

Marktgemeinde

LEUTSCHACH

AN DER WEINSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN "SCHOTT"

Verordnungswortlaut / Erläuterungen / Beilagen

VERORDNUNGSWORTLAUT

31/08/2023

Verfasser:

Architekt DI Johann Repolust


.....



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:


.....



Termine des Verfahrens

- Vorbesprechung mit Gemeinde und Grundeigentümer Herbst 2021
- Ausarbeitung Bebauungsplan April 2023
- Auflage des Entwurfs (Anhörung) 23/05/2023
- Auflagefristen von 04/05/2023 bis 23/05/2023
- Einwendungen zum Entwurf (siehe Anhang)
- Gemeinderatsbeschluss Bebauungsplan am 26/07/2023
- Kundmachungsfristen von **27. Juli 2023** bis **10. Aug. 2023**
- Verordnungsprüfung am
- Rechtskraft ab

AUFTRAGGEBER :

Hr. Bernd Schott
Tosoweg 1/5, 8430 Leibnitz

AUFTRAGNEHMER :

Hr. Architekt Dipl. Ing. Johann Repolust
Lahnweg 37, 8430 Leibnitz

Abkürzungsverzeichnis

BBPI	Bebauungsplan
BBD-VO	Bebauungsdichte Verordnung
BGBI / LGBl	Bundes- / Landesgesetzblatt
cm	Zentimeter
EVU	Energie Versorgungs Unternehmen
FWP	Flächenwidmungsplan
Gst.	Grundstück
GZ	Geschäftszahl
GEW	Gehweg
GRW	Geh- und Radweg
GIS	GIS-Steiermark
i.d.g.F	in der geltenden Fassung
KG	Katastralgemeinde
LS	Landschaftsschutzgesetz
m	Meter
PV	Photovoltaik
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RVS	Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau
SAPRO	Sachprogramm des Landes Steiermark
Stmk BauG	Steiermärkisches Baugesetz
Stmk GemO	Steiermärkische Gemeindeordnung
Stmk ROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
TV	Television
u.a.	unter anderem

VERORDNUNG

Dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 LGBl Nr. 49/2021 i.d.g.F. entsprechend wird gemäß § 40 ein Bebauungsplan erstellt. Die Verordnung über den Bebauungsplan "Schott", der aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Erläuterungsbericht besteht, wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße am 26/07/2023 beschlossenen, wobei Änderungen, aufgrund fristgerecht eingebrachter Einwendungen bzw. Stellungnahmen die beschlossen wurden, eingearbeitet sind.

§1 Geltungsbereich

- 1.1 Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße.
- 1.2 Die Grundstücke liegen in der Katastralgemeinde Fötschach (66007) im Gerichtsbezirk Leibnitz und weisen die Grundstücksnummern 81/3, 81/4, 81/5, 81/7, 81/8, 81/9, 81/10 auf.
- 1.3 Der Verfasser der Verordnung samt integrierendem Rechtsplan ist Hr. Architekt DI Johann Repolust. Der Rechtsplan (Plan Nr. D24-001) basiert auf der Kataster-Natur-Darstellung des Vermessungsbüros Legat, ausgeführt von Hr. DI Anton Marak im Maßstab 1/500. (GZ.: 22.479), Stand 19/05/2021.

§2 Ausweisung im Flächenwidmungsplan

- 2.1 Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße als Bauland, Kategorie Aufschließungsgebiet "Dorfgebiet" ausgewiesen. (§ 30, Abs. 7 LGBl 49/2010 i.d.g.F. LGBl 84/2022) Die Bebauungsdichte wird im gebietstypischen Rahmen mit 0,2 - 0,6 festgelegt.
- 2.2 Die Verkehrsfläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße als Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr ausgewiesen. (§ 32, LGBl 49/2010 i.d.g.F. LGBl. 84/2022) Für den ruhenden Verkehr ist keine spezielle Ausweisung vorgesehen.
- 2.3 Das Planungsgebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Südweststeirisches Weinland (LS 35).
- 2.4 Angeführte Mängel bzw. Aufschließungserfordernisse für das Aufschließungsgebiet Nr. 49 lt. Flächenwidmungsplan Verfahrensfall 1.0 der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstrasse sind:
 - o Nachweis der Lärmfreistellung

- Positive Stellungnahme der Baubezirksleitung betreffend Zufahrt und baulicher Anlage innerhalb des 15m Baubeschränkungsbereiches
- Gesicherte Wasserversorgung
- Entsorgung der Abwässer entsprechend durch Anschluss an das Kanalnetz der Marktgemeinde Leutschach
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- Gesicherte Stromversorgung
- Gesicherte Zufahrt für den beantragten Verwendungszweck auf Kosten des Verursachers auf Basis eines fachkundig erstellten Verkehrskonzeptes
- Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes bei Grundstücken mit Hanglage
- Nachweis der Hochwasserfreistellung in hochwassergefährdeten Gebieten
- Unterfertigung eines Aufschließungskostenvertrages

§3 Infrastruktur

3.1 Verkehrserschließung

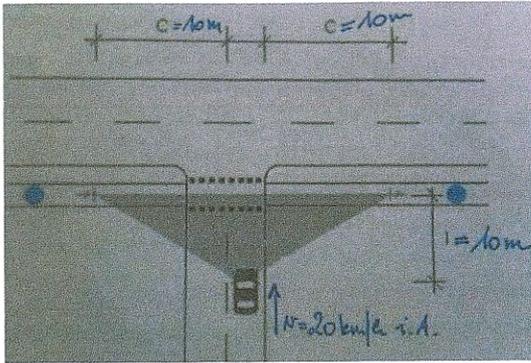
3.1.1 Die Grundstücke der Bebauungsfläche werden über einen Weg mit der Gst. Nr. 81/10 von der Landesstraße L 613 (Gst. Nr. 877/1) aufgeschlossen. Die Zufahrt zu allen Baugrundstücken hat ausschließlich über diesen Weg (81/10 der KG 66 007 Fötschach) zu erfolgen.

Bei dem Weg mit der Gst. Nr. 81/3 handelt es sich um einen Zufahrtsweg ausschließlich für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke.

3.1.2 Der Weg (Gst. Nr. 81/10) hat eine Straßenraumbreite von 6,00m und das zweite Grundstück (Gst. Nr. 81/3) weist eine Breite von 4.00m auf.

3.1.3 Das Abstellen von Fahrzeugen ist nur auf eigenem Grund und zwar auf dafür errichteten Flächen zulässig. (die genaue Anzahl der Kfz-Abstellflächen wird bei der jeweiligen Bauverhandlung festgelegt).

3.1.4 Ein durchgehender Sichtraum gemäß RVS zur gefahrlosen Einfahrt in die Landesstraße ist zu gewährleisten. Bauwerke sind nur in einem Mindestabstand von 6m von der Landesstraße zulässig. Auch bei Hecken bzw. Bepflanzungen sind die Vorgaben der RVS einzuhalten. Es ist auch der Sichtraum für das Einfahren in den Geh- und Radweg zu gewährleisten.



3.2 Elektrische Energie

- 3.2.1 Die Grundstücke sind an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU anzuschließen. (Energie-Netze Steiermark)
- 3.2.2 Zum Schutz des Ortsbildes bzw. des Landschaftsschutzes sind die Anschlüsse erdverkabelt auszuführen.

3.3 Wasserversorgung

- 3.3.1 Die Wasserversorgung der Grundstücke mit einwandfreiem Trinkwasser hat durch den Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz des Wasserverbandes Leibnitzerfeld Süd zu erfolgen.

3.4 Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

- 3.4.1 Die Abwasserentsorgung der Grundstücke hat durch den Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Marktgemeinde Leutschach zu erfolgen.
- 3.4.2 Die Meteorwässer sind zu sammeln und auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu verrieseln. Dabei sind die Anlagen betriebssicher herzustellen und instand zu halten, sodass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen. (siehe §57 Stmk. BauG 1994 i.d.g.F.) Es darf auch zu keinen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke kommen. Die Ausleitung von Oberflächenwässern in die Entwässerungsanlagen der Landesstraße ist nicht zulässig.

3.5 Telefon / Internet

- 3.5.1 Alle Zuleitungen zu den Grundstücken, unabhängig vom verwendeten Material (Kupfer, Glasfaser, etc.), müssen mittels Erdkabel erfolgen.

3.6 Müll / Altstoffe

- 3.6.1 Altstoff- und Müllsammelstellen (Papier, Glas, Metall, Restmüll, etc.) sind auf dem eigenen Grund zu errichten.
- 3.6.2 Die Errichtung von Sammelstellen auf dem Straßengrund, gleich welcher Art ist nicht zulässig.

§4 Nutzung

4.1 Hauptgebäude

Die Nutzung für die Hauptgebäude hat dem gebietstypischen Verwendungszweck des Planungsgebietes, gemäß der Ausweisung im Flächenwidmungsplan, zu folgen.

Die Errichtung von Ferienwohnungen ist im Baugebiet nicht zulässig!
Es dürfen nur Hauptwohnsitze und Nicht-Wohnungsnutzungen im Sinne der Legaldefinition von Dorfgebiet errichtet werden.

4.2 Nebengebäude

Auch die Nutzung der Nebengebäude hat ausschließlich der Ausweisung im Flächenwidmungsplan zu folgen.

§5 Bebauung

5.1 Baugrenzlinien

Für das Planungsgebiet sind die Baugrenzlinien dargestellt und markieren die bebaubaren Flächen. Oberirdische Gebäude müssen innerhalb dieser Linien gebaut werden, wobei sie frei situiert werden können. Unterirdische Gebäudeteile sind davon ausgenommen.

Die Baugrenzlinie zur Gemeindestraße Gst. Nr. 896/1 muss mind. 5m betragen.

Baugrenzlinien für Nebengebäude müssen zwischen Gst. Nr. 81/9, 81/8 und 81/7 jeweils einen Abstand von 6m zu Weg-Grundstück Nr. 81/10 und 6m Abstand zu den nördlichen Nachbargrundstücken haben.

Zwischen den Gst. Nr. 81/4 und 81/5 ist jeweils 6m Abstand zu Weg-Grundstück Nr. 81/10 und 6m Abstand zu der südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

5.2 Bauweise

Als Bauweise für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgelegt. (Stmk. BauG §4.18.a.)

5.3 Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Im Zusammenwirken mit dem Nachbarn können Nebengebäude und Garagen direkt an der Grundgrenze in gekuppelter Bauweise errichtet werden.

5.4 Hauptgebäudeausrichtung

Im Planungsgebiet sind die Firstrichtungen der Hauptgebäude entlang der natürlichen Höhenschichtenlinien auszurichten. Geringfügige Abweichungen sind in Abstimmung mit der Baubehörde akzeptabel.

5.5 Gebäudeform

5.5.1 Hauptgebäude

Die Gebäudeform im Planungsgebiet muss eine einfache Grundform besitzen. Bevorzugte Verhältnisse von Hausbreite zu Hauslänge sind 1:1,6 (goldener Schnitt). Runde und/oder turmförmige Gebäude, quadratische und komplizierte Grundrisse, sternförmige oder dreieckige Hausflächen sind nicht zulässig.

Um dem vorhandenen steilen Gelände Rechnung zu tragen, sind Split-Level-Ausformungen oder L-förmige Grundrisse erlaubt.

5.5.2 Widerkehr und Anbauten

Widerkehr und Anbauten dürfen nicht mehr als 30% der Grundfläche des Hauptgebäudes haben. Der First der Widerkehr muss niedriger als der des Haupthauses sein. Balkone sind nicht massiv herzustellen, sondern in der Ausführung den Proportionen des Hauptgebäudes unterordnen.

5.5.3 Nebengebäude / Garagen

Untergeordnete Nebengebäude, Garagen, Carports und Anbauten müssen sich der Form des Hauptgebäudes optisch unterordnen.

5.6 Geschosse

Zulässig ist max. ein oberirdisches Vollgeschoss. Der Dachraum kann ausgebaut werden. Bei starker Hanglage ist der Ausbau des unteren Geschosses (Kellergeschoss) für Wohnzwecke erlaubt. Um die talseitige Zweigeschossigkeit aber zu mindern, die durch die vorhandene Neigung des Urgeländes entstehen kann, sind architektonische Möglichkeiten anzuwenden, um die Fassaden optisch zu gliedern.

5.7 Gebäudehöhe

Die Gesamthöhe des Gebäudes (§4 (33) Stmk. BauG darf 9,50m, vom ursprünglichen Gelände gemessen, nicht überschreiten. Dabei bleiben kleinvolumige Bauteile wie Rauchfänge, Schachtköpfe, Rohraufsätze und dergleichen unberücksichtigt.

5.8 Dachform

5.8.1 Hauptgebäude

Die Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden. Flachdächer, Pultdächer, ungleiche Dachneigungen, tonnenförmige und gewölbte Dachformen, etc. sind unzulässig.

5.8.2 Nebengebäude und Garagen

Bei Nebengebäuden und Garagen können auch andere Dachformen, wie Flachdach, Pultdach, etc. ausgeführt werden. Das gilt auch für Terrassenüberdachungen, Loggien, Pergolen, etc.

5.9 Dachdeckung

Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes hat landschaftstypisch mit kleinformatigen Deckungsmaterialien erfolgen.

5.10 Dachneigung

Die Dachneigung des Hauptgebäudes hat zwischen 35° und 45° zu liegen.

5.11 Farbgebung der Eindeckung

5.11.1 Hauptgebäude

Die Farben der Dacheindeckung des Hauptgebäudes sind dem angrenzenden Bestand mit kleinformatischen Deckungsmaterialien in Rot-, Braun- oder Grautönen anzupassen. Glasierte Ziegel, glänzende oder andersfarbige Materialien sind nicht zulässig.

5.11.2 Nebengebäude und Garagen

Bei Nebengebäuden, Garagen, Pergolen, etc. sind auch andere Materialien, wie Folien, Blech, Holz, Glas, etc. erlaubt. Vorzugsweise sind begrünte Dächer (extensiv oder intensiv) zu verwenden.

5.12 Materialien und Farbgebung der Fassaden

5.12.1 Hauptgebäude

Die Hauptgebäude sind landschaftstypisch zu verputzen, wobei auch Holzverkleidungen (natur oder lasiert) oder hinterlüftete Fassaden erlaubt sind. Die Farbgebung ist dezent zu wählen und ist bei der Bauverhandlung von der Behörde zu fixieren. Sekundäre Bauglieder und Bauteile wie Mauerabdeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre, Balkongeländer und ähnliches haben sich in Ausführung und Farbe in das Fassadenbild einzufügen.

Auffallend farbige und reflektierende Farbtöne sind nicht zulässig.

5.12.2 Nebengebäude und Garagen

Die untergeordneten Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude optisch anzupassen.

5.13 Solarkollektoren, PV-Elemente, Antennen

Alternative Energiegewinnungssysteme sind gewünscht und auch durch das Baugesetz vorgeschrieben. (§80b, (2) 1 Stmk. BauG)

5.13.1 Solarkollektoren

Solarkollektoren können am Dach des Hauptgebäudes oder der Nebengebäude angebracht werden, wobei die Neigung der Kollektoren der jeweiligen Dachneigung anzupassen sind.

Die Errichtung von Freiflächenanlagen auf der Wiese ist nicht erlaubt.

5.13.2 Photovoltaik-Elemente

PV-Anlagen können am Dach des Hauptgebäudes oder der Nebengebäude angebracht werden, wobei die Neigung der Kollektoren ebenfalls der jeweiligen Dachneigung anzupassen sind. Eine Indach-Ausbildung ist vorzuziehen bzw. es sind auch Dachdeckmaterialien mit integrierten PV-Teilen erlaubt.

Es ist bei der Errichtung der PV-Anlage darauf zu achten, dass eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße ausgeschlossen werden kann.

Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen auf der Wiese ist nicht erlaubt.

5.13.3 Antennen

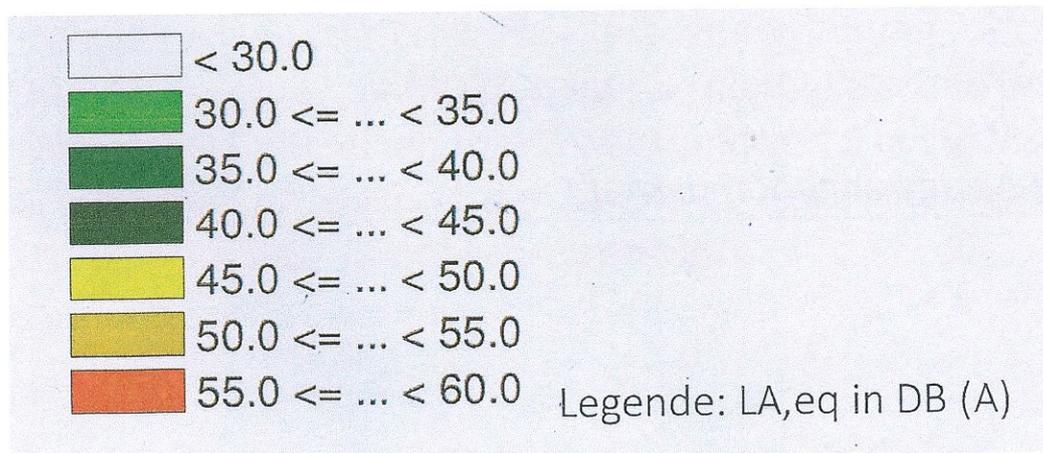
Parabolantennen und andere Antennen (Radio, TV, Funk, etc.) können am Dach des Hauptgebäudes oder der Nebengebäude zum Empfang von elektromagnetischen Wellen angebracht werden.

5.14 Lärmfreistellung

Für Bereiche des Planungsgebietes, in denen der zulässige Schallleistungspegel für ländliche Wohngebiete nach der Ö-Norm S 5021 überschritten wird, sind im Zuge der Bauverhandlung die entsprechenden mindesterforderlichen Schalldämmungen für Außenbauteile, laut OIB-Richtlinie 5 (i.d.g.F) vorzuschreiben.

Der Gemeinderat hat sich um eine Reduzierung der Geschwindigkeit in Fötschach bemüht und wird in Kürze eine Reduktion der Geschwindigkeit mit 70km/h bis zur Einbindung vom Weg Grundstück Nr. 79/10, KG Fötschach in die Landesstraße erfolgen, sowie 50km/h ab dieser Einbindung Richtung Osten.

Bis zur Rechtskraft der Reduzierung der Geschwindigkeit sind im Bauverfahren die Schalldämmmaße aller Außenbauteile entsprechend der u. a. simulierten "Worst-Case Situation" im Sinne der Ö-Norm B 8115-2, 2021-4, sowie ein lärmfreier Außenraum je Bauplatz größer 20 m² nachzuweisen.





5.15 Bebauungsfrist

Für die Bauparzellen des Planungsgebietes gilt eine Bebauungsfrist (lt. der geltenden Gesetze) von fünf Jahren, ab der Rechtskraft dieser Verordnung. Innerhalb dieser Frist hat gem. §36 LGBl 49/2010 i.d.g.F. LGBl 84/2022 die Rohbaufertigstellung zu erfolgen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Rohbaufertigstellung, wird verpflichtend eine Raumordnungsabgabe in der

Höhe von 2% des durchschnittlichen Grundstückspreises pro m² und Jahr fällig.

§6 Freiflächen

6.1 Grünflächen

Um einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklima zu leisten, sind Bauwerber anzuhalten, einen Teil des Baulandes, neben den Höfen und den Zufahrten, als Grünfläche auszubilden und nicht zu versiegeln. Der maximal zulässige, grundstücksbezogene Versiegelungsgrad beträgt 0,5.

6.2 Bepflanzungen

Durch das Setzen von Laubbäumen wird ein weiterer Anteil zur Senkung der Erderwärmung geleistet. (erreichen der Klimaziele). Hecken und Bepflanzungen sind gewünscht. Es dürfen aber nur einheimische Pflanzen Verwendung finden. An den Grundgrenzen bzw. zu den Wegen sind die Hecken so weit entfernt anzulegen, dass keine Zweige auf die Straßen bzw. auf die Nachbargrundstücke ragen.

6.3 Geländeänderungen

Geländeänderungen für Bauwerke dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die maximale Höhe der Geländeänderungen beträgt 1,50m.

6.4 Stützmauern

Statisch erforderliche Stützmauern dürfen in der erforderlichen Höhe errichtet werden. Dabei sind diese entsprechend zu begrünen. Sichtbare Steinschichtungen sind nicht erlaubt.

6.5 Einfriedungen / Hecken

Einfriedungen sind maximal 1,20m hoch und nicht blickdicht auszuführen (z.B. Holzlattenzäune, Gittermatten- oder Maschendrahtzäune). Einfriedungen und Hecken sind so auszuführen und zu erhalten, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (§11 Stmk. BauG). Es sind nur standortgerechte Gehölze zulässig. Durch regelmäßiges Schneiden ist dafür zu sorgen, dass Hecken eine Höhe von ca. 1,20m nicht überschreiten. Ausgenommen sind die Sichtbereiche bei der Ausfahrt zur Landesstraße. Hier dürfen die Hecken die Höhe von 1,0m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten und sind regelmäßig zu schneiden.

6.6 Retentionsbecken und Verdunstungsmulden

Geländeänderungen für Retentionsbecken und Versickerungsmulden dürfen in der erforderlichen Größe vorgenommen werden. Die Höhe der Geländeänderungen darf 1,50m nicht überschreiten.

§7 Rechtskraft

Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist (14 Tage) folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

.....

.....

ERLÄUTERUNGEN

A.) Auftrag

Hr. Bernd Schott hat Hr. Architekt Repolust beauftragt, einen Bebauungsplan für die Grundstücke in Fötschach, auf der Basis der Kataster-Natur-Darstellung des Vermessungsbüros Legat, ausgeführt von Hr. DI Anton Marak im Maßstab 1/500 (GZ.: 22.479), zu erstellen. Für die Gst. 81/4 und 81/5 sind die Höhen aus dem GIS Steiermark genommen.

B.) Lage im Gemeindegebiet

Das Bebauungsareal liegt in der Katastralgemeinde Fötschach (KG 66 007), am westlichen Rand des dezentralen Siedlungsschwerpunktes Fötschach östlich des Marktzentrums von Leutschach an der Weinstraße. Die Fläche aller Grundstücke zusammen beträgt 4.984m².

Südlich des Planungsgebietes führt die Grenzland Weinstraße (Landesstraße Nr. L613) vorbei. Im Westen befindet sich ein großes Hopfenfeld und östlich der Grundstücke sind Einfamilienhäuser bestehend.

Die Flächen, für die der Bebauungsplan erstellt werden soll, sind eine Arrondierung des bestehenden Baulands.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Schott" liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Südweststeirisches Weinland (LS 35).

C.) Örtliche Gegebenheiten

Infrastruktur

Das Bebauungsareal ist voll aufgeschlossen. Die Zufahrt und die innere Erschließung (Verkehrswege) sind gegeben. Im Weg (Gst. Nr. 81/10) ist im Bereich des Wendehammers ein Kanalschacht des örtlichen Kanalnetzes vorhanden. Auf den Grundstücken sind auch Trinkwasser- und Stromanschlüsse vorgerichtet.

Nutzung

Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Orts- und Landschaftsbild

Überwiegend traditionelle Gebäudeformen in offener Bauweise umgeben das Planungsgebiet.

Topographie

Der nördliche Teil des Planungsareals ist stark geneigt, wobei eine Höhendifferenz von ca. 7,50m zwischen der südwestlichen und der nord-östlichen Grundstücksecke vorhanden sind. Die beiden südlichen Grundstücke sind nahezu eben.

D.) Aufschließungserfordernisse

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.0 sind für das Teilgebiet (49) verschiedene Aufschließungskriterien festgelegt. Diese sind alle vollumfassend aufgenommen worden.

- Nachweis der Lärmfreistellung:
Im Bebauungsplan sind die Isophone aus dem Flächenwidmungsplan dargestellt. Die Planungsrichtwerte für die Baulandkategorie „Dorfgebiet“ sind nach der Ö-Norm S 5021 bzw. der Ö-Norm B 8115-2 zwingend einzuhalten. Um die Wohnqualität in dem Baulandbereich zu sichern ist es erforderlich, bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm im Bauverfahren vorzuschreiben. (siehe auch OIB-Richtlinie 5)
- Positive Stellungnahme der Baubezirksleitung betreffend Zufahrt und baulicher Anlage innerhalb des 15m Baubeschränkungsgebietes:
Die Zufahrt ist über den Weg Grundstück 81/10 gesichert. Für bauliche Anlagen innerhalb des 15m Baubeschränkungsgebietes hat der Bauwerber um eine Genehmigung bei der Landesstraßenverwaltung anzusuchen. Von der Baubezirksleitung Süd-West-Steiermark liegt eine schriftliche Stellungnahme bezüglich der Zufahrt vor (siehe Beilage):
"seitens der BBLSW wird dem Abstand von 5m ab der Grundgrenze zugestimmt. Für die Zufahrt GSt. 81/10 liegt ein Zufahrtsvertrag für alle im BP erfassten Parzellen vor. Die Zufahrt GSt. 81/3 ist gemäß Zufahrtsvertrag eine gemeinsame landwirtschaftliche Zufahrt mit GSt. 84/1. Bitte beachten, dass der Sichtraum von 3m hinter dem Schnittpunkt Zufahrt/Geh- und Radweg (GEW) aus gesehen (Anfahrtsichtpunkt) beidseits mind. 15m auf den GRW betragen muss. Dies ist relevant für die Lage/Zulässigkeit von Einfriedungen und Hecken."
Dies gilt auch für den Geh- und Radweg !
- Gesicherte Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Leibnitzerfeld Süd. Die Versorgungsleitungen sind bereits auf den Grundstücken Nr. 81/7 und 81/8 verlegt. (siehe Plan-Beilage)
Vom Wasserverband Leibnitzerfeld Süd liegt eine schriftliche Stellungnahme bezüglich der gesicherten Wasserversorgung vor:
"Hiermit bestätigt der Wasserverband Leibnitzerfeld Süd, dass für die Grundstück wie folgt: 81/4 (wassertechnisch noch nicht aufgeschlossen), 81/5, 81/7, 81/8 und 81/9 (wassertechnisch noch nicht aufgeschlossen) laut Bebauungsplan "Schott" Plan Nr. D24-001 vom 14/02/2023 Architekt Repolust in der KG Fötschach (66 007) bei haushaltsüblicher Entnahme die Wasserversorgung aus der öffentlichen Wasserleitung gegeben ist."
- Entsorgung der Abwässer entsprechend durch Anschluss an das Kanalnetz der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstrasse:

Die Abwässer können über den bestehenden Kanal der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstrasse entsorgt werden. Der Kanal ist auf dem Weg (Gst. Nr. 81/10) verlegt. Zwei Anschlüsse sind bis in die Grundstücke Nr. 81/7 und Nr. 81/8 gerichtet. Im Bauverfahren ist der Anschluss vorzuschreiben.

- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung:
Ein technischer Bericht zur Verbringung der Oberflächenwässer von Geolith Consult vom 07.04.2022 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vor (siehe Beilage). Die Erkundung der Bodenbeschaffenheit wurde im März 2022 durchgeführt. Dabei sind auch detaillierte Angaben zur sicheren Versickerung der Oberflächenwässer vorhanden.
- Gesicherte Stromversorgung:
Die Stromversorgung erfolgt durch die Energie-Netze Steiermark. Die gesicherte Stromversorgung ist vom Bauwerber im Zuge der Baueinreichung nachzuweisen (§5 Stmk. Baugesetz – Angaben über die Bauplatzzeichnung)
Vom Energieversorger der Energienetze Steiermark GmbH liegt eine schriftliche Stellungnahme vor (siehe Beilage).
"Grundsätzlich besteht die gesicherte Stromversorgung, die Abhängig von der benötigten Leistungsaufnahme ist."
- Gesicherte Zufahrt für den beantragten Verwendungszweck auf Kosten des Verursachers auf Basis eines fachkundig erstellen Verkehrskonzeptes:
Für die Zufahrt auf Gst. Nr. 81/10 liegt ein Zufahrtsvertrag für alle im Bebauungsplan erfassten Grundstücke vor (siehe Beilage).
- Ein projektbezogener Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes ist im Bauverfahren vorzulegen.
Für die Grundstücke 81/7, 81/8, 81/9 liegt ein geologisch-geotechnisches Gutachten des Unternehmens Geolith-Consult vom 31.03.2022 vor, in dem für diese drei Grundstücke bescheinigt wird, dass für die Errichtung von Gebäuden mit "einfacher Lastverteilung" der Baugrund ausreichend tragfähig ist (siehe Beilage). Sollte sich im Zuge des Bauens aber eine außergewöhnliche Konstellation des Untergrundes zeigen, so ist zwischen einem Fachmann für Geologie und dem Statiker die Fundamentierung der Häuser abzusprechen und anzupassen.
- Nachweis der Hochwasserfreistellung in hochwassergefährdeten Gebieten:
Laut Flächenwidmungsplan liegen der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht im hochwassergefährdeten Gebiet. Die gefährdeten Flächen befinden sich südlich der Landestrasse. Im GIS-

Stmk sind die Hochwasserüberflutungsbereiche für HQ₃₀ und HQ₁₀₀ dargestellt. (siehe Beilage)

- Unterfertigung eines Aufschließungskostenvertrages:
Dieser Vertrag ist im Zuge des Bauverfahrens von der Marktgemeinde mit den Bauwerbern abzuschließen.

E.) Zum Verordnungswortlaut

Auf Grund der erhaltenen Informationen bzw. Recherchen wurde der Bebauungsplan erstellt.

zu §3 Infrastruktur

3.1 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung ist durch die ausgewiesene Straße vorhanden. Die äußere Erschließung ist durch die Anbindung der Nebenstraße an das übergeordnete Straßennetz gegeben. An der Grenze zur Landesstraße, sowie im Bereich der Einmündung des Weggrundstückes 81/10 in die Landesstraße ist die Freihaltung eines entsprechenden Sichtraumes zu gewährleisten. Sichthindernisse wie Einfriedungen, lebende Zäune, etc. dürfen in diesen Bereichen nicht höher als 1,0m über Fahrbahnniveau hergestellt werden.

3.2 Elektrische Energie

Der Anschluss an das Energienetz der Energie-Netze Steiermark ist gegeben.

3.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz des Wasserverbandes Leibnitzerfeld Süd ist gegeben.

3.4 Abwasser und Niederschlagswässer

Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Marktgemeinde Leutschach an der Weinstraße ist gegeben.

Die Niederschlagswässer müssen auf dem eigenen Grund zur Versickerung oder Verrieselung gebracht. Eine Brauchwassernutzung der Niederschlagswässer ist erwünscht. (Regenwassernutzungstank)

3.5 Telefon / Internet

Der Anschluss an das Telefonnetz ist gegeben.

3.6 Müll / Altstoffe

Die Müllentsorgung durch die Marktgemeinde Leutschach an der Weinstrasse ist gegeben.

zu §5 Bebauung

5.1 Baugrenzlinien

Die Festlegung der Straße und der Baugrenzlinien soll sicherstellen, dass die künftigen Bauvorhaben in einer geordneten Art und Weise durchgeführt werden können. Des weiteren wird damit bewirkt, dass sich die zukünftige Bebauung an die bestehende Bebauung anpasst.

5.2 Bauweise

Die offene Bauform entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur. Daher war es sinnvoll diese vorzugeben, damit die neuen Gebäude sich in den jahrzehntelang gewachsenen Bestand einfügen. Insbesondere sind Flächen in Hanglage sensibel zu bebauen, um die Gesamtwirkung des Gebietes nicht zu stören.

5.4 Hauptgebäudeausrichtung

Die Firstrichtung der Hauptgebäude orientieren sich an den vorhandenen Höhenschichtenlinien, wie es Regel der Baukunst ist.

5.5 Gebäudeform

Die Gebäudeform muss sich am vorhandenen Bestand orientieren und in Form und Gestaltung anpassen. Daher sind Auswüchse in Größe, Form und Gestalt nicht zulässig. Die Länge und die Breite der Häuser sollen sich einer harmonischen Proportion (goldener Schnitt) befleißigen.

Um den Gesamteindruck der zukünftigen Bauwerke nicht zu verunzieren, sollen Widerkehren und Anbauten nicht dominieren und größere Ausmaße haben als das Hauptgebäude selbst. Auch die Ausbildung der Balkone oder Vordächer bei Eingängen sind in der Proportion dem Hauptgebäude unterzuordnen.

5.8 Dachform

Die Dachform der Hauptgebäude soll sich ebenfalls am vorhandenen Bestand orientieren, weil sie ein wichtiges Element in der harmonischen Gesamtwirkung eines Ortsgefüges darstellt. Daher sind im Baulandbereich nur Satteldächer erlaubt.

Bei den Nebengebäuden, Carports und Garagen, die nicht diese Ausmaße haben wie das Hauptgebäude, kann von den strengen Vorgaben abgegangen werden. Hier sind auch Pult- und Flachdächer möglich.

5.9 Dachdeckung

Mit kleinformatischen Deckmaterial, wie es landschaftstypisch ist, müssen auch die neuen Häuser gedeckt werden. Die Dachdeckung soll sich nicht grundlegend von den vorhandenen Dächern der Nachbarschaft unterscheiden. Aus diesem Grund wird die Farbauswahl auf Rot-, Braun- und Grautöne beschränkt, und auch Verwendung glänzender Materialien nicht zugelassen.

5.10 Dachneigung

In dieser südsteirischen Landschaft hat sich seit vielen Jahren ein ganz bestimmter Dachtypus etabliert. Aus diesem Grund wird hier auch ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° vorgegeben.

5.12 Farbgebung der Fassaden

Die Baukörper sollen eine verputzte Außenfläche erhalten, wie es landsläufig Usus ist. Jedoch sind auch Holzverkleidungen oder Platten für hinterlüftete Fassaden erlaubt. Dabei sind grelle Farben oder reflektierende Oberflächen nicht gestattet.

Damit werden die zukünftigen Bauwerke sich in Bauform, Dachgestaltung und Farbgebung nahtlos in den Bestand der vorhandenen Bebauung einfügen und die Gesamtwirkung dieser Gemeindefläche unterstreichen.

zu §6 Freiflächen

6.1 Grünflächen

In diesen Zeiten soll die Bebauung im Einklang mit den Vorgaben des Klimaschutzes stehen. Daher sollen große Teile des Grundstückes als Grünfläche verbleiben, was auch der Zielsetzung des Stmk. Baugesetzes entspricht.

6.2 Bepflanzung

Mit landestypischen Gewächsen sollen die Grundstücke bepflanzt werden, weil dadurch das homogene Erscheinungsbild weitergeführt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Heimische Laubbäume spenden jede Menge Sauerstoff. Alle diese Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

6.3 Geländeänderungen

Alle notwendigen Geländeänderungen sollen mit größter Vorsicht erfolgen, damit die bestehende Naturlandschaft nicht belastet wird. Die zukünftigen zu errichtenden Baukörper sind sorgsam ins bestehende Gelände einzufügen, um die topographischen Gegebenheiten nicht stark zu verändern.

6.4 Stützmauern

Beim Bauen auf einem Hang sind Stützmauern unvermeidbar. Daher sind die statisch erforderlichen Stützmauern und Geländeänderungen so anzuordnen, dass es zu keinen störenden Wirkungen des gesamten Ensembles kommt. Es müssen Begrünungen oder Verkleidungen dieser Stützwände vorgenommen werden, um den Eindruck zu verbessern. Bodenmechanische Gutachten müssen belegen, dass Hangrutschungen vermieden werden.

6.5 Einfriedungen

Damit das Orts- und Landschaftsbild durch Einfriedungen und Hecken nicht nachteilige Auswirkungen erfährt, sind durchgehende Mauern nicht gewünscht. Die Einfriedungen sollen luftdurchlässig sein. Auch die Hecken an den Grundgrenzen dürfen keinesfalls so nahe an diesen stehen, dass es zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke kommt. Auch sollen keine auf die Straße reichenden Zweige den Straßenraum optisch einengen. Um die Besiedelung für Menschen noch erfassbar zu erhalten, wird die Höhe von Hecken und Einfriedungen mit max. 120cm vorgeschrieben.

6.6 Retentionsbecken

Das Wasser ist ein großes Gut und soll möglichst nicht abgeleitet werden. Daher sind Retentionsbecken und Versickerungsmulden die richtige Art Meteorwässer dem Aquifer zurückzuführen. Eine Versickerung auf eigenem Grund ist möglich. (siehe techn. Bericht zur Verbringung der Oberflächenwässer / Geolith Consult Hermann & Loizenbauer OG vom 07/04/2022)

Leibnitz 31/08/2023

.....
Architekt DI Johann Repolust

Beilagen

Bebauungsplanfläche

Die Größen der Grundstücke sind aus dem GIS des Landes Steiermark übernommen. (Raumbezogene Daten)

Bestätigung der Trinkwassermenge

Das Schreiben des Wasserverbandes Leibnitzerfeld Süd vom 23/02/2023, in dem die ausreichende Trinkwassermenge für die Grundstücke des Bebauungsplanareals bescheinigt wird.

Lage der Trinkwasserleitungen

Die planliche Darstellung der Trinkwasserleitungen auf dem Kataster des Bebauungsplanareals. (ohne Maßstab)

Hochwasserkarte

Die planliche Darstellung der Hochwasserbereiche HQ₃₀ und HQ₁₀₀ auf dem Kataster des Bebauungsplanareals. (ohne Maßstab)

Bestätigung des Abstandes der Baugrenzlinie

Die E-Mail des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Baubezirksleitung Südweststeiermark vom 21/01/2022, in dem einem Abstand von 5m ab der Grundgrenze zugestimmt wird. Ebenso wird auf den bestehenden Zufahrtsvertrag für das Gst. 81/10 hingewiesen.

Geologisch-geotechnisches Gutachten

Das Schreiben von Geolith Consult über die Ausfertigung des geologisch-geotechnischen Gutachtens und den technischen Bericht zur Verbringung der Oberflächenwässer im Bebauungsplanareal.

Das Geologisch-geotechnisches Gutachten von Geolith Consult inkl. Verzeichnis und Anlagen liegt auf.

Verbringung der Oberflächenwässer

Der Technische Bericht von Geolith Consult über das Verbringen der Oberflächenwässer inkl. Verzeichnis und Anlagen liegt auf.