

BEBAUUNGSPLAN

der Marktgemeinde **KLÖCH**

Industriegebiet Klöcher-Bau

GN 2039, KG. Klöchberg

Überführung der Bebauungsrichtlinien aus 1997 und geringfügige Korrektur

Beschluss - 09.10.2017

Planverfasserin:

Dipl. Ing. Andrea Jeindl

Franz-Josef-Straße 12a

8330 Feldbach

Inhalt

1. Verordnung der Gemeinde	3
§1 Aufgabe des Bebauungsplanes.....	3
§2 Erschließung	3
§3 Besondere Festlegungen.....	3
§4 Räumliches Leitbild	6
§5 Niederschlagswasserentsorgung	6
2. Erläuterung der Abänderung	9
§1 Aufgabe des Bebauungsplanes.....	9
§2 Erschließung	9
§3 Besondere Festlegungen.....	10
§4 Räumliches Leitbild	11
§5 Niederschlagswasserentsorgung	11

1. Verordnung der Gemeinde

Verordnung der **Marktgemeinde Klöch** vom _____

GZ.: _____

Der Gemeinderat der **Marktgemeinde Klöch** hat am _____

mit einfacher Mehrheit den Bebauungsplan Industriegebiet Klöcher Bau in Abänderung der Bebauungsrichtlinien aus dem Jahr 1997 (GN 2025/1 tw., 2039, 2041 tw., alle KG. Klöchberg) beschlossen.

Grundstück Nr. 2039, KG Klöchberg

Flächenwidmungsplanausweisung als Industriegebiet 1 (I1) mit der Bebauungsdichte von 0,2-0,4.

Die Rechtswirksamkeit beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag und tritt damit die bisherige Bebauungsrichtlinie außer Kraft.

Anhörverfahren am _____ .

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.F. LGBl. 61/2017

§1 Aufgabe des Bebauungsplanes

ist die vorausschauende Gestaltung des im Titel angeführten Teiles des Baulandes.

Generell werden folgende Ziele verfolgt:

- a) Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Straßenbildes durch Regelung wesentlicher Elemente bei Neubauten.
- b) *Beurteilung des Bebauungsplanes durch die Abt. 15 und den Gestaltungsbeirat*
- c) Berücksichtigung der Erfordernisse einer möglichst störungsarmen Verkehrserschließung und der Verkehrssicherheit.
- d) Ausnutzung des ausgewiesenen Baulandes nach Kriterien der Sparsamkeit.
- e) Wahrung individueller Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Verordnung.

§2 Erschließung

1. Die Zufahrt zum Areal hat über den Gemeindeweg Grst. Nr. 2054, KG Klöchberg zu erfolgen.
2. Zur inneren Erschließung des Areals darf nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt, diese mit einer Breite von max. 12m innerhalb des Abstandes von 50 m zum Kreuzungsmittelpunkt mit der Landesstraße L259 angelegt werden.
3. *Entlang des Gemeindeweges ist nördlich der Betriebseinfahrt die Errichtung von direkt von der Gemeindestraße befahrbaren Senkrechtparkplätzen zulässig.*
4. *Private Verkehrsflächen werden nicht festgelegt und auch keine Grundsätze für die innere Erschließung, da die unbebauten Flächen zur Gänze betriebliche Lagerflächen (Baufirma) darstellen.*

§3 Besondere Festlegungen

(In Ergänzung zu den allgemeinen Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Stmk. Baugesetzes in der jeweils geltenden Fassung).

1. Bebauungsdichte/Bebauungsgrad

Eine konkrete Bebauungsdichte innerhalb der Dichtebestimmungen des FWP wird nicht festgelegt.

Bebauungsgrad: 0,05-0,4

2. Bebauungsweise.

Die Anordnung der Baukörper kann in offener oder gekuppelter Bauweise erfolgen.

3. Baugrenzlinien:

Entlang der Außengrundgrenzen des Gesamtareals ist - unbeschadet der Festlegung gem. §2 Pkt 3 - ein Grundstücksstreifen von mind. 4 m Breite von jeder Bebauung frei zu halten. Lagerplätze aller Art (für Baustoffe, Schüttgut, Müll und dgl.) können bis auf 3 m an die Außengrundgrenzen herangerückt werden.

Nebengebäude gemäß §4 Stmk Baugesetz 1995 i.d.g.F. sind davon ausgenommen.

Eine gesamte Ausnutzung der Baugrenzlinie, welche die Überbauung des gesamten Grundstückes ermöglichen würde, ist nicht zulässig bzw. aufgrund der Dichtefestlegung auch nicht möglich. Die Kubaturen (Längen und Breiten) möglicher Objekte müssen sich an den umgebenden Bestandsgebäuden orientieren.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 10m breiter Uferstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante des östlich gelegenen Gerinnes, von Bauungen und Geländeänderungen freizuhalten.

Der Bauverbotsbereich entlang der Landesstraße ist freizuhalten, andernfalls ist um eine Sondergenehmigung anzusuchen und dürfen die erforderlichen Sichtweiten auf der Landesstraße nicht eingeschränkt werden.

4. Ausrichtung der Gebäudefront bzw. Dachkante:

Gebäude und Dächer, die in einem Abstand von weniger als 10 m zu einer Grundgrenze mit der Landesstraße 259 bzw. mit dem Gemeindegweg Grst. Nr. 2054, KG. Klöcherberg, situiert werden, sind jedenfalls mit einer Gebäudefront bzw. Dachkante annähernd parallel zu dieser Grundgrenze zu stellen.

5. Gebäudehöhe:

Im Abstand von weniger als 10 m zu den Außengrenzen des Gesamtareals ist die zulässige Höhe (Gebäudehöhe) von Gebäuden und Bauwerken aller Art (mit Ausnahme von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen) bzw. von in diesem Bereich liegenden Teilen derselben mit 7 m begrenzt. Im weiteren Innenbereich des Areals beträgt die zulässige Gesamthöhe von Gebäuden 12 m.

6. Höhenlage

Die Höhenlage der Verkehrsflächen und Bauplätze des Areals kann den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen entsprechend festgelegt werden. Zu den bestehenden Geländehöhen entlang der Außengrenzen des Areals sind derart ggf. veränderte Höhen auf dem Areal durch unbefestigte Böschungen mit ausreichender Standfestigkeit und Sickerfähigkeit im Bereich der unbebauten Grenzabstände auszugleichen.

7. Dächer

Die Dächer sind als geneigte Dächer (Satteldach, Pultdach) oder *bekieste, oder begrünte Flachdächer* in jeweils konstruktiv geeignetem Material, jedoch mit insgesamt einheitlicher Farbgebung (*rot, rötlich oder grau*) auszuführen.

8. Material- und Farbgestaltung

Für die Fassaden wird ein zurückhaltender Farbeinsatz, d.h. Farben mit geringem Sättigungsgrad (keine Signalfarben), pastellener Farben oder von Grautönen von Mittelgrau bis Anthrazit vorgeschrieben. Vorzugsweise sind natürliche Materialfarben (Materialfarben von Holz, Beton, Stahl) zu wählen, glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

9. Lagerplätze für Müll und dgl.

sind, sofern sie nicht durch Hecken abgegrenzt werden, durch blickdichte Einfriedungen aus Holz oder Mauerwerk mit *max. 1,5 m* Höhe im Abstand von *mind. 3 m* von den Außengrundgrenzen des Areals gegen diese hin abzuschirmen. Ausgenommen sind Lagerflächen für Baustoffe und Schüttgut, wofür generell bauliche Einfriedungen nicht vorgesehen sind..

10. Grünstreifen und Bepflanzung

Bei Nutzung des Grundstückstreifens entlang des Gemeindeweges als PKW-Abstellfläche gem. § 2, Pkt. 3 dieses Bebauungsplanes wird *festgelegt*, diesen Bereich durch nicht versiegelte Flächen mit jeweils einem gebietstypischen Laubbaum zwischen jeweils *max. 4* PKW-Abstellplätzen zu gliedern und an den Enden mit jeweils einem Baum zu begrenzen. *Alternativ wird als sinnvoll erachtet, die hier bereits bestehenden Bäume zu erhalten und die Neugestaltung der Parkplätze danach auszurichten.*

Entlang der Landesstraße ist die junge, schütterere Baumreihe so zu ergänzen, dass in maximal 10 m Abstand ein weiterer Baum derselben Art gepflanzt wird. Sollte für diese Ersatz erforderlich sein, sind diese durch großkronige, einheimische Laubbäume zu ersetzen. Die bestehende Hecke ist zu erhalten.

Südlich der Einfahrt in das Betriebsareal sind entlang der Gemeindestraße, in Anlehnung an die nördliche Baumreihe im Bereich der Parkplätze, zwei weitere Bäume derselben Art zu pflanzen.

Zur Gestaltung des Areales ist weiters am Betriebsgelände eine Baumgruppe (mind. 3 großkronige, einheimische Laubbäume) anzulegen. Diese kann wahlweise in der südwestlichen Grundstücksecke oder im Nahebereich eines Gebäudes angelegt werden.

Für die östliche und nördliche Grundstücksgrenze werden keine Bepflanzungsvorschriften getroffen, da im Osten durch den Gewässerlauf eine natürliche Uferbepflanzung vorhanden ist und im Norden bereits durch den Nachbarn eine Sichtschutzhecke angelegt wurde.

Bei sämtlichen Bepflanzungsmaßnahmen sind heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen, insb. folgender Arten ist

untersagt: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und RiesenGoldrute.

11. Einfriedung (Verordnung gem. §11, Abs. 2, Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F.)

Für allfällige Einfriedungen sind Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune in grauer oder grüner Farbgebung und/oder Hecken aus gebietstypischen Laubgehölzen, jeweils mit einer Höhe von ca. 1,5 m zu verwenden.

§4 Räumliches Leitbild

Das Räumliche Leitbild legt für das Planungsgebiet die Einzelbeurteilung durch den Gestaltungsbeirat fest.

§5 Niederschlagswasserentsorgung

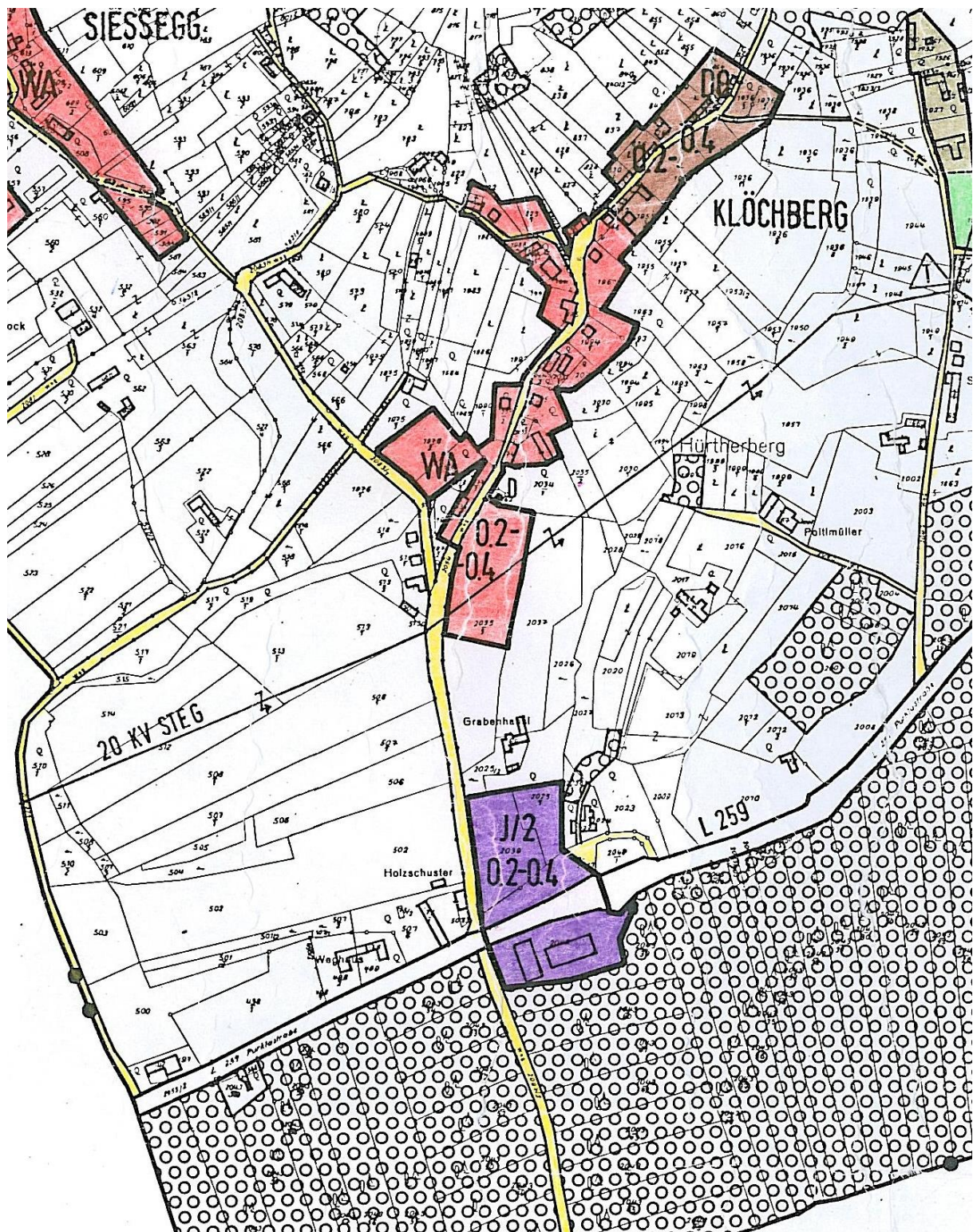
Zur Verringerung des Niederschlagswasseranfalles müssen Freiflächen vorzugsweise mit sickerfähigen Belägen (Rasengittersteine, Dränpflastersteine, etc.) ausgeführt werden. Die anfallenden Niederschlagswässer sind auf eigenem Grund zur Verrieselung zu bringen oder dürfen nur retentiert in den Vorfluter eingeleitet werden.

Die Planverfasserin

DI Andrea Jeindl
Franz-Josef-Straße 12a
8330 Feldbach

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Auszug aus dem FWP 4.00 (ohne Maßstab)



Auszug aus dem Kataster mit Darstellung des Planungsgebietes



2. Erläuterung der Abänderung

Die Baulandaufnahme des Planungsgebietes erfolgte im Jahr 1997 im Zuge der ÖEK-Änderung 3.07 und FWP-Änderung 3.07 mit der Vorgabe der Erstellung von Bebauungsrichtlinien, welche dann auch kurz danach verordnet wurden.

Aufgrund der geänderten Gesetzeslage sind Bebauungsrichtlinien nicht mehr neu festlegbar bzw. bestehende nicht abänderbar und ergibt sich daher aufgrund der Notwendigkeit der Abänderung der Vorgaben eine Neuerstellung eines Bebauungsplanes.

Die Änderung der das Planungsgebiet umfassenden Grundstücksnummern ergibt sich aus einer Neuvermessung des Areales, dazu erfolgt die Darstellung der damaligen FWP –Änderung und des aktuellen Katasters. Nur entlang der östlichen Abgrenzung ergab sich eine geringfügige Korrektur.

In der Zwischenzeit wurde die Fläche hauptsächlich als Lager für die Baufirma Klöcher Bau genutzt. Es wurden vorübergehend Container aufgestellt und Parkplätze entlang der Gemeindestraße angelegt.

Es sollen nun ein neues Bürogebäude und ein überdachter Lagerplatz errichtet werden.

In diesem Zuge wurden die Bebauungsrichtlinien überprüft und muss festgestellt werden, dass das Tonnendach in keiner Weise in der Gemeinde üblich ist und auch im Räumlichen Leitbild nicht enthalten. Aufgrund der Kubatur des Objektes wird, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde der BH Südoststeiermark, das Tonnendach durch das Flachdach ersetzt.

Als geänderte Planungsvoraussetzung wird das nunmehr gültige Räumliche Leitbild der Gemeinde angeführt.

Desweiteren erfolgen geringfügige Korrekturen hinsichtlich der Parkplätze, Nebengebäude, Gebäudehöhen und Bepflanzung, welche sich zum Teil aus der bereits bestehenden Nutzung des Areales ergeben und damit auch geänderte Planungsvoraussetzungen darstellen.

Ergänzend wird auch eine planliche Darstellung aufbauend auf den bisherigen Wortlaut erstellt.

Allgemeine Erläuterung

zu §1 Aufgabe des Bebauungsplanes

Das gesamte Areal befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 36 Murauen und Europaschutzgebiet Nr. 14 und wurde daher aufgrund der Sensibilität des Planungsraumes die ursprüngliche Zonierung der Bebauungsrichtlinien, nun Bebauungsplan, festgelegt.

Die Erforderlichkeit der Beurteilung durch die Abt. 15 und den Gestaltungsbeirat wird ergänzt.

zu §2 Erschließung

Zum Zeitpunkt der Überführung der Richtlinie in einen Bebauungsplan ist die Betriebszufahrt bereits Bestand. Entlang der Gemeindestraße bestehen bereits Senkrechtparkplätze, welche nur neu gestaltet werden sollen.

Eine innere Erschließung kann nicht festgelegt werden, da die nicht bebaute Betriebsfläche als Lager genutzt wird.

Pkt. 3 bleibt dem Sinne nach gleich, wird nur vereinfacht, Pkt. 4 wird bezüglich der inneren Erschließung ergänzt.

zu §3 Besondere Festlegungen

Bebauungsweise.

In Anpassung an die Umgebung wird die offene Bauweise festgelegt, im Falle einer allfälligen Grundstücksteilung ist auch gekuppelte Bauweise zulässig.

Baugrenzlinien:

Durch die Baugrenzlinien wird eine Art Freihaltestreifen definiert.

Östlich des Planungsgebietes verläuft ein kleines Gerinne, der erforderliche Abstand der Bebauung und von Geländeänderungen wird ergänzt. Ebenso wird die Stellungnahme der Landesstraße bezüglich Abstände und Sichtweiten eingearbeitet.

Ausrichtung der Gebäudefront bzw. Dachkante:

Gebäude und Dächer an den Grundstücksrändern zu den Verkehrsflächen sind entlang dieser auszurichten.

Der bisherige Punkt „Baufluchtlinie“ wird durch „Ausrichtung der Gebäudefront bzw. Dachkante“ ersetzt, da keine Baufluchtlinie entsprechend Definition im Baugesetz gemeint war und auch nicht festgelegt wird.

Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhen werden so festgelegt, dass entlang der Grundstücksgrenzen eine Zweigeschoßigkeit möglich ist, im Inneren des Areales sind aufgrund der Weitläufigkeit des Areales und mangels an unmittelbar betroffenen Anrainern bis zu 12 m zulässig.

Die Änderung der Gebäudehöhen von 5 m auf 7 m im Randbereich des Grundstückes ergibt sich aus der betrieblichen Notwendigkeit der immer größeren Maschinen, die sich im überdachten Freilager bewegen müssen bzw. gewaschen werden sollen. Das nördliche Wohnhaus ist 30 m entfernt und erfolgt dadurch keine Beeinträchtigung. Zusätzlich bringt das bestehende Gelände mit sich, dass das Objekt nicht über die gesamte Länge in der vollen Höhe in Erscheinung treten wird.

Höhenlage

Fixe Höhenangaben erfolgen nicht, sondern sind diese den betrieblichen Erfordernissen entsprechend zu wählen.

Dächer

Aufgrund der im Industriegebiet üblicherweise größeren Kubaturen werden einfache Dachformen gewählt.

Das in der Gemeinde völlig fremde und im Räumlichen Leitbild nicht enthaltende Tonnendach wird durch das Flachdach ersetzt, welche im Räumlichen Leitbild durchaus für größere Kubaturen zulässig ist.

Material- und Farbgestaltung

Dieser Punkt wird neu hinzugefügt und soll damit eine bessere Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Lagerplätze für Müll und dgl.

Müllplätze sollen von außen nicht erkennbar und daher entsprechend abgeschirmt werden.. Baustoffe und Schüttgut werden üblicherweise auf der Fläche im Freien gelagert.

Grünstreifen und Bepflanzung (Hinweise und Empfehlungen):

Früher Wortlaut, jetzt Erläuterung: Lt. §8, Abs. 2, Steierm. Baugesetz 1995, i.d.g.F. hat die (Bau-) Behörde (aus Anlass von Bauführungen) nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse für Kraftfahrzeugabstellflächen, Flachdächer, Höfe und Betriebsanlagen Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene vorzuschreiben. Da es sich beim ggst. Baugebiet um eine landschaftlich sensible, weitgehend von Freiland umgebene Situation handelt, sind Verschreibungen insbesondere zur Begrünung und Bepflanzung der bebauungsfreien Randbereiche des Areals und im Bereich der ggf entlang des Gemeindeweges vorgesehenen PKW-Abstellflächen zu erlassen. Diese Vorgaben werden nun ergänzt und verpflichtend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bäume erfolgt eine geänderte Festlegung für die Bepflanzung der Parkplätze.

Der Ausschluss der angeführten Arten erfolgt aufgrund einer Bekanntgabe durch die Abt. 13, Naturschutz, da die genannten Arten das Potential besitzen enorme Schäden im heimischen Ökosystem, in der heimischen Infrastruktur sowie in der Gesundheit der Bevölkerung zu verursachen.

Einfriedung (Verordnung gem. §11, Abs. 2, Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F.)

Die Einfriedung des Areales soll ortstypisch und möglichst transparent sein und müssen hohe, dichte Zäune vermieden werden.

Folgende Punkte sind neu:

zu §4 Räumliches Leitbild

In der Revision des Entwicklungskonzeptes 5.00 wurde neu ein Räumliches Leitbild festgelegt, auf welches hingewiesen wird.

zu §5 Niederschlagswasserentsorgung

Zur Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserentsorgung wird dieser Punkt im Bebauungsplan neu eingefügt.

Anmerkung:

Im Wortlaut sind alle Änderungen gegenüber den bisherigen Richtlinien kursiv geschrieben, in der Erläuterung die Hinweise und Begründungen dazu.