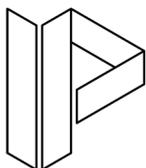


Marktgemeinde
Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B123 „Im Kranerfeld Süd“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-49/BPL B123



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.
Marktplatz 2
8461 Ehrenhausen an der Weinstraße

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 DI David Dokter
Karoline Stöcklmayr, MSc
Graz – Ehrenhausen a.d.W.
Ausfertigung 04/2021

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010
idF LGBL. 06/2020

von 10.03.2021 bis 24.03.2021

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) Stmk. ROG 2010

am 06.04.2021 GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) Stmk. ROG 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
Stmk. ROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 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 Stmk. ROG 2010 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

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

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) Stmk. ROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Nutzung der Gebäude und deren Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Baugrenzlinien 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, Dachdeckung, Anstrich, Baustoffe u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach § 8 (2) 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 Teilflächen der Grundstücke 306/1, 306/2, 309/1, 309/4, 309/5 und 298/2 der KG Ehrenhausen mit einer Größe von rd. 3.645 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-610-49/BPL B123 vom 02.03.2021, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung. Ein Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. ist für das Planungsgebiet Folgendes festgelegt:

- (1) Teilflächen der Grundstücke 306/1, 306/2, 309/1, 309/4, 309/5 und 298/2 der KG Ehrenhausen als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Nr. 23) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4.

Als Aufschließungserfordernisse, die von Privaten zu erfüllen sind, sind festgelegt: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, Strom, Verkehrserschließung, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung)

- (2) Besondere Zielsetzungen der Bebauungsplanung: Strukturkonzept des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungspotentiale, geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

§ 5 Einschränkungen

- (1) Durch die Neigung des Geländes ist mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese sind in Projekten zu berücksichtigen.
- (2) Auf etwaig bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (3) Auf die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen wird hingewiesen.

II. Bebauung

§ 6 Bauplätze und Baufelder

In der zeichnerischen Darstellung sind 4 Bauplätze festgelegt. Geringfügige Abweichungen von den Teilungslinien sind zulässig.

§ 7 Bebauungsweise

- (1) Grundsätzlich offene Bebauung zu den benachbarten Grundstücken und innerhalb des Planungsgebietes (§ 4 Z.18 a Stmk. BauG 1995).
- (2) Garagen dürfen an den bezeichneten Stellen an die Grundgrenzen angebaut werden (offene oder gekuppelte Bebauungsweise - § 4 Z.18 a, b Stmk. BauG 1995).

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,4 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,4 ersichtlich gemacht.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) 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).
- (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Eine 90°-Drehung, Quergiebel und geringfügige Abweichungen sind zulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Erdgeschoßebene der Einzelbauten ist dem Verlauf des natürlichen Geländes anzupassen. Im Projekten sind Höhenfestpunkte darzustellen.

§ 11 Höhe der Gebäude

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 4 Z.31 Stmk. BauG 1995), wird traufenseitig mit 5,50 m festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG 1995) beträgt 9,50 m.

§ 12 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z.34 Stmk. BauG 1995) wird mit 2 Geschoßen und einem Untergeschoß (Keller) festgelegt. Bei zweigeschoßiger Bebauung ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß (§ 4 Z.23 Stmk. BauG 1995) auszuführen. Die maximal zulässige Kniestockhöhe beträgt 1,25 m.

§ 13 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dächer sind Satteldächer mit einer Neigungen von 38° bis 48° zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

- (2) Für Garagen und Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig. Die Ausführung der Garagendächer ist auch als begehbare Terrasse zulässig.
- (3) Satteldächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in ziegelroter Farbe auszuführen.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als Foliendach (auch bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in ziegelroter Farbe auszuführen.

§ 14 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen sind innerhalb der Baugrenzlinien für Hauptgebäude und/oder innerhalb der Baugrenzlinien für Garagen zu errichten.
- (2) Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 15 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995).

§ 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

- (1) Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:
 - Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen und in heller, dezenter Farbgebung zu färbeln. Es können auch Holzelemente oder tafelartige Fassadenelemente ausgeführt werden.
 - Solarelemente udgl. sind nur in dachhautebener Ausführung zulässig.
 - Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.

IV. Verkehrsanlagen

§ 16 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Haupteerschließungsfläche der inneren Erschließung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Die Breite (Straßengrundstück) hat mindestens 6,00 m zu betragen.
- (2) Der Abstand von Wohngebäuden zu Erschließungsstraßen hat mindestens 4,00 m zu betragen.
- (3) Der Abstand von Garagen zu Erschließungsstraßen hat einfahrtsseitig mindestens 6,00 m zu betragen.
- (4) Private Zufahrten und Erschließungswege können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.

§ 17 Ruhender Verkehr

- (1) Für jede Wohneinheit sind Garagen oder Abstellflächen für mindestens zwei Kraftfahrzeuge (PKW) auf eigenem Bauplatz zu errichten.
- (2) Diese Abstellflächen können auch außerhalb der Baugrenzlinien mit Schutzdächern ausgestattet werden.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb der Bauplätze sind nicht bebaubare Flächen als Grünflächen zu gestalten. Die Errichtung von Abstellflächen ist auch auf Freiflächen zulässig.
- (2) Außerhalb der bebaubaren Flächen und der Erschließungswege sind Grünflächen zu gestalten. Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.
- (3) Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten. Die Einzelhöhe von Stützmauern, Dämmen, Steinschichtungen und Einschnitten darf maximal 0,50 m betragen.

§ 19 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen dürfen als Maschendrahtzaun u.ä. errichtet werden und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig, haben sich jedoch in das Straßen- und Ortsbild einzufügen und bedürfen einer gesonderten Baubewilligung oder Genehmigung der Baufreistellung.
- (2) Hecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Es sind standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.
- (3) Entlang der Grundgrenzen darf die Höhenlage des natürlichen Geländes um maximal 0,50 m verändert werden.

§ 20 Oberflächenentwässerung

- (1) Die Versiegelung von Oberflächen ist möglichst gering zu halten.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage der „Wassertechnische Stellungnahme der Kapper Planung & Baumanagement OG“ vom 11.03.2021 in Bauverfahren nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.

- (2) Die Errichtung von Entwässerungs- und Retentionsanlagen ist auch auf Verkehrs- und Freiflächen zulässig.

§ 21 Ver- und Entsorgung

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

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 22 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

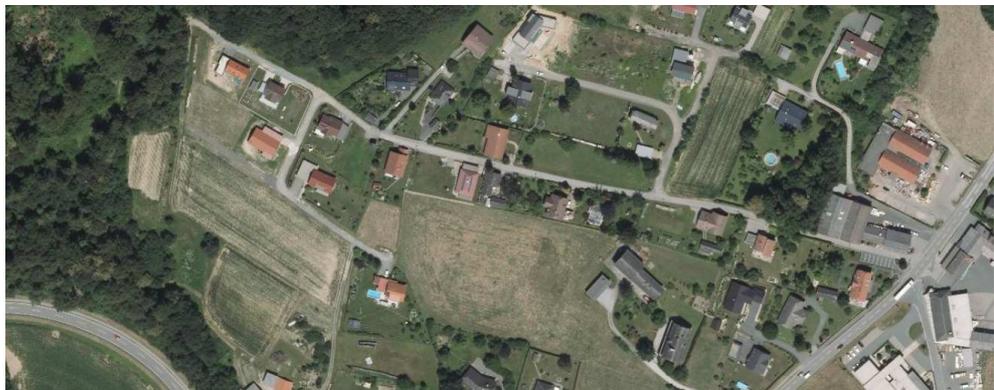
Der Bürgermeister

(Martin Wratschko)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde im ÖEK-Teilraum A „Ehrenhausen“, der als überörtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt ist. Der Änderungsbereich wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten grenzt das Planungsgebiet an teilweise bebautes Bauland, im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet. Im Umgebungsbereich befinden sich Einfamilienhäuser. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Privatstraße „Im Kranerfeld“.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 03/2021, maßstabslos.

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 idgF heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

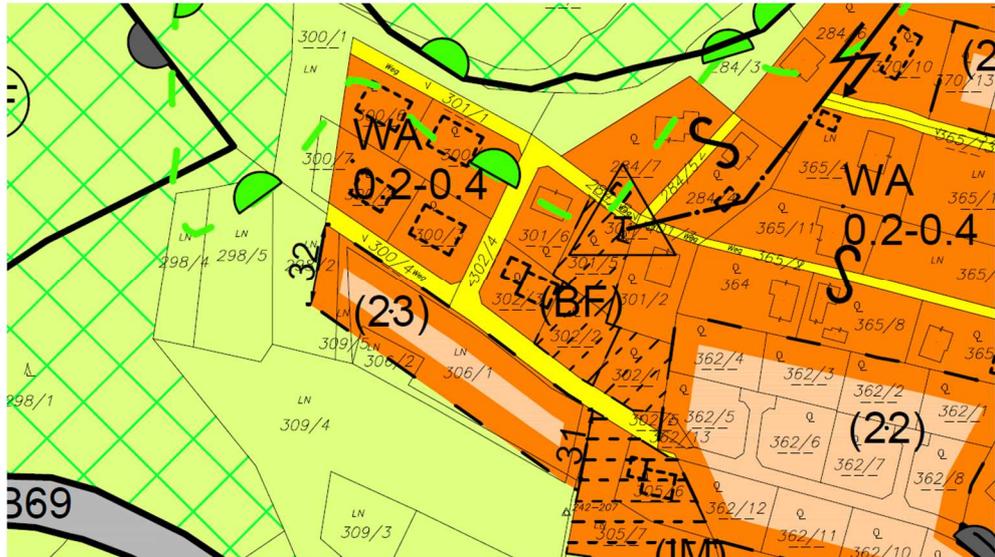
Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 10/2018 ein Flächenausmaß von rd. 3.645 m², wobei das Gelände leicht in nordöstliche Richtung abfällt.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 10/2018. Im Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung beispielhaft auch für die südlich angrenzenden Potentialflächen dargestellt.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 ist für das Planungsgebiet Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 ist eine Bebauungsplanung erforderlich. Hinsichtlich der Bebauungsplanung ist ein Strukturkonzept des Gesamtbereiches unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungspotentiale zu erstellen und eine geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.



Rechtskräftiger 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W., maßstablos

Zu § 5 Einschränkungen

- Zu (1) Durch die Neigung des Geländes ist mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese Wässer müssen, auch um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hinten zu halten, ordnungsgemäß gesammelt und in Abstimmung mit der Gemeinde verbracht werden. Auf die Fließpfadkarte des GIS Stmk. wird verwiesen.
- 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 (3) Aufgrund der Lage im Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen wird auf das Gesetz zum Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen (zuletzt in der Fassung LGBl. 87/2013), insbesondere auf die Bestimmungen des § 3 fortfolgend über die Abstände von Gewächsen zu landwirtschaftlichen Betriebsflächen, hingewiesen.

Zu § 6 Bauplätze und Baufelder

Es werden 4 Bauplätze ortsüblicher Größe festgelegt, die mit Hauptgebäuden 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 § 7 Bebauungsweise

Die angrenzenden Grundstücke sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Die weiteren angrenzenden Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich als Acker bzw. Wiese oder Wald genutzt. Die Bebauung hat daher dem Landschaftsraum angepasst zu den angrenzenden Grundstücken offen zu erfolgen. Garagen dürfen an den bezeichneten Stellen an die Grundgrenzen angebaut werden.

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und entspricht der Umgebung.

Zu (2) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z.16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine lockere, offene Bebauung, die sich der Dichte der bestehenden Bebauung anpasst, wird angestrebt. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist im Plan durch die Festlegung von unterschiedlichen Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan farblich dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Wird an Baugrenzlinien angebaut, so gelten die Bestimmungen für Baufluchtlinien. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird verwiesen. Nebengebäude dürfen eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden. Für überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports) gelten die Baugrenzlinien nicht.

Zu (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Satteldächern ident mit der Hauptfistrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der Ausrichtung der Bauplätze und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel.

Zu § 10 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 § 11 Höhe der Gebäude

- Zu (1) Die Gebäudehöhe (§ 4 Z.31 Stmk. BauG 1995) wird unter Berücksichtigung des Bestandes im Gebiet festgelegt. Das Untergeschoß kann daher nur in geringfügigem Ausmaß über dem angrenzenden Geländeniveau liegen.
- Zu (2) Die Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG 1995) wird beschränkt, um eine relativ einheitliche Silhouettenwirkung zu erreichen und das Erscheinungsbild trotz möglicherweise unterschiedlicher Objektformen zu harmonisieren. Durch die angemessene Baukörperhöhe in Anlehnung an die bestehende Einfamilienhaussiedlung werden sich diese gut in das Landschaftsbild einfügen.

Zu § 12 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßzahl wird in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne „Sabathi-Kranerfeld“ und „Jurkowitsch-Sabathi“ idF der 1. Änderung mit einem Untergeschoß, einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß festgelegt, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt. Auf die Bestimmungen des § 13 (5) Stmk. BauG 1995 wird verwiesen.

Zu § 13 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegungen zu Dachformen, -farben und -neigungen wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben.

- Zu (1) Es sind Satteldächer zulässig, die bei geringer Traufenhöhe einen wirtschaftlichen Vollausbau ermöglichen. Aufgrund des direkten Anschlusses an die Bebauungsplangebiete „Sabathi-Kranerfeld“ und „Jurkowitsch-Sabathi“ werden die bestehenden Gebäudetypologien aufgenommen und fortgeführt.
- Zu (2) Garagen und Nebengebäude treten im Ortsbild untergeordnet in Erscheinung. Da diese teilweise näher an die Grundgrenzen heran gebaut werden dürfen, können durch die Errichtung von flach geneigten Dächern Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.
- Zu (3) und zu (4) Ziegelrote Dächer, die auf den angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich gut in das Ortsbild ein.

Zu § 14 Garagen und Nebengebäude

- Zu (1) Garagen (ohne Aufenthalts- und Arbeitsräume) und Nebengebäude dürfen innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Entscheidung zwischen einer Anordnung der Garage im Hauptgebäude oder als eigener Baukörper innerhalb der gesetzten Baugrenzlinien wird freigestellt.
- Zu (2) Die Nutzung von Grundflächen hat entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen u.a. unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches zu erfolgen. Nebengebäude (§ 4 Z.47 Stmk. BauG 1995) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor. Die Einschränkung auf höchstens 15 m² ergibt sich aus den Vorbemerkungen der OIB Richtlinien 2019, wonach an solche Gebäude keine Anforderungen hinsichtlich Brandschutzes, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz und Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit gestellt werden.

Zu § 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass historische Bauten dieser Region kaum dekorative Zierarten aufweisen. Daher sind auch in neuen Bauten dekorativ addierte Bauelemente wie Erker etc. unerwünscht und nicht dem traditionellen Ortsbild entsprechend. 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 § 16 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Bauplätze ist über eine Privatstraße, für die im Anschluss an das Planungsgebiet im Flächenwidmungsplan eine Verkehrsfläche festgelegt ist, sichergestellt. Eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt sowie Schneeräumung und Wirtschaftsdienste sind durch eine hinreichende Breite möglich. Östlich der neuen Bauplätze wird für einen bestehenden Weg eine Verkehrsfläche neu festgelegt, um auch die geordnete Aufschließung der südlichen Anschlussflächen sicherzustellen.

Der Abstand von Gebäuden zu Verkehrsflächen sichert weitere Abstellflächen auf den Bauplätzen und eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt.

Zu § 17 Ruhender Verkehr

- Zu (1) Der Motorisierungsgrad des Bezirks überschreitet erfahrungsgemäß den gesetzlichen Stellplatzschlüssel von 1 PKW je Wohneinheit (§ 89 Stmk. BauG 1995), deshalb sind zwei PKW-Abstellplätze auf eigenem Bauplatz vorzusehen.

- Zu (2) Dies bedeutet insbesondere, dass überdachte Stellplätze grundsätzlich auch vor die Baugrenzlinie vortreten dürfen. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2, 2.1 verwiesen.

Zu § 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Bepflanzungen sind zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum erforderlich. Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell erfolgen, jedoch sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- Zu (2) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche etc.), die der örtlichen Charakteristik entsprechen und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglichen, sind vorgesehen.
- Zu (3) Die Eingriffe in das natürliche Gelände sind möglichst gering zu halten. Die Begrenzung der Einzelhöhen auf 0,50 m ist erforderlich, da sich gezeigt hat, dass überproportionale Geländeänderungen das Orts- und Landschaftsbild besonders beeinträchtigen. Diese Einschränkung entspricht den Festlegungen der angrenzenden Bebauungspläne „Sabathi-Kranerfeld“ und „Jurkowitsch-Sabathi“.

Zu § 19 Einfriedungen und lebende Zäune

- Zu (1) Eine der bestehenden Charakteristik angepasste Entwicklung des Planungsgebietes wird in Fortsetzung der Festlegungen der angrenzenden Bebauungsplangebiete angestrebt. Diesem Charakter angepasst sollen Zäune aus Maschendraht oder ähnlichen transparenten Materialien errichtet werden und von Hecken durchwachsen werden können. Eine Barriere- und Fernwirkung durch Zäune wird durch diese Festlegung hintangehalten.
- Zu (2) Die Höhenbeschränkung für Hecken auf 1,50 m leitet sich aus dem Umgebungsbereich und den Festlegungen der Bebauungspläne „Sabathi-Kranerfeld“ und „Jurkowitsch-Sabathi“ ab und hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Außerdem bietet die Festlegung der Baubehörde die Möglichkeit, gegen zu hohe, zB den Nachbarn störende Hecken einzuschreiten.

Zu § 20 Oberflächenentwässerung

Zu (1) Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen je Bauplatz möglichst gering zu halten

Zu (2) Gemäß der Erfahrungswerte aus dem Umgebungsbereich ist die Bodendurchlässigkeit im Änderungsbereich gering. Daher wurde bereits parallel zum unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan „Sabathi-Kranerfeld“ das „Oberflächenentwässerungskonzept für die Aufschließung Kranerfeld“, erstellt (TB Kolar, GZ: 14-61005_SAKF vom 22.04.2014; vgl. Anhang zum Bebauungsplan (Sabathi-Kranerfeld“).

Dieses Konzept wurde für die die Erweiterung des Siedlungsgebietes nunmehr überarbeitet (vgl. Stellungnahme im Anhang). Nachdem eine Versickerung der Meteorwässer im Betrachtungsgebiet wirtschaftlich nicht möglich ist, wird eine gepufferte Ableitung in den bestehenden Regenkanal angedacht. Bei Einhaltung der in der Stellungnahme ausgewiesenen Parameter ist das Speichervolumen der Zisternen für einen 10-jährlichen Bemessungsregen ausgelegt.

Zu (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen udgl. soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann auch direkt auf Verkehrsflächen und/oder Freiflächen zweckmäßig sein.

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.

Zu § 21 Ver- und Entsorgung

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

Zu § 22 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
- Gebäude Bestand
DKM und Gebäudenachtrag
- Äußere Erschließung
Öffentliche und private Verkehrsflächen

FESTLEGUNGEN

- Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
- Grundstücksgrenze Löschung
- Teilungslinie verpflichtend
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Teilungslinie optional
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
- Bauplatznummer
- Anbaumöglichkeit an Grundgrenze
für Garagen
- Firstrichtung Hauptgebäude
mit zulässiger 90°-Drehung
- Baufeld für Hauptgebäude
Begrenzt durch Baugrenzlinsen
- Baufeld für Garagen
Begrenzt durch Baugrenzlinsen
- Innere Erschließung
Haupterschließungsflächen
- Freiflächen

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Geschoße	Dachformen
Gebäudehöhe	Gesamthöhe

WA (Nr.) Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet Nr.
(gek.) (über Garagen) gekuppelte Bebauungsweise
SD Satteldach (Neigung gem. Wortlaut)
UG+1+D Untergeschoß + Anzahl Vollgeschoße + Dachgeschoß

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

ORIENTIERUNG / MASSSTAB

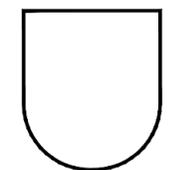
Maßstab	1:500
	100 m ²

10 m
 20 m

DKM Stand 10/2018



Bauplätze 1-4	
WA (23)	0,2-0,4
max. 0,4	offen (gek.)
UG+1+D	SD
5,50 m	9,50 m



Marktgemeinde
Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B123 "Im Kranerfeld Süd" Rechtsplan

Plandatum: 02.03.2021

GZ: R0-610-49 / BPL B123

Planverfasser

Von 10.03.2021 bis 24.03.2021

Anhörungsfrist
gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 06.04.2021

GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft

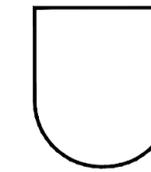
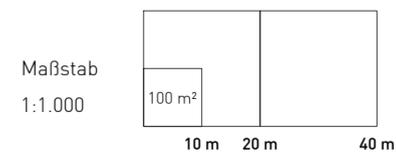
Interplan
Ziviltechniker

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

Legende

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich des BPL gem. Wortlaut
-  Grundstücksgrenze neu
Geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig
-  Verkehrsfläche Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Gebäude Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Grünfläche und Bepflanzung Neu
Beispielhafte Darstellung
-  Bauplatznummer und -größe
① 810 m²

ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB



Marktgemeinde
Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B123 "Im Kranerfeld Süd"
Gestaltungskonzept

Plandatum: 01.03.2021

Planverfasser



Interplan
Zivltechniker

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

Anhang

1) Wassertechnische Stellungnahme

Kapper Planung & Baumanagement OG, vom 11.03.2021

An
Monika und Otto Sabathi
Gamlitzerstraße 60
8461 Ehrenhausen

Wies, am 11.03.2021

WASSERTECHNISCHE STELLUNGNAHME

über die

Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Kranerfeld Süd“

im Bereich der

Grundstücke Nr.: 306/1, 306/2, 309/5, 298/2

in der KG Ehrenhausen

1.) Allgemeines

Gemäß der Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Kranerfeld Süd“ sowie des Bebauungsplanes B123 der Firma Interplan ZT GmbH, 8010 Graz wird aufbauend zum bereits erstellten Oberflächenentwässerungskonzeptes der Firma Büro Kolar, 8551 Wies vom 22. April 2014 folgende Stellungnahme abgegeben.

2.) Ausführung bestehende Oberflächenentwässerung

Die Firma Bauunternehmung Ing. Röck GmbH, 8461 Ehrenhausen wurde seitens der Grundbesitzer „Im Kranerfeld“ im Jahr 2016 beauftragt, die Oberflächenentwässerung gemäß Konzept des Büros Kolar auszuführen.

Nach Rücksprache mit der Baufirma und nach örtlicher Besichtigung wurde festgestellt, dass seitens der Baufirma ein anderes Entwässerungssystem gewählt. Die Hauptstränge des Regenkanales (siehe Planbeilage, Abrechnungsplan Baufirma) wurden als Drainage DN250 sowie der Retentionskörper mittels Drainageschotter 30/60 ausgeführt und ist daher das Retentionsbecken entfallen ist.

Diese Ausführung wurde seitens von unseren Büro anhand der vorliegenden Unterlagen und nach Auskunft der Baufirma rechnerisch überprüft und kann festgehalten werden, dass diese den Stand der Technik entspricht und ausreichend dimensioniert ist.

3.) Erweiterung Oberflächenentwässerung „Im Kranerfeld Süd“

3.1 Bodenbeschaffenheit

Gemäß eBOD – Digitaler Bodenkarte ist der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodentyps Hangpseudogley mit einem k_f Wert unter $< 10^{-8}$ m/s sehr gering.

Auch aus den Baugrubenaushüben in der bestehenden Aufschließung ist ersichtlich, dass nach der Humusdeckschichte von ca. 20 cm die Böden aus tonigem Schluff bestehen, die keine Versickerung zulassen.

3.2 Oberflächenentwässerungskonzept

Nachdem eine Versickerung der Meteorwässer im Betrachtungsgebiet wirtschaftlich nicht möglich ist, wird eine gepufferte Ableitung in den bestehenden Regenkanal angedacht.

3.3 Dimensionierung Regenrückhalt (Zisterne und Pumpe)

Die Bemessung erfolgt gemäß ÖWAV Regelblatt 45 durch Ermittlung des maßgeblichen Regenereignisses anhand der Regensummenlinie unter Berücksichtigung des Retentionsablaufes mit einem Drosselabfluss von 4,0 l/s, getrennt für jedes Baugrundstück. Beispielhaft wurden gemäß dem Entwurf zum Bebauungsplan des Interplan ZT GmbH, 8010 Graz, übermittelt von 01.03.2021 für einen Bauplatz gemäß diesem Bebauungsplan mit den dargestellten Flächen Berechnungen zur Versickerung der Niederschlagswässer mit dem Bemessungsprogramm zum ÖWAV Regelblatt RB45 durchgeführt und sind diese Musterberechnungen beigelegt.

Musterbemessung Retention je Baufläche

Retentionsvolumen lt. Vorgabe BBL Leibnitz, Referat Wasserwirtschaft:

25 l/m² versiegelter Fläche (Annahme 250 m² versiegelter Flächen) = 6,3 m³

Berechnung gemäß ÖWAV Programm RB45 (siehe Anhang) 3 m³

Gewählt:

Zisterne 1 Stk. DN 2000 Speichertiefe: 1,00 m 3,1 m³

Drosselabflu: PE80 DA 75 PN10 4,0 l/s

Speicherdauer bis Überlauf bei $r_{15,2}$ 45 min

Abfluss

Berechnung nach dem Ausflussgesetz von Torricelli

$$t = \frac{2 \cdot A_0}{\mu \cdot A_M \cdot \sqrt{2 \cdot g}} \cdot (\sqrt{z_0} - \sqrt{z_1})$$

Grundfläche Zisterne 3,1 m²

Speichertiefe 1,00 m

Ausflusszahl μ 0,6

	Di [mm]	m ²	t [s]	t [h]	l/s
PE80 DA 75 PN10	61,4	0,002959	798	0,2 h	3,9

Zeit bis zum Leerlaufen 0,2 h

Die Festlegung der tatsächlichen Versickerungsflächen und Volumina für die Verbringung der Niederschlagswässer hat in Abhängigkeit der versiegelten Flächen im Zuge der Projekterstellung für die Einreichplanung zur baurechtlichen Bewilligung zu erfolgen.

Für die Flächen der Herkunft F1 soll pro Baugrundstück eine Zisterne errichtet werden. Die Flächen aus der Herkunft (F2) werden über eine Bodenfiltermulde und der späteren Ableitung in eine Drainage vorzusehen.

Bei der Musterberechnung wurde daher für die Dachflächen eine Zisterne sowie die Wässer der Zufahrt in eine Bodenfiltermulde eingeleitet. Die Zisterne könnte auch mit einer Brauchwassernutzung ausgeführt werden.

4.) Schlussfeststellung

Bei Einhaltung der in der Stellungnahme ausgewiesenen Parameter

- ist das Speichervolumen der Zisternen für einen 10-jährigen Bemessungsregen ausgelegt.
- Bei stärkeren Regenereignissen wird es zu einem Überlauf aus den Zisternen, bzw. dem Kanalsystem kommen.

Mit freundlichen Grüßen



Kapper Planung & Baumanagement OG
A-8551 Wies • Oberer Markt 19
Tel.: 03465/50 900 • Mobil: 0664/43 14 974
www.kapper-planung.at

REGENRÜCKHALTEBECKEN

Projektbezeichnung:	Bebauungsplan B123 "Im Kranerfeld Süd"
Bearbeiter:	KAPPER Planung & Baumanagement
Bemerkungen:	MK

EINGABEN				
Einzugsflächen				
Bezeichnung Einzugsfläche	Art der Entwässerungsfläche	Abfluss-beiwert α_n	A_n [m ²]	Teileinzugsflächen A_{red} [m ²]
Teilfläche 1	Bsp: Dachflächen+Zufahrt			0,0 m ²
Teilfläche 2	pro Baugrundstück	1,00	250,0 m ²	250,0 m ²
Teilfläche 3				0,0 m ²
Teilfläche 4				0,0 m ²
Teilfläche 5				0,0 m ²
GESAMTEINZUGSFLÄCHE			250,0 m²	250,0 m²

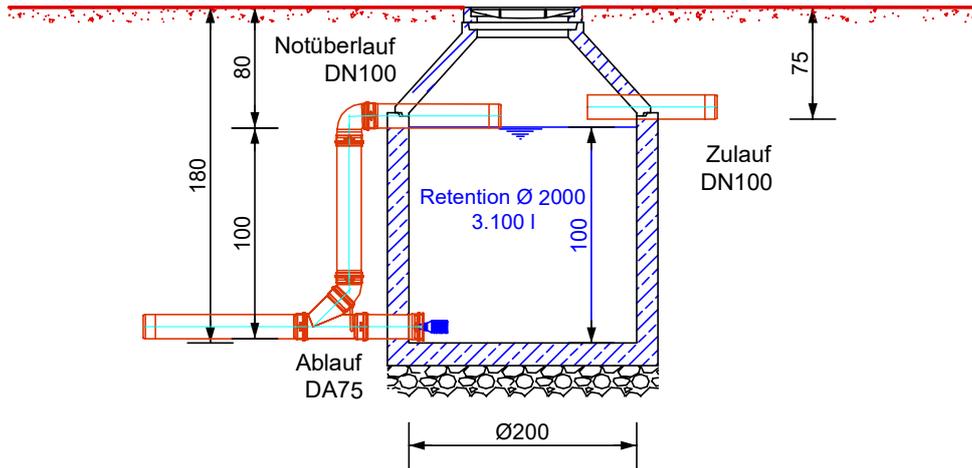
Fließzeit vom entferntesten Punkt [min]		5,00 min
mittlerer Drosselabfluss [l/s]	Q_D	4,00 l/s
mittlere Drosselabflussspende [l/s * ha]	q_D	160,00 l/s * ha
Zuschlagsfaktor	f_z	1,15
Abminderungsfaktor	f_a	0,80

Berechnung Retentionsvolumen		
Gitterpunkt 5964	Jährlichkeit	
	10	
DAUER	Regenhöhe q_r [l/m ²]	erford. Speichervolumen V_s [m ³]
0 min	0,00	-
5 min.	14,50	2,2
10 min.	23,00	3,1
15 min.	28,40	3,2
20 min.	32,00	2,9
30 min.	37,20	1,9
45 min.	42,00	-
60 min.	44,80	-
90 min.	48,70	-
2 h	51,60	-
3 h	56,10	-
4 h	60,30	-
6 h	68,40	-
9 h	78,60	-
12 h	86,90	-
18 h	99,80	-
1 d	115,30	-
2 d	136,90	-
3 d	149,30	-
4 d	158,20	-
5 d	165,60	-
6 d	171,50	-

ERGEBNIS / BERECHNUNG		
Gewählte Jährlichkeit	Jährlichkeit 10	
mindestens erforderliches Retentionsvolumen [m ³]	3 m ³	
Maßgebliches Regenereignis	15 min.	28,40 l/m ²

Zisterne

Retentionsvolumen für ca. 250m² versiegelter Fläche



Zisterne mit Pumpe

Retentionsvolumen für ca. 250m² versiegelter Fläche

