

GEMEINDE  
**MICHAELERBERG-PRUGGERN**

**BEBAUUNGSPLAN 1.06** - "Allgemeines Wohngebiet  
Pruggern Ost" - Prosser

GZ: 20-RO-MP-BP-1.06

**Auflage – Anhörung**

12. Oktober 2020

INHALT:

- Verfahrensangaben
- Verordnung
- Plandarstellung Rechtsplan M: 1:500
- Erläuterungen

**VERFAHRENSABLAUF**

**GEMEINDE MICHAELERBERG-PRUGGERN**

---

**ANHÖRUNG** zum Entwurf des Bebauungsplanes 1.06  
gemäß § 40 Abs. 6, Z 2, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.

Datum: .....  
Auflagefrist: 14 Tage

Angeschlagen: .....  
Abgenommen: .....  
DER BÜRGERMEISTER  
(Johann Huber)

---

**ENDBESCHLUSS** des Gemeinderates nach Behandlung der eingelangten Einwendungen im Rahmen der  
Auflage gem. § 40 Abs. 6 bzw. § 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. § 40 Abs. 6, Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.

Angeschlagen: .....  
Abgenommen: .....

---

**RECHTSKRAFT**

Datum: .....

---

**VERFASSER:**

**AUFTRAGGEBER:**

## INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensablauf.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
<b>I. VERORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 1.06 .....</b>	<b>4</b>
Präambel und Rechtsgrundlage .....	4
§ 1 Umfang und Inhalt .....	4
§ 2 Ersichtlichmachungen .....	4
(1) Flächenwidmung .....	4
(2) Bebauungsdichte .....	5
(3) Aufschließungserfordernisse .....	5
(4) Öffentliche, wirtschaftliche, siedlungspolitische Interessen .....	5
(5) Bebauungsfrist .....	5
§ 3 Festlegungen .....	5
(1) Geltungsbereich.....	5
(2) Äußere Anbindung.....	5
(3) Private Verkehrsflächen – Innere Erschließung.....	5
(4) Bauweise .....	6
(5) Höhenentwicklung der Gebäude .....	6
(6) Bebauungsgrad.....	6
§ 4 Zusätzliche Inhalte .....	6
(1) Baugrenzlinien.....	6
(2) Lage und Stellung der Gebäude .....	6
(3) Grün- und Freiflächen.....	6
(4) Gestaltung von Gebäuden und Anlagen.....	7
(5) Dächer und Dachformen.....	7
(6) Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie .....	7
(7) Ver- und Entsorgung .....	7
(8) Einfriedungen.....	8
§ 5 Garagen und Nebengebäude .....	8
§ 6 Rechtswirkungen und Schlussbestimmungen .....	8
§ 7 Inkrafttreten.....	9
<b>II. ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 1.06 .....</b>	<b>10</b>
1. Allgemeines .....	10
2. Bestandsanalyse.....	10
3. Zu § 2 – Ersichtlichmachungen.....	11
4. Zu § 3 – Festlegungen .....	13
5. Zu § 4 – Zusätzliche Inhalte (gem. § 41 Abs. 2 ROG 2010 i.d.g.F.) .....	14
6. Aufhebung Aufschließungsgebiet.....	17
7. Beilagen .....	17

## I. VERORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 1.06

### PRÄAMBEL UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Bürgermeister der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern hat am 12. Oktober 2020 eine Anhörung zum Auflageentwurf des Bebauungsplanes BP 1.06 (GZ: 20-RO-MP-BP-1.06), 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.
- § 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F.

### § 1 UMFANG UND INHALT

Der Bebauungsplan BP 1.06 besteht aus den Teilen:

(1) Verordnung;

(2) Zeichnerische Darstellung:  
Bebauungsplan 1.06

Maßstab:1/500;  
GZ: 20-RO-MP-BP-1.06;  
Plan-Nr.: RO\_MP\_BP\_1.06;  
Datum: 12.10.2020;

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

(3) Erläuterungsbericht; Beilagen

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 gem. § 3 Abs. 1 dieser Verordnung ist als AUFSCHLIESSUNGSGEBIET der Widmungskategorie ALLGEMEINES WOHNGBIET WA (7) definiert.

## (2) Bebauungsdichte

Für den gegenständlichen Bereich ist eine Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 festgelegt.

## (3) Aufschließungserfordernisse

- Zufahrt
- Innere Erschließung;
- Gesamtkonzept für die Entsorgung der Meteorwässer
- Lärmfreistellung – Orts- und landschaftsbildverträgliche Lärmschutzmaßnahmen SGL-ÖBB im Anlassfall;

Anmerkungen:

- Zuständigkeit – Eigentümer, Zufahrt teilw. Gemeinde Michaelerberg-Pruggern

## (4) Öffentliche, wirtschaftliche, siedlungspolitische Interessen

Ein Bebauungsplan ist für den gegenständlichen Bereich erforderlich.

Anmerkungen:

- Zuständigkeit – Gemeinde Michaelerberg-Pruggern

## (5) Bauungsfrist

Im FWP 1.00 der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern ist für den gegenständlichen Bereich eine Bauungsfrist von einer Planungsperiode festgelegt.

## § 3 FESTLEGUNGEN

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

### (1) Geltungsbereich

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst folgende Teilfläche:

Gst.Nr./ TF:	796/1	KG Michaelerberg	Prosser Alfred	ca. 27'636 m <sup>2</sup>
Anteil Bauland		(im Geltungsbereich)		ca. 10'435 m <sup>2</sup>
Anteil Freiland		(im Geltungsbereich)		ca. 25 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich				ca. 10'460 m <sup>2</sup>

Anm.: Die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft nur teilweise deckungsgleich mit den Parzellengrenzen.

### (2) Äußere Anbindung

Die Zufahrt bzw. Abfahrt für die gegenständliche Fläche erfolgt östlich der Ennsbrücke abgehend von der L 712 Steinerstraße über den Pruggererbergweg. In weiterer Folge über den Birgseitenweg und die Parzelle 1067/3.

### (3) Private Verkehrsflächen – Innere Erschließung

Die innere Erschließung abgehend von der Parzelle 1067/3 wird als Ringstraße projektiert, im Moment jedoch mit einer Umkehrfläche im Osten ausgeführt.

Im Zuge des Bauverfahrens sind entsprechende Abstände der Abstellflächen für KFZ nachzuweisen.

#### **(4) Bebauungsweise**

Es wird im gesamten Planungsgebiet eine offene Bebauungsweise vorgegeben.  
Ausnahmen stellen Garagen und Nebengebäude dar. Diese können an den Grundgrenzen in gekoppelter Bauweise errichtet werden.  
Durchblicke Nord-Süd müssen eingehalten werden.

Im gegenständlichen Bereich ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 oberirdischen Geschoßen oder einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von max. 1.25 m sind zulässig.  
Kellergeschosse sind zulässig.

#### **(5) Höhenentwicklung der Gebäude**

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

#### **(6) Bebauungsgrad**

Der maximale Bebauungsgrad wird mit **0.25** 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.

Bauteile, wie z.B. Schutzdächer dürfen die definierten Baugrenzlinien unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. Stmk. BauG i.d.g.F. überragen.

*(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.

Innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten bebaubaren Bereiche können Gebäude frei situiert werden, müssen aber annähernd parallel zu den nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Die Ausrichtung muss der Planbeilage entsprechen (parallel zur nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenze).

#### **(3) Grün- und Freiflächen**

##### Geländegestaltung:

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und es ist auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung zu achten.

Geländeänderungen sind nur in Form von Grünböschungen ausgerundet und harmonisch in den

Umraum integriert zulässig.

Eventuell erforderliche Böschungfußsicherungen in Form von Steinschichtungen oder Stützmauern sind der Höhe nach mit 0.55 Metern zu begrenzen, wobei sie mind. 70 cm von der Grundgrenze abzurücken und zu begrünen sind.

#### Pflanzgebote:

Zur Erhaltung des regionsspezifischen Landschaftsbildes ist auf eine Auswahl von einheimischen, standortgerechten Gehölzen – keine Koniferen – zu achten.

Gem. Planbeilage sind in den nordöstlichen Grundstücksbereichen pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen, bzw. zusätzlich entlang der östlichen Widmungsgrenze. Diese sollen eine Baumreihe südlich der der Erschließungsstraße bilden.

Bäume müssen mind. 4.0 Meter von den Grundstücksgrenzen bzw. 2.0 Meter von der Erschließungsstraße entfernt gepflanzt werden und dürfen eine max. Höhe von 8.00 m erreichen.

Die Pflege und Erhaltung der Pflanzmaßnahmen liegen im Aufgabenbereich des Grundeigentümers.

#### **(4) Gestaltung von Gebäuden und Anlagen**

Die Proportionen sämtlicher Baukörper haben im Grundriss der Ortsüblichkeit entsprechend gestreckt zu sein – nicht quadratisch. Dabei ist auf eine optimale Integration in das Gelände zu achten.

Für die äußere Gestaltung sind ortsübliche Materialien und Oberflächenbehandlungen (Anstriche, Färbelungen und Struktur, Holz) zu verwenden.

Die 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 Objekten als Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 24° – 42° auszuführen.

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

Es muss kleinteiliges Deckungsmaterial in dunkelgrauer, dunkelbrauner oder dunkelroter matter Farbgebung verwendet werden.

#### **(6) Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie**

Allfällige Kollektorflächen sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes bestmöglich auf den Dachflächen mit gleicher Neigung zu integrieren.

Die Anlagen sind so auszuführen, dass ein Abrutschen von Schnee und Eis verhindert werden kann.

#### **(7) 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.

*(Anm.: Ein Grobkonzept für die Entsorgung der Meteorwässer, erstellt von equadrat engineering GmbH, wird im Zuge des Endbeschlusses nachgereicht.)*

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

Entsprechend dem steiermärkischen Abfallwirtschaftskonzept ist für eine geordnete Müllabfuhr zu sorgen. Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind die Standplätze für Müllcontainer gegen Einsicht abzusichern.

Die Telefonversorgung ist innerhalb des Geltungsbereiches verkabelt auszuführen.

Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.

## **(8) Einfriedungen**

Einfriedungen in Form von ortsüblichen Zäunen und Hecken aus einheimischen Gehölzen – keine Koniferen – sind zulässig und dürfen eine Höhe von 1.20 Metern nicht überschreiten.

## **§ 5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

Bei Wohnhäusern sind pro Einheit mind. 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen, ansonsten richtet sich die Mindestanzahl nach dem Stmk. BauG i.d.g.F. In Summe dürfen pro Bauplatz max. 2 freistehende Nebengebäude oder max. 2 freistehende Schutzdächer oder ein freistehendes Nebengebäude und ein freistehendes Schutzdach errichtet werden → max. 80 m<sup>2</sup> (= 2x 40 m<sup>2</sup>).

Garagen und Nebengebäude sind in ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptobjekt anzupassen. Sie sind in einem, dem Hauptgebäude angepassten, dunkleren Farbton zu gestalten.

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.

Vor Garagen mit zur Straße senkrechter Einfahrt ist in der Torachse ein Stauraum für ein parkendes Auto in der Länge von mind. 5.00 Metern vorzusehen. Die Abstände der Carports zur Erschließungsstraße sind im Zuge der Bauverhandlung mit den Behörden abzustimmen.

## **§ 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 Verwaltungsprüfungsergebnisses 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**

Plan-Nr.: RO\_MP\_BP\_1.06

## II. ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 1.06

### 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 der gegenständlichen Verordnung) angeführt.

Zur positiven Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes werden im Rahmen des Bebauungsplanes in erster Linie die Bauweisen, 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 befindet sich im Ortsteil Pruggern südlich der Enns.

Nördlich verlaufen die ÖBB Bahnstrecke von Selzthal nach Bischofshofen, die Landesstraße L 712 Steinerstraße sowie der Radweg R7. Östlich und nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb.: Blick auf das Grundstück nach Süden | Westen; (Quelle: Kreinerarchitektur; Datum: 28.04.2020).

Südlich des gegenständlichen Bereiches liegt eine mit vorwiegend Einfamilienhäusern bebaute Siedlung.



Abb.: Luftbild; Datum: 28.04.2020; Quelle: Gis-Steiermark.

### 3. ZU § 2 – ERSICHTLICHMACHUNGEN

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

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

#### 3.1 Zu § 2 Abs. 1 – Flächenwidmung

Der gegenständliche Bereich grenzt im Westen und Süden an Bauland der Widmungskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Dichte von 0.2 – 0.4. Östlich sowie nördlich grenzt Freiland.

Das Grundstück liegt gem. Schienenlärmkataster (1995) außerhalb der Lärmisophonen für 55 db ausgehend von der ÖBB.

Die Teilfläche liegt nicht innerhalb der Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung und nicht innerhalb der Hochwasserabflussbereiche der Bundeswasserbauverwaltung (HW 30, HW 100).

Östlich des Planungsgebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet LS 43 Ennstal von Ardnig bis Pruggern.

Für das südlich angrenzende Allgemeines Wohngebiet gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan B1-02 „Pruggern Ost“ (2. Änderung), wobei ein Großteil der Flächen bereits bebaut wurde.



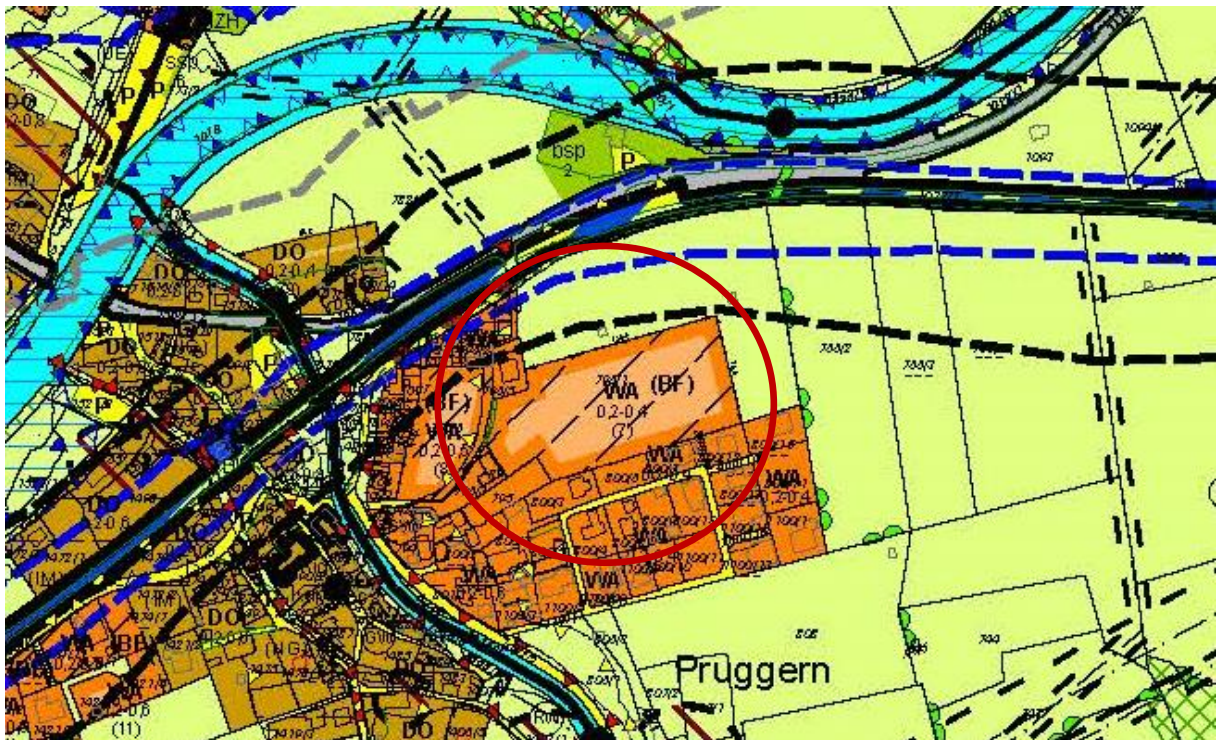


Abb.: Auszug aus dem FWP 1.00 der Gem. Michaelerberg-Pruggern.

Der Ortsteil Pruggern ist gem. ÖEK 1.00 der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern als örtlicher Siedlungsschwerpunkt (S) definiert.

#### Angaben zu überörtlichen Festlegungen:

Die Fläche liegt gem. REPRO 2016, Teilregion Liezen i.d.g.F. im Teilraum „Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler“.

„Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler“:

Ein zusammenhängendes Netz von großen Freilandbereichen und landschaftsraumtypischen Strukturelementen wie Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldflächen, Waldsäumen und Einzelbäumen ist zu erhalten. Räumliche Abgrenzung gem. Entwicklungsplan 1.00.

### **3.2 Zu § 2 Abs. 2 – Bebauungsdichte**

Die Bebauungsdichte von 0.2 – 0.4 entspricht den Baulandbereichen der näheren Umgebung und sichert eine entsprechende Erhaltung von Freiräumen, sowie einen lockeren Übergang in das angrenzende Freiland.

Die Berechnung der Bebauungsdichte erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F.

### **3.3 Zu § 2 Abs. 3 – Anschließungserfordernisse**

Da der gegenständliche Bereich gem. Schienenlärmkataster außerhalb des relevanten Bereiches liegt sind Lärmschutzmaßnahmen nur im Anlassfall notwendig. Eine Prüfung erfolgt im Zuge des jeweiligen Bauverfahrens.

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

- Bebauungsplan unter bestmöglicher Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Äußere Verkehrsanbindung und innere Erschließung;
- Im Anlassfall Berücksichtigung des Lärmschutzes;
- Sinnvolle Parzellierung;

### 3.5 Zu § 2 Abs. 5 – Bebauungsfrist

Der Beginn der Bebauungsfrist ist abhängig von der jeweiligen Zuständigkeit für die Erfüllung der Bedingungen (Erstellung eines Bebauungsplanes, Aufschließerfordernisse). Liegt die Zuständigkeit für die Erfüllung, wenn auch nur zum Teil, bei der Gemeinde, läuft die Frist ab dem Zeitpunkt der Erfüllung.

Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes wird festgelegt, dass die betroffenen Grundeigentümer zur Leistung der Investitionsabgabe herangezogen werden.

## 4. ZU § 3 – FESTLEGUNGEN

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

- Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
- Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der Öffentlichen Verkehrsfläche;
- Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;
- Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;
- private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;
- Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen;
- Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und/oder zu Gebäudehöhen;
- Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;
- 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:	796/1	KG Michaelerberg	Prosser Alfred	ca. 27'636 m <sup>2</sup>
Anteil Bauland		(im Geltungsbereich)		ca. 10'435 m <sup>2</sup>
Anteil Freiland		(im Geltungsbereich)		ca. 25 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich				ca. 10'460 m <sup>2</sup>

Das Grundstück fällt nach Norden zur Bahn hin leicht ab. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft nur teilweise deckungsgleich mit den Parzellengrenzen.

### 4.2 Zu § 3 Abs. 2 – Äußere Anbindung

Die Zu- bzw. Abfahrt für das Planungsgebiet erfolgt gem. Planbeilage östlich der Ennsbrücke abgehend von der L 712 Steinerstraße über den Pruggererbergweg. In weiterer Folge über den Birgseitenweg und die Parzelle 1067/3.

#### **4.3 Zu § 3 Abs. 3 – Private Verkehrsflächen – Innere Erschließung**

Die innere Erschließung abgehend von der Parzelle 1067/3 wird als Ringstraße projektiert, im Moment jedoch mit einer Umkehrfläche im Osten ausgeführt.

Die Zufahrtsstraße ist staubfrei in einer Straßengrundbreite von 5.00 Metern (Fahrbahnbreite mind. 4.00 Meter) herzustellen.

Die projektierte innere Erschließung berücksichtigt bereits eine eventuelle spätere Widmung weiterer Flächen als Bauland und verläuft daher derzeit im Freiland.  
Aus demselben Grund wird auch eine Fläche nördlich des Geltungsbereiches im Moment nicht berücksichtigt. Eine weitere Parzellierung würde nicht ortsübliche Parzellengrößen  
Im Zuge des Bauverfahrens sind entsprechende Abstände der Abstellflächen für KFZ zu den Erschließungsstraßen nachzuweisen.

#### **4.4 Zu § 3 Abs. 4 – Bebauungsweise**

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

#### **4.5 Zu § 3 Abs. 5 – Höhenentwicklung der Gebäude**

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

*Gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. wird die Gesamthöhe als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (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.

Auf den im Bebauungsplan bezeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit folgender Geschoßeinteilung zulässig:

- Erdgeschoss,
- Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoß,
- Erdgeschoss und ein Obergeschoß;

Bei ausgebauten Dachgeschoßen ist eine Kniestockhöhe von max. 1.70 Metern einzuhalten.

Kellergeschoße sind zulässig.

*Kniestockhöhe gem. Stmk. BauG i.d.g.F.:*

*Maß des vertikalen Abstandes zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Sparren), gemessen in der äußeren Außenwandebene.*

### **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, Abtre-

- tungsflächen, 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原因en, 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. 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 grundbücherlichen 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. 1 – Baugrenzlinien**

*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.)*

### **5.2 Zu § 4 Abs. 2 – Lage und Stellung der Gebäude**

Die Baugrenzlinien legen die Situierung der Hauptgebäude fest. Gebäude sind zu den nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen parallel auszurichten.

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

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich in relativ exponierter Randlage.

### **5.3 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 0.55 Metern gestattet, von der Grundgrenze mind. 70 cm abzurücken und zu begrünen.

Geländeveränderungen sind verlaufend bzw. in Form von Grünböschungen vorzunehmen.



Bäume sind gem. Planbeilage begleitend zur Erschließungsstraße bzw. entlang der nördlichen und östlichen Begrenzung des Geltungsbereiches zu pflanzen. Abstandsbestimmungen und Höhenbeschränkungen sind zwingend einzuhalten.

Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen, z.B. Obstbäume, Vogelbeere, ev. Holler – keine Koniferen (Nadelholzgewächse), ist einzuhalten.

Zur Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze, wie Obstbäume, Vogelbeere, Grünerlen, Weiden, Buchen, eventuell Holler geeignet. Die Verwendung von Koniferen (Nadelholzgewächsen) ist nicht zulässig.

Die Pflege und Erhaltung der Pflanzmaßnahmen liegen im Aufgabenbereich des Grundeigentümers.

#### **5.4 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 Bausprechttag fixiert.

Als ortsübliche Materialien werden die im Siedlungsraum verwendeten Materialien angesehen. Beispielhaft sind Putze, Färbelungen, Struktur, Holzfassaden, etc. Entsprechend dem Gebietscharakter sind in den Obergeschoßen Holzverkleidungen in natürlichen Holzfarben, bzw. die durch natürliche Verwitterung vergrauen, auszuführen.

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

#### **5.5 Zu § 4 Abs. 5 – Dächer und Dachformen**

Als Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 24° und 42° zulässig.

Die Hauptfirste sind entsprechend der Planbeilage in Längsrichtung der Gebäude auszurichten.

Als Dacheindeckung sind kleinteilige Deckungsmaterialien in dunkelgrauer, dunkelbrauner oder dunkelroter Farbe zu verwenden.

Nebengiebel und Gaupen sind zulässig.

#### **5.6 Zu § 4 Abs. 6 – Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie**

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes sind Kollektorflächen entsprechend der Dachneigung in oder auf den Dachflächen zu integrieren.

Die Anlagen sind so auszuführen, dass ein Abrutschen von Schnee und Eis und somit Unfälle verhindert werden können.

#### **5.7 Zu § 4 Abs. 6 – Ver- und Entsorgung**

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

Die Flächen können nach Errichtung von Objekten an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Michaelerberg-Pruggern angeschlossen werden, da dieses ausreichend dimensioniert ist.

Ein Grobkonzept für die Entsorgung der Meteorwässer wird im Zuge des Endbeschlusses nachgereicht.

Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind die Standplätze für Müllcontainer gegen Einsicht abzusichern.



#### **5.8 Zu § 4 Abs. 7 – Einfriedungen**

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

Durch die jeweilige Positionierung darf es zu keinen Hochwasserkonzentrationen sowie einer Veränderung der Gefährdung der angrenzenden Grundstücke kommen.

#### **6. AUFHEBUNG AUFSCHLIEßUNGSGEBIET**

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