

Stadtgemeinde



Bebauungsplan  
„Forstgartenstraße“

Verordnungstext, zeichnerische Darstellung  
und Erläuterungsbericht  
gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010  
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 84/2022, Art. 3

- Anhörungsentwurf -

Stand: 25.05.2023

GZ: 165BN22

Graz – Deutschlandsberg, Mai 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Verordnungsentwurf.....	2
§ 1 Geltungsbereich/ Verfasser.....	2
§ 2 Flächenwidmung.....	2
§ 3 Begriffsbestimmungen.....	4
§ 4 Verkehrserschließung/ Technische Infrastruktur.....	5
§ 5 Lage der Gebäude/ Baugrenzlinien/ Bebauungsdichte/ Bebauungsgrad/ Dachform und Farbgebung/ Grad der Bodenversiegelung/ Photovoltaikanlagen/ Nebengebäude.....	5
§ 6 Bauungsweise/ Geschoßanzahl/ Gesamthöhe.....	6
§ 7 Abstellplätze/ Garagen/ Abfall.....	7
§ 8 Einfriedungen/ Freiflächen/ Geländeänderungen.....	7
§ 9 Oberflächenentwässerung.....	8
§ 10 Anhörung/ Rechtskraft.....	9
Verfahrensblatt.....	10
Zeichnerische Darstellung.....	11
Planungsfachliche Erläuterungen.....	12
1. Gebietsbeschreibung/ Rechtsgrundlagen.....	12
2. Gestaltungs- und Planungsgrundlagen.....	12
3. Beilagen.....	15

**Abkürzungsverzeichnis:**

Abs	Absatz
Abt/ABT	Abteilung
BauG	Baugesetz 1995 (für Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
DKM	digitale Katastralmappe
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl	vergleiche
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

# STADTGEMEINDE DEUTSCHLANDSBERG

## Bebauungsplan „Forstgartenstraße“

### VERORDNUNGSENTWURF

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 84/2022, Art. 3<sup>1</sup>, wird der Bebauungsplan „Forstgartenstraße“ der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 165BN22 mit Stand vom 25.05.2023 in der Zeit von 05.06.2023 bis 19.06.2023 (mind. zwei Wochen), schriftlich angehört.

### § 1

#### GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 66 (Teilfl.), 88/2 und 89/1 sowie die Bauflächen .159 und .235, alle KG 61025 Hörbing, im Gesamtflächenausmaß von 3.967 m<sup>2</sup> (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), betreffend das Bauland - Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,6 und ist dieser in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) näher ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen des § 41 (1) StROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich.
- (2) Verfasser der Verordnung ist die Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 165BN22 mit Stand der Ausfertigung: 23.05.2023 und ist die zeichnerische Darstellung (Planwerk) im Maßstab 1: 500, ebenfalls verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 165BN22 mit Stand: 16.05.2023, integrierender Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dar.

### § 2

#### FLÄCHENWIDMUNG/ BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

- (1) Die Grdste. Nr. 66 (Teilfl.), 88/2 und 89/1 sowie die Bauflächen .159 und .235, alle KG 61025 Hörbing, sind gem. rechtskräftiger Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 1.07 der Stadtgemeinde Deutschlandsberg als Bauland - Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 30 (1) Z.2 StROG 2010 LGBl. Nr. 49/2020 idF LGBl. Nr. 117/2017 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt. Weiters ist eine Teilfläche des Grdstes. Nr. 88/2, KG 61025 Hörbing, als Verkehrsfläche gem. § 32 (1) StROG 2010 ausgewiesen.

<sup>1</sup> In der Folge kurz „StROG 2010“.

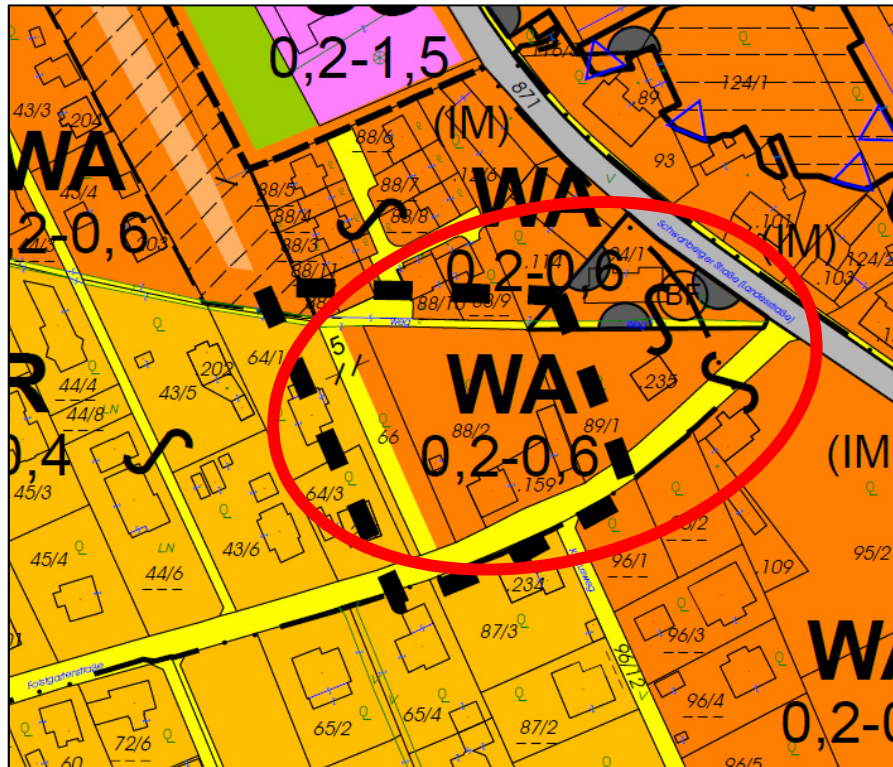


Abbildung 1 - Ausschnitt geltende Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfd. Nr. 1.07 der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, unmaßstäblich

- (2) Zur Umsetzung der öffentlichen Interessen der Stadtgemeinde Deutschlandsberg ist die Erlassung eines Bebauungsplanes (B44) festgelegt.

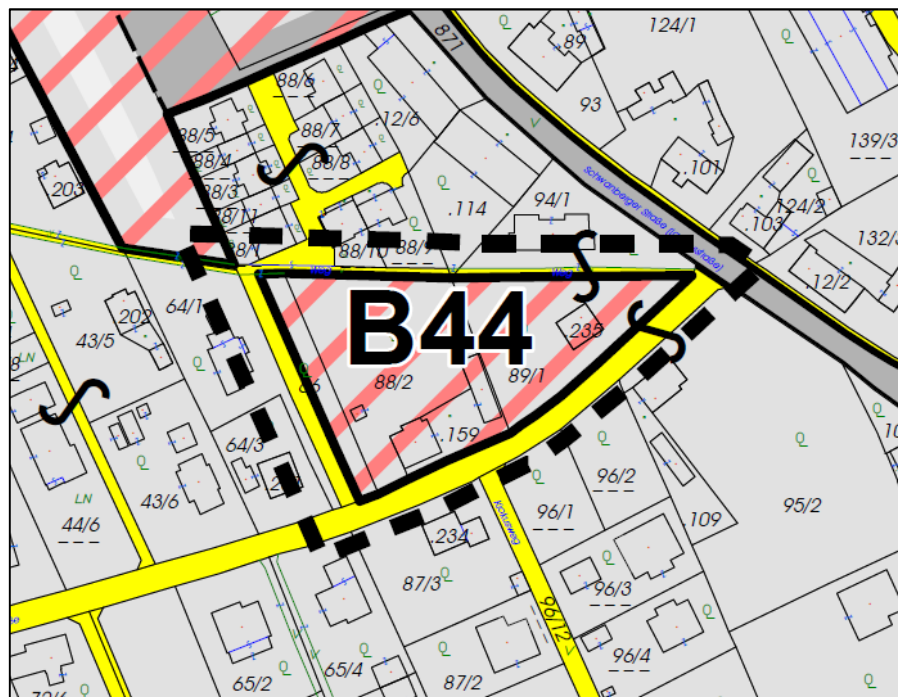


Abbildung 2 - Ausschnitt geltender Bebauungsplanzonierungsplan gem. FWP-Änd. VF lfd. Nr. 1.07 der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, unmaßstäblich

### § 3 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß Flächenwidmungsplan iSd Bestimmungen der Baugebietsdefinition des § 30 (1) Z.2 StROG 2010 innerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen<sup>2</sup>.
- (2) Baugrenzlinien<sup>3</sup> dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche gem. den Bestimmungen des § 12 iVm § 13 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 45/2022<sup>4</sup>, über die Baugrenzlinie hervortreten dürfen.
- (3) Oberirdisch sichtbare Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone können Baugrenzlinien geringfügig (maximal +/- 1,50 m, gemessen von der kotierten Baugrenzlinie) überragen.
- (4) Nebengebäude im Sinne dieser Verordnung sind eingeschößige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis max. 3,00 m, einer Firsthöhe bis 3,50 m und bis zu einer verbauten Fläche von max. 20,0 m<sup>2</sup>.
- (5) Geschoß (Definition gem. den Begriffsbestimmungen OIB):  
Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß.
- (6) Oberirdisches Geschoß (Definition gem. den Begriffsbestimmungen OIB):  
Geschoß, dessen äußere Begrenzungsfläche in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z.B. nicht ausgebaute Dachräume).

---

<sup>2</sup> Gemäß § 30 (1) Z.2 StROG 2010 sind Allgemeine Wohngebiete Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

<sup>3</sup> Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 45/2022.

<sup>4</sup> In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.

## § 4

### VERKEHRSERSCHLIESSUNG/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) Äußere Anbindung/Erschließung:

Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das Gemeindestraßennetz hat aus südlicher Richtung über die bestehende Verkehrsfläche, Grdst. Nr. 872, KG 61025 Hörbing („Forstgartenstraße“, Öffentliches Gut der Stadtgemeinde) zu erfolgen.

(2) Innere Erschließung:

Die Zufahrt zu den neu geschaffenen Bauplätzen hat teilweise über die in Errichtung zu bringende Erschließungsstraße<sup>5</sup> gem. Darstellung im Planwerk mit einer Straßenraumbreite von 6,5 m sowie die auf dem Grdst. Nr. 89/1, KG 61025 Hörbing, festgelegte Kombinationsfläche zu erfolgen. Diese Erschließungsstraße ist in einer Fahrbahnbreite von mind. 4,0 m zu befestigen. Zwischen den Baufeldern Nr. 1 und Nr. 3 ist ausschließlich die Errichtung eines überdachten Stiegenhauses zulässig.

(3) Die Ein- und Ausfahrten zum Planungsgebiet sind gem. Planwerk unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausfahrtstropfeten und Sichtbermen gemäß geltender RVS 03.05.12 in Errichtung zu bringen. Die Sichtbermen sind von sichtbehindernden Bebauungen freizuhalten.

(4) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom u.ä.) hat in Koordination mit der inneren Verkehrserschließung zu erfolgen. Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.

## § 5

### LAGE DER GEBÄUDE/ BAUGRENZLINIEN/ BEBAUUNGSDICHTE/ BEBAUUNGSGRAD/ DACHFORM UND FARBGEBUNG/ GRAD DER BODENVERSIEGELUNG/ PHOTOVOLTAIKANLAGEN/ NEBENGEBÄUDE

(1) Die Situierung der Gebäude hat innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubare Bereiche) zu erfolgen.

(2) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche dürfen oberirdische Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk. BauG 1995 und Vorgaben der OIB Richtlinien 2 und 2.2 und 3 frei situiert werden.

---

<sup>5</sup> Die Breite der inneren Erschließungsstraße ergibt sich aus den Bestimmungen der OIB-Richtlinie Nr. 4 (Ausgabe 2011), Tabelle 2 (Pkt. 2.7).

- (3) Der lt. geltender Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfd. Nr. 1.07 der Stadtgemeinde Deutschlandsberg festgelegte gebietstypische Bebauungsdichterahmen<sup>6</sup> von 0,2 - 0,6 ist einzuhalten.
- (4) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,35 und der Grad der Bodenversiegelung<sup>7</sup> mit max. 50% festgelegt.
- (5) Als Dachform für die Hauptgebäude ist ausschließlich das begrünte Flachdach iVm der Errichtung von Photovoltaikanlagen zulässig. Für die Überdachung von Abstellplätzen und für Dächer von Nebengebäuden ist zusätzlich die Errichtung von Pultdächern nur mit einer Dachneigung von 5° bis 15° zulässig.
- (6) Die Farbgebung und die Materialwahl der Fassaden sind verbindlich auf das Straßen-Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Grelle und optisch hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente sind unzulässig. Fassaden mit glänzender Oberflächen-gestaltung sind unzulässig. Im Zuge des nachfolgenden Individualverfahrens (Baube-willigungs- bzw. Anzeigeverfahren) ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzu-stellen.
- (7) Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist ausschließlich bei Integration in die Dachlandschaft bei Hauptgebäuden zulässig. Die erforderliche Aufständering am Dach ist mit max. 1,5 m beschränkt und nur rückversetzt sowie verdeckt durch die Attika zu-lässig. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen.
- (8) Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur innerhalb der Kombinationsflächen und der bebaubaren Bereiche zulässig.

## § 6

### BEBAUUNGSWEISE/ GESCHOSSANZAHL/ GESAMTHÖHE

- (1) Die in der Planungsdarstellung festgelegte offene Bauungsweise ist verbindlich einzuhalten.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Geschosßanzahl von mind. 2 und max. 3 oberirdischen Geschosßen ist einzuhalten. Die Errichtung von Kellergeschosßen ist zulässig.
- (3) Die max. Gesamthöhe der Gebäude<sup>8</sup> von 10,0 m ist einzuhalten.

<sup>6</sup> Gemäß § 1 (1) Stmk. Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 38/1993 idF LGBl. Nr. 58/2011, wird die Bebauungsdichte wie folgt definiert: Verhältniszahl die aus der Teilung der Gesamfläche der Geschosße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

<sup>7</sup> Verhältnis der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche

<sup>8</sup> Gemäß § 4 Z. 33 Stmk. BauG 1995 LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. 78/2012 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: „Der vertikale Abstand zwischen den tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.“



## § 7

### ABSTELLPLÄTZE/ GARAGEN/ ABFALL

- (1) Je zu schaffender Wohneinheit sind mind. 1,0 Abstellplätze auf Eigengrund in Errichtung zu bringen.
- (2) Die Errichtung von Stellplätzen im Freien und/ oder überdachten Stellplätzen (sog. „Carports“) ist ausschließlich innerhalb der Kombinationsflächen und der bebaubaren Bereiche gem. Planwerk zulässig.
- (3) Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien gem. Planwerk zulässig.
- (4) Vor den Abstellplätzen/Garagen ist bei Senkrechtaufstellung eine Breite zum Wenden der Fahrzeuge gem. geltender OIB Richtlinie 4 von mind. 6,0 m zu berücksichtigen und gegebenenfalls die Lage der Garagen/Schutzdächer danach auszurichten.<sup>9</sup>
- (5) Für eine geordnete Abfallentsorgung sind von den Zufahrtswegen leicht erreichbare Standplätze für die Aufstellung von privaten Abfallsammelbehältern (z.B. Restmüll, Verbundstoffe, Papier, Biotonne,...) in ausreichender Anzahl vorzusehen. Dies ist im Falle einer Einhausung auch innerhalb der Kombinationsflächen auf Eigengrund zulässig. Die Errichtung von privaten Abfallsammelstellen im Straßenraum der Gemeindestraße ist nicht zulässig.

## § 8

### EINFRIEDUNGEN/ FREIFLÄCHEN<sup>10</sup>/ GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die gem. Planwerk vorgesehenen Freiflächen sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die Einfriedungen von einzelnen Grundstücken sind nur in transparenter Form (zB Maschendrahtzaun) zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen wird mit 1,5 m festgelegt.
- (3) Innerhalb des Planungsgebietes sind unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge, Kfz-Stellflächen, Manipulationsflächen oder Abfallsammelstellen benötigt werden, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von inneren Wegen ist innerhalb der Freiflächen zulässig.

<sup>9</sup> Gem. OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen, Ausgabe: April 2019.

<sup>10</sup> Gem. § 8 Stmk. BauG 1995 idgF (Freiflächen und Bepflanzungen)

- (4) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen (keine Thujen) durchzuführen. Die Pflanzung invasiver Pflanzenarten (Robinie, Götterbaum, Eschen-Ahorn, Staudenknöterich oder Goldrute udgl.) ist ausgeschlossen. Die max. Höhe von lebenden Zäunen (lichte Hecken – Gehölzreihe mit Pflanzabstand) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wuchsformen einzelner Arten (Habitus) wird iVm § 11 BauG 1995 idgF mit 1,50 m festgelegt. Im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind die erforderlichen Sichtbermen gem. RVS 03.05.12 freizuhalten. Lebende Zäune sind in einem Abstand von mind. 0,5 m von der Grundgrenze zu errichten.
- (5) Geländeänderungen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß bis zu einer max. Höhe von 0,5 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, zulässig und über das nachfolgende Bauverfahren abzuhandeln.<sup>11</sup> Die Verwendung von Flussbausteinen, Löffelsteinen sowie anderem großformatigen Steinmaterial ist unzulässig. Geländeänderungen sind als Böschungen auszuführen und zu begrünen.

## § 9

### OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes anfallenden Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) in Retentionskörpern zu speichern und anschließend gedrosselt (entsprechend der im Urzustand bestehenden Grundstücksentwässerung, bereits überwiegend auf Eigengrund) oberirdisch zur Verrieselung zu bringen bzw. in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Vorreinigung von Oberflächenwässer, die auf Verkehrsflächen anfallen hat über Verkehrssicherungsschächte zu erfolgen.

---

<sup>11</sup> Geländeänderungen sind primär über das Bauverfahren abzuhandeln, sie haben jedoch eine Höhe von 1,5 m (gemessen vom natürlichen Gelände) nicht zu überschreiten und dürfen nicht das gesamte Grundstück umfassen.

**§ 10**  
**ANHÖRUNG/ RECHTSKRAFT**

- (1) Der Bebauungsplan „Forstgartenstraße“ wird im Stadtamt innerhalb der schriftlichen Anhörungsfrist von 05.06.2023 bis 19.06.2023 gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 angehört (mind. zwei Wochen). Innerhalb der Parteienverkehrsstunden kann in die Verordnung Einsicht genommen werden.
  
- (2) Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (zwei Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Für die Stadtgemeinde



Der Bürgermeister  
Ing. Mag. Josef Wallner

VERFAHRENSBLATT

STADTGEMEINDE DEUTSCHLANDSBERG  
Bebauungsplan „Forstgartenstraße“

-Anhoerung-

- 1) Anhoerung des Bebauungsplanes „Forstgartenstraße“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 84/2022m, Art. 3 von 05.06.2023 bis 19.06.2023

Der Buirgermeister

Planverfasser



Datum: .....

GZ: 165BN22



Datum: 25.05.2023

GZ: 165BN22

- 2) Beschluss des Bebauungsplanes „Forstgartenstraße“ gemäß § 38 (8) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 84/2022, Art. 3 am .....

Fu'r den Gemeinderat:

Der Buirgermeister

Planverfasser

Datum: .....

GZ: .....

Datum:


















GZ: 165BN22

- 3) Verordnungspru'fung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idGF, Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung

Datum:

GZ:

**LEGENDE**

-  Geltungsbereich
-  Nutzungsgrenzen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00, VF Nr 1.07
-  bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
-  Baugrenzlinie
-  Bebaubarer Bereich
-  Abstandskotierung, Angabe in Meter
-  Verkehrsfläche gemäß § 32 (1) StROG 2010 idgF
-  Landesstraße L656
-  Innere Verkehrsanlage
-  Kombinationsfläche
-  Freifläche
-  Äußere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
-  Gebäude gem. DKM
-  Nutzungsarten/Baugebiete mit Bebauungsdichterahmen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.10
-  Hochspannungserdkabel 20kV
-  Höhenschichtenlinien (1m)
-  Haltestelle (Schwanbergstraße)

**NUTZUNGSSCHABLONE:**

Baulandkategorie	zul. Bebauungsdichte
Bebauungsweise	zul. Bebauungsgrad
zul. Gesamthöhe	zul. Geschoßanzahl
zul. Grad der Bodenversiegelung	zul. Dachform

FD....Flachdach  
begr...begrünt

**Plangrundlagen:**

- DKM-Auszug, Stand: 15.09.2022
- Nutzungen aus Flächenwidmungsplan VF Nr. 1.07

Maßstab: 1:500  
Stand: 25.05.2023

GZ: 165BN22  
Bearb.: Ja/Ke

L:\02-Workbereich-GS\02-AutoCAD-Gemaidon\Deutschlandsberg\Bebauungsplan\165BN22\_BBP1\_ForstgartenstraÙe\02\_Erwurf\20230525\_165BN22\_r6\_BBP1\_Anhoerung.dwg

**Stadtgemeinde**



**Bebauungsplan  
"Forstgartenstraße"  
-Anhörung-**

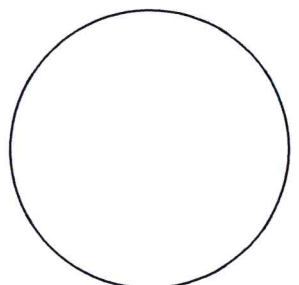
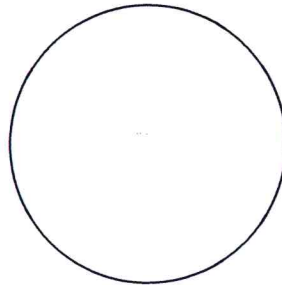
1. Anhörung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Zeit von 05.06.2023 bis 19.06.2023



der Bürgermeister  
Datum: 31.05.2023  
GZ: 165BN22

Planverfasser  
Datum: 25.05.2023  
GZ: 165BN22

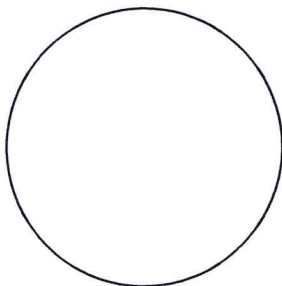
2. Beschluss des Bebauungsplanes am .....



für den Gemeinderat- der Bürgermeister  
Datum:  
GZ:

Planverfasser  
Datum:  
GZ: 165BN22

3. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am .....  
GZ: .....



**Planverfasser:**

staatlich befugte und beidite Zivltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwaberg  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at



Stadtgemeinde



Bebauungsplan  
"Forstgartenstraße"  
- Anhörung -

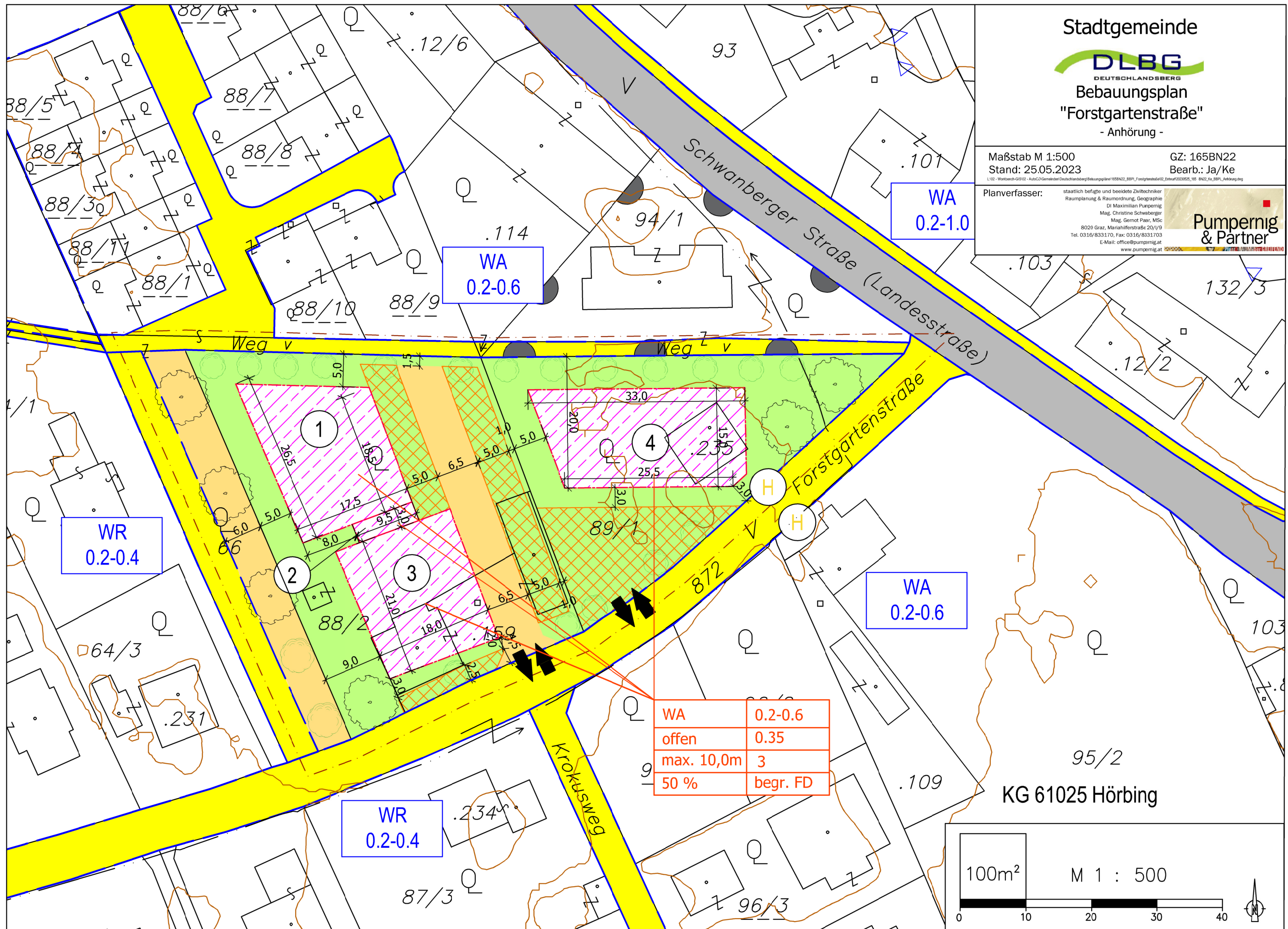
Maßstab M 1:500  
Stand: 25.05.2023

GZ: 165BN22  
Bearb.: Ja/Ke

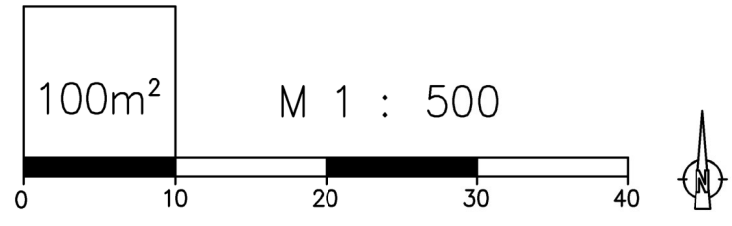
Planverfasser:

staatlich befugte und beidseite Zivltechniker  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwesberger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9  
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

Pumpernig  
& Partner



WA	0.2-0.6
offen	0.35
max. 10,0m	3
50 %	begr. FD



## PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

### 1. GEBIETSBESCHREIBUNG/ RECHTSGRUNDLAGEN

#### 1.1 Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Hauptort Deutschlandsberg, unmittelbar nördlich der Forstgartenstraße (öffentliches Gut – Gemeindestraße, Grdst. Nr. 872, KG 61025 Hörbing) sowie südwestlich der Landesstraße L 656 (Schwanberger Straße - Grdst. Nr. 871, KG 61025 Hörbing).

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit teilweise mit einem Einfamilienwohnhäusern samt Nebengebäude (Garage) (Bauflächen Nr. .159 und .235, beide KG 61025 Hörbing) bebaut. Der Umgebungsbereich wird überwiegend durch bestehende Einfamilienwohnhäuser samt Nebengebäuden in offener Bebauung bzw. teilweise durch eine Bebauung mit Reihenhäusern sowie unbebauten Gartenflächen geprägt (vgl. Schrägluftbildaufnahme).

#### 1.2 Ausgangssituation:

Die Stadtgemeinde Deutschlandsberg beabsichtigt, die verfahrensgegenständlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einer kurzfristigen ergänzenden bzw. neuen Bebauung zuzuführen. Zur Eingliederung der künftigen Bebauung in die Siedlungsstruktur wird die Erlassung eines Bebauungsplanes festgelegt (öffentliches Interesse der Stadtgemeinde Deutschlandsberg).

#### 1.3 Festlegungen in der geltenden Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.07:

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist gem. geltender Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfde. Nr. 1.07 als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem gebiets-typischen Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,6 festgelegt.

### 2. GESTALTUNGS- UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 2.1 Verkehrstechnische Erschließung und Abstellflächen:

Die äußere verkehrliche Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz hat aus südlicher Richtung über das Gemeindestraßennetz „Forstgartenstraße“ zu erfolgen.

Die innere Erschließung hat über die neu in Errichtung zu bringende Erschließungsstraße sowie über die auf dem Grdst. Nr. 89/1, KG 61025 Hörbing, festgelegte Kombinationsfläche gem. Planwerk zu erfolgen.

Die Errichtung von Abstellflächen hat innerhalb der Kombinationsflächen und/ oder der Baugrenzlinien zu erfolgen, dies auch im Falle einer Überdachung. Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

## 2.2 Infrastrukturanlagen/ Anschlussverpflichtungen:

Die Errichtung der Verkehrsanlagen in Koordination mit der Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon, Datenleitungen u.a.) hat in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung:

Um die zukünftige Bebauung bestmöglich in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, werden Vorgaben hinsichtlich der Geschoßigkeit, Höhenentwicklung und Dachformen getroffen.

Für die geplante Bebauung wird die max. Gesamthöhe der Gebäude mit 10,0 m und die zulässige Geschoßanzahl mit 2 bis 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt. Die Errichtung von Kellergeschoßen ist zulässig. Als Dachform ist ausschließlich die Errichtung von begrünten Flachdächern zulässig. Für die Überdachung von Abstellplätzen und untergeordneten Bauteilen (Nebengebäude) ist zusätzlich das Pultdach zulässig. Zur Sicherstellung einer fußläufigen und witterungsgeschützten Verbindung ist zwischen den Baufeldern Nr. 1 und Nr. 3 ausschließlich die Errichtung eines überdachten Stiegenhauses zulässig.

Jene Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, welche nicht bebaut und nicht als Verkehrsanlagen genutzt werden, sind mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Um möglichst viele Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sicherzustellen, wird der zulässige Grad der Bodenversiegelung mit max. 0,5 (50 % Versiegelung und 35 % Freiflächenanteil) festgelegt.

Die bestehenden Einfriedungen im Umgebungsraum des Bebauungsplangebietes weisen überwiegend transparente Ausführungen (zB Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun) auf bzw. sind diese als lebende Zäune gestaltet. Aus diesem Grunde werden Einfriedungen ortsüblich und in überwiegend transparenter Form als zulässig festgelegt. Die Höhe von Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Bei Errichtung von lebenden Zäunen sind diese mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, um eine allseitige Pflege sicherzustellen und einen Bewuchs auf Nachbargrundstücken möglichst zu vermeiden. Die Pflanzung von Thujen und invasiven Gewächsen ist dabei nicht zulässig.

Um die erforderliche Einfügung in das vorherrschende Ortsbild zu gewährleisten, wird der Einsatz von grellen Farben (zB leuchtende Weiß-, Rot- oder Gelbtöne) für die Gestaltung der Fassaden ausgeschlossen.

Der zulässige Bebauungsdichterahmen für das gegenständliche Planungsgebiet beträgt gem. geltender Flächenwidmungsplan-Änderung, VF lfd. Nr. 1.07 0,2 - 0,6. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur im Umgebungsraum wird der Bebauungsgrad mit max. 0,35 festgelegt.



## 2.4 Geländeveränderungen/ Freiflächen:

Geländeveränderungen sind auf das bautechnische Mindestmaß zu reduzieren und werden auf Grund der gegebenen topographischen Situation nach oben hin mit max. 0,5 m begrenzt. Geländeveränderungen sind als begrünte Böschungen auszuführen. Zudem wird angestrebt, dass sich die zukünftige Bebauung an das natürliche Gelände anpasst und sich so in das Landschaftsbild einfügt. Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Stützmauern mit Flussbausteinen, Wurfsteinschichtungen und Löffelsteinen u.a. großformatigem Material unzulässig, da diese ein unnatürliches Element im gegenständlichen Straßen- und Ortsbild vermitteln würde.

Jene außerhalb der bebaubaren Bereiche sowie als Verkehrsflächen/ Kombinationsflächen festgelegten Flächen, welche nicht bebaut bzw. als Verkehrs-/KFZ-Abstellfläche genutzt werden, sind, dauerhaft zu begrünen und zu pflegen, um somit einen möglichst hohen Grünflächenanteil innerhalb des Planungsgebietes sicherzustellen.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, sollen diese nur mit heimischen, standortgerechten Gewächsen erfolgen. Nicht zu verwenden sind gem. EU Verordnung Nr. 1143/2014 Thujen oder neophytische und v.a. invasive Arten wie zum Beispiel Robinie (*Robinia pseudacacia*, *hispida* & *viscosa*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Roteiche (*Quercus rubra*), Riesen- oder Kanadische Goldrute (*Solidago gigantea*, *canadensis*), Staudenknöterich (*Fallopia japonica*, *sachalinensis*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Schlitzblättriger Sonnenhut (*Rudbeckia hirta*), Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Ambrasia (*Ambrosia artemisiifolia*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*) und diverse Bambusarten.

Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen werden folgende standortgerechte und ortsübliche Pflanzen angeführt:

<u>Standortgerechte STRÄUCHER</u>	<u>Standortgerechte BÄUME</u>
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)
<i>Corylus avellana</i> (Hasel)	<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)
<i>Crateagus laevigata</i> (Zweiggriffliger Weißdorn)	<i>Betula pendula</i> (Hängebirke)
<i>Crateagus monogyna</i> (Eingrifflicher Weißdorn)	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
<i>Malus sylvestris</i> (Holzapfel)	<i>Pyrus pyraster</i> (Wildbirne)
<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)

Prunus spinosa (Schlehe)	
Salix caprea (Salweide)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

## 2.5 Verfahrenswahl:

Für den gegenständlichen Bauungsplan wurde im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit die Wahl eines Anhörungsverfahrens gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 gewählt. Dies begründet sich aufgrund nicht vorhandener Auswirkungen auf Rechte Dritter und werden die Eigentümer:innen der an das Planungsgebiet angrenzenden sowie der darin liegenden Grundstücke und die Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung angehört. Einwendungen sind schriftlich und begründet beim Stadtamt innerhalb der Anhörungsfrist einzubringen. Während der Parteienverkehrszeiten kann in den Bebauungsplan-Entwurf Einsicht genommen werden.

Der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat. Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen.

Der Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates) ist kundzumachen und erwächst mit Ablauf der Kundmachungsfrist formal in Rechtskraft (2 Wochen). Dem Amt der Stmk. Landesregierung sind die gesamten Verfahrensunterlagen zur Verordnungsprüfung gem. § 100 Steiermärkische GemO 1967 zu übermitteln.

In den Bebauungsplan mit sämtlichen Planungsbestandteilen und in den Erläuterungsbericht kann bei der Stadtgemeinde während der Amtsstunden Einsicht genommen werden.

## 3. BEILAGEN

3.1 Darstellung Kataster mit Orthofoto (Digitaler Atlas Steiermark)

3.2 Schrägluftbildaufnahme vom 17.03.2016

### **3.1 Darstellung Kataster mit Orthofoto (Digitaler Atlas Steiermark)**



### **3.2 Schrägluftbildaufnahme vom 17.03.2016**

