

Marktgemeinde STAINZ



BEBAUUNGSPLAN „OT Theußenbach“



ENTWURF

Verfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Zahl:

Zahl:

Graz, am

Stainz, am



andreas
architekt + **ziviltechniker**
krasser

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

*architekt dipl.-Ing. andreas krasser • st. veiter straÙe 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 j 89 47 60-0 • fax: dw-9
ATU77683856 • IBAN: AT26 3837 7000 0201 0320 • BIC: RZG2AT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at*

TERMINE DES VERFAHRENS

- Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen im Winter 2025/25
- Entwurfsauflage von
- bis

Im Rahmen der Entwurfsauflage 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	5
§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände	5
§4 Infrastruktur:	6
§5 Bebauung	6
§6 Freiflächen	8
§7 Erfüllung der Vorgaben	9
§8 Inkrafttreten	9
 GRUNDLAGEN	 12
 ERLÄUTERUNGEN	 17
Tierhaltungsbetriebe:	19
Infrastruktur:	20
Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:	21
Allgemeine Anmerkungen:	21
Weitere Erläuterungen zur Verordnung:	22

VERORDNUNG

Verordnung über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Stainz am beschlossenen **Bebauungsplan „OT Theußebach“** (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. ST/BPL-Theußebach/25/01 vom 25/02/2026, der Bestandteil der Verordnung ist, Einzelheiten der Bebauung fest.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen Wortlaut und Plan gilt der Wortlaut.

§2 Ausweisung

- (1) Das Planungsgebiet ist gem. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Stainz als Aufschließungsgebiet für „Dorfgebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.
- (2) Aufschließungserfordernisse lt. Flächenwidmungsrevision 1.0

Öffentliches Interesse

- Bebauungsplanpflicht
- Übergeordnetes Interesse (Landschaftsschutzgebiet)

§3 Grenzlinien, Fluchtlinien und Abstände

- (1) 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
- (2) Neben den festgelegten Baugrenzlinien sind die Abstandsbestimmungen gem. §13 BauG einzuhalten.

¹ §4 Z.47 Stmk. BauG - Nebengebäude: eingeschossige, 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 bautechnischer Kenntnisse erforderlich sind.

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

§4 Infrastruktur:

(1) Erschließung und Wege

- a) Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über die nördlich (Gstnr.: 187/3, KG Trog) bzw. südlich (Gstnr.: 188/1, KG Trog) befindlichen (Servituts-) Erschließungsstraße.
- b) Pro Grundstück / Bauplatz ist ausschließlich eine befestigte Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0m von der Erschließungsstraße (§4 Abs.1 lit. a) zulässig.
- c) Entlang der Erschließungsstraßen ist ein Bereich von 1,0m von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- d) Von der Erschließungsstraße aus ist ein offener Einfahrtsbereich mit einer Mindesttiefe von 5,0m zu errichten.
- e) Je Wohneinheit sind zumindest zwei KFZ-Stellplätze am eigenen Grund herzustellen. Die Errichtung von mehr als drei zusammenhängenden, nicht überdeckten Stellplätzen ist unzulässig.

(2) Ver- und Entsorgung

- a) Die Beseitigung der Niederschlagswässer muss im Sinne des Leitfadens für Oberflächenentwässerung vom Land Steiermark in der Form erfolgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke gegeben ist.
- b) 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.
- c) Die Wasserversorgung muss über die bestehende Ortswasserleitung erfolgen und ist gem. folgender Grundsätze auszuführen:
 - Je Objekt bzw. Grundstück ist eine Absperrvorrichtung in einem jederzeit zugänglichen Bereich (z.B. im Bereich der Erschließungsstraße) auszuführen

§5 Bebauung

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird im Rechtsplan mit 0,2 – 0,4 ersichtlich gemacht.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad für oberirdische Gebäude wird mit 0,3 je Grundstück festgelegt.
- (3) Hauptbaukörper sind in offener Bauweise auszuführen, wobei innerhalb der Baugrenzen für untergeordnete An-/ Zubauten 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 Gesamthöhe⁴ der Gebäude darf max. 10m betragen.
- (7) Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von zumindest 35° auszuführen. Dabei hat die Dacheindeckung mit landschaftstypischen, roten bis rotbraunen kleinformatigen bzw. kleinstrukturierten und nicht glasierten Deckungsmaterialien zu erfolgen.
- Für untergeordnete Baukörperteile (*Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen*) sowie Nebengebäude sind Abweichungen zulässig. Foliendächer ohne Deckschicht sind unzulässig.
- (8) Überdachungen / Konstruktionen mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40m² (Kfz-Stellplatzüberdachungen, etc.) sind mit Dächern im Sinne des §5 Abs.7 oder mit begrüntem flachgeneigten (max. 5°) Dächern ausführen.
- Alternativ sind auch andere Deckschichten zulässig, wenn zumindest 70% der Dachflächen dauerhaft mit PV-Anlagen ausgestattet sind.
- (9) Je Grundstücksparzelle darf, mit Ausnahmen von einer Garage, 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. Die Module sind vorrangig auf Flachdächern (*Nebengebäude, Flugdächer, etc.*) vorzusehen.
 2. Bei geneigten Dächern (über 15°) ist eine von der Dachneigung abweichende Aufständigung unzulässig.
 3. 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.
 4. Die Photovoltaikanlagen sind parallel zu Dachkanten (Traufe, First, Ortgang) anzuordnen und dürfen nicht in kleinflächigen Gruppierungen ausgeführt werden
 5. Die Freiflächenaufstellung von PV-Anlagen 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.

⁴ §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;

§6 Freiflächen

- (1) Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß (Niveauänderung bis max. 1,5m) durchgeführt werden und müssen sensibel in das natürliche Gelände eingebettet werden. Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - Beträgt die Geländeänderung mehr als 0,5m, muss diese in geböschter oder abgetrepter (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.
 - Bestehende kleinräumige, unnatürlich wirkende Geländemulden dürfen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden
- (2) Die im Rechtsplan festgelegten Grünflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Neben der verpflichtenden Begrünung sind in diesen Flächen ausschließlich Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (*Sickermulden, ...*), Einfriedungen und infrastrukturelle Einrichtungen (*Stromkästen, Straßenanlagen (s. §4 Abs.1) etc.*) zulässig, wenn ein Mindestbegrünungsanteil von 50% gegeben ist.
- (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 1,0m 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. 55% 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 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 Landschaftsbild⁵“), sowie etwaige Einschränkungen gem. den Vorgaben der Gemeinde bzw. den zuständigen Sachverständigen zu berücksichtigen.

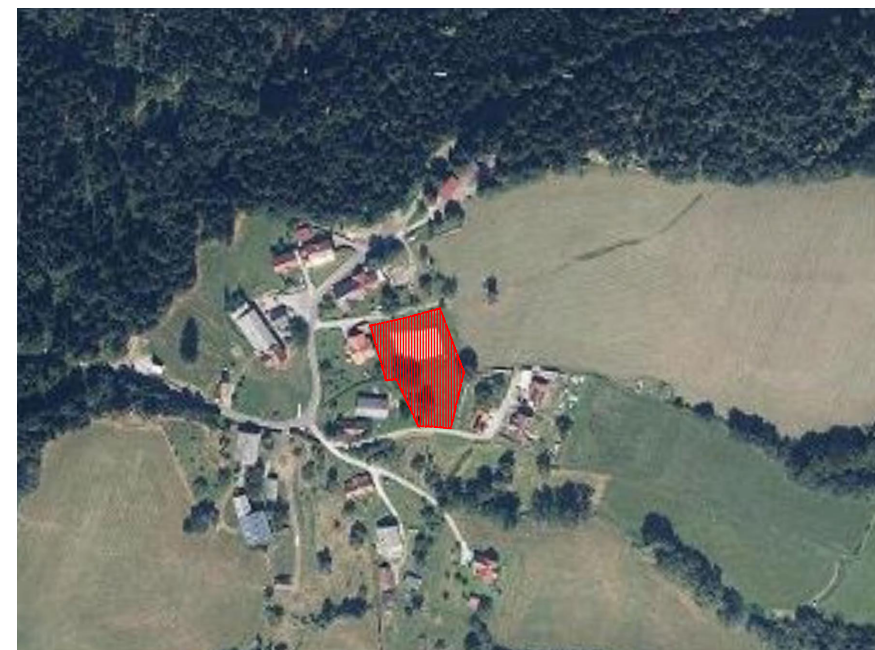
§8 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:




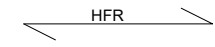



.....

⁵ 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.



Lageübersicht Maßstab: 1:5.000 | genordet

LEGENDE

-  Grenzen des Planungsraumes
-  Exterene Erschließung
-  Baugrenzlinie gem. BauG §4 Z.10 | siehe §3 Abs.1 Verordnung
-  Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung
-  Grünfläche gem. §6 Abs.3 Verordnung
-  Bepflanzung gem. §6 Abs.7 Verordnung
-  Kataster - Planungsbereich



Nutzung | Ausweisung lt. FÄWI

DO	
Dichte	0,2 - 0,4
Beb.grad	0,1 - 0,3
Bauweise	offen

Bebauungsweise gem. §4 Z.18 BauG

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

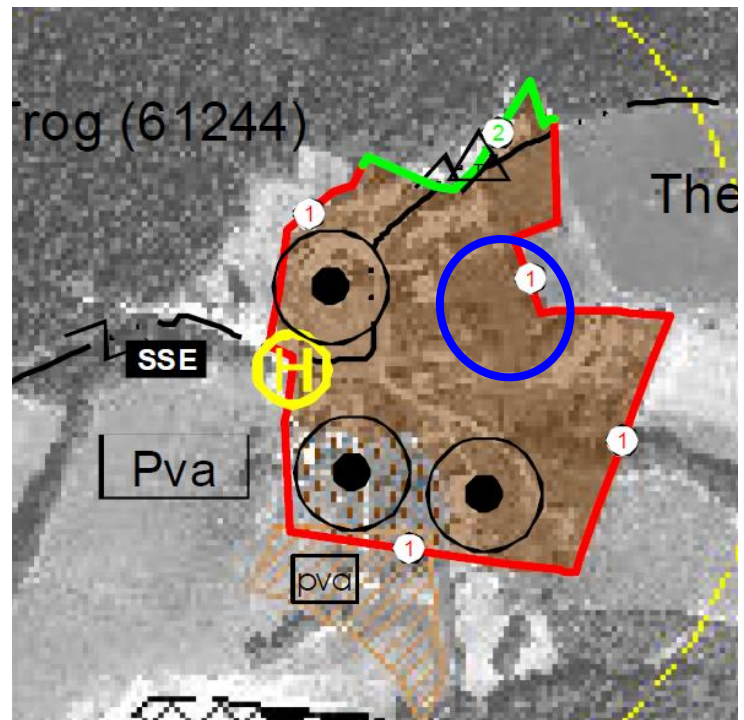
architekt dipl.-ing. andreas krasser • st. veiter straße 13 • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9
 ATU77683856 • IBAN: AT28 3837 7000 0201 0320 • BIC:RZSTAT2G377 • office@arch-krasser.at • www.arch-krasser.at

Planbezeichnung **Marktgemeinde Stainz**
Bebauungsplan "OT Theußenbach"
RECHTSPLAN

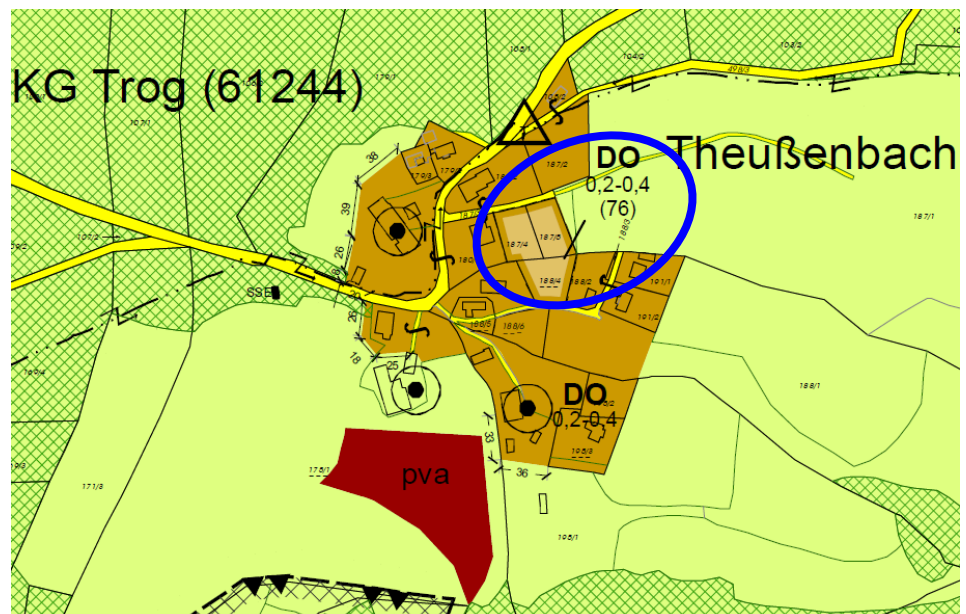
Plannummer: ST/BPL-Theußenbach/25/01 M 1:500
 Datum: 25/02/2026 Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
 Planverfasser:

GRUNDLAGEN

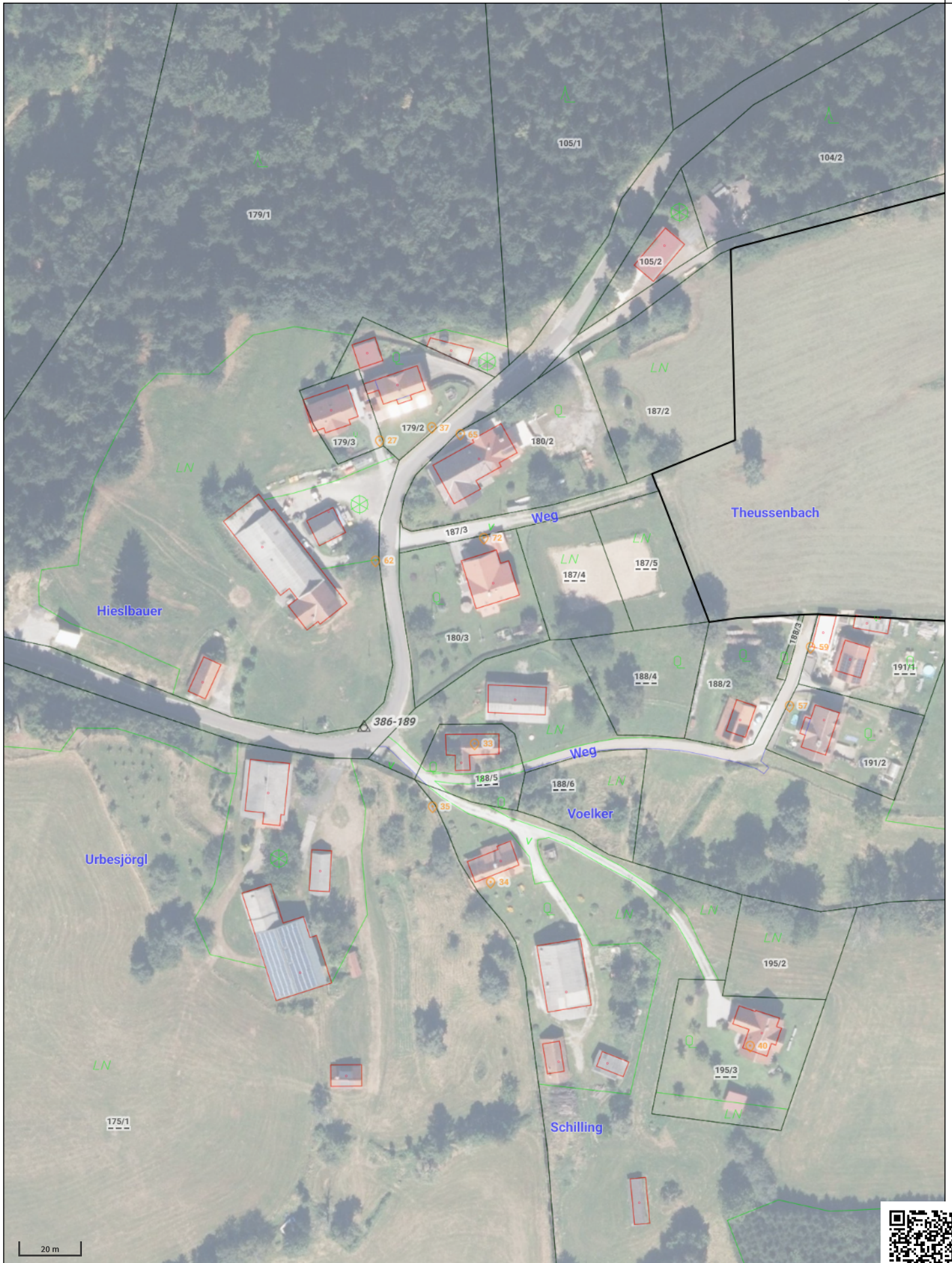
- Auszug Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Stainz
- Auszug aus dem Katasterplan, Datengrundlage Orthophoto



Auszug aus dem Entwicklungsplan 1.0. | ohne Maßstab



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0. | ohne Maßstab



FLÄCHENÜBERSICHT

Gemeinde: **Stainz**
Katastralgemeinde: **61244 Trog**
Grundstücke: 187/4-5, 188/4

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. **3.135** m² *Planungsareal*

ERLÄUTERUNGEN

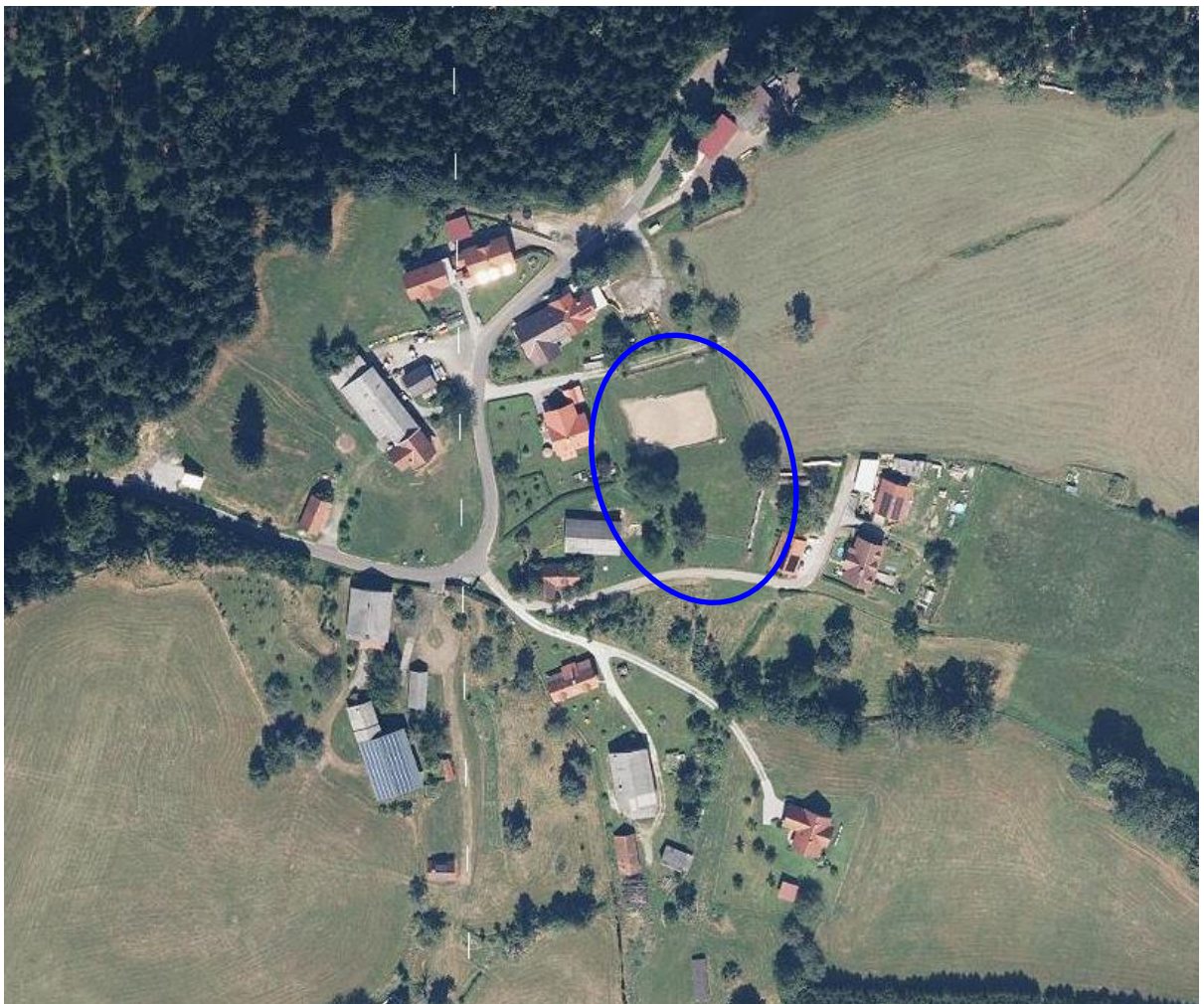
Das Bebauungsareal liegt dezentral in einer im Westen von Stainz gelegenen Streusiedlung namens Trog/Theussenbach. Die landschaftlich sensible Lage wird durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet „02 – Pack-, Reinisch-, Rosenkogel“ hervorgehoben.

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

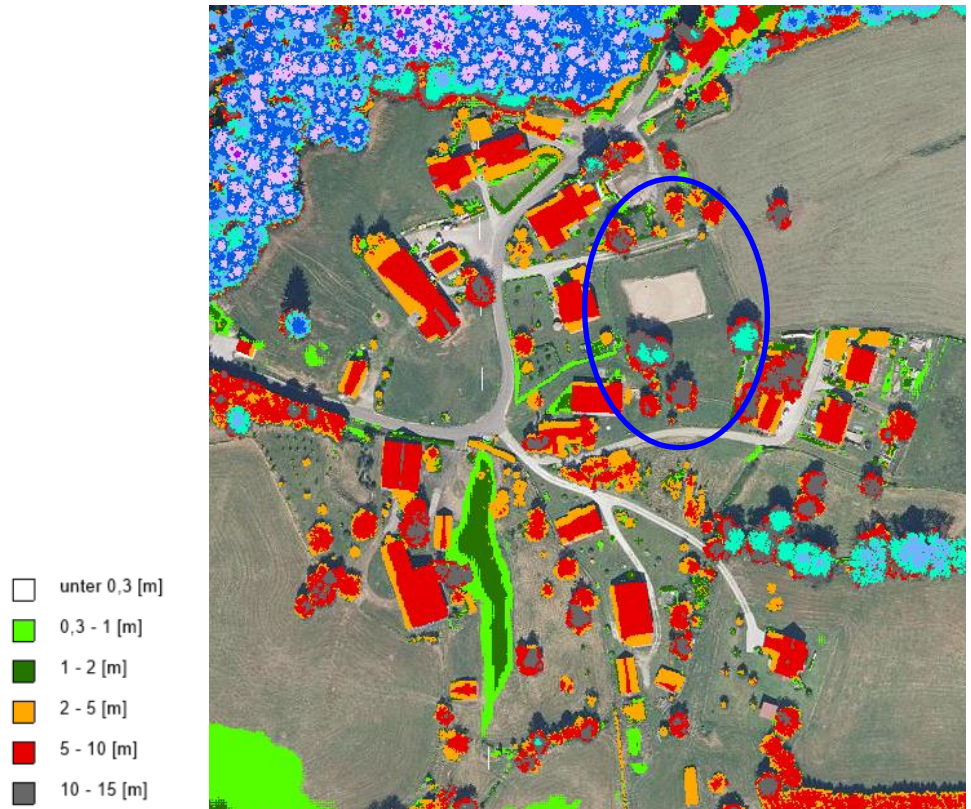
Der Umgebungsbereich ist geprägt durch eine Mischung aus lockerer, kleinstrukturierter Bebauung mit Einfamilienhäuser mit hauptsächlich rot bis rotbrauner Dacheindeckung und einigen Wirtschaftsgebäuden. Der Lage im grünlandgeprägten Bergland und der Widmungskategorie entsprechend existieren auch landwirtschaftliche Nutzungen

Bezüglich der Dachformen ist der Siedlungsbereich von Satteldächer unterschiedlicher Neigung geprägt. Nebengebäude bzw. andere untergeordnete Gebäude besitzen zum Teil auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dachformen.

Generell vermittelt der Straßenraum einen recht offenen Eindruck, so sind Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.) nicht sehr ausgebieg vorhanden, und wenn in einer niedrigen Höhe ausgeführt.



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

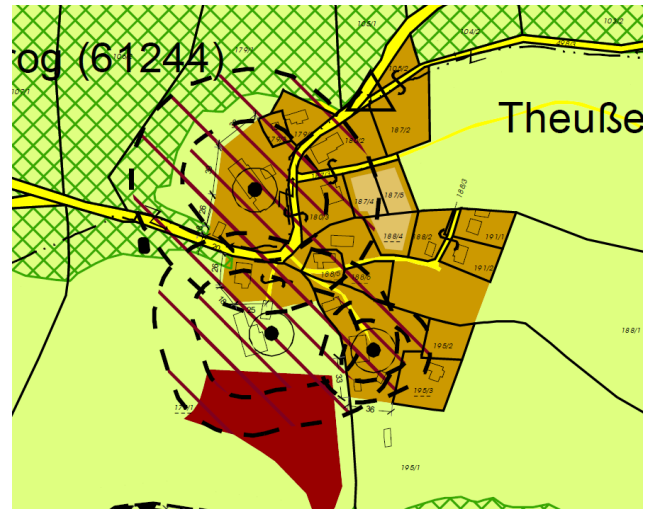


Höhendarstellung der Objekte | Quelle: gis.stmk.gv.at | ohne Maßstab



Planungsbereich und direkter Nahbereich | Eigene Aufnahme

Tierhaltungsbetriebe:



Auszug aus dem Beiplan zum Flächenwidmungsplan 1.0. | ohne Maßstab

2	1	1,6	31	16	61234	Rossegg	5/2
3	1	11,2	84	42	61244	Trog	179/1
4	1	1,7	33	16	61244	Trog	195/1
5	1	9,9	79	39	61244	Trog	256
6	1	6,6	64	32	61244	Trog	175/1
7	1	1,2	28	14	61234	Rossegg	5R/1

Auszug Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan 1.0.

Im Ortsteil Theussenbach befinden sich drei Tierhaltungsbetriebe (Nr. 3, 4 und 6), wobei zwei davon als ausschließlich Kleintierhaltungen (i.S. einer Selbstversorgung) kategorisiert werden können (Nr. 4 und 6, beide im südlichen Ortsbereich), welche keine über den eigenen Hofbereich hinausgehende Geruchsbelastung emittieren (siehe Erläuterungen zum FWP 1.0).

Zu den in der Revision 1.0 dokumentierten Tierhaltungsbetrieben (siehe Liste in den Erläuterungen zum FWP 1.0) ist anzumerken, dass darin auf Basis der sehr umfangreichen Erhebungen der Gemeinde, neben Kleint- / Selbstversorgungstierhaltungen auch nicht mehr bestehende Stallnutzungen erfasst wurden.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass das Bebauungsplanareal nur zum Teil (ca. 1/3) im Schwellenbereich eines Tierhaltungsbetriebes liegt. Lt. aktueller Raumordnungsunterlagen und Gesetzeslage ist eine Bebauung der Flächen grundsätzlich zulässig.

Zu den im Umfeld angeführten „Tierhaltungen“ ist i.S. der aktuell anzuwendenden Rechtslage folgendes anzumerken:

- Die im Umfeld dokumentierten Tierhaltungen weisen einen zum Teil sehr geringen Tierbestand auf und sind demnach als Selbstversorgungsbetriebe anzusehen, welche keine über den Hofbereich hinausgehende Auswirkung aufweisen. Diese sind demnach bei einer ev. Geruchszonenermittlung im Sinne des §4 der Geruchsimmisionsverordnung nicht zu berücksichtigen.
- Es handelt sich ausschließlich um eine Bebauungsplanerstellung, ob eine Belästigung gem. der neuen Gesetzeslage vorherrscht bzw. ob eine Bebauung im Sinne der Rechtsvorgaben zulässig ist, ist im Rahmen bzw. bereits im Vorfeld eines Bauverfahrens gesondert zu überprüfen.

Infrastruktur:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die angrenzenden Bestandsstraßen sichergestellt. Für den Planungsbereich sind Servitute eingetragen, sodass eine Zufahrt gegeben ist.

Schmutzwasserkanal:

Im Bebauungsplanareal (Querung 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

Wie beim Leitungskanal besteht auch für die Wasserversorgung eine das Areal querende Leitung, welche zur Versorgung des Planungsgebietes herangezogen werden kann.

Festlegungen lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan:

Aufschließungserfordernisse | Mängel lt. Flächenwidmungsplan

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

✓ **Bebauungspflicht**

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wurde dies sichergestellt.

✓ **Übergeordnetes Interesse (Landschaftsschutzgebiet)**

Durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan erfüllt.

Zusammenfassung

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

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.

Allgemeine Anmerkungen:

Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katastrerauszüge etc.) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc.) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) vom 10.10.2022 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: ABT17-6413/2022-1334) bzw. des Flächenwidmungsplanes 1.0 der Marktgemeinde Stainz, erstellt vom ANKO ZT GmbH.

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. 20/2026), 3.Teil, 4. Abschnitt "Bebauungsplanung" und auf den Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Stainz.

Weitere Erläuterungen zur Verordnung:

Zu §2 Abs.1 – Ausweisung

Die Vorgaben gem. Flächenwidmungsplan 1.0 bzgl. der Ausweisung werden übernommen. Die darin festgehaltenen Aufschließungserfordernisse werden innerhalb des Bebauungsplans entsprechenden umgesetzt.

Bzgl. der Ausweisung als Dorfgebiet wird auf die aktuellen Bestimmungen gem. steirischen Raumordnungsgesetz hingewiesen,

Auszug aus dem §30(7) StROG 2010 (LGBL. 20/2026):

Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen

Zu §3 Abs.1 – Baugrenzlinien

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

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. Aufgrund der Infrastrukturleitungen im Planungsareal wird zudem im zentralen Bereich (Grundstücksgrenze) ein vergrößerter Abstand zur Parzellengrenze festgelegt.

Zusätzlich wird im Sinne eines offenen Straßenbereiches zu den Erschließungsstraßen ein entsprechender Abstand festgelegt.

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 (Gemeindestraße) ist durch zwei bestehende private Erschließungen (Servitute bestehend) möglich und entsprechend vorgesehen.

Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Veräußerungsfall einzelner Parzellen jedenfalls auch ein entsprechendes Servitut einzuräumen ist, um eine rechtlich gesicherte Zufahrt für alle künftigen Grundeigentümer bzw. Parzellen sicherzustellen.

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.

Zufahrten

Weitere Anbindungen an die Erschließungsstraße durch unbefestigte Anlagen (zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten etc.) sind zulässig.

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

Zur Sicherstellung von möglichen Straßenverbreiterung bzw. zur generellen Freihaltung des Straßenbereiches (Sichtachsen, Bearbeitungsflächen etc.) wird festgelegt, dass bestimmte bauliche Anlagen einen Mindestabstand von der Grundgrenze einhalten.

Abstand
Erschließung

Anlagen zur Straßeninfrastruktur (Zufahrten, Straßenverbreiterung, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung etc.) sind davon ausgenommen, und dürfen im Sinne einer Verbesserung einer Infrastruktur, auch in direkter Straßennähe errichtet werden.

Um Umkehrmöglichkeiten auf Eigengrund zu gewährleisten, aufgrund der Lage an Stichstraßen, ist ein offener Einfahrtsbereich von mind. 5,0m Tiefe zu errichten. Dies Bereich darf nicht durch Toranlagen, Einfriedungen etc. von der Erschließungsstraße abgegrenzt werden.

Einfahrtsbereich

Die Mindestanzahl der KFZ-Stellplätze orientiert sich an der gängigen Praxis für ländliche Wohngebiete.

Stellplätze

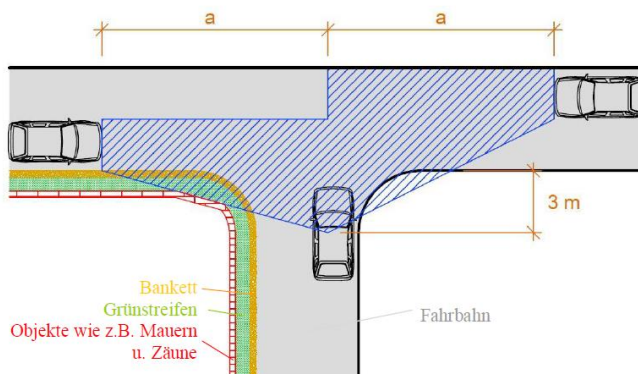
Um ein Wildparken auf öffentlichen Straßen zu vermeiden, wurde des Weiteren festgelegt, dass diese Kfz-Stellplätze ausschließlich am eigenen Grund zu errichten sind.

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.

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 freizuhaltende 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 Oberflächenent- wässerung. auf Eigengrund möglich.

Regenwässer

Zudem wird keine innere Erschließungsstraße geplant, wodurch hierfür keine gesonderten Maßnahmen notwendig sind.

Da direkt im Planungsgebiete eine öffentliche Kanalleitung besteht, wurde festgelegt, dass die innere Kanalanlage an diese anzuschließen ist.

Kanal

Es besteht eine Wasserversorgungsleitungen mit einer ausreichenden Lei- stungsfähigkeit. Es wurde daher festgelegt, dass die innere Wasserversor- gung des Areals an diese anzuschließen sind.

Wasser

Zu §5 –Bebauung

Im Sinne der ortstypischen Bebauung erfolgte eine Darstellung des Dichterrahmen gem. FWP 1.0.

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 in den dafür vorgesehenen Bereichen (Baugrenzlinie über mehrere Bauparzellen) auch eine gekuppelte Bauweise bei untergeordneten An- und Zubauten zugelassen werden, um eine gewisse Varianz in der Bebauung zu ermöglichen.

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.

Im Sinne der typischen Struktur als Haufendorf (unterschiedliche Ausrichtung der Gebäude) 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. Die Umsetzung kann entweder straßenparallel oder hangparallel erfolgen.

Ausrichtung

Um des Weiteren eine Gestaltungsmöglichkeit freizuhalten, im Vergleich zur erwähnten Ortsbebauung, wurde eine Abweichungsspielraum von +/-10° festgelegt.

Zur Sicherstellung einer, der regionstypischen Gebäudestruktur (Vergleich mit den anderen Bauten im Ortsteil) 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 Hauptbaukörper, im Sinne der äußeren Erscheinungsform, klar zu definieren, wurde festgelegt, dass An- und Zubauten nur dann zulässig sind, wenn diese gegenüber dem Hauptbaukörper 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, eine maximale Gesamthöhe gem. BauG §4 Z33 festgelegt.

Höhe

Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (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 eine homogene Bebauung in Bezug auf die Dachform (Satteldächer unterschiedlicher Ausprägung) besteht erfolgt eine Fortführung dieser Vorgaben (inkl. der Dacheindeckung), wie sie im Umfeld bereits gegeben sind. Pult- und Flachdächer bei Hauptgebäuden werden daher ausgeschlossen.

Dach

Für untergeordnete Baukörper, sowie Nebengebäude sind in gewissen Ausmaß aufgrund der untergeordneten Größe Ausnahmen in bestimmter Form zulässig, wobei die Dachdeckung, bei nicht begrüntem Dächern, sich farblich an die Deckung der Hauptdächer zu orientieren hat.

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

In diesem Sinn wird auch festgelegt, dass sonstige Dachflächen (*nicht Hauptbaukörper | Stellplatzüberdachung etc.*) mit einer Fläche von über 40m², sofern diese nicht mit einem symmetrischen Satteldach ausgeführt werden, zu begrünen sind und/oder mit PV-Anlagen (mind. 70%) auszustatten sind, um eine zusätzliche Nutzung sicherzustellen.

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 ein Garagengebäude von der Regelung ausgenommen.

Nebengebäude

In den letzten Jahren hat sich die alternative Energiegewinnung immer stärker durchgesetzt.

PV-Anlagen

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.

So soll sich die PV-Struktur an die Dachform anpassen, bzw. nicht dominierend im Landschaftsbild erscheinen.

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 Dachnutzungen umzusetzen. Ausnahmen sind aufgrund der technischen Umsetzung, Orts- und Landschaftsbild oder bei Errichtung eines Gründaches zulässig.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der hügeligen Lagen im westlichen Stainz wird die Errichtung alleinstehenden Freiflächenanlagen ausgeschlossen. Aufgrund der großflächigen Anlagen im südlichen Ortsbereich ist eine hohe Belastung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem sensiblen Bereich bereits gegeben.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe ist grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung zu achten, sowohl bei künstlichen als auch bei natürlichen Materialien (z.B. Holz). Die bestehenden Objekte, in unterschiedlichsten Materialien, weisen eine natürliche Farbgebung ohne einen hohen Anteil an Spektralfarben auf (starkes rot, blau oder reines gelb)

Farbe

Um eine zu dominante Erscheinung einzelner Objekte bzw. der Anlage zu vermeiden, wurde festgelegt, dass ausschließlich gedeckte Farben bzw. Erdfarbtöne (z.B. Sandgelb, Ockertöne etc.) 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 nicht als hügelig zu bezeichnen, wobei trotzdem eine bestimmte Neigung vor Ort erkennbar ist. Daher sind Geländeänderung auf ein erforderliches Mindestmaß (1,5m) zu beschränken und diese jedenfalls mit möglichst flachen, natürlichen Böschungen 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, 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. Im direkten Straßenbereich sind zusätzlich auch Maßnahmen zur Verbesserung der Straßeninfrastruktur zulässig.

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. Basis hierfür ist das vorherrschende Orts- und Landschaftsbild im Ortsteil.

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.

Bodenversiegelung

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 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, Kirschlorbeer 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.