

Gemeinde Hart bei Graz

Bebauungsplan B66 Feuerwehr Bauhof Autal

| Entwurf

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-17/BPL B66

Auftraggeberin Gemeinde Hart bei Graz
Johann Kamper-Ring 1
8075 Hart bei Graz

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
Maximilian Prutsch MSc

Graz – Hart bei Graz
Ausfertigung 15.04.2024

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 StROG 2010
idF LGBL. 73/2023

von 19.04.2024 bis 03.05.2024

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) StROG 2010

am GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) StROG 2010

von bis

Rechtswirksamkeit

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....	Bebauungsplan
FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit.	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
StROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. GemO 1967 iVm §§ 40 und 41 des StROG 2010 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des StROG 2010 und des Stmk. BauG 1995. Sie betreffen nach § 41 (1) StROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,

2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) StROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Nutzung der Gebäude und deren Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Baugrenzlinien, Grünflächenfaktor etc. und weitere Inhalte betreffend die Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckungen, Anstriche, Baustoffe u. dgl.) von Bauten und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach §§ 8 (2) und (3) Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 232 (Tfl.), 234/1 (Tfl.), 234/3 (Tfl.), 234/2 (Tfl.) der KG Hart bei St. Peter mit einer Größe von rund 6.241 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-17/BPL B66 vom 15.04.2024, im Maßstab 1:1.000, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung. Ein beispielhaftes Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

Gemäß dem laufenden 5. Änderungsverfahren des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Hart bei Graz wird für das Planungsgebiet ein Räumliches Leitbild mit folgenden Festlegungen erlassen:

- Einfriedungen sind als licht- und luftdurchlässige Konstruktion zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen haben sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- Entlang der Gemeindegrenze sind mind. 12, im Übergangsbereich zum Park & Ride Pachern mind. 4 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils 18-20 cm und jeweils mind. 6 m³ Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Gehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.
- Östlich des Planungsgebietes ist die Uferbegleitvegetation entlang des Brühlwaldbaches ist zu erhalten.

§ 5 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem laufenden Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 5.31 der Gemeinde Hart bei Graz ist für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:

Teilflächen der Grundstücke 234/1, 234/2, 234/3 und 232 der KG 63227 Hart bei St. Peter werden als Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG(66)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,5 festgelegt. Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, werden festgelegt:

- Sicherung der äußeren Anbindung und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung),
- Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung,
- Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für durch Straßenlärm belastete Grundflächen. Einhaltung der Planungsrichtwerte (ÖNORM S 5021) für Objekte und wesentliche Freiflächen.
- Berücksichtigung von Infrastrukturleitungen und deren Schutzabstände.

§ 6 Einschränkungen

- (1) Nahelage zur ersichtlich gemachten Landesstraße L 311.
- (2) Auf bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet (Strom, Kanal udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.

II. Bebauung

§ 7 Baufelder

Im Planungsgebiet sind insgesamt 4 Baufelder festgelegt.

§ 8 Bebauungsweise

Festgelegt wird die offene und gekuppelte Bebauungsweise gemäß § 4 Z.18 Stmk. BauG 1995.

§ 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2 - 0,5 ersichtlich gemacht.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,5 festgelegt.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).

§ 11 Höhenlage der Gebäude

In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 12 Gesamthöhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes, das ist der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes, wird festgelegt mit:

- Baufeld 1: max. 13,50 m
- Baufeld 2: max. 21,50 m
- Baufelder 3 und 4: max. 10,00 m

§ 13 Dachform und Dächer

- (1) Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgelegt. Für untergeordnete Bauteile und Flugdächer sind Abweichungen zulässig.

- (2) Hauptdächer sind intensiv begrünt, Nebendächer extensiv begrünt herzustellen sowie konstruktiv für die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solar-Aufdachanlagen zu bemessen und auszulegen. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (3) Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind mind. 1,0 m abgerückt vom Dachsaum auszuführen, um das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

§ 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbelungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen und in dezenter Farbgebung zu färbeln. Es können auch Holzflächen ausgeführt werden.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen.

IV. Verkehrsanlagen

§ 15 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Haupteerschließungsflächen der inneren Erschließung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Private Zufahrten und Erschließungswege können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.

§ 16 Ruhender Verkehr

- (1) Die Stellplätze sind auf eigenem Grundstück in Form von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mit oder ohne Schuttdach oder als Stellplätze in Garagen zu errichten.
- (2) Die Errichtung von Stellplätzen mit oder ohne Schuttdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit max. 0,65 festgelegt.
- (2) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

- (3) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist ausschließlich auf Dächern und Fassadenflächen von baulichen Anlagen zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist unzulässig.
- (4) Geländeänderungen sind gering zu halten. Auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche und landschaftsplanerische Gestaltung ist besonders Wert zu legen.
- (5) Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind im Planungsgebiet insgesamt mind. 16 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm und mind. 6 m³ Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen hinsichtlich der Lage im Planungsgebiet und des Abstandes zu den Außengrenzen des Planungsgebietes sind zulässig.
- (6) Östlich des Planungsgebietes ist die Uferbegleitvegetation entlang des Brühlwaldbaches zu erhalten.

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

Einfriedungen sind als licht- und luftdurchlässige Konstruktion zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen haben sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

§ 19 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist bei neuen Anlagen in Bauverfahren nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.
- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.

§ 20 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 21 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(Jakob Frey)

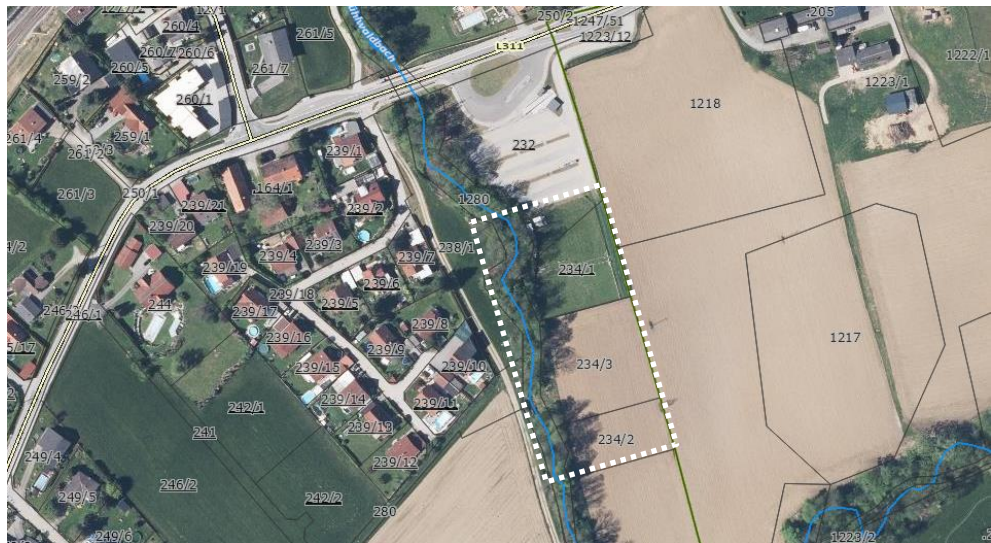
Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Gemeindegrenze der Gemeinde Hart bei Graz in unmittelbarem Anschluss an die Marktgemeinde Laßnitzhöhe. Im Osten wird der Änderungsbereich durch den 10 m – Freihaltebereich zur Böschungsoberkante des Brühlwaldbachs, sowie im Norden durch die Landesstraße L311 Pachern Hauptstraße und den öffentlichen Park&Ride Parkplatz begrenzt.

Der Umgebungsbereich ist als Bauland – Allgemeines Wohngebiet festgelegt, welches überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Die Freiwillige Feuerwehr Hart bei Graz hat entsprechend dem starken Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre mehrere Categoriesprünge durchlaufen, wodurch das derzeitige Rüsthaus nördlich der Rupertistraße im Ortsteil Hohenrain nicht mehr ausreichend Platz für Mannschaft und Einsatzfahrzeuge bietet. Eine Vergrößerung und Adaptierung des Bestandsgebäudes ist aufgrund der Baumassenverteilung und Grundstückskonfiguration wirtschaftlich nicht umsetzbar. Das Zivilschutzanforderung eines Neubaus ist gegeben und vom Landesfeuerwehrinspektorat bestätigt.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 04/2024, maßstabslos



Blick Richtung Süden von der L 311, Quelle: Google Streetview, Erhebungsdatum: 15.01.2024

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß laufenden Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 5.31) weist eine Fläche von rd. 6.241 m² auf, wobei das Gelände ein Nord-Süd-Gefälle von rund 2,5 m aufweist.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 07/2023. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung beispielhaft dargestellt.

Zu § 4 Festlegungen des Räumlichen Leitbildes

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Steirischer Zentralraum (REPRO 2016, LGBl. Nr. 87/2016) im Landschaftsteilraum Außeralpines Hügelland. Für diesen Teilraum wurde als Ziel definiert, dass das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen zu erhalten und bei der Baukörpergestaltung die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen ist.

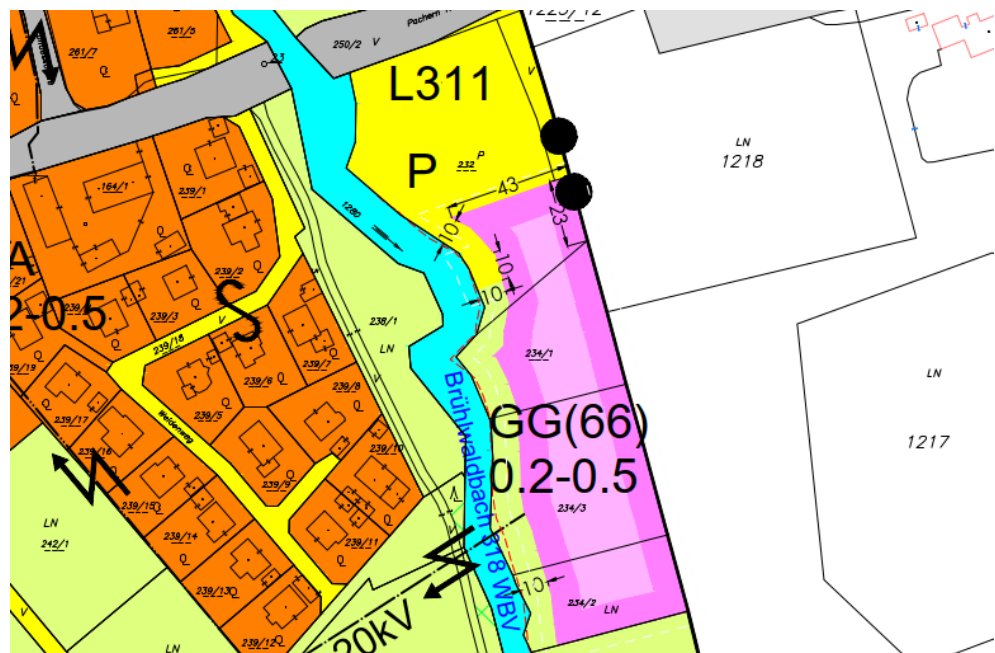
Aus diesem Grund wurde im Rahmen der laufenden Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Verfahrensfall 5.05, ein Räumliches Leitbild festgelegt. Um eine entsprechende Grünausstattung sicherzustellen, wurde die Pflanzung von mindestens 12 standortgerechten Laubbäumen entlang der Gemeindegrenze

verpflichtend festgelegt. Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Gehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

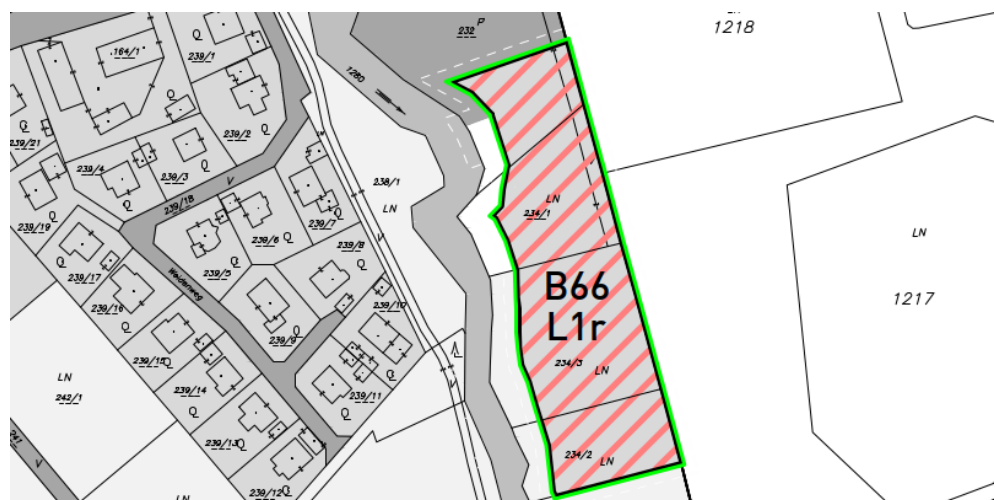
Östlich des Planungsgebietes ist die Uferbegleitvegetation entlang des Brühlwaldbaches zu erhalten.

Zu § 5 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im laufenden Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 5.31 ist für das Planungsgebiet Aufschließungsgebiet für Bauland – Gewerbegebiet (GG(66)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,5 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung der Flächenwidmungsplan-Änderung 5.31 ist eine Bebauungsplanung erforderlich.



Laufendes Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren Nr. 5.31 der Gemeinde Hart bei Graz, maßstabslos.



Bebauungsplanzonierung zum laufenden Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren Nr. 5.31 der Gemeinde Hart bei Graz, maßstabslos.

Zu den Aufschließungserfordernissen:

Sicherung der äußeren Anbindung und inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung)

Die Wasserversorgung ist durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation sichergestellt.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet ist über eine rechtlich gesicherte und für den Verwendungszweck geeignete öffentliche Verkehrsfläche gegeben.

Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung:

Siehe „zu § 19 (1)“

Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für durch Straßenlärm belastete Grundflächen. Einhaltung der Planungsrichtwerte (ÖNORM S 5021) für Objekte und wesentliche Freiflächen.

Aufgrund der Lage innerhalb der 55 – 60 dB(A) Summenlärmisophone der A2 Südautobahn gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie 2017 werden die vorgeschriebenen Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S 5021 iVm ÖIB RL 36 Blatt 1 für Bauland – Gewerbegebiet (65|60|55 dB) eingehalten.

Da die Belüftung von Arbeitsräumen über offenbare Fenster ein wesentliches Qualitätskriterium ist, sind in den nachfolgenden Bauverfahren ggf. Maßnahmen erforderlich, um die Anforderung gemäß ÖIB-Richtlinie 5 in schallschutztechnischer Hinsicht zu erfüllen. Die tatsächliche Lärmbelastung bzw. die Auswirkungen auf die Gesundheit sind erforderlichenfalls auf Grundlage ergänzender Gutachten festzustellen.

Berücksichtigung von Infrastrukturleitungen und deren Schutzabstände.

Das Planungsgebiet wird von einer 20 kV Hochspannungserdleitung gequert. Deren Schutzabstände sind in nachfolgenden Bauverfahren zu berücksichtigen. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem Leitungsträger rechtzeitig herzustellen (Vorlaufzeit mind. 2 Wochen).

Zu § 6 Einschränkungen

Zu (1) Gemäß § 24 des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes 1964 ist von Landesstraßen grundsätzlich ein Bereich von mindestens 15,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Für den Fall einer Abstandsunterschreitung ist eine entsprechende Bewilligung bei der Landesstraßenverwaltung einzuholen. Für eine neue Zufahrt von der Landesstraße sind Bewilligungen der Landesstraßenverwaltung erforderlich.

Zu (2) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu

nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

Zu § 7 Baufelder

Es werden 4 Baufelder festgelegt, die mit Gebäuden bebaut werden können. Abweichungen von den Teilungslinien sind im Rahmen der Vermessung zulässig, sofern das Grundkonzept des Bebauungsplanes erhalten bleibt und keine negativen Auswirkungen auf Nachbarn entstehen. Die Abstände der Baugrenzlinien sind von den vermessenen Grundgrenzen zu bemessen.

Zu § 8 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des Bestandes offen bzw. gekuppelt zu erfolgen. Die bebauten Grundstücke im Umgebungsbereich sind durch offene, mitunter einseitig an die Grundgrenze angebaute Einfamilienhausbebauung geprägt.

Zu § 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z 16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993.

Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z 17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Größe des Planungsgebietes sowie der beabsichtigten Errichtung eines Feuerwehrgebäudes festgelegt. Bei seiner Berechnung sind die ÖNORM B 1800 (2013), das dazugehörige Beiblatt 1 (2014) und die ÖNORM EN 15221-6 (2011) heranzuziehen.

Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude

Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan färbig dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995 wird verwiesen. Nebengebäude dürfen eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden. Für überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports) gelten die Baugrenzlinien nicht.

Zu § 11 Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Lage der Gebäude ist durch die Baufelder in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 12 Gesamthöhe der Gebäude

Die Höhenentwicklung entspricht den Anforderungen an die betriebsorganisatorischen Abläufe der Feuerwehr. Die Gesamthöhe der Gebäude ist gem. § 4 Z 33 Stmk. BauG 1995 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.

Zu § 13 Dachform und Dächer

Aufgrund der möglichen Höhenentwicklung der Baukörper werden mit dem Flachdach eine Dachform mit geringer Bauhöhe gewählt. Durch die ausschließliche Festlegung von Flachdächern wird in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben. Da die Bebauung geordnet und strukturiert erfolgt und die Höhenentwicklung einheitlich ist, ist die Einbindung in das Orts- und Straßenbild sichergestellt.

Entsprechend der Gemeindeverordnung „Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen 2023“, GZ: D/12432/2022 sind Hauptdächer mit Dachneigungen unter 15° vollflächig mit einer intensiven Begrünung ausführen. Nebendächer wie z.B. überdachte Stellplätze udgl. sind bei Dachneigungen bis 25° vollflächig als extensive Begrünung auszuführen. Diese Verordnung kann unter <https://www.hartbeigraz.at/wohnen/gesetze.html> eingesehen werden.

Bei einem Abrücken der von Photovoltaik- oder Solar-Aufdachanlagen von der Außenkante des Dachsaumes um 1,00 m treten diese erst ab einem Abstand von ca. 30 m vom Gebäude geringfügig in Erscheinung und kann eine visuelle Störwirkung ausgeschlossen werden.

Zu § 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden (Bemusterung der Fassade gegenüber der Baubehörde vor der Ausführung).

Zu § 15 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der geordneten Erschließung des Gesamtgebietes wird die Mindestbreite der Grundstücke der Erschließungsstraßen in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Durch die Breite werden eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt ermöglicht.

Zu § 16 Ruhender Verkehr

Überdachte Stellplätze dürfen grundsätzlich auch vor die Baugrenzlinie vortreten. Die Straßenfluchtlinie darf jedoch keinesfalls überschritten werden. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2 verwiesen.

Zu § 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Der Grad der Bodenversiegelung wird unter Berücksichtigung der im öffentlichen Interesse gelegenen künftigen Nutzung als Feuerwehr mit 0,65 festgelegt. Der Grad der Bodenversiegelung errechnet sich aus dem Verhältnis der unbebauten Flächen zur unbebauten Bauplatzfläche. Zur unbebauten Fläche zählen jene, welche nicht mit Gebäuden oder Flugdächern bebaut, jedoch versiegelt sind, zB. durch Zufahrten aus Asphalt. Die unbebaute Bauplatzfläche ergibt sich aus der Grundstücksgröße abzüglich der Flächen, die mit Gebäuden bebaut bzw. durch bauliche Anlagen (zB. Carports) überdacht sind. Ergänzend ist anzuführen, dass die geltende Gemeindeverordnung „Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen 2023“, GZ: D/12432/2022 für gemeindeeigene Infrastruktur keine Einschränkungen der Bodenversiegelung und keine Mindestanforderungen an den Grünflächenfaktor vorsieht.
- Zu (2) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Die verpflichtenden Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließungsstraße sollen die Einfügung der Bebauung in das Straßen- und Landschaftsbild verbessern und eine visuelle Abschirmung bewirken. Projektbezogene Abweichungen der Baumpflanzungen in der Lage gegenüber dem Rechtsplan sind zulässig, um auf verkehrliche und infrastrukturelle Erfordernisse reagieren zu können. Standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche etc.), die der örtlichen Charakteristik entsprechen und die Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ermöglichen, sind vorgesehen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen (v.a. der Arten: Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute) soll durch diese Festlegung vermieden werden.
- Zu (3) Durch die Regelung hinsichtlich der Photovoltaikanlagen wird die Inanspruchnahme von hochwertigen Baulandflächen zur ausschließlichen Energiegewinnung unterbunden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf baulichen Anlagen ist zulässig. Bei Errichtung von

dachflächenparallelen Photovoltaikanlagen ist das Gebäude von einer Dachbegrünung gem. § 7 der Gemeindeverordnung „Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen 2022“ ausgenommen.

- Zu (4) Eine Terrassierung des freien Geländes mit mehreren niedrigen Geländestufen ist möglich. Stützbauwerke aus grobem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine u.ä.) sind aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig.
- Zu (5) Die Herstellung einer straßenbegleitenden Baumpflanzung sichert eine rasche visuelle Wirksamkeit im Straßen- und Ortsbild. Abweichungen der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Lage der verpflichtenden Baumpflanzungen sind zulässig.
- Zu (6) Neben den ökologischen Funktionen für Boden-, Arten- und Biotopschutz kommt der Uferbegleitvegetation auch hinsichtlich des Landschaftsbildes Bedeutung zu.

Zu § 18 Einfriedungen und lebende Zäune

Siehe dazu „Zu § 4“.

Zu § 19 Oberflächenentwässerung

Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken. Hinsichtlich hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2 ,auf das ÖWAV Regelblatt 35, auf das ÖWAV Regelblatt 45 und auf das DWA Regelblatt A 138 - jeweils in den derzeit gültigen Fassungen - verwiesen. Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien.

Gemäß der Digitalen Bodenkarte (eBod) des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft liegt für das Planungsgebiet ein typischer Gley vor und weißt dieser eine mäßige Durchlässigkeit auf und ist diesbezüglich von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit auszugehen.

Bei einer Einleitung in den Vorfluter ist eine Pufferanlage für die anfallenden Oberflächenwässer vorzusehen und eine Zustimmungserklärung zur Inanspruchnahme von öffentlichem Wassergut bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum zu erwirken. Belastete Meteorwässer sind vor Einleitung in den Vorfluter dem Stand der Technik entsprechend zu reinigen.

Zu § 20 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

Zu § 21 Rechtswirksamkeit

Nach einer zweiwöchigen Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Zeichnerische Darstellung

- 1) Rechtsplan
- 2) Gestaltungskonzept

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen
- DKM Nutzungsgrenzen
- Höhenschichtenlinien
- Gebäude Bestand
DKM und Gebäudenachtrag
- Äußere Erschließung
Öffentliche und private Verkehrsflächen

FESTLEGUNGEN

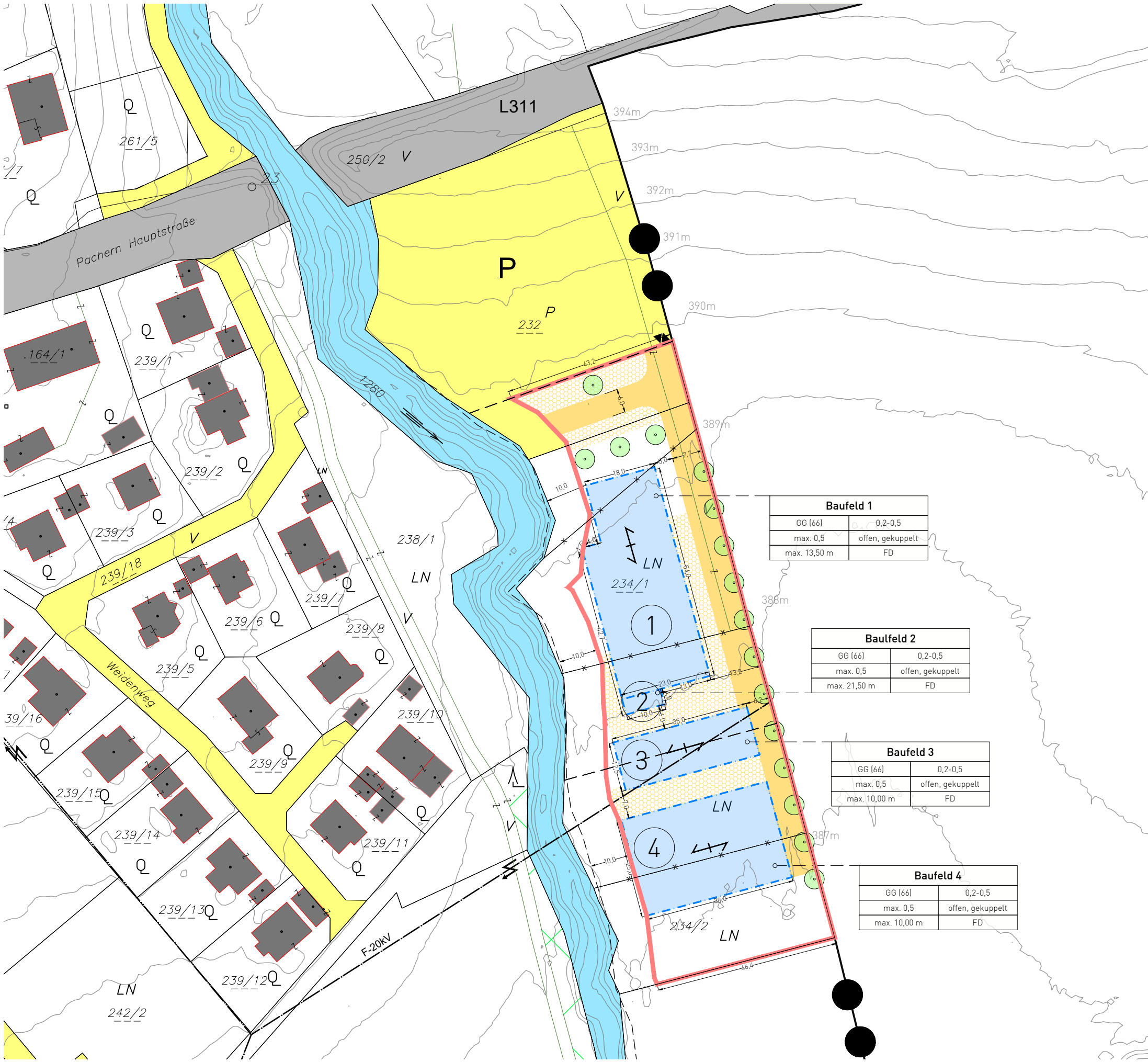
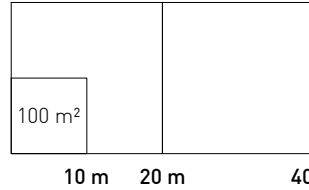
- Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
- Baufeldnummer
Unterteilungen sind zulässig
- Baufeld für Hauptgebäude
Begrenzt durch Baugrenzlinien
- Innere Erschließung
Zufahrten / Ruhender Verkehr
- Freiflächen
- Zu- und Abfahrt Kfz-Verkehr
Ungefähre Lage
- Gemeindegrenze
- Fließende und stehende Gewässer
Zuständigkeitsbereich: WBV = Wasserbauverwaltung, WLV = Wildbach- und Lawinenverbauung
- Böschungsoberkante vermessen
- Hochspannungsfreileitung
- Grundgrenze neu
- Grundgrenze Löschung

Nutzungsschablone			
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte		
Bebauungsgrad	Bebauungsweise		
Gesamthöhe	Dachform		

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 07/2023
Teilungsplan INNOGEO ZT GmbH,
GZ: 18956/3T, Plandatum: 20.02.2024

Maßstab 1:1.000

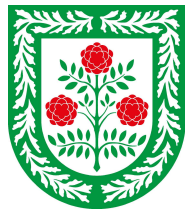


Baufeld 1	
GG (66)	0,2-0,5
max. 0,5	offen, gekuppelt
max. 13,50 m	FD

Baufeld 2	
GG (66)	0,2-0,5
max. 0,5	offen, gekuppelt
max. 21,50 m	FD

Baufeld 3	
GG (66)	0,2-0,5
max. 0,5	offen, gekuppelt
max. 10,00 m	FD

Baufeld 4	
GG (66)	0,2-0,5
max. 0,5	offen, gekuppelt
max. 10,00 m	FD



Gemeinde
Hart bei Graz

Bebauungsplan B66 "Feuerwehr"
Rechtsplan | Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 15.04.2024

GZ: RO-606-17 / BPL B66

Planverfasser

Von 19.04.2024 bis 03.05.2024

Anhörungsfrist
gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG 2010

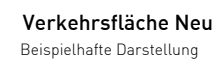
Datum:

GZ:

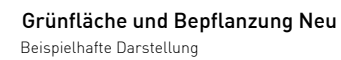
Rechtskraft

Interplan
Ziviltechniker
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

ERSICHTLICHMACHUNGEN



Gebäude Neu
Beispielhafte Darstellung



Bauplatznummer und -größe

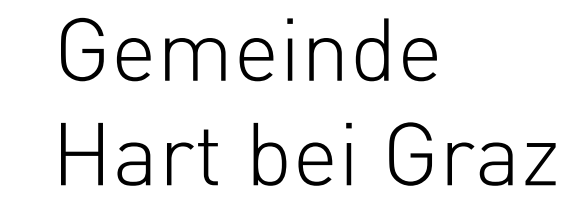
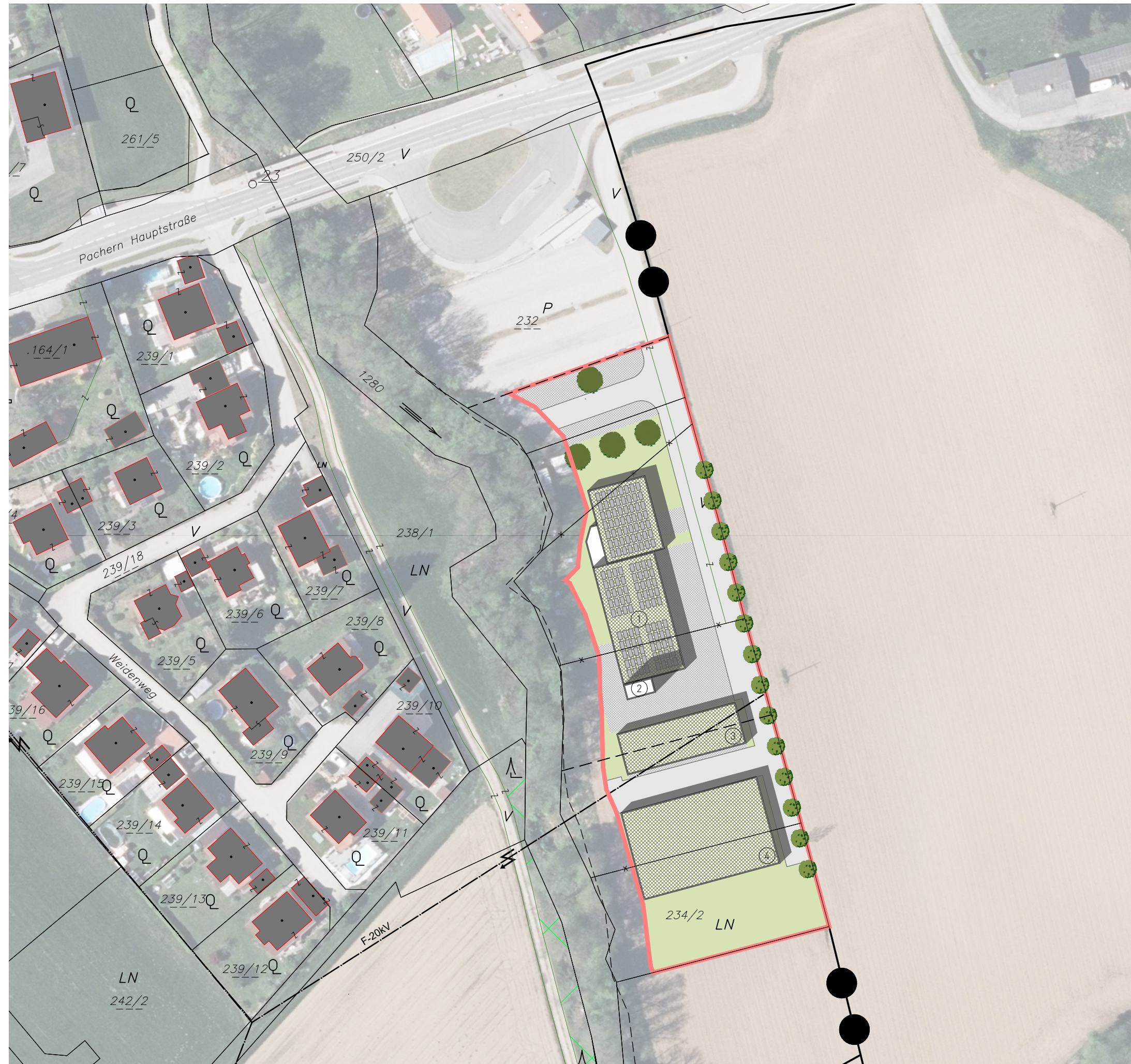
Beispielhafte Darstellung

Grundgrenze neu

INNOGEO Ziviltechniker GmbH - Teilungsurkunde
GZ 18956/3T, Datum: 20.02.2024

Grundgrenze Löschung

INNOGEO Ziviltechniker GmbH - Teilungsurkunde
GZ 18956/3T, Datum: 20.02.2024



Gestaltungskonzept | Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 15.04.2024

Planverfasser



Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Anhang

Teilungsentwurf

INNOGEO ZT GmbH, GZ: 18956/3T, Plandatum: 20.02.2024

