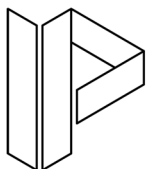


Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B201 „Obenaus-Leoprechting“

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-610-49/BPL B201



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

Graz – Ehrenhausen a.d.W.
Ausfertigung 03/2024

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010
idF LGBL. 73/2023

von 15.02.2024 bis 29.02.2024

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

am 25.03.2024 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 LGBL. Nr. 49/2010 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 idF LGBL 73/2023 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 1995. 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, Grünflächenfaktor 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, Dachdeckungen, Anstriche, Baustoffe u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach §§ 8 (2) und (3) 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 eine Teilfläche des Grundstücks 121 der KG Ewitsch mit einer Größe von rd. 4.690 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-610-49/BPL B201 vom 01.02.2024, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. ist für das Planungsgebiet Dorfgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,6 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist hierfür die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

§ 5 Einschränkungen

- (1) Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LS 35 „Südweststeirisches Weinland“ und im Naturpark „Südsteirisches Weinland“. Auf die qualitätvolle Einfügung in den reich gegliederten Landschaftsraum ist besonders Bedacht zu nehmen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen wird verwiesen.
- (2) Die bodenmechanischen Verhältnisse sind in Projekten zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind die Untergrundverhältnisse vertieft zu prüfen und sind geeignete Gründungsmaßnahmen durchzuführen.
- (3) Auf etwaig bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (4) Hangwässer und Fließpfade sind in Projekten zu berücksichtigen.
- (5) Im Waldrandbereich sind nachteilige Auswirkungen und Gefährdungen durch Sturmereignisse (Windwürfe bzw. Windbrüche) möglich.

II. Bebauung

§ 6 Bauplätze und Baufelder

Für das Planungsgebiet wird 1 Bauplatz mit 4 Baufeldern für Hauptgebäude festgelegt.

§ 7 Bebauungsweise

Offene Bebauungsweise zu den benachbarten Grundstücken und innerhalb des Planungsgebietes (§ 4 Z.18 a Stmk. BauG).

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,4 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,6 ersichtlich gemacht.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen sind im Ausmaß von +/- 5° zulässig.

§ 10 Höhe der Gebäude

Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude (§ 4 Z.33 Stmk. BauG) wird festgelegt mit:

- Baufelder Nr. 1a, 3 und 4: 10,00 m,
- Baufeld Nr. 1b und 2: 8,50 m.

Dabei bleiben kleinvolumige Bauteile wie Schachtköpfe, Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt.

§ 11 Geschoße

Die max. zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z.34 Stmk. BauG) wird mit 2 oberirdischen Geschoßen und einem Untergeschoß (auch als Keller) festgelegt (UG+2).

§ 12 Dachformen und Dächer

- (1) Als neue Hauptdächer sind Satteldächer mit einer Neigung von mind. 35° zu errichten und mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in den Farben Rot oder Grau auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind dachhautparallel auszuführen.
- (2) Für Garagen, Nebengebäude und Flugdächer sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen bis 10° zulässig.

§ 13 Garagen und Nebengebäude

- (1) Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (2) Zusätzlich ist im Planungsgebiet die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 40 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG).

§ 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbelungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Fassaden sind in Stein, als Putzfassaden in heller, dezenter Färbelung und/oder als naturbelassene Holzfassaden auszuführen.
- Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.
- Zur Wahrung eines qualitätvollen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist bei der Gestaltung der aus dem Gelände ragenden Gebäudeteile auf ein geordnetes äußeres Erscheinungsbild Wert zu legen. Die Einfügung des Baukörpers in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist durch geeignete Maßnahmen (zB durch Gliederung des Volumens, baukünstlerische Ausformung, behutsame Geländemodellierung udgl.) sicherzustellen.

Die Beurteilung erfolgt im Bauverfahren auf Grundlage der Bestimmungen des §43 (4) Stmk. BauG.

IV. Verkehrsanlagen

§ 15 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Haupteerschließungsflächen der inneren Erschließung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Ergänzende Zufahrten und Erschließungswege können auch innerhalb der Baugrenzlinien und auf Freiflächen errichtet werden.

§ 16 Ruhender Verkehr

- (1) Die Anzahl der mindesterforderlichen Kfz-Abstellplätze und Fahrrad-Abstellanlagen ist auf Grundlage der Bestimmungen der §§ 89 und 92 Stmk. BauG zu ermitteln. Die Berechnung ist im Bauverfahren vorzulegen.
- (2) Die Kfz-Abstellplätze sind auf eigenem Grundstück in Form von Stellplätzen mit oder ohne Schutzdach oder als Stellplätze in Garagen zu errichten.
- (3) Die Errichtung von Abstellflächen für die Aufstellung von Fahrzeugen und anderen transportablen Einrichtungen sowie Stellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinien auf den Flächen der inneren Erschließung zulässig.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder verkehrlich genutzte Flächen als Grünflächen zu gestalten. Im Rahmen der Baueinreichung ist ein Außenanlagenplan mit Bepflanzungskonzept zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung von unbebauten Flächen wird mit max. 0,40 festgelegt.
- (3) Im Planungsgebiet sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Baumpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in 1 m Höhe durchzuführen. Geringfügige Abweichungen in der Lage sind zulässig.
- (4) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Gehölze in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Die Verwendung neophytisch-invasiver Arten ist unzulässig.
- (5) Geländeänderungen sind möglichst gering zu halten. Auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche Gestaltung ist besonders Wert zu legen. Böschungen sind als natürliche Böschungen zu gestalten. Die Einzelhöhe von Stützmauern, Dämmen, Steinschichtungen und Einschnitten im freien Gelände darf max. 1,00 m betragen. Stützbauwerke sind unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Grundsätze herzustellen. Die Verwendung von großformatigem Steinmaterial ist dabei unzulässig.
- (6) Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen unzulässig.

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind grundsätzlich licht- und luftdurchlässig, z.B. als Maschendrahtzaun o.ä., zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Sonstige Einfriedungen sind im untergeordneten Ausmaß zulässig und bedürfen einer gesonderten Baubewilligung.
- (3) Schnitthecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Für freiwachsende Hecken gilt diese Höhenbegrenzung nicht. Es sind nur standortgerechte Gehölze (z.B. Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Weißdorn, Vogelkirsche, Hundsrosen, Holunder etc.) in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zulässig. Die Verwendung von Thuja i.S. ist unzulässig.

§ 19 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist im Bauverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Versickerungs- bzw. Funktionsnachweis ist in Bauverfahren als Projektbestandteil vorzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.
- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Entwässerungs- und Retentionsanlagen ist auch auf Verkehrs- und Freiflächen zulässig.

§ 20 Ver- und Entsorgung

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

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 21 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

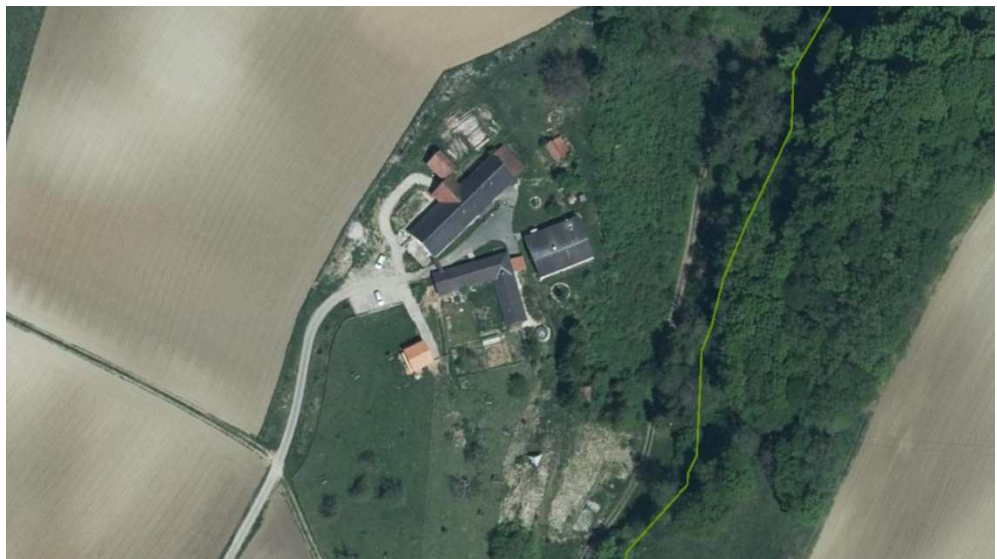
(Johannes Zweytick)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

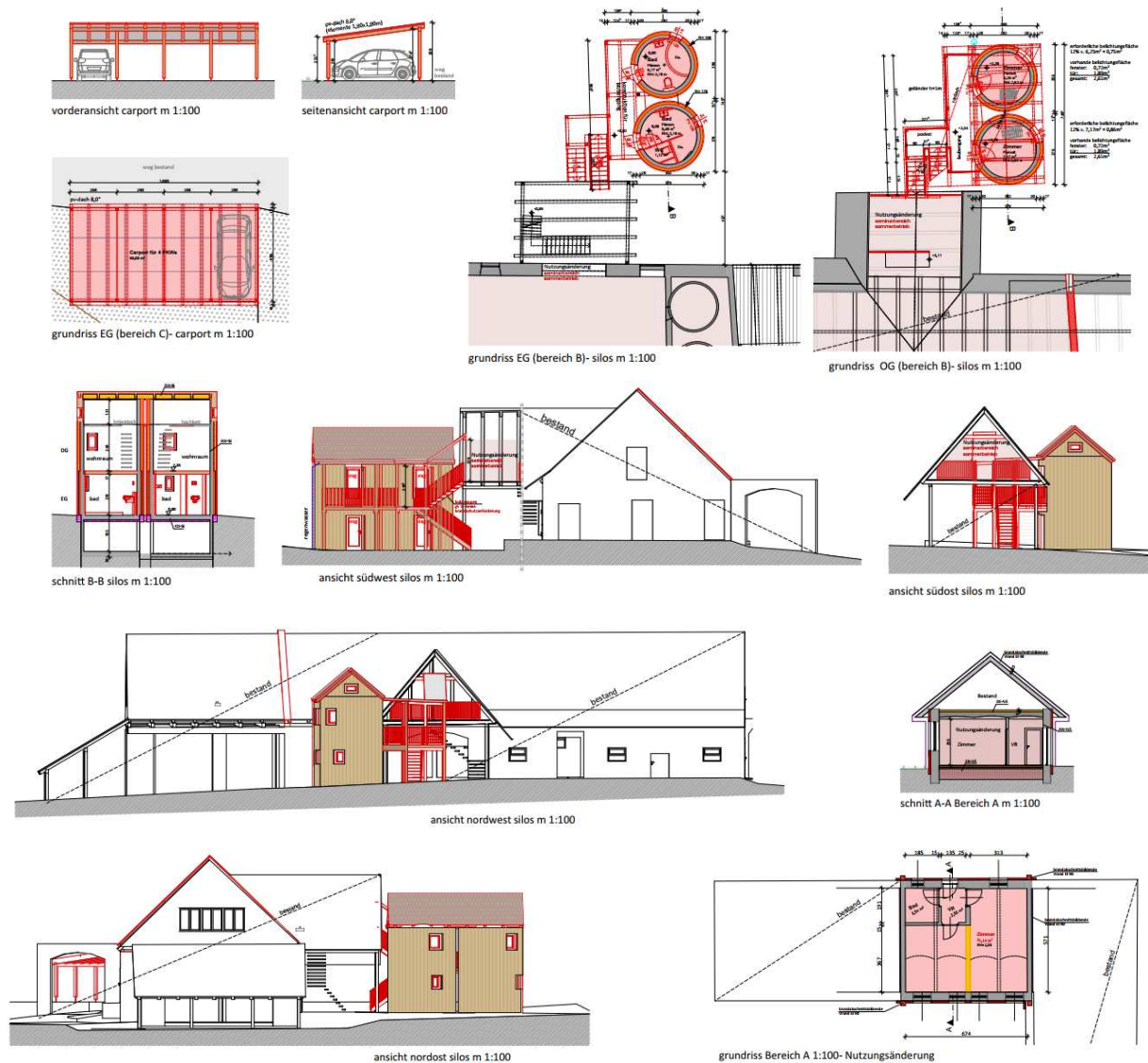
Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Grenze des Gemeindegebietes von Ehrenhausen a.d.W. linksufrig des Ewitschbachs auf einer Terrasse über dem Bachlauf und wird ausgehend von der westlich verlaufenden Landesstraße L-613 Grenzland-Weinstraße verkehrlich erschlossen. Es handelt sich um einen auch als Helleishof, Obmaus oder Obenaus Community bekannten gewerblich-touristischen Betrieb in Einzellage des Außeralpinen Hügellandes gemäß REPRO 2016.

Für diesen REPRO-Teilraum ist u.a. festgelegt, dass *das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen zu erhalten ist, und dass bei der Baukörpergestaltung die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen ist. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.*



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 01/2024, maßstabslos

Im Sinne der REPRO-Bestimmungen für einen leistungsfähigen Tourismus in der Region wurde auf Ebene des ÖEK 1.00 eine touristische Gesamtuntersuchung durchgeführt, die eine positive Beurteilung hinsichtlich der touristischen Struktur und Entwicklungsperspektive der Gemeinde darlegt. Als bestehende touristische Einrichtung (Ausflugsziel) wurde u.a. die „Obenaus Community (Hofgemeinschaft) am Helleishof“ angeführt. Die aus der Untersuchung resultierende Vorgabe für das Örtliche Entwicklungskonzept, bei Vorliegen von konkreten Projekten die Voraussetzungen für Baulandfestlegungen zu schaffen, wurde für den ggst. Bereich umgesetzt. Dem ÖEK 1.00 wurden auch bereits Unterlagen eines Vorprojektes beigelegt, das in leicht adaptierter Form nun auch eine Grundlage der ggst. Bebauungsplanung ist:



Ausschnitte Vorprojekt der vm holz.architekten ZT KG (Stand 08/2023)

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 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. 4.688 m², wobei das Gelände im Bereich der Bebauung weitgehend flach ist und dann nach Osten hin abfällt. Die im Plan ersichtlich gemachten 1 m Höhenschichtenlinien wurden durch Export aus dem Geländemodell des GIS Stmk. erzeugt und dienen der topographischen Einordnung des Gesamtbereiches.

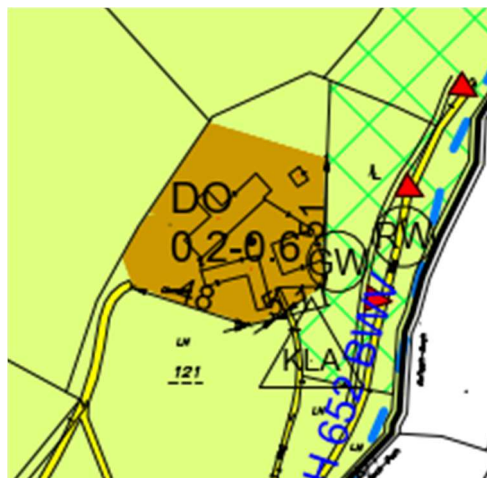
Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 10/2018. Auf die Erstellung eines beispielhaften Gestaltungskonzeptes wird aufgrund der weitgehend unveränderten Bestandsbebauung verzichtet.

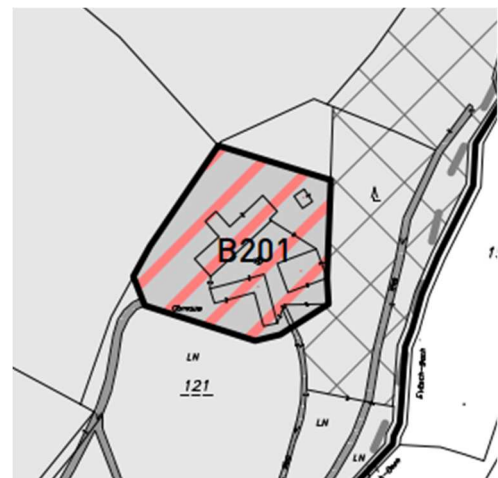
Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rk. Flächenwidmungsplan 1.00 der fusionierten Marktgemeinde Ehrenhausen a.d.W. ist für das Planungsgebiet Dorfgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,6 festgelegt. Die Festlegung von Bauland im ggst. Bereich erfolgte im Zuge der Neuerstellung des FWP 1.00 durch die Erfassung von baulichen Beständen und die Abgrenzung unter Berücksichtigung des o.a. Vorprojektes zur Erweiterung des Betriebes iS der REPRO-Bestimmungen. Unter Berücksichtigung der Nutztierhaltung wurde das neue Bauland als Dorfgebiet festgelegt.

Die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (Zonierung B201) wurde aufgrund der Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes bzw. iS der REPRO-Bestimmungen zu Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben im Außeralpinen Hügelland festgelegt. Besondere Zielsetzungen sind gemäß der Zonierung des FWP 1.00 die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie die bestmöglich Einbindung von Projekten in das Gelände und in die bestehende gewerblich-touristische Struktur.



Ausschnitt FWP 1.00



Ausschnitt BZP 1.00

Zu § 5 Einschränkungen

Zu (1) Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS 35 – „Südweststeirisches Weinland“ wird zur Sicherstellung der Wahrung des Schutzzweckes empfohlen, entsprechende Planungen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und allfällige Vorgaben im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Gemäß dem Stmk. Naturschutzgesetz 2017 ist für im Bauland liegende Bauten und Anlagen keine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000491

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 (2) Im Zuge von Bauverfahren sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen (vgl. §§ 5 (1) Z 4 und 61 Stmk. BauG) bzw. Vorgaben festzulegen.
- Zu (3) 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 (4) Aufgrund der Neigung des umliegenden Geländes ist mit Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Im Planungsgebiet verlaufen gemäß GIS Stmk. Fließpfade aus Einzugsgebieten von 0,05 – 1 ha. Aufgrund der geringen Anzahl und Größe sind diese Fließpfade voraussichtlich jedoch von untergeordneter Bedeutung.
- Zu (5) Gemäß Waldentwicklungsplan liegen die Waldflächen im Anschluss an das Planungsgebiet in einer Funktionsfläche, für die eine Wertigkeit von 222 ausgewiesen ist (Wälder, in denen keine der überwirtschaftlichen Funktionen hohe Wertigkeit erlangt).

Aus forstfachlicher Sicht wird auf die im Waldrandbereich zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen wie Laub- und Astfall, Wurzelschäden, Beschattungen etc. und insbesondere auf Gefährdungen durch immer häufiger auftretende Sturmereignisse (Windwürfe bzw. Windbrüche) hingewiesen. Es muss aufgrund der großen Baumhöhen ein erhöhter Gefährdungsbereich von mindestens 25 bis 30 Meter angenommen werden und es wird darauf hingewiesen, dass umstürzende Bäume erhebliche Schäden entsprechend ihrer Baumlänge verursachen können.

Zu § 6 Bauplätze und Baufelder

Im Rechtsplan werden vier Baufelder auf einem Bauplatz festgelegt, die mit Hauptgebäuden bebaut werden können. Die Abstände der Baugrenzlinien sind tlw. von den jeweiligen Außenkanten der Bestandsgebäude aus zu bemessen.

Die enge Abgrenzung ergibt sich sinngemäß aus den REPRO-Vorgaben, wonach auf eine konkrete Planung des betreffenden Betriebes sowie auf das dafür unbedingt erforderliche Flächenausmaß abzustellen ist. Im Bereich des wenig einsichtigen Baufeldes Nr. 4 wird zusätzlich die Möglichkeit einer zweckmäßigen, den Innenhof räumlich abschließenden Bebauung berücksichtigt.

Da die Bebauungsplanung eine Grundstücksteilfläche umfasst und keine Parzellierung erforderlich ist, werden nachfolgende Teilungen und Vereinigungen nicht geregelt. Auf die Bestimmung des § 22 (2) Z.3 Stmk. BauG wird hingewiesen.

Zu § 7 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des Bestandes nach allen Seiten offen zu erfolgen (§ 4 Z.18 lit. a – zweiter Spiegelstrich Stmk. BauG).

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung das landschaftsräumlichen Charakters festgelegt.

Zu (2) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z.16 Stmk. BauG) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichte-verordnung 1993 idgF.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan färbig dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird verwiesen. Nebengebäude dürfen gemäß § 13 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 Hauptfirstrichtung. Die Festlegungen orientieren sich am Bestand und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Um die bestmögliche Einfügung von Projekten auf dem jeweiligen Bauplatz zu ermöglichen, sind maßvolle Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen zulässig.

Zu § 10 Höhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude ist gemäß § 4 Z.33 Stmk BauG der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben. Sie wird im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Bestandes beschränkt und differenziert: Eine geringere Höhenentwicklung wird für geplante Zubauten zum großvolumigen Bestand im Baufeld Nr. 1a sowie für das sichtexponierte und charaktersitische Hauptgebäude im Baufeld Nr. 2 angestrebt.

Durch angemessene Baukörperhöhen wird eine relativ einheitliche Silhouettenwirkung erreicht und das Erscheinungsbild trotz möglicherweise unterschiedlicher Objektformen harmonisiert.

Zu § 11 Geschoße

In Fortführung der gebietsprägenden Bauform ist auch im Planungsgebiet die Errichtung von zwei oberirdischen Geschoßen zulässig. Galeriebereiche udgl. innerhalb von Geschoßen werden durch diese Festlegung nicht ausgeschlossen.

Zu § 12 Dachformen und Dächer

Zu (1) Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des Bestandes die bestehenden Gebäudetypologien aufgenommen und fortgeführt. Es sind daher ausschließlich steil geneigte Satteldächer zulässig. Diese ermöglichen bei geringer Traufhöhe einen wirtschaftlichen Ausbau. Da die Bebauung geordnet und strukturiert erfolgt und die Höhenentwicklung einheitlich ist, ist die Einbindung in das Orts- Straßen- und vor allem das Landschaftsbild sichergestellt. Rote und graue Dächer, die im Planungsgebiet auch bereits errichtet wurden, fügen sich besonders gut in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Zu (2) Garagen, eingeschößige Gebäude und Nebengebäude treten im Ortsbild untergeordnet in Erscheinung. Da diese näher an die Grundgrenzen heran gebaut werden dürfen, können durch die Errichtung von flach geneigten Dächern Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.

Zu § 13 Garagen und Nebengebäude

Zu (1) Garagen und Nebengebäude dürfen grundsätzlich nur 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) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Planungsgebietes vor.

Zu § 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass historische Bauten dieser Region kaum dekorative Zierarten aufweisen. Daher sind auch bei neuen Bauten dekorativ addierte Bauelemente 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 § 15 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der geordneten Erschließung und in Abstimmung mit den geplanten Adaptierungen sind die Haupteerschließungsflächen der inneren Erschließung in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Die Errichtung von privaten Zufahrten und Erschließungswegen wird durch die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Zu § 16 Ruhender Verkehr

- Zu (1) Es wird für die nachfolgende Projektentwicklung darauf hingewiesen, dass der Motorisierungsgrad des Bezirks erfahrungsgemäß den gesetzlichen Stellplatzschlüssel von 1 PKW je Wohneinheit (§ 89 Stmk. BauG) überschreitet.
- Zu (2) Bezüglich der Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wird auf die Bestimmungen des § 8 (3) Stmk. BauG verwiesen.
- Zu (3) Dies bedeutet insbesondere, dass überdachte Stellplätze in definierten Bereichen auch vor die Baugrenzlinie vortreten dürfen. Durch die Bestimmung wird auch die Voraussetzungen für Baubewilligungen gemäß § 20 Z.7 Stmk. BauG geschaffen (Wohnwagen). Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2, 2.1 verwiesen.

Zu § 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Die Gestaltung der privaten Grünflächen und ihre Bepflanzungen sollen möglichst individuell, aber den Grundsätzen des Landschaftsschutzgebietes und Naturparks „Südsteirisches Weinland“ entsprechend, erfolgen. Eine dem Charakter der Umgebung angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung ist vorzusehen. Auf eine ausreichende Mindestgrünausstattung ist insbesondere hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet zu achten.
- Zu (2) Der Grad der Bodenversiegelung wird iS der Bestimmung des § 8 (3) Stmk. BauG festgelegt und errechnet sich aus dem Verhältnis der versiegelten unbebauten Fläche zur unbebauten Fläche am Bauplatz.

Unbebaute Grundflächen sind gemäß § 2 Z.33 Stmk. ROG 2010 *jene Grundflächen, die nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport, Schwimmbecken und dergleichen) bebaut sind*. Im Sinne der Regelung des Bebauungsplanes ist zB auch bei gepflasterten Flächen mit breiten offenen Fugen und einem entsprechenden Unterbau udgl. in der Regel von baulichen Anlagen auszugehen.

Versiegelte unbebaute Flächen sind jene Grundflächen, die die o.a. Begriffsbestimmung erfüllen und zusätzlich eine Bodenversiegelung iS

des § 4 Z.18a Stmk. BauG aufweisen, das ist die *Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.*

Auf die Anforderungen des § 23 (1) Z.1 Stmk. BauG (Projektunterlagen) wird hingewiesen, wonach ein Lageplan u.a. auch Bodenversiegelungsflächen auszuweisen hat.

- Zu (3) Um das Planungsgebiet gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten zu strukturieren und harmonisch zu gestalten, sind entlang dieses Randes Bäume neu zu pflanzen, wobei diese auch als Gliederungselemente für Stellplätze (zB auch für Wohnwagen) dienen können und ihre konkrete Lage daher projektbezogen zu wählen ist. Die Vorgaben in Bezug auf die Qualität der Bäume sichern ein gutes Anwachsen und eine rasche visuelle Wirksamkeit im Landschaftsbild.

Bei Verlust eines dauerhaft zu erhaltenden Baumes (durch zB Krankheit, Blitzschlag, Sturm etc.) ist spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode für entsprechend gleichwertigen Ersatz zu sorgen und dieser dauerhaft zu erhalten. Auf die Bestimmungen des § 41 (3) iVm § 65 Stmk. ROG 2010 wird hingewiesen.

- Zu (4) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze der heimischen Flora sind zu bevorzugen. In Hinblick auf die fortschreitenden Klimaveränderungen, Starkregenereignisse in Verbindung mit längeren Hitze- und Trockenperioden, ist die Verwendung von Baumarten und neuerer Züchtungen erforderlich, die nachweislich gute Resistenzen gegen vorgenannte Umwelteinflüsse aufweisen. Die Anpflanzung v.a. der Arten Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute wird durch diese Festlegung ausgeschlossen.

- Zu (5) Eingriffe in das natürliche Gelände sind gering zu halten, können für die Einfügung von baulichen Anlagen in das Gelände jedoch erforderlich sein. Bei der Beurteilung von Geländeänderungen ist ggf. zwischen gebäudenaher Lage und Lage im freien Gelände zu unterscheiden.

Übermäßig hohe Steinschlichtungen oder Stützmauern können im Landschaftsbild störend in Erscheinung treten. Es ist diesbezüglich daher auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche Gestaltung besonders Wert zu legen.

Eine Terrassierung des freien Geländes mit mehreren niedrigen Geländestufen ist möglich. Die Höhe von Böschungen wird nicht eingeschränkt. Unter ingenieurb biologischen Grundsätzen ist in diesem Zusammenhang die Errichtung und Gestaltung von Stützbauwerken insbesondere auch unter Verwendung von Pflanzen zu verstehen. Stützbauwerke aus grobem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine u.ä.) sind aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig.

- Zu (6) Der Ausschluss der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen im Bauland stellt die Vermeidung einer Unternutzung des Baulandes (schonender Umgang mit der Ressource Boden) sowie eine Fremdkörperwirkung im Landschaftsbild sicher. Solar- und Photovoltaikanlagen sollen als zweite Nutzungsebene prioritär auf Dach- und Gebäudeoberflächen errichtet werden.

Zu § 18 Einfriedungen und lebende Zäune

- Zu (1) In der Umgebung sind Einfriedungen durch Zäune mit wenigen Ausnahmen als Lattenzäune oder Maschendrahtzäune üblich. In der Fernwirkung treten diese kaum mit Barrierewirkung in Erscheinung. Diese Prägung soll grundsätzlich weitgehend erhalten bleiben. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese von Hecken durchwachsen werden können.
- Zu (2) Diese Ausnahmeregelung dient der Schaffung der Rechtsgrundlage für die Errichtung von Einfriedungselementen, welche im untergeordneten Ausmaß von den Bestimmungen des § 18 (1) dieser Verordnung abweichen (zB flankierende Gestaltungselemente im Bereich von Einfahrtstoren oder Zufahrten etc.).
- Zu (3) Die Höhenbeschränkung für Schnitthecken hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Außerdem bietet die Festlegung die Möglichkeit, gegen zu hohe, störende Hecken einzuschreiten. Bei der Artenzusammenstellung der Heckengehölze ist auf eine möglichst diverse Sortenauswahl in Hinblick auf ihr Habitatpotential für heimische Vögel und Insekten zu achten. Aus diesem Grund wird für freiwachsende Blütenhecken auf eine Höhenbegrenzung verzichtet. Aufgrund von fehlendem Nahrungs- und Brutplatzangebot und der nicht heimischen Herkunft wird die Verwendung von Thuja i. S. untersagt.

Zu § 19 Oberflächenentwässerung

Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken.

Die ordnungsgemäße Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes, das im Zuge der Projektierung zu erstellen ist, im Bauverfahren nachzuweisen. Anlagen sind auf Starkregenereignisse zu bemessen und die Funktionsfähigkeit der Anlagen dauerhaft sicherzustellen.

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 § 20 Ver- und Entsorgung

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

Zu § 21 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

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

DKM Grundstücksgrenzen

DKM Nutzungsgrenzen

Gebäude Bestand

DKM und Gebäudenachtrag

Äußere Erschließung

Öffentliche und private Verkehrsflächen

Gefahrenzonen Wildbach

Rote / Gelbe Gefahrenzone des Gefahrenzonenplans

Waldflächen

gemäß Ersichtlichmachung im FWP 1.00

FESTLEGUNGEN

Grenze des Planungsgebietes

Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut

Teilungslinie optional

Baufeld für Hauptgebäude

Begrenzt durch Baugrenzl意思

Baufeldnummer

Firstrichtung Hauptgebäude

Innere Erschließung

Haupteerschließungsflächen

Innere Erschließung

Zufahrten / Ruhender Verkehr / Abstellflächen

Zufahrt Kfz-Verkehr

Freiflächen

Verpflichtende Baumpflanzung

geringfügige Abweichungen in der Lage zulässig

Nutzungsschablone

Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Geschoße	Dachformen
Gesamthöhe	

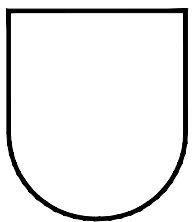
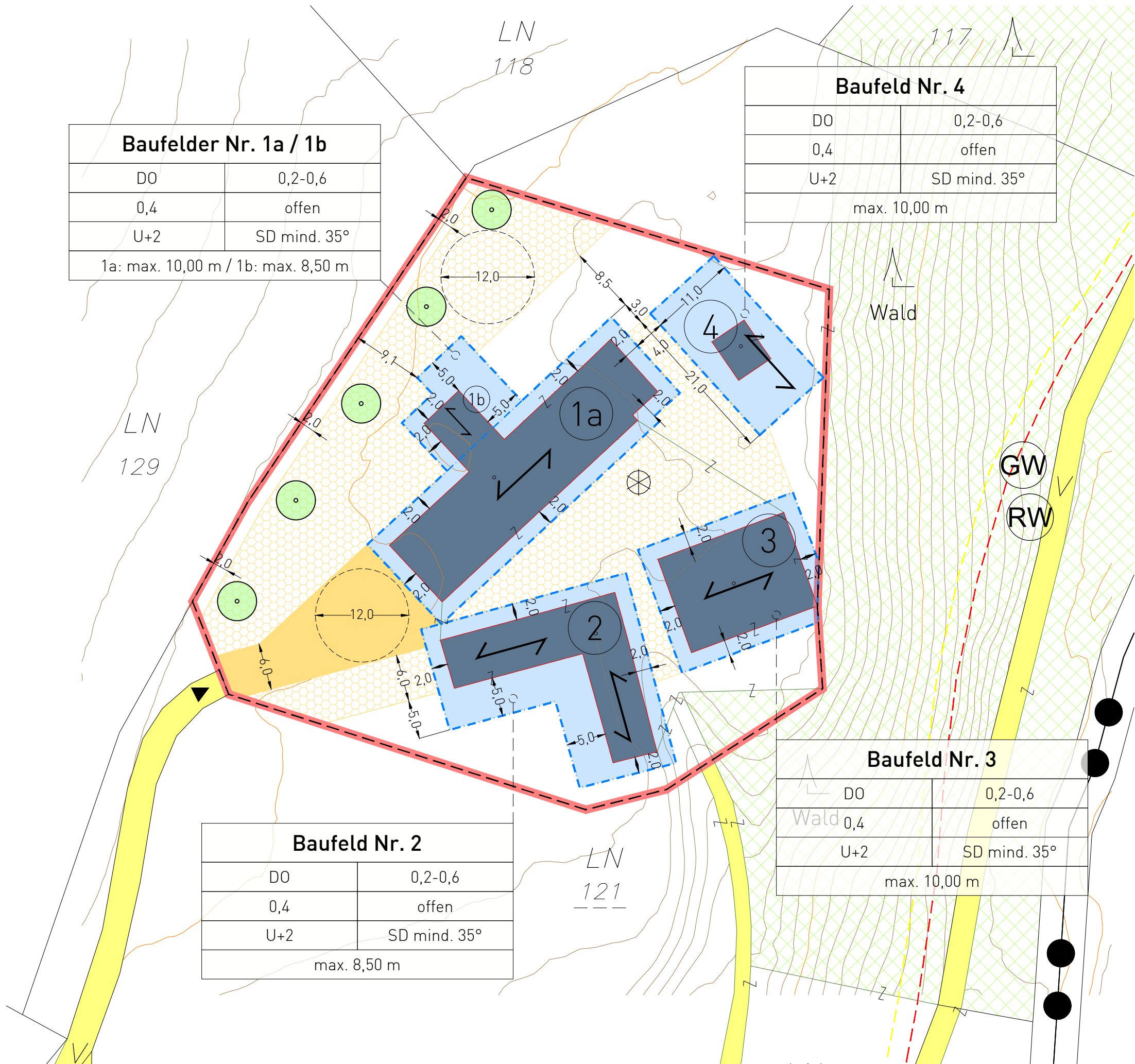
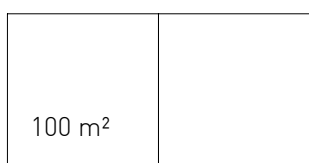
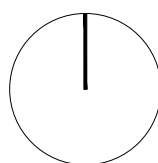
Vgl. Wortlaut der Verordnung!

PLANUNGSGRUNDLAGE

ORIENTIERUNG / MASSSTAB

DKM Stand 10/2018

Maßstab 1:500



Marktgemeinde
Ehrenhausen a.d.W.

Bebauungsplan B201 "Obenaus-Leoprechting"
Rechtsplan

Plandatum: 01.02.2024

GZ: R0-610-49 / BPL B201

Planverfasser

Von 15.02.2024 bis 29.02.2024

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

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 25.03.2024

GZ:

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

Datum:

GZ:

Rechtskraft

