

# Marktgemeinde Pölfing-Brunn

8544 Pölfing-Brunn

## Teilbebauungsplan "Seltenriegelquelle"

Juni 1996

Verordnung gemäß § 27 in Verbindung mit § 29 StROG über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde Pölfing-Brunn am 26.6. 1996 beschlossenen Teilbebauungsplan "Seltenriegelquelle" samt zeichnerischen Darstellungen.

### ERLÄUTERND E S

Das Bebauungsplanareal liegt im Siedlungsbereich Seltenriegel, im Westen der Gemeinde Pölfing-Brunn in der KG Jagernigg. Das Areal befindet sich im Graben des Gaissereggbaches, links des Baches. Es handelt sich um die Flächen der Abfüllstation der Seltenriegelquelle.

Das Wasser der Quelle, die jahrelang ungenutzt blieb, soll wieder gefördert und als Heilwasser vertrieben werden. Dafür wird die bestehende Abfüllstation wieder in Betrieb genommen und ausgebaut. Für die Lagerung bis zum Abtransport des in Flaschen abgefüllten Quellwassers soll eine Halle errichtet werden. Eine Reinigung wiederbefüllbarer Getränkeflaschen wird auf dem Areal nicht erfolgen.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 2.0 der Marktgemeinde Pölfing-Brunn ist das Areal als Aufschließungsgebiet für Kurgebiet ausgewiesen. Die Dichte ist mit 0,1 - 0,3 festgelegt. In der derzeit laufenden 2. Revision des Flächenwidmungsplanes ist die Dichteerhöhung auf 0,2 - 0,4 geplant. Zur Nutzung des Kurgebietes - das Bebauungsplanareal ist (nur) ein Teil des Baugebietes - ist eine Bebauungsplanung zu erstellen.

Das Bebauungsplanareal weist eine Fläche von ca. 3.300 m<sup>2</sup> auf.

### § 1 Planunterlage, Planverfasser

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

1. Teilbebauungsplan im Maßstab 1:1000, bestehend aus :  
Baurechtsplan, GZ.: 699/96/1  
Verkehrs- und Baugestaltsplan, GZ.: 699/96/2
2. Anlage :  
Katasterausschnitt der KG Jagernigg, Maßstab 1:5000, Stand 1994
3. Sofern keine andere Angabe erfolgt, gehören alle im folgenden angeführten Grundstücke der KG Jagernigg an.

## § 2 Verordnungsteil

### Allgemeine Bestimmungen

- 1.1 Der Bebauungsplan hat für den nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 204/1 Gültigkeit (= Bebauungsplanareal).  
Das Bebauungsplanareal bildet abzüglich unten bestimmter Grundabtretung an das öffentliche Gut ein neu zu schaffendes Grundstück.  
Von der Teilbebauungsplanung sind außerdem das öffentliche Gut, Weggrundstück Nr. 532/1 und der nicht vermessene "Gaisserregbach" betroffen.
- 2.1 Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Gemeindestraße (Grundstück Nr. 532/1). Für deren Verbreiterung auf 6 m Parzellenbreite sind die fehlenden Flächen lasten- und kostenfrei an das öffentliche Gut abzutreten. Erforderlichenfalls sind angrenzende Flächen für die Verrieselung von auf der Straße anfallenden Oberflächenwässern bereitzustellen.
- 3.1 Die Sicherheitsabstände zu der im Westen des Areals verlaufenden 20 kV-Hochspannungsfreileitung sind einzuhalten.
- 3.2 Die Funktion der im nördlichen Bereich des Areals liegenden Bodenentwässerungsanlage zur Sicherung des Hanges im Nordosten des Areals darf nicht beeinträchtigt werden.
- 3.3 Schmutzabwässer sind nach Maßgabe der Wasserrechtsbehörde mittels Sammelgrube oder Kleinkläranlage zu entsorgen.  
Die gewählte Art der Schmutzwasserentsorgung ist eine Zwischenlösung bis zum Anschluß des Gebietes (derzeitiges Aufschließungsgebiet für Kurgelände) an die Ortskanalisation.
- 3.4 Die auf dem Areal anfallenden Meteorwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.  
Die auf Fahrbahnen anfallenden Meteorwässer sind breitflächig über humusierete Bodenschichten zu verrieseln.  
Oberflächenwässer, die auf KFZ-Abstellplätzen, Manipulationsflächen im Freien (Verladeflächen) und ähnlichen Anlagen anfallen, und aus Garagen sind mittels Schlammfang und Ölabscheider gemäß ÖNORM B 5101 vorzuzureinigen.



- 3.5 Der Leitungsanschluß an das Stromnetz des EVU Sigl ist neu zu führen.
- 3.6 Die zur infrastrukturellen Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen sind entlang der Gemeindestraße oder am Bach zu führen.
- Die Leitungsrechte sämtlicher über das und auf dem Bebauungsplanareal führenden bzw. geführten Leitungen sind im Grundbuch zu verankern.
- 4.1 Die Verkehrsflächen sind zu befestigen und mit einem staubfreien Belag zu versehen.
- 4.2 Verkehrsanlagen für große LKW (auch Sattelschlepper) mit ausreichenden Kurvenradien sind vorzusehen. Das gilt insbesondere für die Ein- und Ausfahrt an der Gemeindestraße.
- 4.3 Die erforderlichen KFZ-Abstellplätze sind auf eigenen Grund anzulegen.

### Gebäude

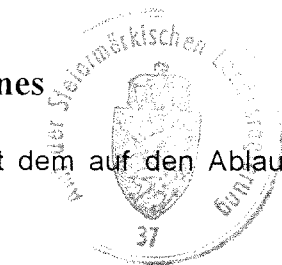
- 5.1 Auf dem Bebauungsplanareal hat eine offene Bauweise zu erfolgen.
- Die im Baurechtsplan verzeichneten Baugrenzen und der u.a. Uferabstand sind einzuhalten. Im übrigen gelten die Abstandsbestimmungen gemäß Steiermärkischen Baugesetz 1995.
- 5.2 Es ist maximal ein Bebauungsgrad von 0,3 zulässig. Die Mindestbebauungsdichte beträgt 0,2. Die Höchstbebauungsdichte entspricht der im Flächenwidmungsplan festgelegten.
- Die Verhältniswerte sind auf das neu zu schaffende Grundstück zu beziehen.
- 5.3 Über Ursprungsniveau sind 2 Geschosse mit einer lichten Geschosshöhe von bis zu 3 Meter zulässig. Bei einer lichten Geschosshöhe größer 3 Meter darf nur 1 Geschos über Ursprungsniveau errichtet werden.
- 5.4 Zulässige Dachform ist das Satteldach. Untergeordnete Dachflächen (z.B. als Regenschutz bei Eingängen und Laderampe) können als Pultdach ausgeführt werden, sofern dessen First mauerseitig liegt.
- Die Dachneigung hat zwischen 18 und 30 Grad zu betragen.
- 5.5 Zu den Hochspannungsleitern ist ein Abstand von mindestens 4 m zu wahren.
- Die Einhaltung der Sicherheitsabstände von Gebäuden und baulichen Anlagen zu der Hochspannungsleitung des EVU Steweag sind vor der Bauverhandlung durch den Leitungsträger feststellen zu lassen.

### Außenanlagen

- 6.1 Der Versiegelungsgrad des Areals ist möglichst niedrig zu halten.
- 6.2 Zum Ufer des Gaissereggbaches ist ein Bauabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind bestehende bauliche Anlagen, das bestehende Gebäude (Abfüllstation) und Anlagen für die Abwasserentsorgung.
- 6.3 O.a. Uferstreifen ist hinsichtlich Gelände und Bewuchs weitgehendst natürlich zu belassen.
- 6.4 Betriebsanlagen sind gegen Manipulationen Unbefugter zu sichern.
- 6.5 Allfällige Einfriedung sind ohne durchlaufendes Sockelmauerwerk auszuführen. Ausgenommen sind Zäune, die auf Stützmauern stehen.  
Es sind einfache Maschendrahtzäune zu verwenden.
- 6.6 Als Heckenpflanzen sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausdrücklich untersagt sind Thujen-, Koniferen- und Fichtenhecken.

### § 3 Rechtswirksamkeit des Teilbebauungsplanes

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



Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister  
(Gehann Pöfing)

# Marktgemeinde Pölfing-Brunn

Grundstück Nr.:  
204/1 tw. KG Jagernigg

## BESCHLUSS DES GEMEINDERATES

Gemäß Paragraph 29 Abs. \_ des Steiermärk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F.  
hat der Gemeinderat der Marktgemeinde **Pölfing-Brunn**  
in seiner Sitzung am 26.6.96  
den Teilbebauungsplan  
"Seltenriegelquelle"  
beschlossen.

FÜR DEN GEMEINDERAT  
DER BÜRGERMEISTER  
GZ.: 610/1996

*(Johann Maier)*



ARCH.DIPL.ING. D. SAIKO  
NERNSTG.4 ,8010 GRAZ  
GZ.: 699/96/1



## TEILBEBAUUNGSPLAN

### "Seltenriegelquelle"



ZT



ARCHITEKTEN. DIPL. ING. RE.  
DIETER UND FRIEDERICE SAIKO  
STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER  
BÜRO FÜR OBJEKT- UND RAUMPLANUNG  
8010 GRAZ, NERNSTGASSE 4,  
TEL.: 0316/32-45-20, FAX: 32-43-36

PLANINHALT:

## BAURECHTSPLAN

MASSTAB:

1:1000

GEZ.: KC

GEPRÜFT: BI

PLANGRÖSSE: 0.3 m<sup>2</sup>

PROJEKT NR.: ROBPPÖL 528

PLANNUMMER:

01

DATUM: April 1996

Bebauungsplan

# PÖLFING — BRUNN

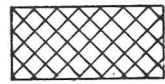
8544

Pölfing—Brunn

## Teilbebauungsplan "Seltenriegelquelle"

BAULANDNUTZUNG: Kurgebiet  
OFFENE BEBAUUNGSWEISE.  
BEBAUUNGSGRAD: maximal 0,3  
BEBAUUNGSDICHTE: 0,2 — 0,3 (0,4)  
DACHFORM: Satteldach

# LEGENDE:



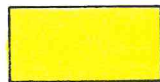
BESTEHENDE GEBÄUDE



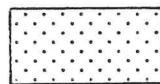
UFERSCHUTZSTREIFEN



GRUNDABTRETUNG



ÖFFENTLICHES GUT



WALD



GRUNDGRENZEN



GEMEINDEGRENZE

204/1

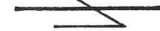
GRUNDSTÜCKSNUMMER



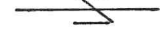
BEBAUUNGSAREALSGRENZE



HOCHSPANNUNGSLEITUNG 20KV STEWEAG



NIEDERSPANNUNGSLEITUNG EVU SIGL



ENTWÄSSERUNGSFLÄCHE

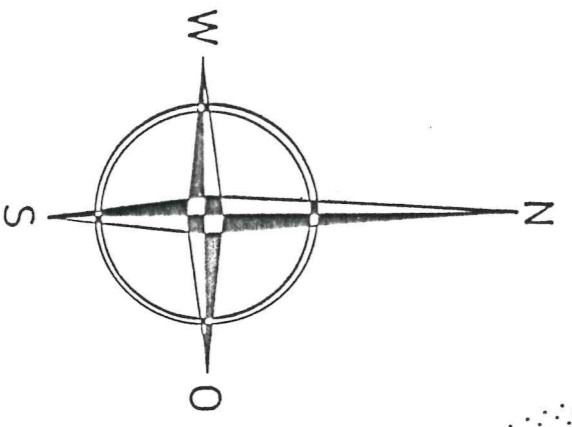
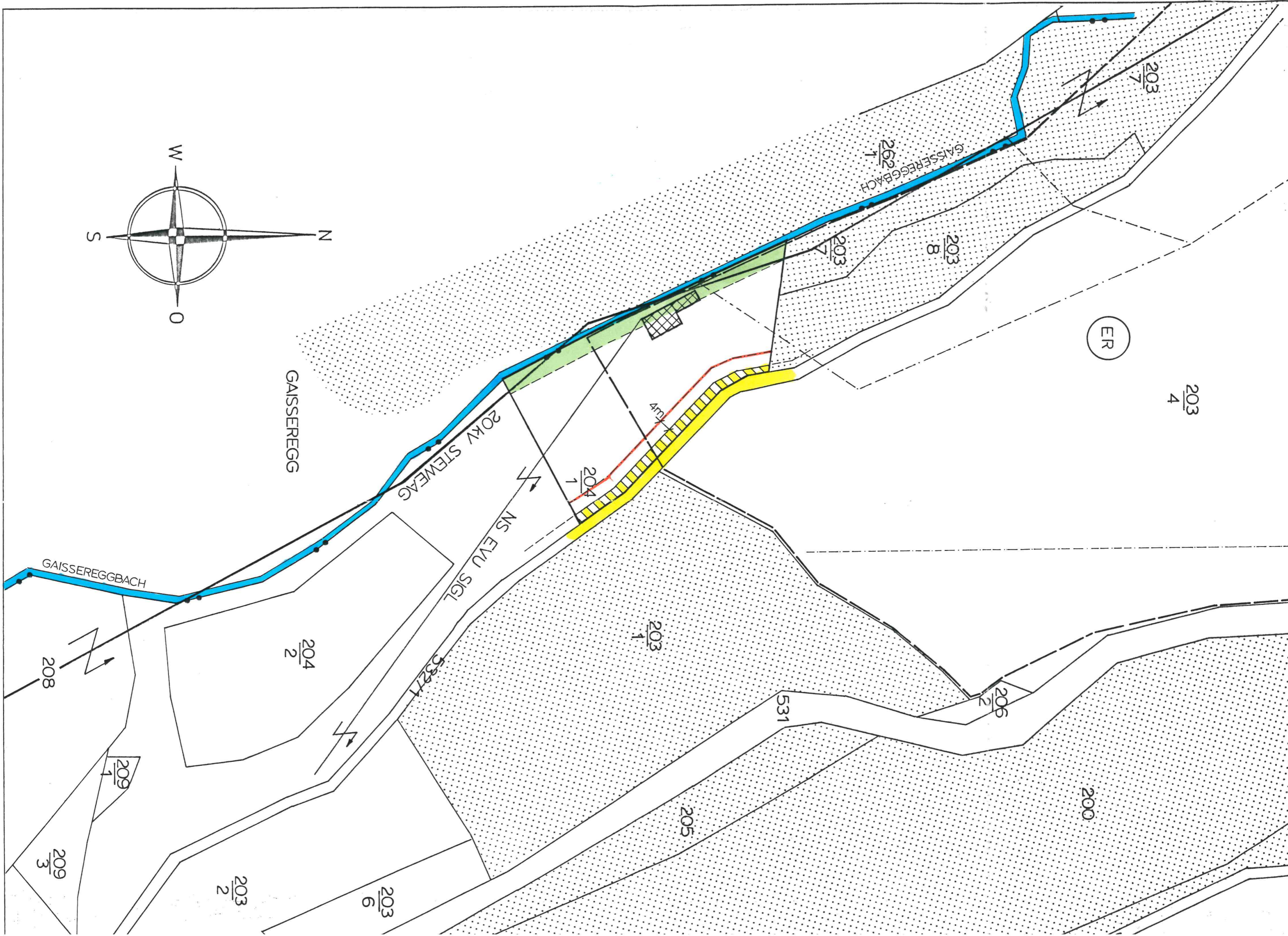


DRAINAGELEITUNGEN



BAUGRENZLINIE





GAISSEREGG

20KV STEWEAG

NS EVU SIGL

GAISSEREGGBACH

GAISSEREGGBACH

ER

