

MARKTGEMEINDE Pöfing - Brunn

BEBAUUNGSPLAN „HAINDLGRÜNDE“ NEUFASSUNG

Gemäß
§ 40 Abs. 6 Z. 2 StROG 2010 i.d.g.F
LGBl Nr. 117/2017

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

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht zur Verordnung	2
Verordnung.....	10
Planwerk zum Bebauungsplan.....	13
Anhänge zum Erläuterungsbericht	14

Marktgemeinde Pölfing-Brunn Neufassung Bebauungsplan „Haindlgründe“

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Umfang der Neufassung des Bebauungsplanes „Haindlgründe“

Die Neufassung des Bebauungsplanes „Haindlgründe“ besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Erläuterungsbericht samt Anhänge
- Wortlaut zum Bebauungsplan
- Planwerk zum Bebauungsplan

2. Planungsgrundlagen

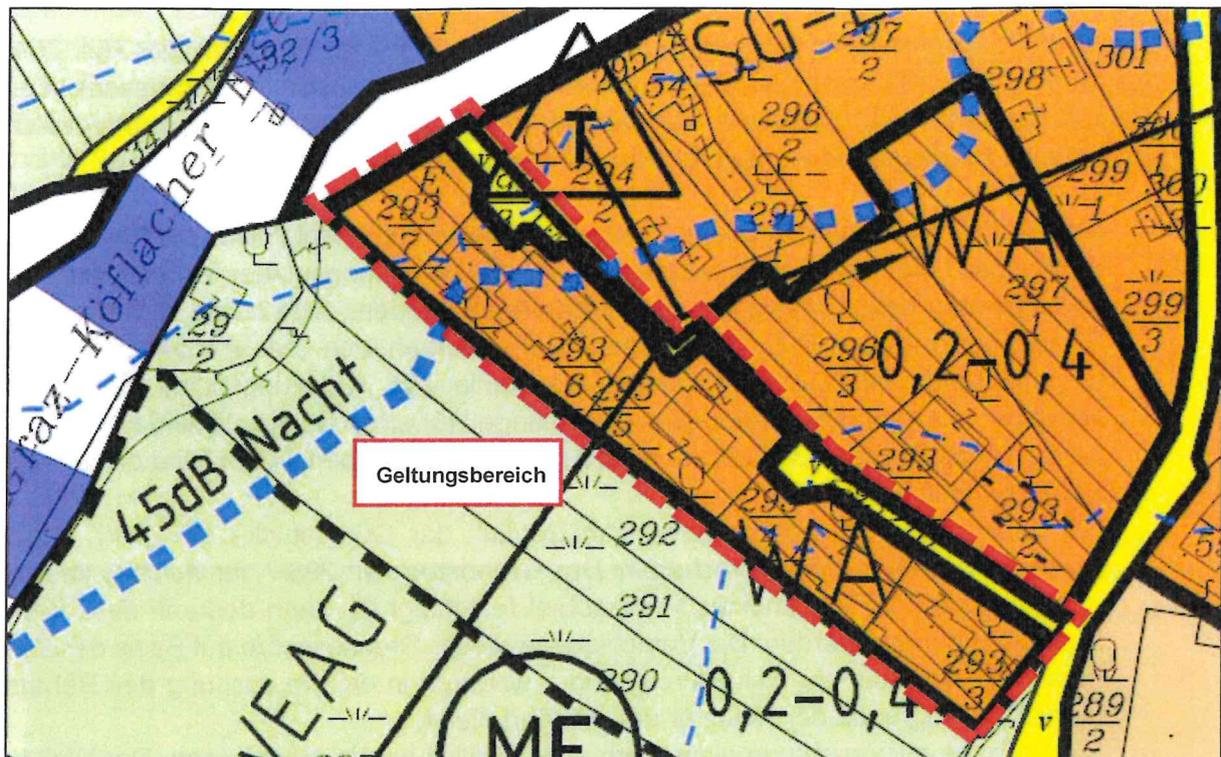
Rechtliche Grundlagen

- Stmk. Raumordnungsgesetz (StROG) 2010 i.d.g.F. LGBl Nr. 117/2017
- Flächenwidmungsplan 4.0 der Marktgemeinde Pölfing-Brunn
- Stmk. Baugesetz (Stmk. BauG) i.d.g.F.
- Naturbestandsaufnahme Stand 2012; diese wurde durch eigene Nachtragungen ergänzt (strichlierte Linien).

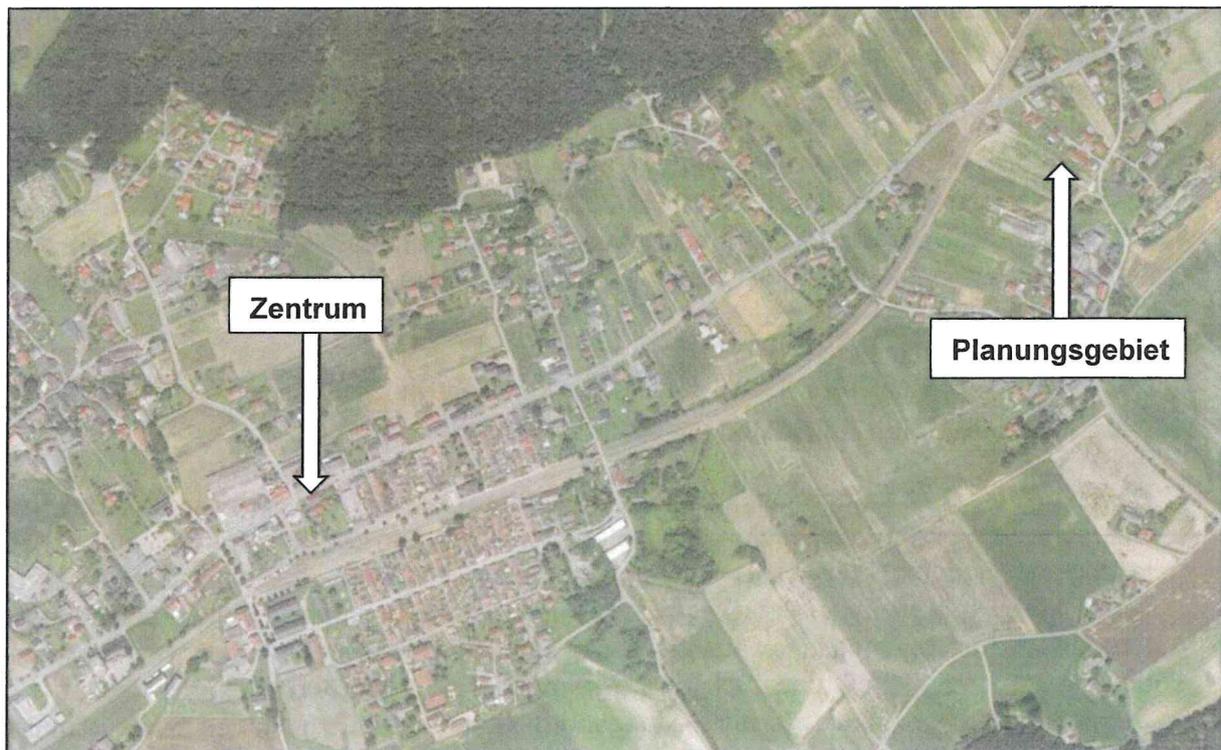
3. Lage und Bestandssituation

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand des Gemeindegebietes in der KG Pölfing und erstreckt sich südlich der Landesstraße L605 Pölfing-Brunner Straße, der Hauptverbindungsachse innerhalb der Gemeinde. Die Fläche des Planungsgebietes beläuft sich insgesamt auf knapp 4.600 m². Ferner führt unmittelbar westlich die Eisenbahnlinie der GKB vorbei. Der Kreuzungsbereich der Eisenbahn mit der Landesstraße grenzt direkt an das Planungsgebiet an. Pölfing-Brunn ist wesentlich durch die Lage entlang der Landesstraße geprägt. Die hauptsächlichlichen Siedlungsbestände sind nördlich und südlich im Nahbereich der Straße angesiedelt. Es handelt sich somit um das Siedlungsbild eines typischen Straßendorfes. Siedlungsstrukturell stellt der Bereich den südwestlichen Abschluss eines größeren Siedlungsgefüges dar. Dieses ist überwiegend durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Im Süden geht die Nutzung verstärkt in eine durch landwirtschaftliche Betriebe geprägte Form über. Das Zentrum der Marktgemeinde mit diversen privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen liegt etwa einen Kilometer in Richtung Westen entlang der L605.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 4.0 der Marktgemeinde Pölfing-Brunn ist für das Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 festgelegt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Erschließungsstraßen und der Gehweg sind als Verkehrsfläche festgelegt und befinden sich im öffentlichen Eigentum der Marktgemeinde Pölfing-Brunn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 10 Grundstücke. Davon sind sieben für eine Bebauung vorgesehen. Die weiteren Grundstücke stehen als Verkehrsfläche bestehend aus Zufahrtsbereichen für PKW und einem Verbindungsweg für Geh- und Radfahrer zur inneren Erschließung zur Verfügung. Eine Bebauung mit Wohngebäude ist für die Grundstücke Nr. 293/1 bis 293/6 eingeplant. Diese Bauplätze wurden bereits mit Wohngebäuden sowie diversen Nebengebäuden bebaut und sind damit konsumiert. Das Grundstück Nr. 293/7 ist durch die rechtswirksame erste Änderung des Bebauungsplanes für die Errichtung von PKW-Abstellplätzen vorgesehen und ist ebenfalls bereits bebaut.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 4.0, unmaßstäblich



Luftbild aus dem GIS Stmk., unmaßstäblich

4. Bebauungsplan Haindlgründe – Rechtsbestand und Änderungen

Der Bebauungsplan Haindlgründe, erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Saiko mit der GZ: 754/97/1, wurde am 13.10.1997 vom Gemeinderat der Marktgemeinde Pöfing-Brunn beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mittlerweile abgeändert und im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes Haindlgründe wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Der im Planwerk zum Bebauungsplan festgelegte Kinderspielplatz auf Grundstück Nr. 293/7 sowie die dazu gehörige Bestimmung des Bebauungsplanes wurden aufgrund der unmittelbaren Lage entlang der stark befahrenen Landesstraße sowie im Nahbereich der Schienenstrecke der GKB (Graz-Köflach-Bahn) aufgehoben. Der Vorgabe sah die Errichtung des Kinderspielplatzes in unmittelbarer Nahlage zu, Kreuzungspunkt von zwei Hauptverkehrsruuten vor. Die Standortvoraussetzungen für einen Spielplatz sind hier aus Sicherheitsgründen für spielende Kinder nicht ausreichend gegeben. Daher wird diese Regelung nicht fortgeführt.
- Die bestehende Grundstücksgrenze im Bereich der Grundstücke Nr. 293/7 und 293/6 wurde in Richtung Süden verschoben. Das Grundstück Nr. 293/7, für welches im Flächenwidmungsplan 4.0 Allgemeines Wohngebiet festgelegt ist, kann dadurch besser für eine Bebauung genutzt werden. Die Verschiebung dieser Grenze wurde auf Basis der aktuellen Informationen nunmehr nicht durchgeführt, wodurch in der Neufassung des Bebauungsplanes Haindlgründe der Kataster unverändert bleibt.
- Die Vorgabe zur Errichtung eines Lärmschutzwalles wurde aufgehoben. Der Wall hat auf dem Grundstück 293/7 eine Länge von ca. 23 m. Das auf Grundstück 293/6 befindliche Einfamilienhaus wird gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pöfing-Brunn vom 45 dB Pegelwert (Nacht) nur tangiert. Das Nebengebäude auf dem gleichen Grundstück wirkt als wirkungsvolles Hindernis für die Lärmausbreitung. Die abschirmende Wirkung von Baukörpern auf die Schallausbreitung ist im Handbuch Umgebungslärm (S. 129f) näher beschrieben. Dem darin angeführten Beispiel bei offener Bebauung kann entnommen werden, dass die Immissionen von den Pegelklassen 55-59 dB in die Pegelklassen 45-55 dB verlagert werden. Durch die Nutzungsabsicht zur Errichtung von Nebengebäuden auf Grundstück 293/7 kann eine zusätzliche Maßnahme zur Verhinderung der Schallausbreitung ausgehend von der Landesstraße erzielt werden. Aus diesem Grund besteht für eine zusätzliche Lärmschutzmaßnahme in Form des Walls keine Notwendigkeit.

Es wurde der Entschluss gefasst, den Bebauungsplan gänzlich neu zu fassen und die geänderten Planungsvoraussetzungen werden wie folgt begründet:

Die Neufassung des Bebauungsplanes Haindlgründe liegt in der Problematik zunehmender Überschwemmungen von Siedlungsgebieten und Gebäuden begründet. Der Anfall und die Ableitung von Niederschlagswässern haben allgemein in Siedlungsgebieten in den letzten Jahren verstärkt zu Problemen geführt. Diese Probleme entstanden durch eine unzureichende Beachtung des Abflusses von Hangwässern, der technischen Rahmenbedingungen von Kanalisationsanlagen sowie von Grundstücksentwässerungs- und Versickerungsmöglichkeiten.

Der entscheidende Aspekt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, dass im Stammplan zum Bebauungsplan sowie im Zuge der ersten Änderung keine Baugrenzlinien festgelegt wurden, durch welche die Situierung und Bebauung – zumindest der Hauptgebäude – geregelt werden könnten. Das Ausmaß der Bebauung ist derzeit über die maximale Bebauungsdichte von 0,5 nach oben hin limitiert. Bei einer Umliegung der Maximaldichte auf die Grundstücksgröße etwa für den nunmehr größten Bauplatz mit 792 m² eine Bebauung im Ausmaß einer Bruttogeschoßfläche von bis zu 396 m² möglich. Durch die nicht festgelegten Baugrenzlinien

ist es möglich, das gesamte Grundstück für eine Bebauung zu nutzen. Diese Festlegungen im Stammpplan des Bebauungsplans Haindlgründe reichen nicht aus, um das Ausmaß der Bebauung ausreichend zu begrenzen.

Eine weitere Limitierung der Bebauung ist deshalb erforderlich, weil durch Starkregenereignisse in der Vergangenheit bereits erhebliche Überflutungen des Gebietes sowie u.a. von Kellerräumlichkeiten der Gebäude im Geltungsbereich aufgetreten sind. Die nachfolgenden Fotos illustrieren die Überflutung vom Mai 2018.





Fotodokumentation (Quelle: E. Leibner)

Die aktuell verfügbaren Erkenntnisse aus der Klimaforschung lassen darauf schließen, dass Extremwetterereignisse in Zukunft durch den fortschreitenden Klimawandel häufiger auftreten werden und sich darüber hinaus deren Intensität weiter erhöhen wird. Mit der Neufassung des Bebauungsplanes hat sich die Marktgemeinde Pöfing-Brunn zum Ziel gesetzt, auf diese Entwicklung zu reagieren und im Sinne einer vorausschauenden Planung geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung von Überflutungen bei Starkregenereignissen zu ergreifen. Bei heftigen Niederschlägen soll dem Wasser ausreichend Raum zur Versickerung bzw. zum Abfluss zur Verfügung gestellt werden. Durch die Maßnahme wird klar dem Raumordnungsgrundsatz nach § 3 Abs. 1 StROG 2010 Rechnung getragen, wonach eine sorgsame Verwendung des Bodens sowie ein sparsamer Flächenverbrauch in der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Zusätzlich wird in angemessener Weise auf die durch den Klimawandel bedingten Herausforderungen reagiert und damit der Intention des Raumordnungsgrundsatzes nach § 3 Abs. 2 Z 2 lit. i) StROG 2010 entsprochen.

Die Vermeidung von massiven Schäden an Gebäuden und damit verbundenen Sanierungskosten sowie die Eindämmung der Gefahr für den Menschen durch Naturereignisse liegt klar im öffentlichen Interesse der Marktgemeinde. Durch bereits aufgetretene Überflutungen im Geltungsbereich und die tendenzielle Zunahme von Extremwetterereignissen sind aufgrund dieser Gefährdungslage wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen gegeben. Die Konsequenz daraus ist die Notwendigkeit, die Bebauungspotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stärker einzuschränken.

Die Begrenzung der Bebauungspotentiale soll nunmehr durch die Festlegung von Baugrenzl意思en sowie die Herabsetzung der maximalen Bebauungsdichte hergestellt werden. Bei der Festlegung der Baugrenzl意思en wird nach dem Gleichheitsgrundsatz gehandelt. Demnach sind sämtliche Grundstücksbesitzer im Geltungsbereich gleich zu behandeln und die Potentiale entsprechend aufeinander abzustimmen. Konkret werden die bebaubaren Bereiche daher in Ab-

hängigkeit der jeweiligen Bauplatzgröße in einem ungefähren Prozentsatz von 40 % der Bauplatzgröße festgelegt. Eine Besserstellung oder Benachteiligung einzelner Grundstücksbesitzer liegt nicht im Sinne der Marktgemeinde Pölfing-Brunn und dieser Umstand wird durch die gewählte Vorgehensweise vermieden. In Verbindung mit der Herabsetzung der maximal zulässigen Bebauungsdichte wird einer unkontrollierten Nutzbarkeit der Bauplätze entgegen gewirkt und auf angemessene Weise auf die dargelegte Problematik eingegangen.

Im Zuge der nunmehr geplanten Neufassung wurde eine umfassende Neubewertung der Festlegungen des gesamten Bebauungsplanes vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass eine bloße Änderung des Bebauungsplanes keine praktikable Vorgehensweise darstellt. Es werden, wie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen ist, einige Regelungen abgeändert, aufgehoben oder zusätzlich festgelegt. Daher wurde zur Wahrung der Nachvollziehbarkeit und Erleichterung im Vollzug der Bebauungsgrundlagen der Entschluss gefasst, den Bebauungsplan Haindlgründe gänzlich neu zu fassen.

In der Neufassung des Bebauungsplanes werden unter anderem folgende Änderungen vorgenommen:

- 1) Pkt. 1.2, 1.3, 1.5, 2.1 und 2.2: Die Festlegungen zur Einteilung des Areals in sechs Bauplätze, die Erschließung der Bauplätze, die Staubfreimachung sowie die Einräumung des gegenseitigen Wegerechtes wurden bereits umgesetzt. Die Erschließungsstraßen sowie der Fußweg wurden in das öffentliche Gut übernommen. Daher ist eine Regelung dieser Themenbereiche nicht erforderlich bzw. hinfällig.
- 2) Pkt. 1.2: Die Festlegung eines Gehweges an der Ostgrenze des Bebauungsareales lag offenkundig nicht im Interesse der Marktgemeinde. Dieser wurde nicht umgesetzt und die Vorgabe wird nicht fortgeführt. Ein Gehweg wurde westlich entlang der Westseite der Landesstraße errichtet und dieser Gehweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 3) Pkt. 1.4: Die Anschlusspflicht an die Wasserversorgung und Kanalisation wird nicht weitergeführt. Diese Vorgabe ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung gemäß § 41 StROG 2010.
- 4) Pkt. 3.2: Die maximale Bebauungsdichte, welche die Ausnutzung der Bauplätze regelt, wird abgeändert. Die bestehenden Bebauungen begründen diese Abänderung.
- 5) Pkt. 3.4: Die bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze wird über die im Planwerk zum Bebauungsplan festgelegten Baugrenzlinien geregelt.
- 6) Die Gesamthöhe der Hauptgebäude wird mit 10,00 m begrenzt.
- 7) Pkt. 3.5: Die Dachneigung der Hauptgebäude wird mit 38 bis 48° festgelegt.
- 8) Geländeänderungen bei Haupt- und Nebengebäuden werden mit 1,00 m begrenzt und Stein- und Würfelschichtungen sind nicht zulässig. Damit wird das charakteristische Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Oberflächenentwässerung werden von dieser Regelung ausgenommen.
- 9) Pkt. 4.3: Aufgrund der Ordnungsprüfung im Jahr 1998 durch die zuständige Abteilung beim Amt der Stmk. Landesregierung wurde der Gemeinde geraten, die Bestimmung der Freihaltung von 1 m zwischen Erschließungsstraßen und Grundstückszäunen nicht weiterzuführen.
- 10) Pkt. 4.6: Die Festlegung zur verpflichtenden Errichtung eines Containermüllplatzes im Geltungsbereich wird nicht fortgeführt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes und Begründung der Festlegungen

§ 3 ERSCHLIESSUNG / FLIESSENDER UND RUHENDER VERKEHR

Die Erschließung erfolgt über die Landesstraße von Norden sowie über das Straßennetz der Marktgemeinde von Süden. Die Festlegung von Erschließungsflächen dient dem ordnungsgemäßen Anschluss an das öffentliche Straßennetz und der Sicherstellung von ausreichend Platz für Zu- und Abfahrten sowie Umkehrmöglichkeiten. Mit dem Gehweg, der die beiden Bereiche für Kraftfahrzeuge verbindet, besteht eine einfache Verbindung innerhalb des Geltungsbereiches. Gleichzeitig entsteht dadurch keine Durchzugsstraße und der Verkehr insgesamt ist auf Zu- und Abfahrten beschränkt. Die Erschließungsstraßen befinden sich ebenso wie der Gehweg im öffentlichen Eigentum der Marktgemeinde Pöfing-Brunn. Damit ist die Erschließung der Bauplätze sichergestellt.

Die Festlegung von einem PKW-Abstellplatz pro Wohneinheit liegt darin begründet, ausreichend Platz für das Abstellen von PKW zu sorgen. Vor allem in ländlichen Gemeinden stellt der PKW ein vielfach unverzichtbares und stark genutztes Verkehrsmittel dar. Diesem Ziel wird durch die Festlegung Rechnung getragen und dies ist für die Bauplätze im Geltungsbereich bereits umgesetzt.

Mit der Vorgabe einer geordneten Oberflächenentwässerung bei der Versiegelung von PKW-Abstellplätzen und Zufahrten wird die Schutzfunktion vor Überflutungen weiter gestärkt.

§ 4 BEBAUUNGSWEISE / DACHGESTALTUNG

Die Festlegung der Gesamthöhe der Hauptgebäude sowie der maximalen Geschossanzahl hat das Hintanhalten von Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke (Sicht, Besonnungsverhältnisse usw.) zum Ziel. Ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild sowie eine geeignete Eingliederung der Baukörper in das Gesamtbild wird dadurch sichergestellt. Neben einer offenen Bauweise ist im Sinne einer sinnvollen und zweckmäßigen Ausnutzung der Grundstücke auch eine gekoppelte Bebauung zulässig. Nachdem Nebengebäude für das Orts- und Landschaftsbild im Vergleich zu den Hauptgebäuden eine untergeordnete Rolle einnehmen, wird die Dachform für Nebengebäude im Bebauungsplan nicht näher geregelt.

Mit der Festlegung von Baugrenzlinsen sowie Maximalwerten für die Bebauungsdichte werden die Bebauungspotentiale auf ein verträgliches Maß begrenzt. Vorrangig steht hinter der nunmehr getätigten Festlegung von Baugrenzlinsen sowie der Herabsetzung der Maximaldichte auf 0,45 die Risikominimierung der Überflutungsgefährdung bei Starkregen. Wie weiter oben dargelegt, ist es in der Vergangenheit bereits zu solchen Ereignissen gekommen.

Die Dachneigung der Satteldächer wird mit 38 bis 48° festgelegt. Die ursprüngliche Festlegung von 48 bis 52° gab eine hohe Neigung und damit die Möglichkeit sehr spitzer Dächer vor. Aus dem Umgebungsbestand des Geltungsbereiches ist eine derartige Gestaltung der Dächer nicht abzuleiten. Um eine größtmögliche Einfügung in das typische Orts- und Landschaftsbild herzustellen, wird die Dachneigung daher reduziert und damit auch Satteldächer mit geringeren Neigungswinkeln zugelassen.

Die Begrenzung von Geländeänderungen und die Verhinderung von Stein- und Würfelschichtungen dient dazu, dass keine dem Siedlungscharakter widersprechenden Geländeerschüttungen und Schichtungen vorgenommen werden. Entscheidend hierbei ist, dass diese Regelung für Gebäude, jedoch nicht für Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Oberflächenentwässerung gelten. Nachdem der Geltungsbereich durch Überflutungen bereits betroffen war, sollen genannte Schutzmaßnahmen explizit möglich sein. Damit wird klar der Intention der Neufassung des Bebauungsplanes entsprochen und der Schutz vor Hoch- und Oberflächenwasser weiter vorangetrieben.

Die Voraussetzung für Geländeänderungen zum Hochwasserschutz und zur Oberflächenentwässerung bildet ein umfassendes und wasserrechtlich bewilligtes Gesamtkonzept. Im Anlassfall Bauverfahren sind die Vorgaben des Leitfadens für Oberflächenentwässerung 2.1 des Amtes d. Stmk. Landesregierung verpflichtend umzusetzen.

§ 5 EINFRIEDUNGEN

Durch die getroffene Regelung hinsichtlich Einfriedungen soll das Hintanhalten von gegenseitigen Beeinträchtigungen (insbesondere Sichtbehinderungen) im Siedlungsbereich sichergestellt.

MARKTGEMEINDE PÖLFING-BRUNN
Neufassung Bebauungsplan „Haindlgründe“

GZ: 610/2019

II. VERORDNUNG

Verordnung gemäß §§ 40 Abs. 6 Z 2 und 41 StROG 2010 i.d.g.F. über die vom Gemeinderat der Marktgemeinde Pölfing-Brunn am 16.12.2019 beschlossene Neufassung des Bebauungsplanes „Haindlgründe“.

§ 1 PLANGRUNDLAGE, PLANVERFASSER

Die im Anhang angeschlossene, zeichnerische Darstellung (Planwerk zum Bebauungsplan), verfasst von Dipl.-Ing. Gerhard Vittinghoff, Ingenieurkonsulent für Raumordnung und Raumplanung, mit der GZ: 63/19 vom 19.12.2019, bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich der Neufassung des Bebauungsplanes Haindlgründe ist im Planwerk zum Bebauungsplan näher festgelegt und die Grundstücke 293/1 bis 293/10 der KG Pölfing sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

§ 3 ERSCHLIESSUNG / FLIESSENDER UND RUHENDER VERKEHR

- (1) Die im Planwerk zum Bebauungsplan festgelegten Erschließungsstraßen auf den Grundstücken Nr. 293/8 und 293/10 der KG Pölfing sind zu erhalten.
- (2) An den Enden der Stichstraßen sind die Wendehämmer gemäß der planlichen Darstellung zu erhalten.
- (3) Die erforderlichen KfZ-Abstellplätze und Garagen sind auf eigenem Grund zu errichten. Pro Wohneinheit ist mindestens ein PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (4) Bei der Versiegelung von Zufahrten und Abstellplätzen ist eine ordnungsgemäße Ableitung von Oberflächenwässern sicherzustellen.
- (5) Der im Planwerk zum Bebauungsplan festgelegte Gehweg auf Grundstück Nr. 293/9 der KG Pölfing ist zu erhalten.
- (6) Elektrische Versorgungsleitungen sind unter der Erde zu führen.

§ 4 BEBAUUNGSWEISE / DACHGESTALTUNG

- (1) Im Bebauungsplan werden Baugrenzlinien¹ festgelegt und die Hauptgebäude sind innerhalb dieser Baugrenzlinien zu situieren.
- (2) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Lauben, Kellerabgänge und deren Einfassungen, Vordächer, überdachte Fahrradabstellplätze, Pergolakonstruktionen, PKW-Abstellflächen, Garagen und dergleichen. Unter Einhaltung der Mindestabstände gemäß Stmk. BauG können Nebengebäude außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien errichtet werden.
- (3) Hauptgebäude, Nebengebäude, überdachte PKW-Abstellflächen sowie Garagen und dergleichen können in offener oder auch in gekuppelter Bauweise errichtet werden.
- (4) Aufgrund des § 41 Abs. 1 Z 2 lit. i) wird die im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegte Bebauungsdichte² erhöht und mit 0,2 - 0,45 festgelegt.
- (5) Die Gesamthöhe der Hauptgebäude wird mit 10,00 m begrenzt.
- (6) Die maximale Geschoßanzahl über Ursprungsniveau beträgt 1 Vollgeschoß und 1 ausgebauten Dachgeschoß. Kellergeschoße sind zulässig.
- (7) Für die Abstände zwischen Gebäuden und Gebäuden und Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsbestimmungen des §13 Stmk. Baugesetz i.d.g.F.
- (8) Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Walm- und Mansarddächer sind für Hauptgebäude nicht zulässig. Für Nebengebäude sind andere Dachformen jedoch zulässig.
- (9) Die Dachneigung der Hauptgebäude hat zwischen 38 und 48° zu liegen.
- (10) Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude ist ein einheitliches Dachmaterial in Form von Tonziegeln (kein Welleternit) für die gesamte Siedlung vorzusehen, wobei die Struktur und Farbe des Materials dezent zu halten ist.
- (11) Balkongeländer dürfen nicht in Tiroler oder Salzburger Stil errichtet werden.
- (12) An Haupt- und Nebengebäuden werden Geländeänderungen durch Aufschüttungen oder dergleichen mit maximal 1,00 m über dem natürlichen Niveau begrenzt. Diese sind fachgerecht zu begrünen. Ausgenommen davon sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie zur geordneten Oberflächenentwässerung.
- (13) Stein- und Würfelschlichtungen sind nicht zulässig.

¹ **Baugrenzlinie:** Linie, die durch ein Bauwerk nicht überschritten werden darf, für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden.

² Die **Bebauungsdichte** ist die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschossfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt. Zur Berechnung der Bruttogeschossfläche ist die Bebauungsdichteverordnung i.d.g.F. LGBl. Nr. 58/2011 heranzuziehen.

§ 5 EINFRIEDUNGEN

- (1) Als Einfriedung sind zulässig: ein einfacher, dunkelgrüner Maschendrahtzaun oder ein einfacher Holzzaun mit schmaler Lattung. Bepflanzungen als Einfriedung sind ebenfalls zulässig.

§ 6 RECHTSWIRKSAMKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

- (1) Die Rechtswirksamkeit der Neufassung Bebauungsplanes Haindlgründe beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Haindlgründe sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft.

Für den Gemeinderat

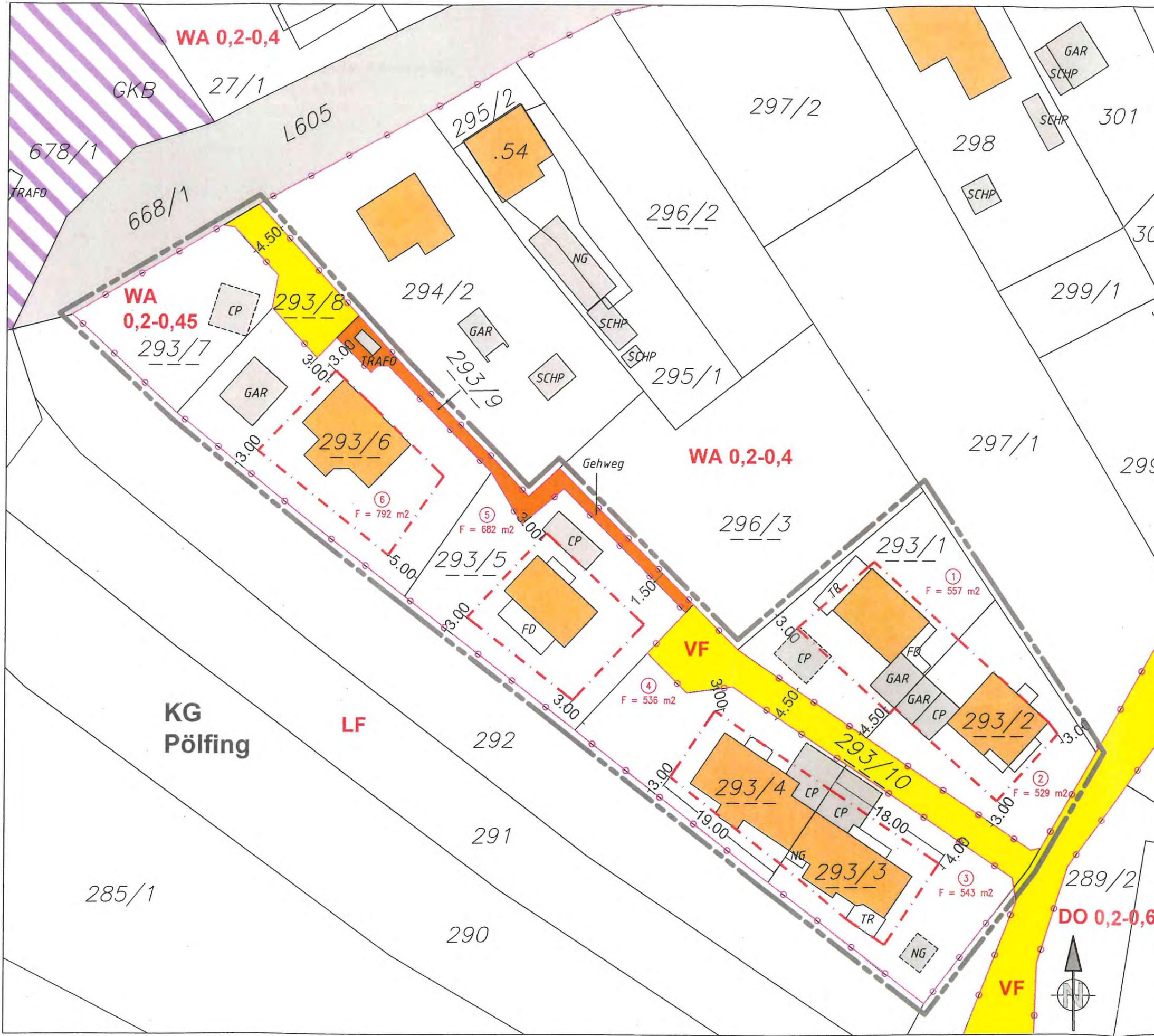
Der Bürgermeister
(Karl Michelitsch)



Diese Urkunde – **Neufassung Bebauungsplan „Haindlgründe“** wurde am 19.12.2019 unter der GZ: 63/19 ausgefertigt.

Planverfasser:





MARKTGEMEINDE PÖLFING-BRUNN
NEUFASSUNG BEBAUUNGSPLAN HAINDLGRÜNDE
Rechtsplan

GELTUNGSBEREICH
--- Abgrenzung d. Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes

INHALTE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 4.0

WA	Allgemeines Wohngebiet
VF	Verkehrsfläche
LF	Freiland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung
DO	Dorfgebiet
--- (pink dashed)	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandfestlegungen
0.2 - 0.4	Mindest- und Höchstwert der Bebauungsdichte

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

---	Baugrenzlinie	Bebauung
⊙	Bauplätze mit Flächenangabe	
0.2 - 0.45	Bebauungsdichte im Geltungsbereich	

VERKEHRSANLAGEN

Yellow	Straße (öffentliches Gut)
Orange	Gehweg (öffentliches Gut)
Grey	Landesstraße
Diagonal lines	Eisenbahnstrecke GKB

DARSTELLUNG DES BESTANDES

---	Kataster
Orange	Hauptgebäude
Light Orange	Untergeordnete Gebäude / Bauwerke
---	Gebäudenachtrag

CP	Carport	FD	Flugdach
NG	Nebengebäude	Sch	Schuppen
GAR	Garage	TR	Terrasse

MERKMALE DES VERFAHRENS

Gemäß §40 Abs. 6 Z. 2 StROG 2010 i.d.g.F hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Pölfing-Brunn in seiner Sitzung vom 16.12.2019 den Bebauungsplan beschlossen.

RECHTSWIRKSAM AB: 03. JAN. 2020

MASZSTAB: 1:500

Für den Gemeinderat der Bürgermeister




KARL MITTERNITSCH
BÜRGERMEISTER
Pölfing-Brunn

Dipl.-Ing. GERHARD VITTINGHOFF
Ingenieurkonsulent für Raumplanung
Datum: 19.12.2019, GZ: 63/19

PLANVERFASSER



DI GERHARD VITTINGHOFF
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ING. KONSULENT FÜR
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
8010 GRAZ; MÜNZGRABENSTR. 4
TEL.: 0316/81 94 92, FAX.: 81 94 92

Anhang 1: Bebauungsplan Haindlgründe - Stammplan

Marktgemeinde Pöfing-Brunn
Bebauungsplan "Haindlgründe"
September 1997

Verordnung gemäß. § 27 in Verbindung mit § 29 StROG über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Pöfing-Brunn am 13.10.1997 beschlossenen Bauungsplan "Haindlgründe" samt zeichnerischen Darstellungen.

ALLGEMEINES

Das Bauungsplanareal (Grundstück Nr. 293, KG Pöfing) liegt im Nordosten des Gemeindegebietes von Pöfing-Brunn, südlich der Bahnlinie Lieboch-Wies und südlich der Landesstraße L 605. Im Flächenwidmungsplan 3.0 ist der Bereich als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit der Dichte 0,2 - 0,5 ausgewiesen.

Über das Areal verlaufen mehrere Hochspannungsfreileitungen (20 kV EVU Gasselsdorf) und eine Gasleitung (Steirische Ferngas). Aus Sicherheitsgründen sind unbedingt die einschlägigen Bestimmungen bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Weiters befindet sich auf dem Bauungsareal eine Meliorationsfläche.

Das Areal weist eine Fläche von ca. 4.600 m² auf.

Für die Aufhebung des Gebietes zu vollwertigem Bauland ist die Aufschließung, Parzellierung und die Abwasserentsorgung ausschlaggebend.

Für das Areal ist eine Bauungsplanung zu erstellen.

§ 1 Planunterlage, Planverfasser

Folgende, in der Beilage angeschlossenen zeichnerischen Darstellungen, verfaßt von Architekt Dipl. Ing. Dieter Saiko, 8010 Graz, Nernstgasse 4, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung:

- 1.1 Bauungsplan M 1:500 bestehend aus:
Baurechts- und Infrastrukturplan, GZ.: 754/97/1
Verkehrs- und Baugestaltsplan, GZ.: 754/97/2

- 1.2 Anlagen
Anlage 1: Katasterplanausschnitt 1:2500, Stand 1994

Anlage 2: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes 3.0,
Maßstab 1:2500

1.3 Die digitale Plangrundlage wurde erstellt von DI. Josef C. Prattes, 8551 Wies,
am 15.01.1997.

1.4 Alle im folgenden angeführten Grundstücke gehören der KG Pöfing an.

§ 2 Verordnungsteil

1. Allgemeine Festlegungen

1.1 Der Bebauungsplan erstreckt sich auf das Grundstück Nr. 293.

1.2 Das Areal ist neu zu konfigurieren.

Es sind 6 Parzellen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorzusehen.
Die nördliche Parzelle an der Landesstraße und Bahnlinie (Kinderspielplatz,
Schutzwahl) bleibt unbebaut.

Die Flächen der einzelnen Parzellen betragen zwischen 524 - 795 m².

Ein 1,5m breiter Bereich um den Transformator (EVU Gasselsdorf) wird als
öffentliches Gut festgelegt.

Für die Erschließungsstraßen sind eigene Parzellen zu schaffen. Diese haben
eine Breite von mindestens 4,5 m aufzuweisen. Dazu sind die Flächen für
ausreichende Kurvenradien (Ein/Ausfahrtsbereiche) bereitzustellen.

An der Ostgrenze des Bebauungsareals ist ein mindestens 1,2m breites
Weggrundstück (Gehweg) zu errichten.

1.3 Die Zufahrt über die o.a. Erschließungsstraßenparzellen ist für alle Anlieger zu
gewährleisten.

Auf den Erschließungsstraßen haben sich die Grundeigentümer wechselseitig
das Wegerecht einzuräumen.

Für die Nordzufahrt (zur L 605) ist bei der Baubezirksleitung Leibnitz - Referat
Straßenbau um die entsprechende Zufahrtsbewilligung anzusuchen.

Weiters ist die Zufahrt zum Transformator (Wegerecht Nordzufahrt), für das
zuständige Elektroversorgungsunternehmen (EVU) sicherzustellen.

1.4 Es besteht Anschlußpflicht an die öffentliche Wasserleitung und
Ortskanalisation.

1.5 Für bestehende und neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind die
Wegerechte grundbücherlich zu sichern.

Zur weiteren Erschließung des ggst. Bereichs sind für zukünftige
Ortskanalstränge und die Ortswasserleitung die im Baurechtsplan
eingetragenen Wegerechte einzuräumen.

- 1.6 Elektrische Versorgungsleitungen sind unter der Erde zu führen.
- 1.7 An der Landesstraße L 605 ist ein Lärmschutzwall zu errichten.

2. Auflagen für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs

- 2.1 Die Erschließungsstraßen sind gemäß der Plandarstellung zu errichten. Für die Erschließungsstraßen sind eigene (Weg-) Grundstücke zu schaffen. Die Mindestbreite der Wegparzellen hat 4,5 m zu betragen. An den Enden der Stichstraßen sind Wendehämmer gemäß der planlichen Darstellung anzulegen.
- 2.2 Die Fahrbahnbreite hat 3,5 m zu betragen. In den Ein-/Ausfahrtsbereichen zur Landesstraße L 605 (Nordteil) und zur südlich gelegenen Straße haben die Fahrbahnen eine Mindestbreite von 4,5 m aufzuweisen. Die Fahrbahnen sind zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen.
- 2.3 Die erforderlichen KFZ-Abstellplätze und Garagen sind auf eigenem Grund anzulegen. Es dürfen keine Kellergaragen errichtet werden. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (2.4) Bei Versiegelung von Zufahrten und Abstellplätzen ist eine ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer sicherzustellen.
- 2.5 Zwischen nördlicher und südlicher Erschließungsstraße ist ein 1,2m breiter Gehweg (entlang der nordöstlichen Bebauungsarealgrenze) gemäß planlicher Darstellung zu errichten.

3. Auflagen, die Bauwerke betreffend

- 3.1 Es ist eine offene Bauungsweise vorgesehen. Die Koppelung von Einfamilienhäusern oder Parkierungsmöglichkeiten (Garagen) an den (neuen) Grundgrenzen ist zulässig.
- 3.2 Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,2 bis 0,5. Die Bebauungsdichte bezieht sich auf das Gesamtareal. Der maximale Bebauungsgrad beträgt 0,3. Der Bebauungsgrad bezieht sich auf das jeweilige Grundstück. Die maximale Geschoßanzahl über Ursprungsniveau beträgt 1 Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß.
- 3.3 Für die Abstände zwischen Gebäuden und zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsbestimmungen §13 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995.

- 3.4 Die Grundrißform der Bauwerke hat auf der Basis eines Rechteckes zu erfolgen, einseitige Quergiebel sind aber erlaubt. Die maximale Größe der Gebäude liegt bei 14m mal 8m. ✓
- 3.5 Die Dachneigung hat zwischen 48° und 52° zu liegen. Walm- und Mansarddächer sind unzulässig. ✓
Als Dacheindeckung ist ein einheitliches Dachmaterial in Form von Tonziegeln (kein Welleternit) für die gesamte Siedlung vorzusehen, wobei die Struktur und Farbe des Materials dezent zu halten ist. ✓
- 3.6 Eventuelle Balkongeländer dürfen nicht in Tiroler oder Salzburger Stil errichtet werden. ✓
- 3.7 Sämtliche Objekte sind an das Kanalnetz und die öffentliche Wasserleitung der Marktgemeinde Pöfing-Brunn anzuschließen. ✓

4) Auflagen hinsichtlich der Freiflächengestaltung

- 4.1 Im nördlichen Bereich ist ein umzäunter Kinderspielplatz einzurichten (laut planlicher Darstellung).
- 4.2 Als Einfriedung sind zulässig: ein einfacher, dunkelgrüner Maschendrahtzaun auf schmalen Profileisenstützen oder ein einfacher Holzzaun mit schmaler, senkrechter Lattung, jeweils ohne durchlaufendes Sockelmauerwerk. $h = 1,30 \text{ m}$
- 4.3 Der Abstand zwischen der Erschließungsstraße und den Grundstückszäunen hat mindestens 1 m zu betragen, um genügend Freiraum für die Schneeräumung im Winter sicherzustellen.
- 4.4 Im Norden des Areals, entlang der Grundgrenze zur Landesstraße ist ein ausreichend dimensionierter Lärmschutzwall zu errichten.
Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte laut ÖNORM S 5021/Teil1/Tabelle1 (Bauland Kategorie 2) vom 1. August 1990 ist mittels Gutachten nachzuweisen.
Für die Aufschüttung des Lärmschutzwalls ist ein entsprechend breiter Grundstreifen zu reservieren.
- 4.5 Der Grad der Bodenversiegelung ist so gering als möglich zu halten.
- 4.6 Ein Containermüllplatz ist gemäß der Vorgabe der Gemeindeverwaltung der Marktgemeinde Pöfing-Brunn hinsichtlich der Anzahl und Mülltrennungsarten einzurichten. Die Umbauung hat mit standortgerechten Heckenpflanzen zu erfolgen. Die Bodenfläche ist mit wasserdurchlässigen Betonsteinen auf Sandbettung staubfrei zu gestalten.

§ 3 Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



Erläuterungsbericht:

Im Zuge des Bauverfahrens wird empfohlen folgende Punkte zu regeln:

zu 1.4:

Beachtung der Bestimmungen des Stmk. Kanal- und Gemeindewasserleitungsgesetz.

zu 3.4:

Seitens der Gemeinde wird eine dezente Farbgebung der Gebäude gefordert. Weiters sollen Baupläne vor ihrer Erstellung skizzenhaft der Baubehörde vorgelegt werden.

zu 3.7:

Der Anschluß an das Ferngasnetz (Steirische Ferngas) wird empfohlen. Die über das Grundstück verlaufende Gasleitung wird entsprechend der Bebauung verlegt.

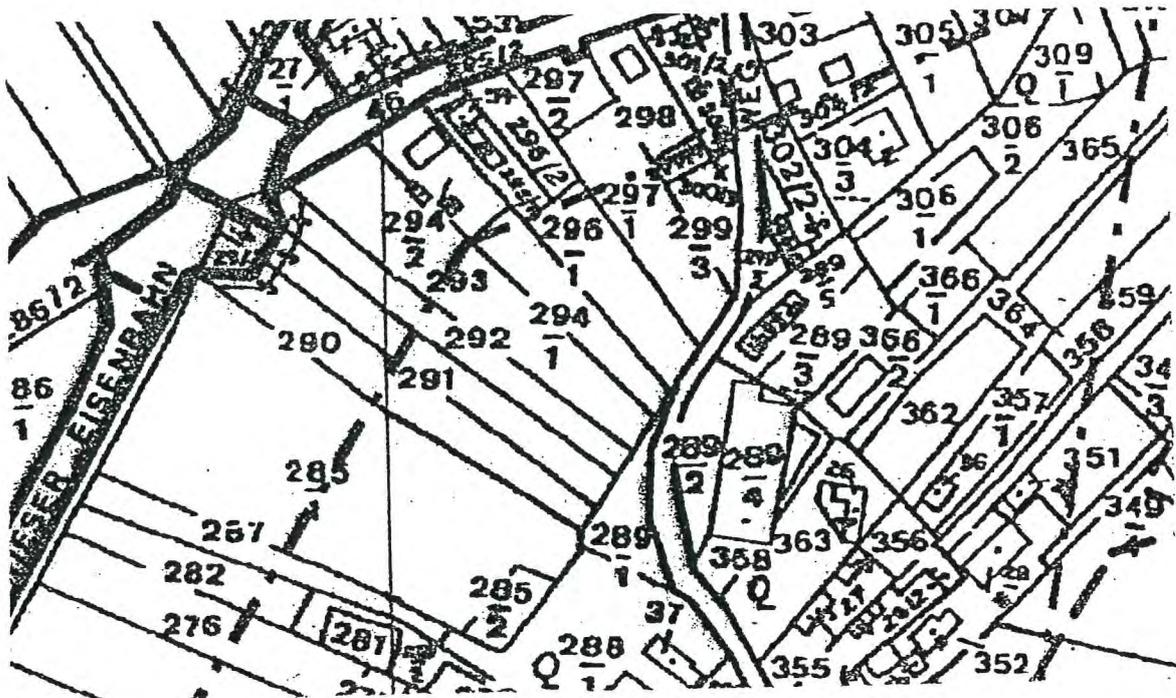
zu 4.2.:

Als Heckenpflanzen sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m erwünscht. An verkehrsneuralgischen Punkten soll ein Lokalausweis hinsichtlich der Höhe vorgenommen werden.

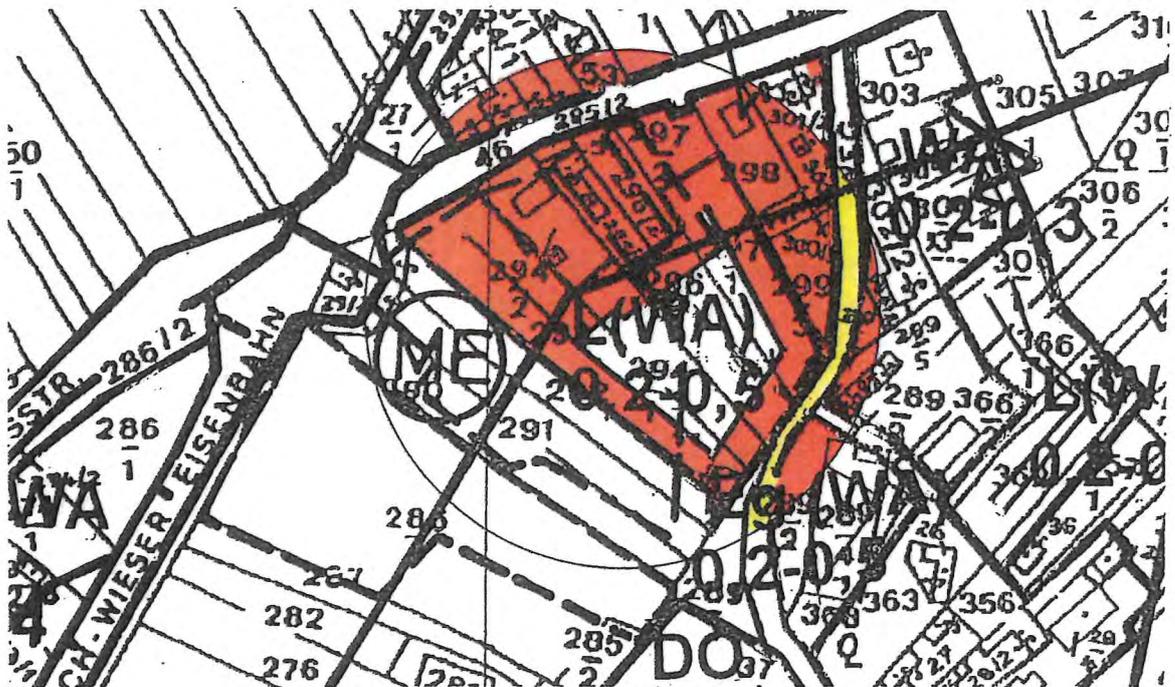
zu 4.4.:

Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Pflanzen zu begrünen und einer laufenden Pflege zu unterziehen.

Anlage 1: Kataster M 1:2500, Katasterstand 1994



Anlage 2: Flächenwidmungsplan 3.0; M 1:2500



BEBAUUNGSPLAN HAINDL-GRÜNDE

GRST.NR.: 293

KG Pöfing

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Gemäß Paragraph 29 Abs. 6 des Steiermärk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F.
hat der Gemeinderat der Gemeinde **Pöfing-Brunn**
in seiner Sitzung am *13.10.1997*
den Bebauungsplan **" Haindl-Gründe "**
beschlossen.

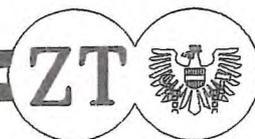
FÜR DEN GEMEINDERAT
DER BÜRGERMEISTER
GZ.: *610/1997*

(Gohann Naser)

ARCH.DIPL.ING. D. SAIKO
NERNSTG.4 ,8010 GRAZ
GZ.: 754/97/1



MARKTGEMEINDE PÖLFING-BRUNN



STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
BÜRO FÜR OBJEKT- UND RAUMPLANUNG
8010 GRAZ, NERNSTGASSE 4,
TEL.: 0316/32-45-20, FAX: 32-43-36

PLANINHALT:

BAURECHTS- und INFRASTRUKTURPLAN

MASSTAB:

1:500

GEZ.: RM/PW

GEPRÜFT: SD

PLANGRÖSSE: 0,32m²

PROJEKT NR.: ROBPP0EL 579 DATUM: Sept. 1997

PLANNUMMER:

01

Bebauungsplan

LEGENDE :



BESTEHENDE GEBÄUDE



BEBAUUNGSPLANAREAL



BAUGRENZLINIE



PARZELLEN NR.



NEUE PARZELLENGRENZE



GRST. GRENZEN

35/1

GRST. NUMMER



GEPLANTER ABWASSERKANAL



GASLEITUNG



HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG



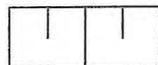
SCHUTZBEREICH (STROM)

L 605

LANDESSTRASSE

GKB

EISENBAHNLINIE



BOESCHUNG

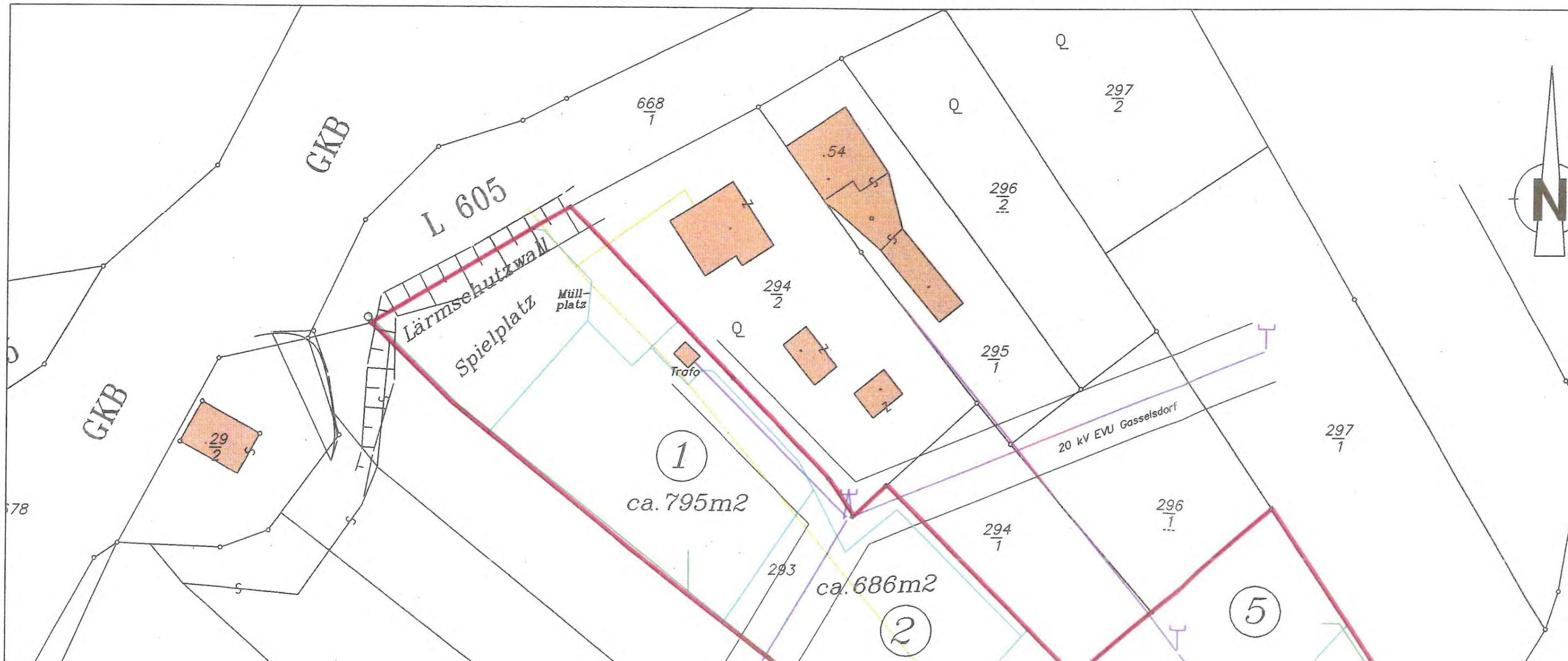
MARKTGEMEINDE PÖLFING-BRUNN

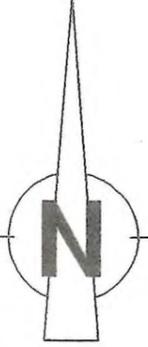
8544

Pölfing-Brunn

„ Haindl-Gründe „ Bebauungsplan

BAULANDNUTZUNG:	Allgemeines Wohngebiet
BEBAUUNGSART:	offene Bauweise
BEBAUUNGSGRAD:	maximal 0,3
BEBAUUNGSDICHTE:	0,2 – 0,5
GESCHOSSANZAHL:	1 Vollgeschoss und DG
DACHFORM:	Satteldach





GKB

GKB

L 605

Lärmsechswall
Spielplatz
Müllplatz

1

ca. 795m²

2

ca. 686m²

3

ca. 538m²

4

ca. 544m²

5

ca. 559m²

6

ca. 524m²

Trafo

20 KV EVU Gasselsdorf

20 KV EVU Gasselsdorf

wird als Erdkabel verlegt

Feldweg

Kanaldeckel

N

668
1

297
2

296
2

294
2

295
1

297
1

296
1

294
1

293

292

291

290

289
2

289
4

285
1

78

Anhang 2: Fotodokumentation









