

GEMEINDE
MICHAELERBERG-PRUGGERN

BEBAUUNGSPLAN 1.01 - "GG MOOSHEIM WEST"

GZ: 19-RO-MP-BP-1.01

Auflage - Anhörung

16. Dezember 2019

INHALT:

- Verfahrensangaben
- Verordnung
- Plandarstellung Rechtsplan M: 1:1000
- Erläuterungen

GEMEINDE MICHAELERBERG-PRUGGERN

ANHÖRUNG zum Entwurf des Bebauungsplanes
gemäß § 40 Abs. 6, Z 2, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.

Datum:
Auflagefrist: 14 Tage

Angeschlagen:
Abgenommen:
FÜR DEN GEMEINDERAT
Der Bürgermeister (Johann Huber)

ENDBESCHLUSS des Gemeinderates nach Behandlung der eingelangten Einwendungen im Rahmen der
Auflage gem. § 38 Abs. 6, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.

Datum:

Angeschlagen:
Abgenommen:
FÜR DEN GEMEINDERAT
Der Bürgermeister (Johann Huber)

VERORDNUNGSPRÜFUNG:
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13

Prüfvermerk:

KUNDMACHUNG gem. § 38 Abs. 13, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.

Angeschlagen:
Abgenommen:

RECHTSKRAFT

Datum:

VERFASSER:

AUFTRAGGEBER:

RUNDSIEGEL ARCH.DI. Gerhard Kreiner

GEMEINDE MICHAELERBERG-PRUGGERN

VERORDNUNG ZUM **BEBAUUNGSPLAN 1.01**

Präambel und Rechtsgrundlage

Der Bürgermeister der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern hat am 16. Dezember 2019 eine Anhörung zum Auflageentwurf des Bebauungsplanes BP 1.01 (GZ: 19-RO-MP-BP-1.01), verfasst von KREINERarchitektur ZT GMBH, Hauptstraße 246, 8962 Gröbming, verfügt und die Gemeinderatsmitglieder darüber informiert.

Rechtsgrundlage:

- Rechtskräftiges Entwicklungskonzept ÖEK 1.00 i.d.g.F. der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern.
- Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan FWP 1.00 i.d.g.F. der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern.
- Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Stmk. ROG) 2010 i.d.g.F. gemäß § 40 und §41.
- Steiermärkisches Baugesetz (Stmk. BG) i.d.g.F.
- Verordnung gemäß § 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F. in Verbindung mit den §§ 21 und 22 des Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.

§ 1 Umfang und Inhalt

Der Bebauungsplan BP 1.01 besteht aus den Teilen:

(1) Verordnung;

(2) Zeichnerische Darstellung:
Bebauungsplan 1.01

Maßstab:1/500;
GZ: 19-RO-MP-BP-1.01;
Plan-Nr.: RO_MP_BP_1.01;
Datum: 16.12.2019;

Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes verfasst von KREINERarchitektur ZT GMBH, Hauptstraße 246, 8962 Gröbming, ist Bestandteil der Verordnung.

(3) Erläuterungsbericht;

Bei Widersprüchen zwischen Plan und Wortlaut gilt der Wortlaut.

Anmerkungen haben bloßen Hinweischarakter.

Diese kursiv abgebildeten Textstellen sind nicht Teil des Wortlautes.

Anm.: Als Grundlage für Flächenangaben im Wortlaut bzw. den Erläuterungen dienen die im GIS-Steiermark dargestellten bzw. angegebenen GIS-Flächen.

§ 2 Ersichtlichmachungen

gem. § 41 Abs. 1, Z. 1 ROG 2010 i.d.g.F.

(1) Flächenwidmung

Die Flächenwidmung entspricht dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 1.00 der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern.

Der gegenständliche Bereich ist als AUFSCHLIESSUNGSGEBIET der Widmungskategorie GEWERBEGEBIET GG (6) definiert.

(2) Bebauungsdichte

Für den gegenständlichen Bereich ist eine Bebauungsdichte von **0.2 – 1.0** festgelegt.

(3) Anschließungserfordernisse

- Zufahrt über die Nerweinstraße
- Innere Erschließung
- Infrastruktur: Wasser, Kanal, Strom
- Gesamtkonzept für die Entsorgung der Meteorwässer

Anmerkungen:

- Gem. Stellungnahme der WLIV (DI Mayerl) vom 07.03.2017 (GZ: Ed-190-2017) muss der Grad der Gefährdung durch Wildbäche für das Planungsgebiet mittels Einzelgutachten festgestellt werden.
- Berücksichtigung der Leitungen;
- Berücksichtigung des Bauverbotsbereiches von 5 bzw. 15 Meter im Bereich von Landesstraßen;

(4) Öffentliche, wirtschaftliche, siedlungspolitische Interessen

Ein Bebauungsplan ist für den gegenständlichen Bereich erforderlich.

§ 3 Festlegungen

gem. § 41 Abs. 1, Z. 2 ROG 2010 i.d.g.F.

(1) Geltungsbereich

Der gegenständliche Bebauungsplan betrifft den Bereich Anschließungsgebiet „GEWERBEGEBIET“ der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern im Ortsteil Moosheim und umfasst folgende Fläche:

Gst.Nr./TF:	1128/1	KG Michaelerberg	Resch Erika u. Johann	ca. 15'298 m ²
Gesamtfläche				ca. 15'298 m ²

(2) Äußere Anbindung

Die Zufahrt bzw. Abfahrt für die gegenständliche Fläche erfolgt abgehend von der L 712 Steinerstraße über den Kreuzungsbereich Nerweinstraße im Nordosten des Planungsgebietes.

Eine Abbiegespur für Linksabbieger von Osten kommend ist im Verordnungsplan projektiert.

(3) Innere Erschließung

Die Zufahrt vom Kreuzungsbereich mit der Nerweinstraße wird als Stichstraße mit einem Wendehammer und einer möglichen Verbindung zur Nerweinstraße im Süden ausgeführt.

(4) Bebauungsweise

Es wird im gesamten Planungsgebiet eine offene Bebauungsweise vorgegeben. Durchblicke Nord-Süd bzw. Ost-West von mindestens 10 Metern zwischen den Gebäuden müssen eingehalten werden.

(5) Höhenentwicklung der Gebäude

Die Gebäude im gegenständlichen Bereich sind mit einer Gebäude- bzw. Gesamthöhe von maximal 10 Metern auszuführen.

(Anm.: Im Planungsgebiet sind die zulässigen Gebäudehöhen mit den jeweils zuständigen Leitungsträgern im Zuge der Planung abzustimmen.)

(6) Bebauungsgrad

Der maximale Bebauungsgrad wird mit **0.35** festgelegt.

§ 4 Zusätzliche Inhalte

gem. § 41 Abs. 2 u. 3, ROG 2010 i.d.g.F.

(1) Baugrenzlinien

Baugrenzlinien sind Linien, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden.

(Anm.: Die Festlegung der Baugrenzlinien hebt die Verpflichtung zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bzw. Gebäudeabstände nicht auf.)

(2) Lage und Stellung der Gebäude

Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen.

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden zulässig. Diese Objekte können frei situiert werden.

Gemäß § 12 Stmk. Baugesetz i.d.g.F. dürfen untergeordnete Bauteile, wie Gebäudesockel, Hauptgesimse und Balkon etc. die Baugrenzlinien überragen. Nebengebäude können auf dem gesamten Bauplatz unter der Voraussetzung der Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. § 13 des Stmk. Baugesetzes errichtet werden. Soweit durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Stmk. Baugesetz i.d.g.F.

Bei Teilung der Flächen im westlichen Teil des Planungsgebietes sind Durchblicke (Gebäudeabstände) von mindestens 10 m zu projektieren. Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sind aber jedenfalls einzuhalten.

(3) Grün- und Freiflächen

Geländegestaltung:

Das Gelände ist im Bereich von Keller- bzw. Sockelgeschoßen so anzuböschern, dass Geländeänderungen ausgerundet und harmonisch in den Umraum übergeführt werden.

Geländeänderungen sind nur im zwingend notwendigen Maß zur Hochwasserfreistellung und max. 2.00 m zulässig und sind verlaufend bzw. in Form von Grünböschungen vorzunehmen.

Die Errichtung von Steinschichtungen ist bis zu einer Höhe von 1.00 Metern gestattet. Diese sind von der Grundgrenze mind. 70 cm abzurücken.

Pflanzgebote:

Entlang der L 712 sowie an der westlichen Widmungsgrenze ist im gegenständlichen Bereich je 10 m mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 10 cm).

Nach Süden sind landschaftsgerechte Bepflanzungsmaßnahmen vorzusehen.

Zur Erhaltung des regionsspezifischen Landschaftsbildes sind einheimische, standortgerechte Gehölze – keine Koniferen – zu verwenden.

Lebende Zäune sind nicht zulässig.

(4) Gestaltung von Gebäuden und Anlagen

Die Proportionen sämtlicher Baukörper haben im Grundriss der Ortsüblichkeit zu entsprechen. Dabei ist auf eine optimale Integration in das Gelände zu achten.

Gebäude dürfen maximal eine Länge bzw. Breite von 40 Metern erreichen.

Für die äußere Gestaltung sind ortsübliche Materialien und Oberflächenbehandlungen zu verwenden. Die Außenwände sind in dunklen matten Grau- bzw. Brauntönen, bzw. als Holzfassaden, die durch natürliche Verwitterung vergrauen, auszuführen.

Die endgültige Gestaltung ist im Zuge des Bauverfahrens nach § 43 Abs. 4 Stmk. BauG i.d.g.F. (Straßen-, Orts- und Landschaftsbild) zu definieren.

Der Baubehörde ist im Zuge des Bauverfahrens ein Färbelungsvorschlag vorzulegen.

(5) Dächer und Dachformen

Die Dächer sind bei sämtlichen längsorientierten Objekten als flach geneigte Satteldächer (Dachneigung 3-10°), als flach geneigte Pultdächer (3-10°, auch zueinander versetzt) bzw. als Flachdächer auszuführen.

Die Firstrichtung muss gem. Planbeilage in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

Bei Gebäuden mit annähernd quadratischen Grundrissen (ab einer Proportion von 1:1.2) sind zwingend Flachdächer auszuführen.

Das Deckungsmaterial muss eine dunkelgraue matte Farbgebung erhalten, bzw. sind begrünte Dächer anzustreben, um große Dachflächen verträglich in den Landschaftsraum zu integrieren.

Die Belichtung der Innenräume kann zusätzlich durch Lichtkuppeln üblicher Bauart erfolgen, die sich in ihren Proportionen den Dachflächen anzupassen haben.

Allfällige Kollektorflächen sind bestmöglich auf den Dachflächen (ebenflächig in geneigte Dachfläche bzw. auf Flachdächern) zu integrieren.

(6) Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung hat durch den Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

Anfallende Meteorwässer sind auf eigenem Grundstück zu versickern. Ein Gesamtkonzept für die Entsorgung der Meteorwässer ist für den gegenständlichen Bereich zu erstellen.

Die Stromversorgung ist verkabelt unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen.

Entsprechend dem steiermärkischen Abfallwirtschaftskonzept ist für eine geordnete Müllabfuhr zu sorgen.

Auf dem Bauplatz im Bereich der Zufahrt ist eine zentrale Müllentsorgungsstelle (Müllinsel) vorzusehen. Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind die Standplätze für Müllcontainer gegen Einsicht abzuschirmen.

Die Telefonversorgung ist innerhalb des Geltungsbereiches verkabelt auszuführen.

Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.

(7) Einfriedungen

Für allfällige Einfriedungen sind ortsübliche Holzzäune, Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune in grauer oder grüner Farbgebung zu verwenden.

Massive Einfriedungen oder Stützmauern sind max. bis zu einer Höhe von 0,50 Metern zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen wird im Zuge des Bauverfahrens festgelegt.

Lebende Zäune sind nicht zulässig.

§ 5 Garagen und Nebengebäude

Überdachte Abstellplätze sind als eingeschossige Flugdächer unter der Voraussetzung der Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. § 13 des Stmk. BG i.d.g.F. zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptobjekt anzupassen.

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude können als flach geneigtes Sattel- bzw. Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden.

Garagen und Nebengebäude, die nicht am Hauptkörper angebaut sind, müssen von diesem einen Abstand von mindestens 2,00 m aufweisen.

Die Firstrichtung bei Garagen und Nebengebäuden muss gem. Planbeilage annähernd Nord-Süd verlaufen.

§ 6 Rechtswirkungen und Schlussbestimmungen

Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung (gemäß § 1 Abs. 2) erteilt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt unbeschadet des Ordnungsprüfungsergebnisses der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung gemäß den Bestimmungen der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F. mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat:

.....
Datum

.....
Der Bürgermeister
(Johann Huber)

BEILAGE:

Rechtsplan GZ: 19-RO-MP-BP-1.01

ERLÄUTERUNGEN ZUM **BEBAUUNGSPLAN 1.01**

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut, einer zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) und dem Erläuterungsbericht. Die Festlegungen des Bebauungsplanes werden in dessen Wortlaut getroffen. Festlegungen, die nicht im Wortlaut erfasst werden können, werden im Rechtsplan definiert und dargestellt.

Der Erläuterungsbericht erklärt und begründet die Festlegungen des Wortlautes und des Rechtsplanes. Festlegungen des Wortlautes und des Rechtsplanes sind im Gegensatz zum Erläuterungsbericht rechtlich verbindlich.

Der Bebauungsplan legt eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes fest. Da der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan untergeordnet ist und diesem nicht widersprechen darf, werden die Inhalte des Flächenwidmungsplanes im Wortlaut (§ 2 Abs. 1 der gegenständlichen Verordnung) angeführt.

Zur positiven Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes werden im Rahmen des Bebauungsplanes in erster Linie die Bebauungsweisen, das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzlinien, sowie einzelne Gestaltungsgrundsätze (Dachdeckungen, Bepflanzungen, ...) gem. § 41 ROG 2010 i.d.g.F. festgelegt. Die Festlegungen leiten sich von der Bestandsanalyse der umgebenden Bebauung ab.

2. Bestandsanalyse

Der gegenständliche Bereich ist der westliche Abschluss eines Gewerbegebietes, das sich nordwestlich des Ortsteiles Moosheim zwischen der L 712 und der ÖBB Bahnstrecke befindet. Es liegt direkt an der Landesstraße L 712 Steinerstraße. Südlich, nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Südlich verläuft die Nerweinstraße, bzw. die ÖBB Bahnstrecke von Selzthal nach Bischofshofen.

Darauf befinden sich die Gebäude, sowie Park- und Erschließungsflächen eines Transportunternehmens. Weiter östlich verläuft die Nerweinstraße und infolge gibt es teilweise bebaute Gewerbegebiete mit Lagerflächen, Gebäuden und Parkflächen der Straßenmeisterei.

3. Zu § 2 – Ersichtlichmachungen (gem. § 41 Abs. 1, Z. 1 ROG 2010 i.d.g.F.)

In den Bebauungsplänen sind jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen (Mindestinhalt):

1. Ersichtlichmachungen:
 - a) Inhalt des allenfalls erstellten räumlichen Leitbildes, soweit darstellbar;
 - b) Inhalt des Flächenwidmungsplanes, soweit relevant;
 - c) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Übernahme der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan;
 - d) Grundstücksgrenzen: Bestand nach Katastermappe (mit Ergänzungen nach Naturstandsaufnahme inklusive Höhenschichten);

3.1. Zu § 2 Abs. 1 – Flächenwidmung

Der gegenständliche Bereich grenzt im Osten an Bauland der Widmungskategorie Gewerbegebiet (GG mit einer Dichte von 0.2 – 1.0. Nördlich, westlich und südlich grenzt Freiland an.

In direktem Anschluss befindet sich im Osten Gewerbegebiet (GG) mit einer Dichte von 0.2 – 1.0.

Die gesamte Fläche liegt laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan 1.00 außerhalb der Hochwasseranschlaglinien der Enns.

Der gegenständliche Bereich liegt laut ministergenehmigten Gefahrenzonenplan außerhalb des raumrelevanten Bereiches. Eine Stellungnahme der WLW liegt vor (siehe Pkt. 3.2).

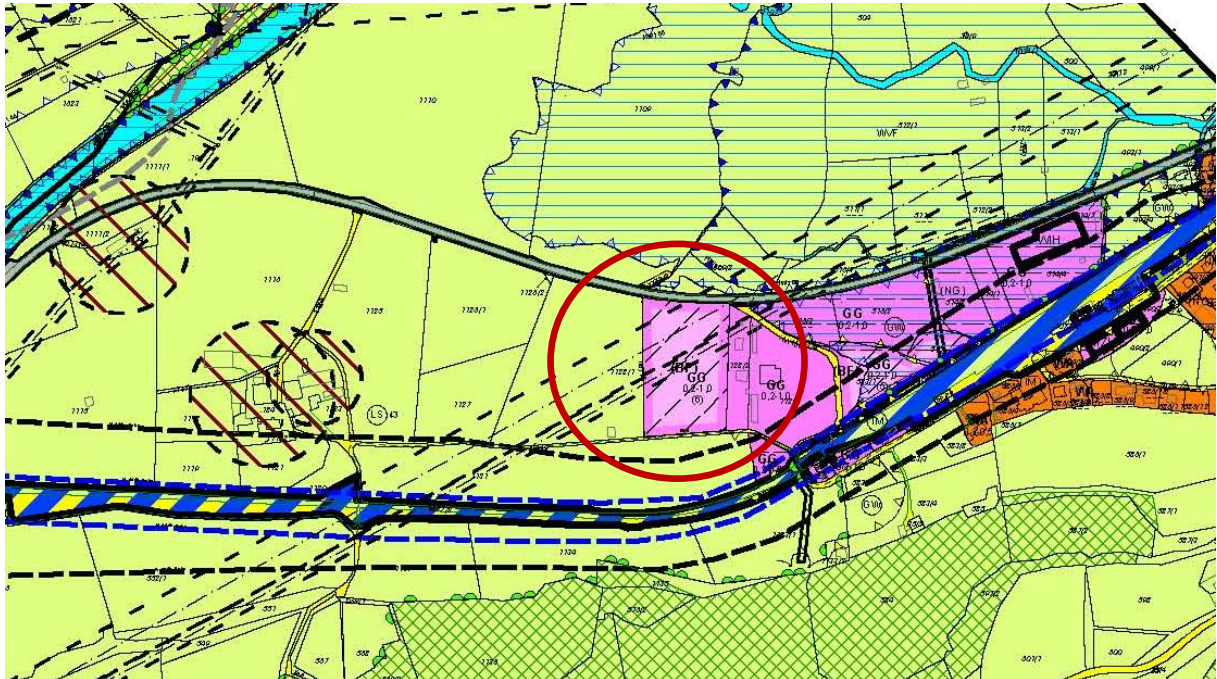


Abb.: Auszug aus dem FWP 1.00 der Gem. Michaelerberg-Pruggern.

Die Fläche befindet sich zur Gänze innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS 43 (Ennstal von Arding bis Pruggern).

3.2. Zu § 2 Abs. 2 – Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte von 0.2 – 1.0 sichert eine größtmögliche Erhaltung von Freiräumen. Die Berechnung der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F.

3.3. Zu § 2 Abs. 3 – Aufschließungserfordernisse

Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Stmk. Nord, DI Mayerl, GZ: Ed-190-2017, 07.03.2017:

Beurteilt werden demgemäß die Auswirkungen der Ausweisungen auf die Abflussverhältnisse.

Neuausweisungen dürfen gemäß oben genanntem Leitfaden nur in Gebieten mit geringem Gefährdungsgrad erfolgen, wo wesentliche Teile der zu bebauenden Fläche mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen gefahrenfrei gestellt werden können.

Der gegenständliche Bereich liegt außerhalb des raumrelevanten Bereiches, d.h. für den Bereich wurde im Zuge der Gefahrenzonenplanung keine Detailbeurteilung durchgeführt und es muss der Grad der Gefährdung mittels Einzelgutachten festgestellt werden.

Oberhalb, d.h. im Südosten des gegenständlichen Bereiches, befindet sich die Gelbe Gefahrenzone des Edbircherbaches, der oberhalb ausbrechen und flächig über die Wiesen abfließen kann. In erster Linie ist mit Hochwasserabflüssen südlich der Bahntrasse zu rechnen. Die Gelbe Gefahrenzone ist hier als Summenlinie anzusehen, innerhalb dieser Hochwasserabflüsse

nicht ausgeschlossen werden können.

Das Gelände im Südosten ist eben und steigt in westlicher Richtung leicht an. Der gegenständliche Bereich ist zumindest teilweise durch den Hochwasserabfluss des Edbircherbaches gefährdet. Die Gefährdung wird aus der Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung jedoch als gering erachtet.

Die Gefährdung durch stehendes Wasser ist im gegenständlichen Bereich geringer als 0,4 m, da hier ein Einstau außerhalb von Gebäuden aufgrund der Topographie nicht zu erwarten ist.

Die Energiehöhe fließenden Wassers ist geringer als 0,4 m.

Geschiebeablagerungen über 0,4 m sind im gegenständlichen Bereich nicht zu erwarten.

Eine Gefährdung durch eine Mure ist im gegenständlichen Bereich nicht zu erwarten.

Der gegenständliche Bereich ist nicht durch rückschreitende Erosion oder Nachböschungen gefährdet. Aufgrund der Topographie des Geländes ist im gegenständlichen Bereich nicht mit nennenswerter Erosionsrinnenbildung zu rechnen.

Im gegenständlichen Bereich ist nicht mit der Ablagerung von verklausungsfähigem Wildholz zu rechnen.

Aus Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung ist es im Falle einer Bebauung möglich, neben dem Wohngebäude wesentliche Freiflächen (wie Carports, Terrassen, Zugänge, Kinderspielflächen und ähnliches) hochwasserfrei zu stellen. Durch Aufschüttungen darf es jedoch nicht zu einer Umleitung des Hochwasserabflusses und einer wesentlichen Erhöhung der Gefährdung für andere Bereiche kommen. Eine Freihaltung bestehender Abflussgassen ist möglich und muss im Zuge einer etwaigen Bebauung unbedingt beachtet werden.

Die Eingänge, Schächte und Kellerfenster müssen mit einem Freibord über dem Wasserspiegel angeordnet werden.

Der Mindestabstand zum Gewässer laut SAPRO ist einzuhalten.

3.4. Zu § 2 Abs. 4 – Öffentliche, wirtschaftliche, siedlungspolitische Interessen

- Bebauungsplan unter bestmöglicher Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Zufahrt über Nerweinstraße; innere Erschließung;
- Im Anlassfall Berücksichtigung des Lärmschutzes;
- Sinnvolle Parzellierung;
- Berücksichtigung der Stromleitungen;
- Berücksichtigung des Bauverbotsbereiches von 5 bzw. 15 Metern im Bereich von Landesstraßen;

4. Zu § 3 – Festlegungen (gem. § 41 Abs. 1, Z. 2 ROG 2010 i.d.g.F.)

In den Bebauungsplänen sind jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen (Mindestinhalt):

2. Festlegungen:
 - a) Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
 - b) Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der Öffentlichen Verkehrsfläche;
 - c) Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;
 - d) Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;
 - e) private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;
 - f) Bauweise: offen, gekuppelt, geschlossen;
 - g) Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;
 - h) Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;
 - i) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades.

4.1. Zu § 3 Abs. 1 – Geltungsbereich

Der gegenständliche Bebauungsplan betrifft den folgenden Grundstücksteil:

Gst.Nr./TF:	1128/1	KG Michaelerberg	Resch Erika u. Johann	ca. 15'298 m ²
Gesamtfläche				ca. 15'298 m ²

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern ist der Bereich als AUFSCHLIESSUNGSGEBIET der Widmungskategorie GEWERBEGEBIET (GG) mit einer Bebauungsdichte von 0.2 – 1.0 ausgewiesen.

4.2. Zu § 3 Abs. 2 – Äußere Anbindung

Die Zu- bzw. Abfahrt für die Parzelle erfolgt gem. Planbeilage über den Kreuzungsbereich Nerweinstraße mit der L 712 Steinerstraße nach Westen Richtung Pruggern/Salzburg bzw. nach Osten Richtung Moosheim und in Folge über die B 320 Richtung Salzburg oder Liezen/ Graz.

Stellungnahme der Abt. 16, Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Verkehr und Landeshochbau, Dr. B. Autengruber; GZ: ABT16-109616/2018-2, 24.01.2019:

Hier ist auf einer Teilfläche im Ausmaß von über 10 ha (Anm.: 1.5 ha) eine Potentialfläche für Gebiete mit baulicher Entwicklung mit der Funktion Industrie und Gewerbe festgelegt.

Das Areal befindet sich im Anschluss an bereits bebautes Gewerbe- und Industriegebiet, das an eine weitere (schon bestehende) unbebaute Potentialfläche anschließt.

Die Anbindung muss über die Gemeindestraße „Nerweinstraße“ vorgenommen werden, wobei der Kreuzungsbereich auf Kosten des Verursachers an Art und Ausmaß der neuen Nutzung anzupassen ist. (Siehe hierzu angeschlossene Stellungnahme der Baubezirksleitung Liezen).

Angemerkt wird, dass das Erfordernis der Erschließung über die Gemeindestraße für das gesamte Gewerbegebiet (auch den noch nicht verbauten Rechtsbestand) gilt.

Aufgrund dessen ist bei einem Kreuzungsausbau Vorsorge für einen ausreichenden, künftigen Platzbedarf zu treffen, so dass bei späterer Bebauung der Restflächen der Linksabbieger allenfalls verlängert und auch eine Rechtsabbiegespur hergestellt werden könnte.

Interne Verteilstraßen zum Gewerbegebiet sind von der Nerweinstraße abgehend zu errichten.

Stellungnahme der Abt. 16, Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Baubezirksleitung Liezen, DI R. Prässoll; GZ: ABT16-109616/2018-3, 09.01.2019:

In den Differenzplänen ist im Nahbereich der Landesstraßen in Freilandabschnitten lediglich in Moosheim eine größere Änderung ersichtlich.

Hier ist bei Grundstück Nr. 1128/1 KG Michaelerberg auf einer Teilfläche mit einer Größe von ca. 1 ha (Anm.: 1.5 ha) unter dem Titel „Gewerbegebiet Moosheim West“ die Neuausweisung von Gewerbegebiet mit Aufschließungserfordernissen vorgesehen.

Die Erschließung ist in diesem Fall über eine von der L712 abzweigende Gemeindestraße möglich.

Da die Kreuzung mit der Landesstraße über keine Abbiegespuren verfügt, wäre in diesem Fall nach Art und Ausmaß der zukünftigen Nutzung allenfalls ein Kreuzungsausbau auf Kosten des Erhalters der angeschlossenen Straße erforderlich (siehe auch § 25a Landes-Straßenverwaltungsgesetz).

Um die Abbiegespur zu gewährleisten, wurden Optionsverträge mit den jeweiligen Grundeigentümern abgeschlossen (Beilage im Zuge des Endbeschlusses). Die entsprechenden Flächen auf den Parz. 1128/1, 1128/2 und 516/3, alle KG Michaelerberg, wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.3. Zu § 3 Abs. 4 – Bauungsweise

Die Bebauung soll mit der Widmung entsprechenden Bauten erfolgen. Es soll auf dem gegenständlichen Areal eine relativ aufgelockerte Baukörpersituierung erreicht werden.

4.4. Zu § 3 Abs. 5 – Höhenentwicklung der Gebäude

Die Gebäude im gegenständlichen Bereich sind mit einer Gebäude- und Gesamthöhe von maximal 10.00 Metern auszuführen.

Gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. ist die Gebäudehöhe der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.

Gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. wird die Gesamthöhe als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes definiert, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze und dgl. unberücksichtigt bleiben.

Mit diesen Festlegungen wird in jedem Fall Bezug auf die benachbarten Gebäude genommen und deren Gesamthöhe nicht überschritten. Zusätzlich wird als Übergang in den Freiraum nach Westen die Gebäudehöhe in diesem Bereich verringert.

Straßenmeisterei (Parz. 514/4): ca. 11.50 m Traufhöhe (gemessen auf das aufgeschüttete Gelände), Firsthöhe ca. 16.20 m ab FB.

5. Zu § 4 – Zusätzliche Inhalte (gem. § 41 Abs. 2 ROG 2010 i.d.g.F.)

In den Bebauungsplänen können folgende zusätzliche Inhalte (fließend bis Maximalinhalt) festgelegt werden:

1. Verkehrsflächen der Gemeinde und private Verkehrsflächen: Höhenlage und Profile der Verkehrsflächen, Überbaubarkeit von Verkehrsflächen, differenzierte Verkehrsfunktionen, Grundstückszufahrten, Grundsätze zur Grünausstattung, zur Oberflächengestaltung und Beleuchtung, Abtreuungsflächen, Festlegung der inneren Erschließung, Durchlässigkeit (auch für Fuß- und Radwege, Durchgänge, Passagen, Arkaden und dergleichen);
2. öffentlicher Verkehr: Vorkehrungen für den öffentlichen Verkehr;
3. Regelungen für den ruhenden Verkehr: Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen, Detailangaben zur Gestaltung und Grünausstattung von Parkplätzen, zu Einfahrten in Tiefgaragen usw.;
4. Detailfestlegungen zu Erschließungssystemen;
5. Nutzung der Gebäude: Verteilung der Nutzungen im Sinn der jeweiligen Baugebietskategorie (in Teilbereichen, in Gebäuden, in Geschoßen), Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, Angaben zur Raumhöhe, Anzahl der Abstellflächen pro Wohneinheit;
6. Höhenentwicklung der Gebäude: Detailangaben zu Gebäudehöhen, Geschoßanzahlen, Geschoßhöhen in Abhängigkeit von Nutzungen; Maximal- und Mindesthöhen, Höhenlage der Gebäude (Niveau Erdgeschoß Fußboden);
7. Lage der Gebäude, nicht bebaubare Flächen, Stellung der Gebäude: Festlegung von Baugrenzl意思, Baufluchtlinien, der Längsrichtung, Firstrichtung, Gebäudetiefe usw., Differenzierung nach Geschoßebenen und Grundstücksgrenzen;
8. Grün- und Freiflächen: Detaillierte Festlegung der Nutzungen, Oberflächen - und Geländegestaltung, Erhaltungs- und Pflanzgebote, lebende Zäune, Höfe, Kinderspielplätze und dergleichen;
9. Gestaltung von Gebäuden und Anlagen: Proportionen der Baukörper, Dachformen, Materialien, Farben, Oberflächenbehandlung, Stützmauern, Beläge von Terrassen, Spielplätze;
10. 10. Umweltschutz (Lärm, Kleinklima, Beheizung, Oberflächenentwässerung und dergleichen): Maßnahmen an Gebäuden, an Verkehrs- und Betriebsflächen und Grundstücken und zum Schutz vor Naturgefahren;
11. Ver- und Entsorgung: Trassen der Ver- und Entsorgung, Abfall- und Altstoffsammelzentren;
12. Einfriedungen und Werbeanlagen: Vorschriften über Höhe, Ausbildung, Materialien, Beleuchtung;
13. unterirdische Gebäudeteile.

Nach § 41, Abs. 3 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.:

Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes unterliegen (z.B. Pflanzgebote), sind von den grundbücherli-

chen Eigentümern der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu verwirklichen.

5.1. Zu § 4 Abs. 2 – Lage und Stellung der Gebäude

Die Baugrenzlinien legen die Situierung der Hauptgebäude fest.

Für Gebäude sind die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände gem. § 13 des Stmk. Baugesetzes i.d.g.F. einzuhalten.

Durchblicke Nord-Süd bzw. Ost-West von mind. 10 Metern sind einzuhalten.

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit Untergeschossen zulässig.

5.2. Zu § 4 Abs. 3 – Grün- und Freiflächen

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten.

Steinschichtungen sind nur im zwingend notwendigen Maß, bis zu einer Höhe von 1.0 Metern gestattet.

Geländeveränderungen sind verlaufend bzw. in Form von Grünböschungen im Sinne der notwendigen Hochwasserfreistellung vorzunehmen.

Notwendige Aufschüttungen zur Hochwasserfreistellung sind bis max. 2.0 m zulässig.

Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen, z.B. Grünerlen, Weiden, Buchen, Feldahorn – keine Koniferen (Nadelholzgewächse), ist einzuhalten.

5.3. Zu § 4 Abs. 4 – Gestaltung von Gebäuden und Anlagen

Es gelten die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Richtlinien. Weiters wird versucht keine zu engen Festlegungen hinsichtlich der Gestaltung der einzelnen Objekte zu treffen. Diese werden im Rahmen der Projektbeurteilung beim Bausprechtag fixiert.

Als ortsübliche Materialien werden die im Siedlungsraum verwendeten Materialien angesehen. Beispielfhaft sind Holzfassaden, Putze, Plattenwerkstoffe, Glas, etc.

Holzfassaden, die durch natürliche Verwitterung vergrauen eignen sich dadurch besonders zur landschaftsverträglichen Einbindung von großvolumigen Gewerbebauten.

Die Färbelung sollte immer mit der Natur einhergehen und nicht dagegen. Die Überprüfung erfolgt im Bauverfahren mittels eines vorzulegenden Farbmusters.

§ 43 Abs. 4 BauG i.d.g.F.:

Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen.

5.4. Zu § 4 Abs. 6 – Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt über die Ortswasserleitung und kann lt. Aussage der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern über diese versorgt werden.

Die Grundstücke können nach Errichtung eines Objektes an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern angeschlossen werden, da das öffentliche Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist.

Da sich in unmittelbarer Nähe der Grundstücke kein Oberflächenwasserkanal befindet wird darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser auf eigenem Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss. Der Nachweis der Bodenbeschaffenheit und die Sickerfähigkeit des Untergrundes muss erbracht werden. Ein Gesamtkonzept für die Entsorgung der Meteorwässer ist für den gegenständlichen Bereich zu erstellen.

Die Stromversorgung ist verkabelt unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen.

Entsprechend dem steiermärkischen Abfallwirtschaftskonzept ist für eine geordnete Müllabfuhr zu sorgen.

Auf den Bauplatz im Bereich der Zufahrt ist eine zentrale Müllentsorgungsstelle (Müllinsel) vorzusehen. Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind die Standplätze für Müllcontainer gegen Einsicht abzuschirmen.

5.5. Zu § 4 Abs. 7 – Einfriedungen

Massive Einfriedungen oder Stützmauern sind max. bis zu einer Höhe von 0.50 Metern zulässig.

Die jeweilige Positionierung darf nicht im Widerspruch zu dem mit der Wildbach- und Lawinenverbauung abgestimmten Hochwasserabflusskonzept stehen. Es darf dadurch zu keinen Hochwasserkonzentrationen sowie einer Veränderung der Gefährdung der angrenzenden Grundstücke kommen.

Lebende Zäune sind nicht zulässig.

6. Aufhebung Aufschließungsgebiet

Nach Beseitigung der Aufschließungsmängel kann das Aufschließungsgebiet in vollwertiges Bauland umgewandelt werden.