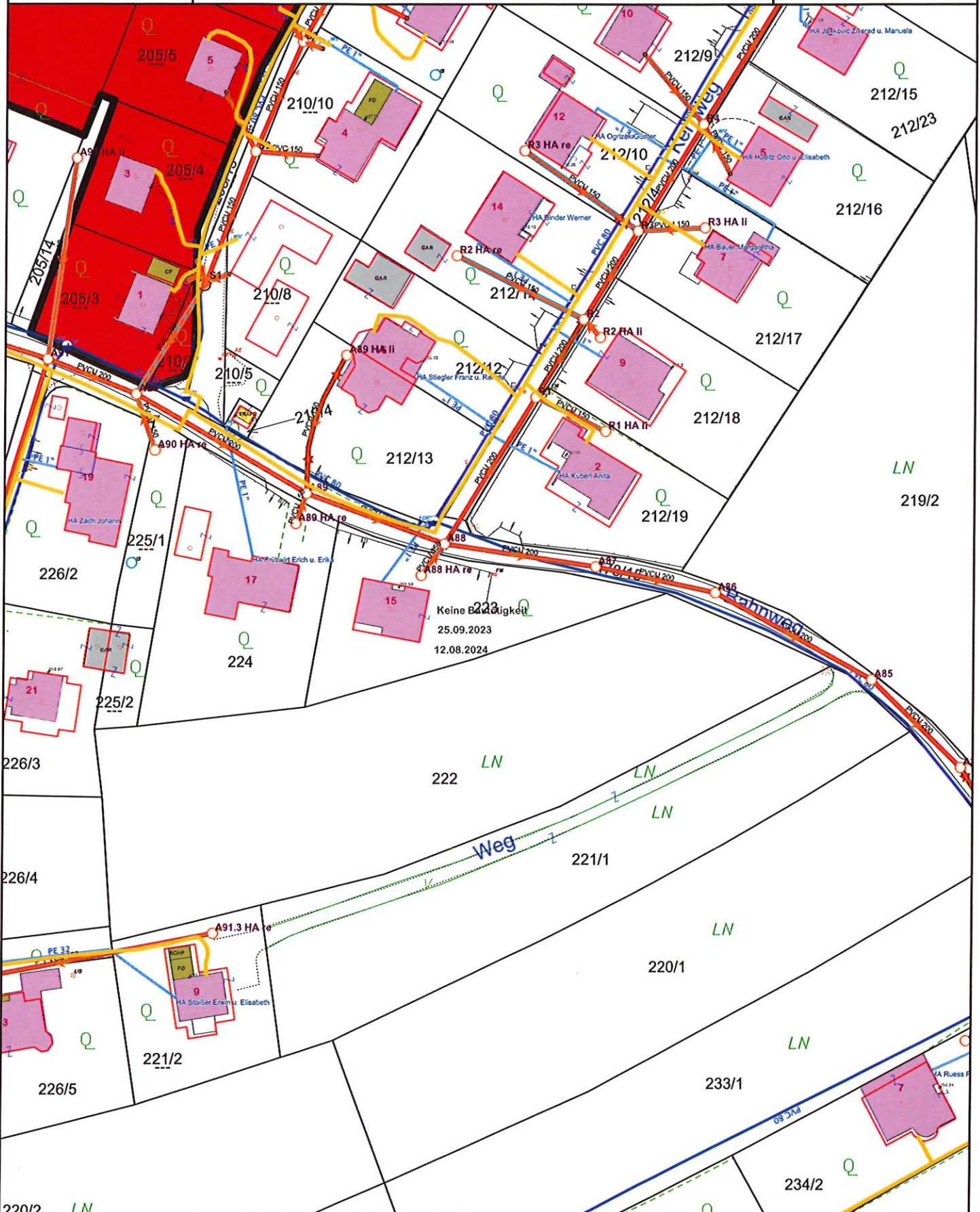
- Leitungskataster, Mgde. Lebring-St. Margarethen



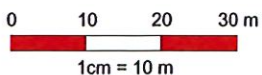
LEBRING
ST. MARGARETHEN

Marktgemeinde Lebring-St. Margarethen
Grazerstraße 1, 8403 Lebring
Tel: 03182/2471-0 Fax: 03182/2471-17
E-Mail: info@lebring-st-margarethen.gv.at
www.lebring-st-margarethen.gv.at

Datum: 18.02.2026
Leitungskataster Grd. St.
222, KG 66423



Maßstab 1 : 1.000



©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2025. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

