

# **Bebauungsplan**

## **„Terrassensiedlung“**

### **Pöfing-Brunn**

#### **Verordnung**

Auf Grund der §§ 27, 28 u. 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk/ROG) LGBl. Nr.127, in der letzten Fassung LGBl. Nr. 64/2000 wird verordnet:

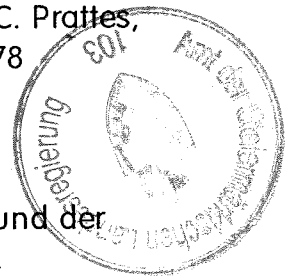
#### **§ 1**

##### Planungsgrundlagen:

- (1) Der Flächenwidmungsplan 3.06, Gemeinderatbeschluss vom 30.9.1996 und 23.3.1997 in der letzten Fassung vom 16.3.2001 als Grundlage der Baulandsausweisung im Planungsgebiet.
- (2) Der Katasterplanauszug der Katastralgemeinde 61108 Brunn.
- (3) Der Vermessungsplan von Dipl.-Ing. Josef C. Prattes, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 8551 Wies, Jagernigg 78 GZ.: 880, dessen grundbücherliche Durchführung bereits beantragt wurde.
- (4) Die kombinierte Lage- und Höhenvermessung von Dipl.-Ing. Josef C. Prattes, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 8551 Wies, Jagernigg 78 GZ.: 936.

#### **§ 2**

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk), samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Gestaltungsplan und ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
- 2) Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.
- 3) Der Bebauungsplan besteht aus dem Geltungsbereich mit den Grundstücken Nr.: 372/24, 372/25, 372/26, 372/31, 382/7, 382/8 und 382/9 sowie Teilen der Grundstücke Nr.: von 381/1 und 880/2 (Aufschließungsgebiet) Reines Wohngebiet, L (WR), Teil des Grundstückes 372/23 Allgemeines Wohngebiet, WA und Teil des Grundstückes 381/1 Reines Wohngebiet, WR, alle jeweils innerhalb des Baulandes gem. FLWPl. 3.06.  
Die Gesamtfläche beträgt rd. 9.401,5 m<sup>2</sup>.



(4) Gleichzeitig mit dem gegenständlichen Verfahren wurde ein Flächenwidmungsplanänderungsverfahren (3.04 - 3.06) betreffend eines Teiles des Grundstückes 381/1 (372/2 vor der Zusammenlegung) im Osten über eine Fläche von rd. 2.269,70 m<sup>2</sup> durchgeführt.

Der vorgenannte Grundstücksteil wurde vor Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes in vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet - WR“ umgewandelt.

### § 3

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragrafen weitere Anordnungen getroffen.

### § 4

#### Verkehrsmäßige Erschließung

- (1) Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G-Gemeindestraßen) sind im Planwerk „rot“ dargestellt.  
(5,0 m Breite bzw. 3,5 m Breite für Durchfahrtsstraßen für Wirtschaftsfuhren bzw. Einsatzfahrzeuge)
- (2) Die Zufahrten erfolgen im Nordwesten vom öffentlichen Gut, Gdst.Nr.: 880/2, im Südwesten vom öffentlichen Gut, Gdst.Nr.: 382/6 und über den gemeindeeigenen Zufahrtsweg Gdst.Nr. 947/2.
- (3) Wendemöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes sind im Südosten durch einen Wendehammer und 2x im Bereich des „Angers“ vorzusehen.

### § 5

#### Bauplätze

- (1) Ein Teil des Grundstückes Nr. 381/1 (Gesamtfläche 10.165 m<sup>2</sup> gemäß Vermessungsplan) wird zu 7 Bauplätzen mit öffentlichen Zufahrtsstraßen und einem zentralen Anger, sowie einer Spielwiese und verbleibenden Restgrundstücken aufgeteilt, wobei sich die Bauplätze 5, 6 und 7 zum Teil, überwiegend bzw. gänzlich im Bereich der Flächenwidmungsplanänderung 3.04 befinden.
- (2) Eine weitere Unterteilung der 7 Bauplätze zu kleineren Bauplätzen bzw. Zusammenlegung von 2 Bauplätzen zu einem Bauplatz ist unzulässig.

#### Sonstige Flächen

Die Liegenschaften 372/24, 372/25, 372/26, 372/31, 382/7, 382/8 und 382/9 bleiben in der derzeitigen Grundstücksgröße als Gärten erhalten, wobei ein zusätzlicher Fußweg zur Erschließung an der östlichen Grundgrenze der Liegenschaften 372/24 und 382/8 errichtet wird.



## § 6

### Bebauungsweise

- (1) Je Bauplatz ist ein Hauptgebäude innerhalb des durch die Baugrenzlinie „BGL-H“ umschriebenen Bereiches zulässig.
- (2) Nebengebäude sind mit mindestens 1m Abstand zur Nachbargrundgrenze zu errichten, bzw. kann bei einander angrenzenden Bauplätzen bei Abstimmung im Hinblick auf Gebäudehöhe und Baukörpertiefe ein Anbau unmittelbar an der Bauplatzgrenze erfolgen.
- (3) Die Bauplätze 3, 5, 6 und 7 sind derzeit von einer oberirdischen elektrischen Versorgungsleitung betroffen.  
In einem Abstand von 6m, gemessen von der Achse dieser Leitung dürfen keine Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden.
- (4) Durch die Bauplätze 1, 2 und 3 führt ein unterirdischer Kanalstrang.  
Im Baugenehmigungsverfahren sind fallweise Maßnahmen festzuhalten.

## § 7

### Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß Flächenwidmungsplan 3.06 GRB vom 30.9.1996 und 23.3.1997 in der letzten Fassung vom 16.3.2001 mindestens 0,2 und höchstens 0,4

## § 8

### Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1 und höchstens 0,2 der Nettobauplatzfläche festgelegt.



## § 9

### Baugrenzlinien

- (1) Die Baugrenzlinien für Hauptgebäude sind im Planwerk als dicke rote Linien dargestellt und mit „BGL-H“ bezeichnet.
- (2) Die Firstrichtung der Hauptgebäude in oder die Hauptfassadenfront muss parallel zu der jeweiligen längeren Baugrenzlinie verlaufen.
- (3) Baugrenzlinien für Garagen, Nebengebäude und Flugdächer sind im Plan als zarte rote Linien dargestellt und mit „BGL-N“ bezeichnet.

## § 10

### Geschoßanzahl, Gebäudehöhen

- (1) Traufseitige Gebäudehöhen für Hauptgebäude: mind. 3,5m, max. 5,5m, Gesamthöhe max. 9,0m.
- (2) Es sind nur 1-geschoßige Hauptgebäude inkl. Dachgeschoß zulässig.
- (3) Gebäudehöhe für Nebengebäude, Garagen und Flugdächer: max. 3,0m Gesamthöhe max. 4,5m.
- (4) Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Geländeverschnidung mit dem natürlichen Gelände (siehe Höhenschichtlinien im Bebauungsplan).

## § 11

### PKW Abstellplätze

Pro Bauplatz sind max. 2 PKW Abstellplätze zulässig.

Die Versiegelung von Zufahrten, Zugängen und Abstellplätzen ist so gering wie möglich zu halten.

Die anfallenden Oberflächenwässer sind nachweislich zur Versickerung zu bringen.

## § 12

### Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,5 m auszubilden um eine untypische optische Einhausung der Grundstücke in Bezug auf die umgebenden Siedlungsgebiete zu vermeiden.

Durchgehende Sockel und Bretterzäune sind unzulässig.

## § 13

### Außenanlagen, Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellten Bäume (Laubbäume mit mind. 14/16 laut Baumschulnorm) sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten um einerseits den zentralen Charakter des Angers herauszustreichen und andererseits eine dem Gebietscharakter entsprechende Bepflanzung bei Parkierungsflächen zu erreichen.

Geringe Abweichungen im Zuge der Bauplanung sind zulässig, wobei die Baumanzahl mindestens der Eintragung im Bebauungsplan entsprechen muss.

- (2) Geländeänderungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- (3) Der Kleinkinderspielplatz im Bereich der Flächenwidmungsplanänderung 3.04 ist in einer Größe von min. 140m<sup>2</sup> und mit geeigneten Spielgeräten auszustatten.
- (4) Im Westen des Planungsgebietes ist eine Spielwiese von rd. 1000m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen.



## § 14

### Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

An die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Kanal, Wasser und Strom ist anzuschließen.

## § 15

### Maßnahmen zur Absicherungen gegen Hangwässer:

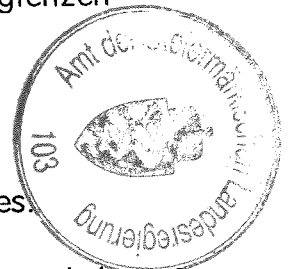
Die Bauplätze 1, 2, 3, 4 und 7 sind fallweise von Hangwässern betroffen.

Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zur Ableitung und zum Rückhalt der auftretenden Hangwässer entlang der südlichen Bauplatzgrenzen vorzulegen.



## § 16

(1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 92 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung des Verordnungstextes.

(2) Der Bebauungsplan liegt gemäß § 92 Abs. 2 während der Parteienverkehrszeiten das ist jeweils montags v. 7.30-12.30 u. v. 15.00-18.00 Uhr, dienstags v. 7.30-12.30 u. mittwochs u. freitags v. 7.30-12.30 u. v. 15.00-17.00 Uhr, zur allgemeinen Einsicht auf. u. donnerstags v. 7.30-10.30 Uhr,



Verfasser:

  
  
42/2007 27.6.07

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

  
  
Ing. Horst Pözl