

**MARKTGEMEINDE
Pölfing - Brunn**

**TEILBEBAUUNGSPLAN
„HARTACKERSIEDLUNG“
ERSTE ÄNDERUNG**

Gemäß § 40 Abs. 6 Z.2 StROG 2010

Verfasser:



DIPL. – ING. GERHARD VITTINGHOFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG
A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR. 4/I, TEL.: 0316-819442, FAX.: 819492

Marktgemeinde Pölfing - Brunn
Bebauungsplan „Hartackersiedlung“
1. Änderung

GZ: 610/2018

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pölfing - Brunn hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund des § 40 Abs. 6 Z.2 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG - 2010) werden einzelne Bestimmungen des Bebauungsplanes „Hartackersiedlung“ abgeändert.

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hartackersiedlung“ umfasst die Grundstücke Nr. 54/1, 55/6, 55/5, 55/4 und 55/3 der KG Jagernigg.

§ 2.
1. Änderung des Bebauungsplanes „Hartackersiedlung“

Die Plandarstellung zum Bebauungsplan (Anhang 1) im M 1:500 bestehend aus Baurechts- und Infrastrukturplan mit GZ.: B 2224/97 verfasst von Dipl.-Ing. Peter Kahlen, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen bleibt unverändert.

Der Wortlaut zum Bebauungsplan wird aufgehoben und dazu gelten nunmehr folgende Bestimmungen:

FESTLEGUNGEN UND AUFLAGEN

1. Allgemeine Festlegungen

- 1.1. Die Grundstücke Nr. 54/1, 55/6, 55/5, 55/4 und 55/3 der KG Jagernigg sind im Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer

Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 festgelegt. Die Ausschließungserfordernisse nach dem Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 sind wie folgt:

- Äußere Erschließung – Anbindung an das öffentliche Straßennetz
- Innere Erschließung – Herstellung eines Anschlusses an den öffentlichen Kanal, Wasserversorgung.

- 1.2. Auf der Erschließungsstraße haben sich die Grundeigentümer wechselseitig das Wegerecht einzuräumen.
- 1.3. Für bestehende und neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Wegerechte grundbücherlich zu sichern.

2. Auflagen für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs

- 2.1. Die Erschließungsstraße ist gemäß der Plandarstellung zu errichten. Die Mindestbreite des Weggrundstückes hat 5 m zu betragen. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer gemäß der planlichen Darstellung anzulegen.
- 2.2. Die Fahrbahn ist zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen.
- 2.3. Die erforderlichen KFZ-Abstellplätze und/oder Garagen sind auf eigenem Grund anzulegen. Es dürfen keine Kellergaragen errichtet werden. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- 2.4. Bei Versiegelung von Zufahrten und Abstellplätzen ist eine ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwasser sicherzustellen.

3. Auflagen, die Bauwerke betreffend

- 3.1. Es ist eine offene Bauungsweise vorgesehen. Die Koppelung von Garagen an die Hauptgebäude bzw. an die Grundgrenzen sind zulässig.
- 3.2. Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,2 bis 0,3. Die Bebauungsdichte bezieht sich auf den jeweiligen Bauplatz.
- 3.3. Der maximale Bebauungsgrad beträgt 0,3. Der Bebauungsgrad bezieht sich auf den jeweiligen Bauplatz.
- 3.4. Die maximale Geschoßanzahl über Ursprungsniveau wird mit zwei Vollgeschoßen oder einem Vollgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoß begrenzt.
- 3.5. Für die Abstände zwischen Gebäuden und zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsbestimmungen des § 13 des Stmk. Baugesetzes 1995.
- 3.6. Die Grundrissform der Bauwerke hat auf der Basis eines Rechtecks zu erfolgen, einseitige Quergiebel sind aber erlaubt. Die maximale Größe der Gebäude darf 9 x 15 m (Breite x Länge) nicht überschreiten.

- 3.7. Im gesamten Planungsgebiet sind grelle Fassadenfarben nicht zulässig, welche nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.
- 3.8. Die Dachneigung hat zwischen 22° und 38° zu liegen. Dachgaupen sind nur als kleine Gaupen, symmetrisch über die Dachfläche verteilt, zulässig.
- 3.9. Die Farbe des Dachdeckungsmaterials hat sich an den Umgebungsbestand zu orientieren. Eine Eindeckung mit reflektierendem Eindeckungsmaterial ist nicht gestattet.
- 3.10. Dachvorsprünge dürfen nicht mehr als 60 cm betragen. Giebelflächen sind symmetrisch auszubilden. Vor- und Rücksprünge sind nicht gestattet.
- 3.11. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines aufrechten Bergbaugebietes und im Sinne des Berggesetzes 1975 ist im Anlassfall eine bergbehördliche Bewilligung zu erwirken.

4. Auflagen hinsichtlich der Freiflächengestaltung

- 4.1. Als Einfriedung sind zulässig: Einfache, dunkelgrüne Maschendrahtzäune auf schmalen Stützen oder einfache Holzzäune mit schmaler, senkrechter Lattung, jeweils ohne durchlaufendes Sockelmauerwerk.
- 4.2. Als Heckenpflanzen sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
- 4.3. Der Grad der Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.
- 4.4. Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder dergleichen werden mit maximal 0,5 m über dem natürlichen Niveau begrenzt. Diese sind fachgerecht zu begrünen. Stein- sowie Würfelschichtungen sind nicht zulässig.
- 4.5. Werbeeinrichtungen sind nicht gestattet.

§ 3

Rechtswirksamkeit der Änderung

Die Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Hartackersiedlung beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
Karl Michelitsch



Diese Urkunde – **1. Änderung des Bebauungsplanes „Hartackersiedlung“** - wurde am 18.12.2018 unter der GZ:67/18 ausgefertigt.

Planverfasser:



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read "Gerd Vittinghoff". Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "Dipl.-Ing. Gerd VITTINGHOFF" around the top edge and "Dipl.-Ing. Gerd Vittinghoff" around the bottom edge. In the center of the stamp, there is a smaller circular emblem, likely the official seal of the planning authority.

Marktgemeinde Pölfing - Brunn Bebauungsplan „Hartackersiedlung“ - 1. Änderung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Umfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hartackersiedlung“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hartackersiedlung“ besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Wortlaut zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Hartackersiedlung
- Erläuterungsbericht

2. Planungsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen/Verfahrensbestimmungen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. LGBl. Nr. 117/2010
- Wortlaut zum Bebauungsplan „Hartackersiedlung“

Der Bebauungsplan „Hartackersiedlung“ wurde vom Gemeinderat der ehemaligen Gemeinde Pölfing am 16.03.1998 beschlossen und dieser ist seither rechtswirksam.

3. Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Hartackersiedlung“ sieht im Bereich der Grundstücke Nr. 54/1, 55/3, usw. der KG Jagernigg die Errichtung von 4 Einfamilienwohnhäusern sowie der baugesetzlich geforderten Abstellflächen für PKWs vor. Das Planungsgebiet umfasst ca. 3.870m² und die Erschließung des Gebietes soll über eine private Zufahrtstraße hergestellt werden. Im westlichen Bereich des Bauplatzes 1 mündet die private Straße in den Sonnenhang / öffentliches Gut ein. Für die Hauptgebäude ist eine offene Bauweise geplant, und diese orientiert sich an den Zufahrtstraßen Grundstück Nr. 54/1.

Im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes Hartackersiedlung wurden noch keine Objekte errichtet und somit wurden die diesbezüglichen Inhalte des Bebauungsplanes noch nicht umgesetzt. Eine Aufteilung des Planungsgebietes in Bauplätze sowie das Straßengrundstück wurde entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplans vollzogen.

Der Siedlungsbereich befindet sich abgesetzt vom Zentrum der Marktgemeinde und die Siedlungsstruktur ist ausschließlich von freistehenden Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Der weitläufige Waldgürtel im Norden des Siedlungsbestandes gliedert das dortige Landschaftsbild. Das Planungsgebiet liegt topographisch in einer Gunstlage und das Gelände fällt in Richtung Landstraße sanft ab. Die privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen der Gemeinde befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Um den Vollzug zu erleichtern bzw. zur besseren Übersicht wurde der Wortlaut zum Bebauungsplan redaktionell neu gefasst. Die Änderungen werden wie folgt begründet:

Die Inhalte, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sind, werden aufgehoben.

Dazu zählen insbesondere die Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserleitung, den Kanal und die Stromleitung (Stammplan § 1 Pkt. 1.8).

Die Festlegung des Stammplans § 1 Pkt 1.6 Gründe für die Ausweisung von Aufschließungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 bereits angepasst.

Die Festlegungen des Stammplans gem. § 2 Pkt 1.2 und 1.3 Grundstücksaufteilung sind bereits erfüllt und werden in der Änderung daher nicht weitergeführt.

Mittlerweile ist der Flächenwidmungsplan Nr. 4.0 rechtswirksam und daher werden die Verweise zum Flächenwidmungsplan Nr. 3.0 ergänzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht auch die Errichtung von zwei geschossigen Bauwerken, wobei das Dachgeschoss nicht ausgebaut werden soll. Dadurch bleibt es auch bei einer einheitlichen Festlegung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude. Dies bedeutet eine Abänderung des Stammplans § 2 Pkt. 3.2.3.

In den letzten Jahren hat sich jedoch in der Bauwirtschaft bzw. auf dem Fertigteilhaussektor einiges geändert und dabei werden unterschiedliche Dacheindeckungsmöglichkeiten angeboten (Pulldach, Walmdach usw.) Dabei steht eine wirtschaftliche Nutzung der Objekte im Vordergrund und eine bessere Nutzung der Dachgeschosse wird dabei angestrebt bzw. ermöglicht. Die unterschiedlichen Dacheindeckungsmöglichkeiten, die zusätzlich zum klassischen Gebäudestil (Hauptgebäude eingedeckt mit einem Satteldach) angeboten werden, vertiefen das bisherige Angebot. Dieses erweiterte Angebot der Dacheindeckungsmöglichkeiten, begründet die geänderten Planungsvoraussetzungen für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes.

In Bezug auf die Dachgestaltung zeigt der räumliche Nahbereich des Änderungsbereiches eine merkliche Heterogenität. Im kleine Gebäudebestand im nördlichen Anschluss dominieren Satteldächer mit roten Ziegeln. Dagegen ist auch ein Gebäude mit grauem Walmdach im Bestand. Vor allem aber der Siedlungsbestand in westlicher Nahlage weist unterschiedlich gestaltete Dächer auf. Die Erweiterung des Angebotes an Dachgestaltungsmöglichkeiten entspricht folglich dem lokalen Orts- und Landschaftsbild. Dadurch wird der Stammplan § 2 Pkt. 3.7 abgeändert.

Der Bebauungsplan schließt gem. § 2 Pkt. 3.6 die Errichtung von Sonnenkollektoren aus, diese Bestimmung wird aufgehoben. Durch diese Änderung ist es möglich nachhaltige Energieformen zu unterstützen. Weiters wird der zum selben Punkt die Festlegung der Dachneigung geändert, da die ursprüngliche Festlegung steile Neigungswinkel vorsieht und dies nicht dem ortsüblichen Charakter entspricht.

Die Festlegung gem. § 2 Pkt. 3.13 wird ebenfalls aufgehoben, nachdem die generelle Festlegung der Errichtung der Gebäude z.B. auf Fundamentplatten fachlich nicht begründet ist.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes Hartackersiedlung begünstigen keinesfalls individuelle Interessen und diese werden ausschließlich durch objektive Kriterien, die im öffentlichen Interesse sind, begründet.

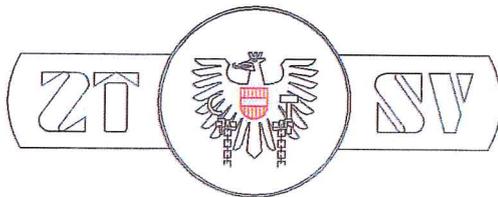
Anhang 1 Planwerk zum Bebauungsplan

Franz und Margarethe LEGATH

Jagernigg 10
8544 Pölfing-Brunn

[Handwritten signature]
Gezeichnet am: 10.9.97

Vermessung, Planausfertigung



Dipl.-Ing. Peter KAHLEN

Vermessungskanzlei:

Zweigstellen:

Florian Wippel-Str. 41
8510 STAINZ
Tel.: 03463/3020

Eibiswald 31
8552 EIBISWALD
Tel.: 0663 039709

Goethestraße 7
8010 GRAZ
Tel.: 0316/326325
Fax: 0316/383039

Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Allgemein beedeter gerichtlicher Sachverständiger

Mobil-Tel.: 0663 039709

Maßstab	Planinhalt		
1:500	<h3>Bebauungsplan</h3> <p>Baurechts- und Infrastrukturplan</p> <p>KG Jagernigg, Gst. 54/1, 55/1</p> <p>Teilbebauungsplan "Hartackersiedlung"</p>		
GZ			
2224/97B			
Katastralgemeinde	Gerichtsbezirk	Mappenblatt Nr.	
61120 Jagernigg	Deutschlandsberg	6718-24/4	
Koordinatensystem	Höhensystem	Stand	
Gauß-Krüger M34	Österr. Präz.-Niv.	1997/1	

Anmerkung

Höhenanschluß: 102 206 A1 (H = 334,79 m)
145 206 A1 (H = 359,77 m)

Die Höhen der aufgenommenen Punkte wurden trigonometrisch abgeleitet.
Alle Höhen plus 300 m !

Kataster: teils aus vorliegenden Unterlagen digitalisiert, teils über aufgenommene Grenzpunkte transformiert

Lage- und Höhenaufnahme am 12.08.1997 mit Wild T1600 und Wild DI2000.

Datum	gezeichnet	geprüft	genehmigt
10.09.1997			

Legende:

- | | | | | | | | |
|---|---------------|-----|-------------------------------|--|------------|-----|------------------------|
| ○ | Einfachmast | PTA | Allg. Schaltkasten (z.B. PTA) | | Zaun | ○Or | Ortstafel |
| ⊗ | Doppelmast | | Schieber | | Socketzaun | ○Vz | Verkehrszeichen |
| ⊕ | A-Mast | | Hydrant oberirdisch | | Mauer | ○Va | Verkehrsampel |
| ⊥ | Fernmeldemast | ○ | Brunnen | | | | Lichtmast |
| ⚡ | Strom | ○ | Schachtdeckel rund | | | ⊕ | behauener Grenzstein |
| | | ⊗ | Schachtdeckel eckig | | | △ | unbehauener Grenzstein |
| | | ⊕ | Kanaleintauf | | | | |

Asphalttrand

Teilungslinie

Kataster

>As< Asphalt

>Bt< Beton

>Un< unbefestigt

>Sch< Schotter

>Pfl< Pflaster

>Pl< Platten

Ausgewiesene Flächen für die Bebauung mit Baugrenzl意思

bestehendes Haus

Hauptföirstrichtung



Bautandwidmung:

L(WR) Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet

0,2 -0,3 Bebauungsdichte

1+DG Anzahl der zulässigen GeschöÙe

0, GK Bauungsweise (0 = offen, GK = gekuppelt)

Grenze des aufgelassenen Kohlebergbaus

Angaben laut Grubenkarte der Berghauptmannschaft Graz graphisch übernommen

Abbbau 1896-97, ca. 20m-40m Übertagerung

Grenze "Reines Wohngebiet" WR
Grenze Aufschließung "Reines Wohngebiet" L(WR)

Grenze des Planungsgebietes

- | | |
|--|--------------------|
| | Fernmeldeleitung |
| | Schmutzwasserkanal |
| | Wasserleitung |
| | Regenwasserkanal |
| | Niederspannung |
| | Hochspannung |
| | Ferngas |

Strom: E-Werk Gasselsdorf

Wasser: Gemeindewasserversorgung PÖLFING-BRUNN

Kanal: Gemeindecanalanlage PÖLFING-BRUNN

Telefon: PTA

Fernwärme: dzt. nicht vorgesehen

Gas: Steirische Ferngas

Darstellung der unterirdischen Einbauten nach Lage und Vollständigkeit mit graphischer Genauigkeit laut Angabe der Leitungsträger ohne Gewähr!

Grundstücke:

Baufläche ① 835 m²

Baufläche ② 836 m²

Baufläche ③ 835 m²

Baufläche ④ 840 m²

Weg 517 m²

Geltungsbereich ca. 3863 m

0,2-0,3

Teil von Gst. 55/2
Fläche: ca. 3 m²
EZ 91
GOLLOB Helena
Grottenhofstr. 32
8053 Graz

Gst. 54/1, Teil von 55/1
vorläufige Fläche: 3863 m²
EZ 10
LEGATH Franz und Margarethe
Jagernigg 10
8544 Pöfing-Brunn



L(WR)
0,2-0,3

Zufahrtsweg

Austausch gegen
80 mm Leitung

Anschlußpunkt

+ 154/6

156/4

1/55/1

47/2

53

154/4

55/1

52

49

3,0m

4,0m

4,0m

3,0m

4,0m

25,0m

5,0m

54/1

154/7

51

50

149/5

154/2

154/8

