

BEBAUUNGSPLAN

der Marktgemeinde **KLÖCH**

T3-Nord – Erholungsgebiet Traminergolf

GN 960-964, 965/1-15, 966-968, 970, 971, 972-974 in Teilen, KG. Klösch

Unterlagen für Anhörung – 16.07.2015

Beschluss 07.10.2015

Ergänzungsbeschluss – 13.04.2016

1. Änderung Juli 2022

1. Änderung 2022-Beschlussunterlagen – 20.10.2022

ROG Stmk 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 45/2022

Planverfasser:

Dipl. Ing. Andrea Jeindl
Franz-Josef-Straße 12a
8330 Feldbach

Inhalt

1. Verordnung der Gemeinde	3
§1 Planverfasser	3
§2 Geltungsbereich.....	3
§3 Überörtliche Festlegungen / UVP	3
§4 Zeitlich gestaffelte Bebauung.....	3
§5 Verkehrsflächen/Straßenfluchtlinie	3
§6 Baugrenzlinien, Anordnung der Baumassen, Abstand Landesstraße.....	4
§7 Technik- und Betriebsgebäude, Nebengebäude, überdachte Abstellplätze	4
§8 Gebäudetypen: Proportionen, Firstrichtung, Dachform, Höhenentwicklung der Gebäude ..	4
§9 Dachneigung, -material und -farbe	5
§10 Maß der baulichen Nutzung.....	5
§11 Fassadenfarbe.....	6
§12 Kollektorflächen.....	6
§13 Lärmfreistellung.....	6
§14 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
§15 Niederschlagswasserentsorgung	6
§16 Grünraumgestaltung, Freiflächen und Einfriedungen	7
§17 Kinderspielplatz	7
§18 Ökostreifen	7
§19 Geländeveränderungen, Steinschichtungen	7
§20 Parzellierung	7
2. Gestaltungskonzept - Erläuterung	9
2.1 Allgemein	9
2.2 Verkehrsaufschließung	12
2.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung	13
2.4 Bautypen.....	13
2.5 Gemeinschaftsfläche - Kinderspielplatz.....	13
2.6 Ver- und Entsorgung	13
2.6.1 Stromversorgung und Telefonanschluss	13
2.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	13
2.6.3 Müll.....	14
2.6.4 Schneeräumung	14
2.6.5 Niederschlagswasserentsorgung	14
2.7 Lärmfreistellung	14
3. Bestand	15
3.1 Bestandsaufnahme.....	15
3.2 Plangrundlage	15
3.3 Bestandsanalyse.....	16
3.3.1 Lage und Verkehrsaufschließung der Grundstücke.....	16
3.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes.....	16
3.3.3 Bebauung der Umgebung und Gebäudetypen	16

1. Verordnung der Gemeinde

Verordnung der **Marktgemeinde Klöch** vom 20.10.2022

GZ.: 004/0-15/2022

Der Gemeinderat der **Marktgemeinde Klöch** hat am 20.10.2022

mit einfacher Mehrheit die 1. Änderung 2022 des Bebauungsplanes T3-Nord beschlossen.

Die Rechtswirksamkeit beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Anhørungsfrist von 18.07.2022 bis 08.08.2022.

§1 Planverfasser

Der Bebauungsplan besteht aus einem Ordnungsplan und Ordnungs- und Erläuterungstext, verfasst von DI Andrea Jeindl, 8330 Feldbach, Franz-Josef-Straße 12a.

§2 Geltungsbereich

Der Bereich der Gültigkeit dieser Verordnung T3-Nord erstreckt sich über folgende Grundstücke: GN 960-964, 965/1-15, 966-968, 970, 971, 972-974 (in Teilen), KG. Klöch.

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes (Ordnungsplan) im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Verordnung.

Die Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 in der geltenden Fassung sind einzuhalten, sämtliche Bauführungen bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.

Die Flächenwidmung entspricht dem gültigen Flächenwidmungsplan 4.08 der Marktgemeinde Klöch.

§3 Überörtliche Festlegungen / UVP

Das gesamte Gemeindegebiet von Klöch befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 36 (Murauen – Mureck - Bad Radkersburg - Klöch), Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 29. Juni 1981, LGBl. 88/1981. Die Festlegung des Gebietes dient dem Zweck der Erhaltung seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart, seiner seltenen Charakteristik und seines Erholungswertes.

Das Planungsgebiet liegt demnach in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A und ist das Projekt daher geeignet, Grundlage für ein Projekt zu sein, das gem. Anhang 1 zum UVP-Gesetz-2000 i.d.g.F einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Ein Umweltbericht wurde bereits im Zuge der Baulandaufnahme ÖEK 4.03 und FWP 4.08 erstellt.

§4 Zeitlich gestaffelte Bebauung

Zone 1 – BBP T3-Nord

Zone 2 – BBP T3-Süd

§5 Verkehrsflächen/Straßenfluchtlinie

Die äußere Erschließung erfolgt direkt durch eine gemeinsame Zufahrt von der Landesstraße, wobei innerhalb des Sichtwinkels im Bereich dieser Ausfahrt keine Sichtbehinderungen hergestellt werden dürfen.

Der Abschnitt bis zur Abzweigung der Erschließungsstraßen in die einzelnen Teilbereiche wird als öffentliche Verkehrsfläche geführt.

Die Erschließung des östlichen und südlichen Planungsgebietes hat über die in Ausführung und Breite anzupassende Gemeindestraße GN 970 zu erfolgen.

Die Erschließung des nördlichen Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße GN 959.

Zu diesem Zweck sind Mindestwegbreiten von 6 m bzw. 8 m erforderlich und erfolgt zur Absicherung die Festlegung einer Straßenfluchtlinie.

Sofern keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche gegeben ist, ist durch entsprechende Besitzverhältnisse, Servitute oder ähnliches sicherzustellen, dass auch für spätere Grundstücksteilungen oder Änderungen der Eigentumsverhältnisse für alle Teilflächen eine gesicherte Zufahrt besteht.

Die Wege für die innere Erschließung weisen je nach Wichtigkeit Breiten zwischen 4 und 8 m auf.

Gegenüber den am Verordnungsplan eingetragenen Wegen sind Abweichungen bis zur dargestellten Wegbreite zulässig.

Für alle NebenaufschlieBungsstraßen ist dränfähiger Belag zu verwenden.

Zulieferverkehr ist nur zum zentralen Bereich (Hotel) erforderlich und wird über die allgemeine Zufahrt abgewickelt.

Ein größerer Sammelparkplatz im Bereich der Haupteinfahrt wird derzeit festgelegt. Bei Bedarf (vor allem im südlichen Bereich) sind weitere Abstellflächen möglich, wobei diese möglichst konzentriert angelegt werden müssen. Für diese gilt, dass jeweils nur die Fahrspuren asphaltiert werden dürfen, die Abstellflächen sind dränfähig auszuführen. Zwischen den Parkierungstreifen sind ausreichend breite Grünstreifen anzulegen, um Bepflanzung und Gehweg aufnehmen zu können. Eine Überdachung mit entsprechender Versickerung der Niederschlagswässer ist zulässig.

Die Haupteinfahrt für den südlichen Abschnitt wird durch Verbreiterung des bestehenden öffentlichen Weges (GN 970) hergestellt (Straßenfluchtlinie). Ergänzend besteht auch die Möglichkeit diese Fläche durch den dargestellten Parkplatz aufzuschließen. Damit wird das südliche Planungsgebiet ausreichend aufgeschlossen.

Sollte sich im Zuge der Konsumation des Planungsgebietes ergeben, dass auch eine Linksabbiegemöglichkeit notwendig ist, so werden bereits im Bebauungsplan die erforderlichen Flächen berücksichtigt und freigehalten (Straßenfluchtlinie).

Es wird auf das Verkehrskonzept von DI Johann Rauer, Bad Blumau, vom 07.10.2015 im Anhang verwiesen.

§6 Baugrenzenlinien, Anordnung der Baumassen, Abstand Landesstraße

Im Verordnungsplan werden Baugrenzenlinien festgelegt, innerhalb welcher die jeweilige Bebauung (differenziert nach Höhe und Dachformen) zu erfolgen hat, es sind jedoch die Abstandsbestimmungen gem. §13, Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. einzuhalten. Die auf die Wegflächen bezogenen Abstände bleiben jeweils dazu konstant.

Es gilt § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. sinngemäß.

Wo Baugrenzenlinien über derzeitige Grundstücksgrenzen verlaufen, sind diese nur im Falle einer Grundstücksvereinigung in dieser Form konsumierbar, andernfalls sind die erforderlichen Grenzabstände im Sinne einer offenen Bebauung einzuhalten.

Die Mindestabstände der Bebauung von der Landesstraße werden anhand der erforderlichen Sichtwinkel ermittelt und dienen diese der Aufnahme allfälliger Lärmschutzeinrichtungen.

§7 Technik- und Betriebsgebäude, Nebengebäude, überdachte Abstellplätze

Die Errichtung von Technik- und Betriebsgebäuden, Nebengebäuden und überdachten Abstellplätzen (auch größeren Umfanges) ist auch außerhalb der Baugrenzenlinien zulässig.

§8 Gebäudetypen: Proportionen, Firstrichtung, Dachform, Höhenentwicklung der Gebäude

Gästehäuser und anders genutzte Objekte entlang der Landesstraße

Proportion: Gebäudebreite zu Gebäudelänge mind. 1:1,4
optionales Kellergeschoß

Satteldach mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß,
 Gesamthöhe des Gebäudes max. 11 m
 Kniestockhöhe max. 1,25 m
 Volumen:
 max. 4 Wohneinheiten bei den Gästehäusern
 an der Landesstraße größere Volumen zulässig, wobei längere Gebäude klare Zäsuren aufweisen müssen und die dazwischenliegenden Gebäudeteile eine Länge von max. 30 m aufweisen dürfen

Firstrichtung: Über die Baukörperlängserstreckung, diese wird jedoch planlich nicht fixiert.

Hotelanlage

Proportion: Gebäudebreite zu Gebäudelänge mind. 1:1,4
 optionale Kellergeschoße mit möglicher Tiefgarage
 Satteldach oder Flachdach mit max. drei oberirdischen Geschoßen,
 Gesamthöhe der Gebäude max. 18 m beim Satteldach, 15 m beim Flachdach,

Etwaige Kellergeschoße dürfen bei allen Objekten max. 50 cm aus dem natürlichen Gelände ragen.

§9 Dachneigung, -material und -farbe

	Satteldach - Gästehäuser und anders genutzte Objekte entlang der Landesstraße	Satteldach Hotelanlage –	Flachdach Hotelanlage –
Dachneigung	35-45°	25-45°	3-10°
Deckungsmaterial	kleinteiliges Deckungsmaterial, keine glasierten Ziegel oder anderes glänzendes Material	kleinteiliges Deckungsmaterial, keine glasierten Ziegel oder anderes glänzendes Material	bekiestes oder begrüntes Foliendach
Dachfarbe	rot	rot	
	Untergeordnete Gebäudeteile (bis 1/3 der Fläche des Wohngebäudes): Flachdach möglich kein Pult- oder Walmdach Für Gaupen, Vordächer und Eingangüberdachungen Sattel-, Flach- und Pultdach Garagen und Carports bis 60 m² und Nebengebäude: Sattel-, Flach- oder Pultdach kein Walmdach	Für Gaupen, Vordächer und Eingangüberdachungen Sattel-, Flach- und Pultdach Garagen und Carports bis 60 m² und Nebengebäude: Sattel-, Flach- oder Pultdach kein Walmdach	Für Gaupen, Vordächer und Eingangüberdachungen Sattel-, Flach- und Pultdach Garagen und Carports bis 60 m² und Nebengebäude: Sattel-, Flach- oder Pultdach kein Walmdach
Dachüberstand	erkennbare Traufenausbildung	erkennbare Traufenausbildung	

§10 Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet: L(E) – Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet
 Bebauungsdichte: 0,2-0,6
 0,2-0,4
 Aufschließungserfordernisse: Lärmfreistellung
 Baulandzonierung: Bebauungsplan auf Grundlage eines Gestaltungskonzeptes der Gesamtanlage, Festlegung einer zeitlichen Staffelung der Bebauung von innen nach außen (= von Nord nach Süd)

Bebauungsgrad:	0,07-0,6 im Bereich mit der Bebauungsdichte 0,2-0,6 (4 durchgestrichen)
Bebauungsweise:	0,07-0,4 im Bereich mit der Bebauungsdichte 0,2-0,4 offen
Versiegelungsgrad:	max. 0,5

Hinweis an die Baubehörde (Ergänzung aufgrund des Mails der Abt. 13. Dr. Gollner vom Fr 18.03.2016):

Der beabsichtigte Verwendungszweck muss in der Baubeschreibung der Bewilligungsunterlagen angegeben sein, weil nur so die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan prüfbar ist. Zudem ist der Verwendungszweck im Spruch des Baubewilligungsbescheides anzugeben und ist eine Auflage aufzunehmen, wonach die Nutzung als Haupt- und/oder Zweitwohnsitz unzulässig ist. Im Falle einer bescheidwidrigen Nutzung ist diese gemäß § 41 (4) Stmk. BauG 95 idgF bescheidmäßig zu untersagen.

§11 Fassadenfarbe

Für die Fassade sind gedämpfte Farbtöne (Erdfarbtöne) oder zarte Pastelltöne oder Weiß zu verwenden. Signalfarben (z.B. grelles Gelb oder Orange) bzw. satte, dunkle Farbgebungen über die gesamte Fassade (z.B. kräftiges Rot oder Grün) sind nicht zulässig.

§12 Kollektorflächen

Sämtliche Kollektorflächen, wie Solar und Photovoltaikanlagen sind gebäudeintegriert bzw. möglichst parallel zu den Dachflächen anzubringen. Auf den Flachdächern sind keine aufgeständerten Anlagen zulässig.

§13 Lärmfreistellung

Die Lärmausbreitung wurde von DI Rudolf Fruhmann, ZT für Bauingenieurwesen in Weitendorf ermittelt und liegen die Gebiete unmittelbar an der Landesstraße über den Grenzwerten für das Erholungsgebiet (40 dB Nacht/50 dB Tag). Für diese Bereiche sind entweder auf eigene Kosten von den Bauwerbern entsprechende Lärmschutzeinrichtungen herzustellen oder ist die Art/Anordnung der Bebauung so zu wählen, dass Lärmfreiheit gegeben ist oder können andere, im Erholungsgebiet zulässige Nutzungen, welche höhere Immissionsgrenzwerte aufweisen, bewilligt werden. Spezifische Maßnahmen werden nicht festgelegt.

Es wird auf die Ermittlung der Schallausbreitung von DI Rudolf Fruhmann, ZT für Bauingenieurwesen in Weitendorf, vom 07.10.2015 im Anhang verwiesen.

§14 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Versorgungsanschlüsse haben entsprechend den Vorschriften der jeweiligen abgebenden Stelle zu erfolgen.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz bzw. den öffentlichen Kanal zu erfolgen.

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

§15 Niederschlagswasserentsorgung

Zur Verringerung des Niederschlagswasseranfalles müssen Freiflächen vorzugsweise mit sickertfähigen Belägen (Rasengittersteine, Dränpflastersteine, etc.) ausgeführt werden.

§16 Grünraumgestaltung, Freiflächen und Einfriedungen

Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen, besonders zur Abschirmung nach außen, sind heimische und standortgerechte Gewächse zu verwenden. Entlang sämtlicher Erschließungsstraßen sind alleetartig, großkronige Bäume zu pflanzen. Die Randbereiche müssen mit Hecken und großkronigen Bäumen als Sicht-, Lärm- und Windschutz gestaltet werden. Eine dauerhafte Erhaltung der Bepflanzung muss sichergestellt werden.

Max. Höhe von lebenden Zäunen: 150 cm.

Im Zentrum der Anlage befindet sich ein natürlich gestalteter Badeteich.

Keine Gestaltung ganzer Böschungen mit Steinen oder Kies.

Einfriedungen müssen licht- und luftdurchlässig sein, dichte Zäune max. zwischen den einzelnen Gästehäusern bis zur doppelten Hauslänge bzw. im Bereich der Terrasse.

. Zäune müssen mit der Natur und der landschaftsangepassten Bebauung harmonisieren.

Höhe max. 1,25 m,

Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Asphaltkante) 2,0 m

§17 Kinderspielplatz

Kinderspielplätze sind nach Bedarf in den jeweiligen Anlagen zu errichten.

§18 Ökostreifen

Auf dem Grundstück Nr. 967 wurde im Zuge der Grundzusammenlegung ein Ökostreifen angelegt. Dieser wird in derselben Breite an den Ostrand des Planungsgebietes verlegt und ist mit Arten zu bepflanzen, die in der umliegenden Natur vorkommen.

Eine zur Durchführung der Bauaufsicht einschlägig fachkundige Person ist von der Bezirksnaturschutzbehörde oder der Agrarbezirksbehörde zu nennen.

§19 Geländeveränderungen, Steinschlichtungen

Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten und ist die Bebauung diesem anzupassen. Geländeveränderungen sind so gering wie möglich zu halten. Abgrabungen und Anschüttungen dürfen nur im geringstmöglichen Umfang durchgeführt werden (bautechnisch erforderliche, geringfügige Böschungen).

Böschungen sind als natürliche Böschungen zu gestalten.

Steinschlichtungen sind generell verboten.

§20 Kollektorflächen

Kollektorflächen (Photovoltaikanlagen und Solaranlagen) sind bevorzugt am Dach (dachparallel oder gebäudeintegriert oder unter der Attika angeordnet) anzubringen. Freistehende Anlagen sind nur in einem an den Bedarf der im Planungsgebiet liegenden Objekte ausgerichteten Ausmaß zulässig und derart auszurichten oder durch Bepflanzungen abzuschirmen, dass von der Landesstraße keine Einsehbarkeit gegeben ist.

§21 Parzellierung

Eine Parzellierung des Planungsgebietes ist zulässig, wird jedoch im Bebauungsplan nicht festgelegt.

Bei gewünschter späterer Parzellierung ist bei Errichtung der einzelnen Objekte auf die Gebäudeabstände zu achten.

§22 Räumliches Leitbild

Die Vorgaben des im Anhang 1 angeführten Räumlichen Leitbildes sind einzuhalten. Für touristische Objekte sind teilweise Ausnahmen möglich, wobei die Festlegungen im BBP heranzuziehen sind.

Die Planverfasserin:



Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister



2. Gestaltungskonzept - Erläuterung

2.1 Allgemeine Beschreibung

Beschreibung im Rahmen der Ersterstellung 2015:

Für das im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung 4.08 der Marktgemeinde Klöch ausgewiesene Erholungsgebiet ist aktuell der Betreiber des Golfplatzes und Golfclubhauses interessiert, den nördlichen Teil mit einer Anlage in Form einer Kombination eines Hotelkomplexes mit Gästehäusern zu bebauen.

In einer ersten Baustufe sollen rund 20 – 30 Gästehäuser errichtet werden. Diese werden vorerst vom Clubhaus bzw. Golfplatz mitversorgt (Verpflegung, Rezeption, Pflege der Grünanlagen etc.).

Danach erfolgt die weitere Umsetzung je nach Bedarf (Hotel oder Gästehäuser).

In der Endausbauphase des gegenständlichen Projektes wird die nördliche Fläche des Bebauungsplanes komplett vom Hotel verwaltet und können von den Gästen der Solitärhäuser alle Einrichtungen des Hotels (Restaurant und Wellnessbereich) genutzt werden. Das langfristige Konzept sieht die Entwicklung der Gästehäuser auch im südlichen Bereich vor, sodass langfristig die Hotelanlage im Zentrum der Gesamtanlage gelegen ist, Details dazu werden jedoch nicht festgelegt.

Diese Vorgehensweise wird aus folgenden Gründen gewählt:

Hotelbetten sind derzeit im Golfclubhaus vorhanden und soll mit diesem Konzept nun eine weitere Schiene im Fremdenverkehr erschlossen werden.

Mit den frei stehenden Häusern mit Garten soll auch die Verweildauer verlängert werden.

Die einzelnen Häuser sollen je nach Nachfrage gebaut werden, bei einem Hotelkomplex ist eine sukzessive Errichtung nicht so einfach möglich.

Die Finanzierung ist durch eine schrittweise Bebauung leichter möglich, zusätzlich soll diese für einen Teil der Anlage ähnlich dem Hapimag-Konzept, aber begrenzt auf diese Anlage, aufgebaut sein.

Durch die zwingende Erschließung der Gesamtanlage gegenüber der Einfahrt zum Golfplatz ist mit diesem Konzept das Hotel auf kürzestem Weg erreichbar und wird die Ferienanlage dadurch nicht gestört.

Es wird festgehalten, dass mit dem Bebauungsplan die Konzeption für das nördliche Planungsgebiet festgelegt wird, welche auch die Erschließung des südlichen Teiles beinhaltet. Das Projekt soll stufenweise umgesetzt werden und sich an den Wünschen der Gäste orientieren, dies speziell im Hinblick auf die Größenordnung der einzelnen Wohneinheiten. Der Betreiber möchte damit Fehlinvestitionen vermeiden und die Wirtschaftlichkeit des Projektes sicherstellen, um eine langfristige und gut funktionierende Erholungseinrichtung zu schaffen.

Aus derzeitiger Sicht kann nicht abgeschätzt werden, in welchem Zeitraum die Gästehäuser errichtet werden und vor allem, wann ein Hotelbetreiber gefunden wird, bzw. wann dieses für die Versorgung der Gäste unbedingt notwendig wird. Der Hotelkomplex wird daher in Zone 2A gelegt, welche nach Zone 1 bebaut werden kann. Damit ist zugleich auch die Bebauung von Nord nach Süd sichergestellt.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes können jedoch aus unterschiedlichen Gründen auch Projektänderungen erforderlich sein, welche möglicherweise nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmen. Es wird daher an dieser Stelle festgehalten, dass der vorliegende Bebauungsplan der Umsetzung eines derzeit konkreten Projektes dient, wobei derzeit für die Parzellen an der Landesstraße und den südlichen Abschnitt keinerlei konkrete Planungswünsche vorliegen.

Zum Zwecke einer wirtschaftlichen Ausnutzung dieses Areales und im Sinne der Förderung von Maßnahmen im Tourismus in der Marktgemeinde Klöch müssen daher künftige, situationsangepasste Änderungen des Bebauungsplanes möglich sein.

Begründung für die 1. Änderung 2022

Der Bebauungsplan war 2016 für eine sukzessive Erweiterung ausgelegt und war nicht vorhersehbar in welchem Zeitraum die Bebauung umgesetzt werden wird. Der Golfplatzbetreiber (in Folge Eigentümer 1 - E1) hat bisher sieben Ferienhäuser errichtet und sind noch Gstk. Nr. 965/2 und 961 in seinem Eigentum. Wie bisher soll die Erweiterung nach und nach erfolgen.

GN 965/1 wurde vom Besitzer des nördlich gelegenen Buschenschankbetriebes auf GN 956/1 (in Folge als E2 bezeichnet) erworben. Es wurden in kürzester Zeit fünf Lodges errichtet, welche bereits vermietet werden (siehe Foto unten). Ein Weiterbau ist bereits wieder in Vorbereitung.

GN 966, 967 und 968 wurden von wiederum einem anderen Investor (in Folge als E3 bezeichnet) erworben, welcher hier dem Grunde nach das ursprüngliche Konzept umsetzen will. Aus dem

ursprünglichen Einzelinvestor sind drei geworden, wodurch geringe Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich sind. E2 und E3 haben sich über einen Grundstückstausch verständigt, indem der südliche Teil von GN 965/1 gegen den nördlichen Teil von GN 966 und 967 getauscht werden. E2 würden dann die nördlichen Teile von GN 965/1 und 966 und 967 gehören und E3 jeweils die südlichen Teile.

Dies hat folgende Vorteile: GN 965/1 wäre in seiner Grundstücksbreite und der erforderlichen Erschließungsstraße alleine nicht besonders attraktiv zu bebauen. Die Parkierung und das Checkin erfolgen im bestehenden Buschenschank im Norden und können sowohl räumliche als auch personelle Ressourcen optimal genutzt werden.

Für E3 ergibt sich der Vorteil, dass die Häuser nicht bis zum Buschenschank reichen (Lärm) und die Anlage unabhängig (ohne Durchfahrt-siehe unten) betrieben werden kann.

Um dies umsetzen zu können ist die Änderung der Zonierung am BBP erforderlich. Nach derzeitigem Stand liegt die Fläche von E3 nur in kleinen Teilbereichen in der Zone 1 und in Folge in Zone 2B oder 2A. Das Kernstück der geplanten Anlage von E3, die Zone 3, könnte erst in Folge umgesetzt werden. Aus derzeitiger Sicht soll jedoch das gesamte Projekt mit den Ferienhäusern zeitgleich umgesetzt werden und das Hotel den zweiten Bauabschnitt darstellen.

Es ist daher die Änderung der Zonierung erforderlich.

Die Festlegung der ursprünglichen Zonierung hat nicht berücksichtigt, dass dieses Planungsgebiet auf mehrere Investoren aufgeteilt werden könnte und scheint aus heutiger Sicht in ihrer Abgrenzung etwas zufällig und nicht praktikabel. Mit der bisherigen Zonierung ist eine Blockierung der übrigen Flächen durch die Eigentümer in Zone 1 gegeben. Nachdem nun allerdings jede Art von Betten in der Gemeinde dringend benötigt wird, da immer mehr kleine Privatzimmervermieter keine Vermietung mehr anbieten, soll die Möglichkeit geschaffen werden, die ausgewiesene Fläche auch konsumieren zu können und somit neue Gäste nach Klösch zu bringen.

Mit der Aufhebung der inneren Zonierung im Bebauungsplangebiet wird der Anforderung der Baulandausweisung der FWP-Änderung 4.08 einer Bebauung von innen nach außen (Nord nach Süd) dennoch Rechnung getragen, da sich der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes nur auf den nördlichen Teil der gesamten Erholungsgebietsfläche bezieht und damit derzeit nur der nördliche Teil des Gesamtareales bebaut werden kann. Die interne Zonierung im BBP ergäbe aufgrund der nunmehr vorhandenen Aufteilung auf mehrere Eigentümer eine gegenseitige Blockade der Betreiber, welche bis zur gänzlichen Nichtbebaubarkeit eines großen Teiles des Areales führen könnte, wenn die überwiegende Bebauung in den vorgeschalteten Zonen nicht erfolgt.

Die zweite Änderung betrifft eine geringe Änderung in der Definition der Erschließung. Durch den Grundstückstausch ist es erforderlich, dass für den Teilbereich von E2 die Zufahrt über die bestehende Pirschweingartenstraße (nicht nur vorübergehend) zulässig ist. Der Empfang und die Parkplätze befinden sich in Verbindung mit dem bestehenden Buschenschank und soll dies auch für die weiteren Ferienhäuser beibehalten werden. Eine notwendige Erschließung von Süden würde einen eigenen Parkplatz erfordern und den Empfang unnötig verkomplizieren. Es handelt sich dabei nur um eine Teilfläche von rund 6500 m² des gesamten Planungsgebietes. Die Erschließung dieses Teiles erfolgt über eine bereits bestehende Gemeindestraße, welche derzeit vom Buschenschank und rund 30 bestehenden Wohnhäusern ohne Probleme bei der Ausfahrt auf die Landesstraße genutzt werden. Eine neue Einfahrt ist nicht erforderlich.

Der südliche Betreiber E3 möchte seine Anlage autofrei halten und einen Sammelparkplatz im Südosten anlegen. Mit der bisherigen Vorgabe müsste eine Durchfahrt durch die Ferienanlage für E2 geschaffen werden, was der ursprünglichen Idee mit dem südlichen zentralen Parkplatz und der autofreien Anlage widerspricht.

Als dritte Änderung erfolgt eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen, einerseits im Bereich der bereits bebauten Flächen (Anpassung an die Vermessung) und andererseits im Bereich der geplanten Hotelanlage, da diese Baugrenzen ganz speziell auf ein Projekt ausgelegt waren und nun allgemeiner gehalten werden sollen. Damit kann zum Beispiel auch ein niedrigeres Objekt besser umgesetzt werden, was dem Orts- und Landschaftsbild zuträglich wäre. Jeder Betrieb wird allerdings bemüht sein, seinen Gästen ausreichend Grünraum zur Verfügung zu stellen, weshalb die erweiterte Baugrenze nicht zwingend eine vollständige Bebauung der Fläche bedeutet. Die Baugrenze wird an die Baugrenzenfestlegungen in den übrigen Baufeldern angepasst, wo lediglich entsprechende Abstände zu den Verkehrsflächen festgelegt sind. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Anpassung im Sinne einer Gleichbehandlung. Nachdem die bisherige Baugrenze an ein damals vorliegendes Projekt angepasst war, welches nicht zur Umsetzung gelangte, ist die geänderte Abgrenzung nachvollziehbarer und stellt keine Ungleichbehandlung dar.

Als vierte Änderung erfolgt die Verlegung von Parkplätzen und Kinderspielplätzen:

Durch die neue Aufteilung der Hauptfläche in drei Eigentümer und den unveränderten Besitzverhältnissen im Westen und Süden ergeben sich auch bezüglich der erforderlichen Parkplätze andere Voraussetzungen. Ein Gemeinschaftsparkplatz, wie im BBP aus 2016 im Südwesten dargestellt, ist derzeit nicht realisierbar. Die drei Besitzer betreiben drei unterschiedliche Ressorts und sind wirtschaftlich voneinander unabhängig. Die Aufschließung des nördlichsten Bereiches von dieser Fläche (E2) ganz im Süden ist aufgrund der oben beschriebenen Situation unrealistisch. Kleinere Parkplätze innerhalb der einzelnen Anlagen sind aufgrund des Landschaftsbildes durchaus sinnvoll, und können eine Verbesserung gegenüber dem Planstand von 2016 darstellen oder auch als Zwischenlösung dienen. Im konkreten Fall ist der geplante Parkplatz im Osten deutlich von der Landesstraße zurückgesetzt und fällt daher weniger ins Auge. Die Fläche des ursprünglichen Kinderspielplatzes wird für Verwaltung, Heizung und Parkplatz frei, da der Spielplatz in das Zentrum der Anlage gerückt werden soll.

Durch die geänderten Besitzverhältnisse werden anstatt eines Kinderspielplatzes mehrere errichtet, wobei E2 den bestehenden Spielplatz beim Buschenschank seinen Gästen zur Verfügung stellen wird. E3 plant im Zentrum der Anlage in Verbindung mit einer Teichanlage die Errichtung des Spielplatzes, dieser wird im Verordnungsplan eingetragen.

Mit diesen geringfügigen Änderungen kann ein neues touristisches Projekt in der Gemeinde umgesetzt werden und ist der Bebauungsplan damit auch für zukünftige Entwicklungen besser geeignet, ohne dass die wesentlichen Grundsätze stark verändert werden.

Durch die neuen Besitzverhältnisse bestehen geänderte Planungsvoraussetzungen, welche nun eine raschere Nutzung der Baulandfläche und damit ein besseres touristisches Angebot in der Gemeinde bringen sollen. Die Aufteilung auf drei Betriebe bzw. Betreiber ist als sehr positiv zu beurteilen, da damit für den Gast drei unterschiedliche Konzepte (Ausrichtung und Preis) zur Verfügung stehen. Das touristische Angebot in der Gemeinde teilt sich auf mehrere Betriebe auf und ist daher in wirtschaftlicher Hinsicht stabiler. Nachdem die bisherige Bebauung nur in kleinen Schritten erfolgte und die zwei neuen Eigentümer sogenannten „frischen Wind“ in die Gemeinde bringen/bringen werden, steht die Entwicklung für die touristische Ausrichtung der Gemeinde in großem öffentlichen Interesse.

Ferienhäuser E2 (weder im GIS noch Google ersichtlich, da sehr neu) auf GN 965/1 ganz im Norden (neu GN 965/15).



Projekt E1 mit Kennzeichnung der umgesetzten Objekte durch die Hausnummer



2.2 Verkehrsaufschließung

Die Erschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt von einer zentral, gegenüber der Einfahrt zum Golfplatz angelegten Einfahrt, wobei auf ausreichende Sichtweiten zu achten ist und eine Herabsetzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit angestrebt wird.

Der erste Abschnitt bis zur Abzweigung der Erschließungsstraßen der einzelnen Teilbereiche wird als öffentlicher Weg geführt. Dieser verläuft in der Verlängerung nach Südosten und dient der Erschließung des östlichen und südlichen Planungsgebietes. Zu diesem Zweck ist eine Verbreiterung und ein entsprechender Ausbau erforderlich.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich ein Gemeindeweg, welcher als eigenes Grundstück und öffentliches Gut im Kataster eingetragen ist. Dieser Weg wird durch eine Grundabtretung auf 6 m verbreitert und wird für den nördlichen Teil des Planungsgebietes als Erschließung verwendet.

Unmittelbar südlich der Einfahrt von der Landesstraße wird ein zentraler Parkplatz angelegt, welcher möglichst gering versiegelt werden darf und durch ausreichende Bepflanzungstreifen überdurchschnittlich begrünt werden soll. Zwischen den beiden Parkierungstreifen wird im Grünstreifen ein eigener Fußweg angelegt, damit das Gehen attraktiver und sicherer wird. Die Parkplätze für das Hotel können auch als Tiefgarage unter der Anlage errichtet werden.

Erforderliche Betriebs- und Lagerräume (z.B. für Leihfahräder, Golfcaddies, Mülltonnen etc.) werden sinnvollerweise im Zusammenhang mit dem Parkplatz angeordnet, im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt.

Weitere Parkplätze sind zulässig.

Innerhalb des Geländes ist die Wegbreite je nach Frequenz unterschiedlich gewählt, die stärker frequentierten Wege werden asphaltiert, die weniger benutzen bleiben nur geschottert.

An den Enden jeder Sackstraße wird ein etwas größerer Platz gestaltet, dieser dient der gemeinsamen Kommunikation.

Gehsteige sind im ganzen Gelände nicht erforderlich, da das Zufahren mittels Schranken zeitlich begrenzt ist, bzw. stehen E-Caddies zur Verfügung. Das Planungsgebiet der Gästehäuser soll im Wesentlichen autofrei sein.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.

Die Objekte werden meist entlang der Wege oder an bestehenden Grenzen orientiert, wobei jeweils der Gesichtspunkt optimaler Besonnung als auch möglichst geringer gegenseitiger Beeinträchtigung Berücksichtigung finden wird. In den Eckpunkten können durch markant anders gestellte Objekte auch architektonische Schwerpunkte gesetzt werden.

Die Baugrenzen werden nicht detailliert für die einzelnen Häuser festgelegt, da sich die Größen dieser künftigen Gebäude auch nach der Nachfrage richten werden. Prinzipiell handelt es sich um freistehende Häuschen, welche derzeit mit ein bis zwei Wohnungen geplant sind, jedoch mit einer maximalen Größe von 4 Wohneinheiten begrenzt wird. Größere Kubaturen sind in der Zone 2A möglich. Für die Bebauung an der Landesstraße werden möglicherweise Nutzungen gefunden, die einem Erholungsgebiet entsprechen, aber nicht dem Wohnen und Schlafen dienen. Hier können größere Kubaturen erforderlich sein, die Gebäudehöhe bleibt jedoch auf die Eingeschoßigkeit mit ausgebautem Dachgeschoß und Satteldach beschränkt.

Eine Parzellierung kann mangels an detaillierter Planung im Bebauungsplan nicht festgelegt werden, ist jedoch prinzipiell möglich.

2.4 Bautypen

Für das gesamte Erholungsgebiet gilt für alle jene Objekte, welche in ihrer Größenordnung einem Ein- und Zweifamilienwohnhaus entsprechen (Gästehäuser) der Bautypus des typischen oststeirischen ebenerdigen Gebäudes mit Satteldach und möglichem ausgebautem Dachgeschoß. Dies gilt auch für alle unmittelbar entlang der Landesstraße errichteten Gebäude, unabhängig von deren Nutzung und Größenordnung.

Für mögliche Hotelanlagen oder ähnliches ist neben der Satteldachform auch ein- bis zu dreigeschoßiger Kubus mit Flachdach zulässig. Dies entspricht dem Zubau zum Clubhaus westlich der Landesstraße.

2.5 Gemeinschaftsfläche - Kinderspielplatz

Spielplätze sind je nach Erforderlichkeit zu errichten, planlich jedoch nicht dargestellt.

2.6 Ver- und Entsorgung

2.6.1 Stromversorgung und Telefonanschluss

Ein Anschluss an die Stromversorgung der Stewag ist ohne Probleme möglich.

2.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an die öffentlichen Leitungsnetze ohne Probleme möglich.

2.6.3 Müll

Im Bereich der Parkplätze werden Müllräume vorgesehen, die Entsorgung des Mülls in den einzelnen Häusern erfolgt durch die Reinigungskräfte.

2.6.4 Schneeräumung

Die Wege wurden so konzipiert, dass die Schneeräumung ohne Probleme möglich ist.

2.6.5 Niederschlagswasserentsorgung

Eine Versickerung oder Retention der Niederschlagswässer im Planungsgebiet wird nicht vorgeschrieben, da durch mehrere Wasserrechtsbescheide festgelegt ist, dass die anfallenden Niederschlagswässer aus diesem Gebiet (Pirchweingarten und südliche Flächen) für die Speisung von Bewässerungsteichen in Pölten Verwendung finden müssen.

2.7 Lärmfreistellung

Das Büro Vatter in Gleisdorf hat im Jahr 2012 anhand der DTV-Werte aus dem GIS Stmk. eine Lärmberechnung für den Zubau zum Golfclubhaus durchgeführt, diese umfasst das östliche Planungsgebiet nicht. Es lässt sich jedoch daraus ableiten, dass die Grenzwerte für ein Erholungsgebiet tags und nachts überschritten werden.

Es wurde daher für das Planungsgebiet eine Berechnung der Schallausbreitung von DI Rudolf Fruhmann, ZT für Bauingenieurwesen in Weitendorf durchgeführt und sind die Ergebnisse am Bebauungsplan dargestellt bzw. werden diese dem Bebauungsplan beigelegt.

Die lärmbelasteten Bereiche können durch entsprechende Einrichtungen unmittelbar entlang der Landesstraße oder die Art/Anordnung der Bebauung geschützt werden, welche auf Kosten der Bauwerber herzustellen sind. Alternativ können eventuell Nutzungen gefunden werden, welche höhere Immissionsgrenzwerte erlauben, aber dennoch dem Erholungsgebiet zugeordnet werden können.

Da verschiedene Möglichkeiten bestehen, um den Lärmschutz herzustellen, werden im Bebauungsplan keine konkreten Maßnahmen festgelegt.

3. Bestand

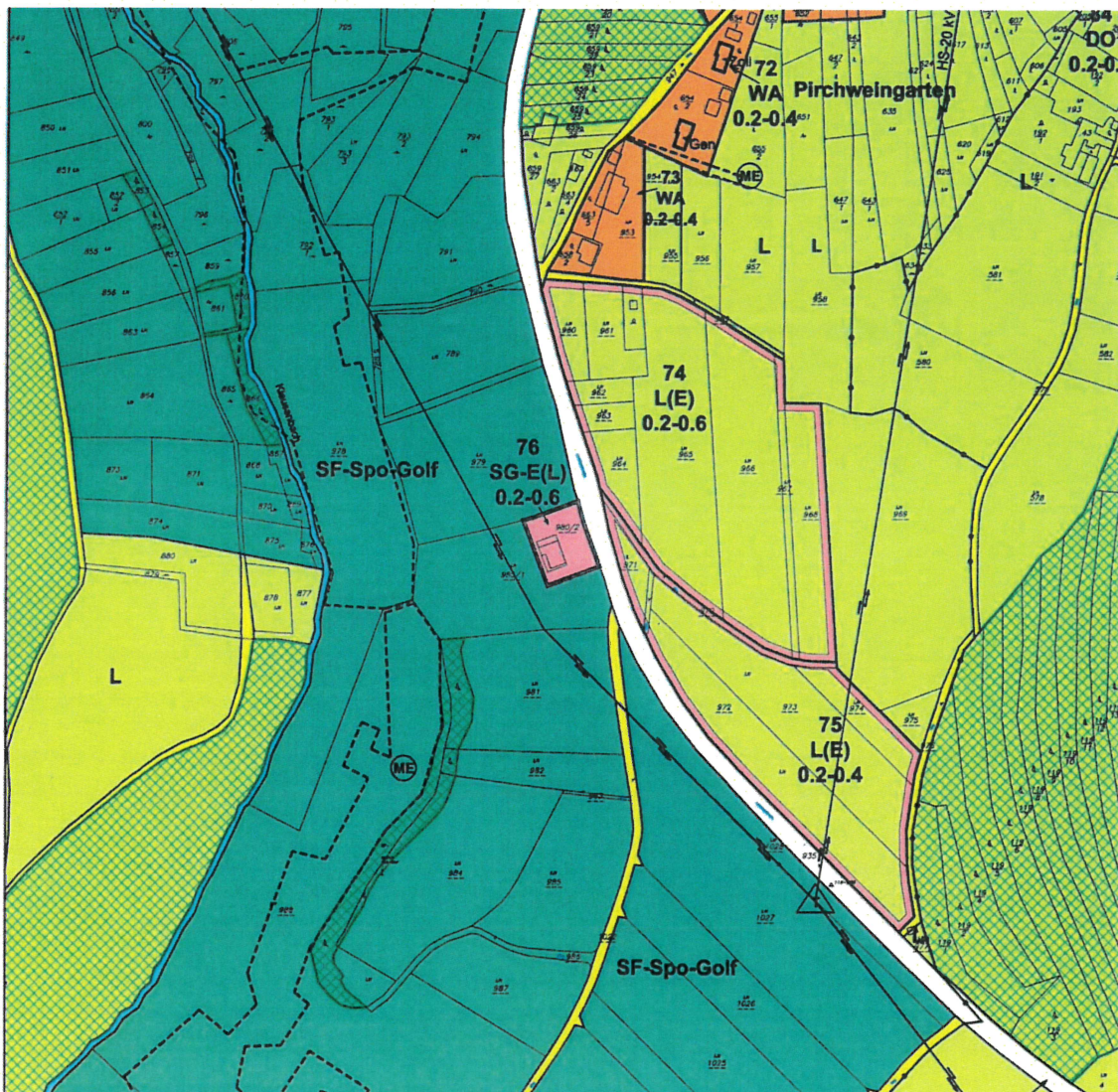
3.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte vor Ort mittels einer Begehung bzw. durch vorliegende Pläne und konnten so die umliegende Bebauung sowie die übrigen Gegebenheiten (Lage der Grundstücke, Verkehrserschließung etc.) festgestellt werden.

3.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen der bestehende Flächenwidmungsplan (Änd. 4.08) (M 1/5000) – sowie ein Lage- und Höhenplan der Grundstücke, erstellt von Dipl. Ing. Karl Reichthaler, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, 8330 Feldbach, Gnaserstraße 2a, GZ 31108.

Auszug FWPL 4.08 – ohne Maßstab



3.3 Bestandsanalyse

3.3.1 Lage und Verkehrsaufschließung der Grundstücke

Die Planungsfläche liegt südlich des Ortes Klösch, östlich der Landesstraße L 260-Pöltenerstraße und zugleich östlich des Golfplatzes „Traminergolf“. Nördlich des Planungsgebietes liegt Allgemeines Wohngebiet, östlich und südlich Freiland.

3.3.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet wurde in der Flächenwidmungsplanänderung 4.08 in Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit zwei unterschiedlichen Bebauungsdichten geändert.

Das Erholungsgebiet erstreckt sich entlang der Landesstraße in Breiten zwischen 110 und 200 m und umfasst insgesamt rund 7,34 ha. Das Planungsgebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes T3-Nord umfasst rund 5,56 ha.

Das Gelände fällt ziemlich gleichmäßig nach Süden ab.

3.3.3 Bebauung der Umgebung und Gebäudetypen

Das nördlich anschließende Wohngebiet umfasst neben einer ehemaligen Hofstelle überwiegend Wohnhäuser (hauptsächlich Einfamilien-, aber auch Mehrfamilien- und Ferienwohnhäuser).

Es bestehen ausschließlich Satteldächer mit überwiegend roter aber auch grauer Deckung, jedoch mit unterschiedlichen Dachneigungen.

Westlich des Planungsgebietes liegt das Golfclubhaus, welche teilweise ein Satteldach mit roter Deckung, teilweise ein Flachdach aufweist.

Anhang 1: Räumliches Leitbild

§5 Räumliches Leitbild

Gültigkeit: Trennung in drei Planungsgebiete (Höhenlagen – Dörfer - Gewerbe)
Für alle Gebäude (auch Landwirtschaft und Gewerbe)
Für Neu-, Zu- und Umbauten

Bestehende räumliche Leitbilder werden damit außer Kraft gesetzt.
Rechtsgültige Bebauungspläne bleiben davon unberührt.

Bereich C: Gilt für Gewerbe- und Industriegebiete: Einzelbeurteilung durch den Gestaltungsbeirat

Thema	Ausführung/Festlegung Bereich A	Ausführung/Festlegung Bereich B
Proportionen	1:1,4 bis max. 1:4; Landwirtschaftliche, gewerbliche und touristische Objekte: Wenn die vorgenannten Proportionen nicht einzuhalten sind, so sind diese Objekte separat zu beurteilen	langgestreckte Baukörperformen sind anzustreben
Höhen	Hauptbaukörper: 1 EG + DG mit max. 1,25 m Kniestockhöhe, darf in Hanglage talseitig nur zweigeschoßig in Erscheinung treten bzw. im ebenen Gelände nur eingeschößig;	

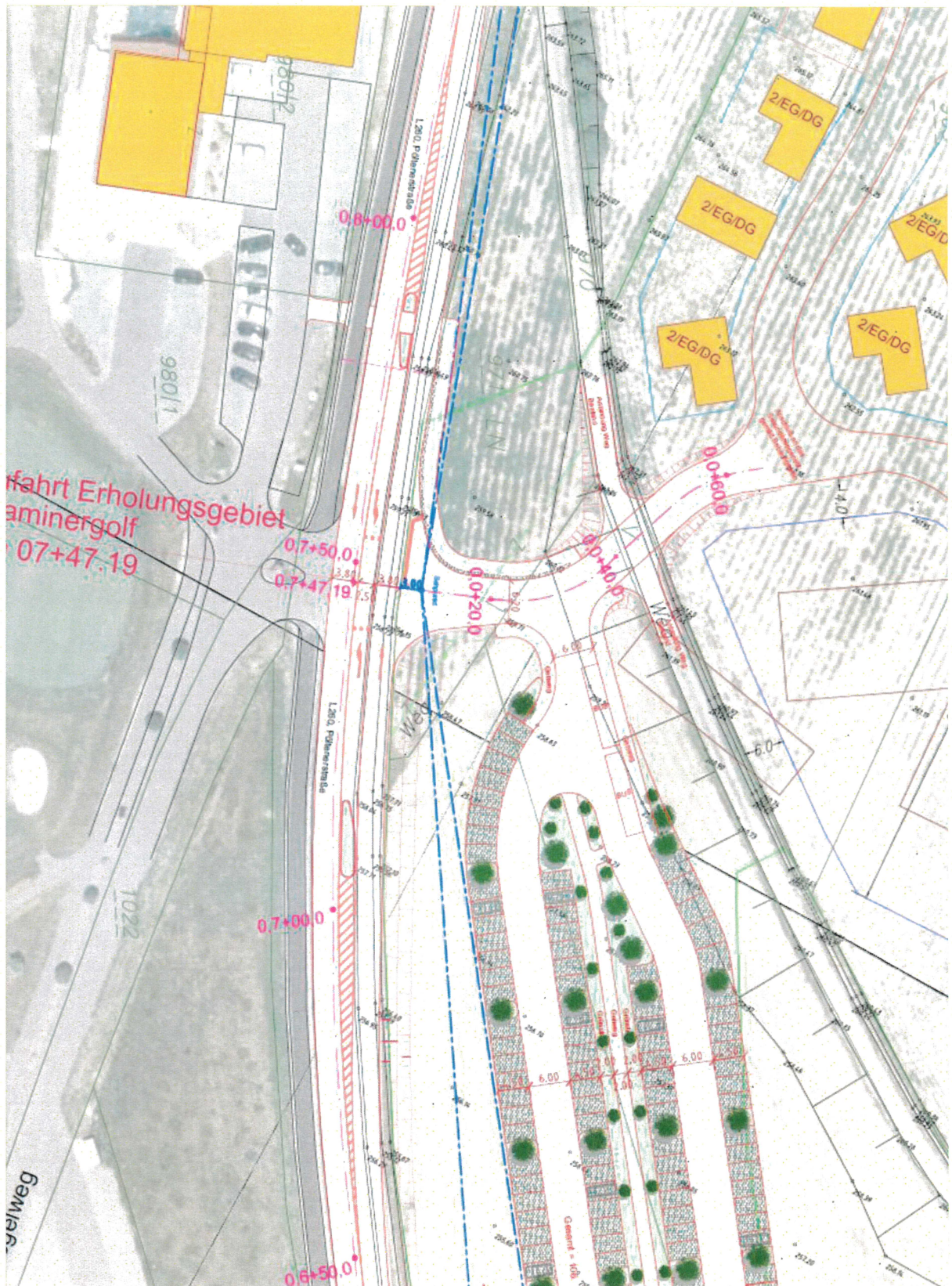
	<p>Kratzer zwischen HNR 44 und 59 an der oberen Gemeindestraße: DG ohne Aufmauerung.</p> <p>Landwirtschaftliche, gewerbliche und touristische Objekte: Wenn die vorgenannten Höhen nicht einzuhalten sind, so sind diese Objekte separat zu beurteilen</p>	
Dachform	<p>Hauptbaukörper: längserstrecktes Satteldach</p> <p>Untergeordnete Gebäudeteile (bis 1/3 der Fläche des Wohngebäudes): Flachdach möglich</p> <p>kein Pult- oder Walmdach</p> <p>Für Gaupen, Vordächer und Eingangsüberdachungen Sattel-, Flach- und Pultdach</p> <p>Landwirtschaftliche, gewerbliche und touristische Objekte größerer Kubaturen als gebietstypische Einfamilienhausbebauung: Separate Beurteilung möglich</p> <p>Garagen und Carports bis 60 m² und Nebengebäude bis 40m²: Sattel-, Flach- oder Pultdach</p> <p>kein Walmdach</p>	<p>Wohngebäude: längserstrecktes Sattel- oder Flachdach</p> <p>Nicht für Wohnzwecke geeignete Gebäude(teile): Sattel-, Flach- oder Pultdach</p> <p>Für Gaupen, Vordächer und Eingangsüberdachungen Sattel-, Flach- und Pultdach</p> <p>Garagen und Carports bis 60 m² und Nebengebäude bis 40m²: Sattel-, Flach- oder Pultdach</p> <p>Kein Walmdach</p>
Dachneigung	35-48°	
Dachfarbe	rot oder grau in Anpassung an die Umgebung	rot oder grau in Anpassung an die Umgebung
Dachmaterial	keine glänzenden Materialien (Glanzgrad beachten)	keine glänzenden Materialien (Glanzgrad beachten)
Dachüberstand	erkennbare Traufenausbildung	erkennbare Traufenausbildung
Fassadenfarbe	keine grellen Leucht- und Signalfarben	keine grellen Leucht- und Signalfarben
Geländeveränderungen	<p>Baukörper sind dem Gelände angepasst auszuführen, Geländeänderungen sind gering zu halten, ein erforderlicher Höhenausgleich hat möglichst durch natürliche und begrünte Böschungen zu erfolgen.</p>	<p>Baukörper sind dem Gelände angepasst auszuführen, Geländeänderungen sind gering zu halten, ein erforderlicher Höhenausgleich hat möglichst durch natürliche und begrünte Böschungen zu erfolgen.</p>
Stützmauern/Steinschichtungen	<p>Einfache Beton- oder Natursteinmauern sind zu bevorzugen, Grobsteinschichtungen sind zu vermeiden, wenn unvermeidbar, dann aus dunklen Steinen herzustellen.</p> <p>Höhe max. 1,5 m (ausgenommen technische Stützmauern für Keller- und Garagenerschließung)</p> <p>Über 1,0 m Höhe nur mit</p>	<p>Einfache Beton- oder Natursteinmauern sind zu bevorzugen, Grobsteinschichtungen sind zu vermeiden, wenn unvermeidbar, dann aus dunklen Steinen herzustellen.</p> <p>Höhe max. 1,5 m (ausgenommen technische Stützmauern für Keller- und Garagenerschließung)</p> <p>Über 1,0 m Höhe nur mit</p>

	dauerhafter Begrünung Bei terrassenförmiger Ausführung muss dazwischen ein mind. 1 m breiter, dauerhaft bepflanzter Grünstreifen angelegt werden	dauerhafter Begrünung Bei terrassenförmiger Ausführung muss dazwischen ein mind. 1 m breiter, dauerhaft bepflanzter Grünstreifen angelegt werden.
Einfriedungen	Müssen licht- und luftdurchlässig sein, dichte Zäune max. im Bereich des Wohnhauses bis zur doppelten Hauslänge. Holzzäune sind zu bevorzugen Höhe max. 1,25 m, Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Asphaltkante) 2,0 m	Müssen licht- und luftdurchlässig sein, dichte Zäune max. im Bereich des Wohnhauses bis zur doppelten Hauslänge. Holzzäune sind zu bevorzugen Höhe max. 1,25 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Asphaltkante) 2,0 m
lebende Zäune	Heimische landschaftstypische Gehölze, keine Thujen und Fichten Höhe max. 1,5 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Asphaltkante) 2,0 m	Heimische landschaftstypische Gehölze, keine Thujen und Fichten Höhe max. 1,5 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand (Asphaltkante) 2,0 m
Grünraumgestaltung	Generell sind heimische, landschaftstypische Gehölze zu bevorzugen. Vermeidung der Gestaltung ganzer Böschungen mit Steinen oder Kies.	Generell sind heimische, landschaftstypische Gehölze zu bevorzugen. Vermeidung der Gestaltung ganzer Böschungen mit Steinen oder Kies.
Baufuchtlinie/Straßenfuchtlinie	Einzelbeurteilung durch Gestaltungsbeirat Kratzer zwischen HNR 44 und 59 an der oberen Gemeindestraße: Gebäude mind. 5 m von der Böschungskante entfernt.	Einzelbeurteilung durch Gestaltungsbeirat
Photovoltaik- und Solaranlagen (Kollektorflächen)	Bevorzugt am Dach, Kollektorflächen müssen dachparallel angebracht werden. Freistehende Anlagen sind individuell zu beurteilen, max. Höhe 3,5 m (Abstand zwischen tiefstem, aus dem natürlichen Gelände ragenden Punkt der Tragkonstruktion und Oberkante der Kollektoren).	Bevorzugt am Dach, Kollektorflächen müssen dachparallel angebracht werden. Freistehende Anlagen sind individuell zu beurteilen, max. Höhe 3,5 m (Abstand zwischen tiefstem, aus dem natürlichen Gelände ragenden Punkt der Tragkonstruktion und Oberkante der Kollektoren).
Erschließung	Sofern diese nicht über eine Gemeindestraße gegeben ist, sind Ringstraßensysteme den Stichstraßen vorzuziehen. Die Sicherstellung der Zufahrt obliegt dem Bauwerber. Servitute sind im Grundbuch einzutragen. Durch die Ermöglichung der Bebauung im ÖEK oder FWP erwächst der Gemeinde oder dem Raumplaner keine Verpflichtung zur Herstellung einer geeigneten Zufahrt. Mindestbreite für Einzelzufahrten 4	Sofern diese nicht über eine Gemeindestraße gegeben ist, sind Ringstraßensysteme den Stichstraßen zu vorzuziehen. Die Sicherstellung der Zufahrt obliegt dem Bauwerber. Servitute sind im Grundbuch einzutragen. Durch die Ermöglichung der Bebauung im ÖEK oder FWP erwächst der Gemeinde oder dem Raumplaner keine Verpflichtung zur Herstellung einer geeigneten Zufahrt. Mindestbreite für Einzelzufahrten 4

	m. Für mehr als drei Wohnhäuser mind. 6 m.	m. Für mehr als drei Wohnhäuser mind. 6 m.
Gebiete	siehe planliche Darstellung	siehe planliche Darstellung

Anhang 2: (ohne Maßstab)

<p>Marktgemeinde Klöch 8493 Klöch, Nr. 110 Tel.: 03475/2203 Mail: gde@kloech.steiermark.at</p>							
<p>L260, Pöltenerstraße km 0,7+47,19</p> <p>Bebauungsplan T3 Erholungsgebiet Traminergolf</p> <p>Verkehrstechnische Untersuchung</p>							
<p>SICHTWEITENUNTERSUCHUNG LAB mit Querungshilfe für Fußgänger Bauetappe 2</p>	<p>Maßstab M 1:500</p>						
<p>Plan Nr.: 15 029_KL_EN_09</p>	<p>Planstand: 29.09.2015</p>						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; font-size: small;">Index</th> <th style="text-align: left; font-size: small;">Datum</th> <th style="text-align: left; font-size: small;">Änderung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Index	Datum	Änderung				<p>Planverfasser:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p style="text-align: center; background-color: #f4a460; color: white; margin: 0;">INGENIEURBÜRO</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Dipl.-Ing. Johann Rauer</p> <p style="text-align: center; margin: 0; font-size: small;">Verkehrsplanung - Ortsraumgestaltung</p> <p style="text-align: center; margin: 0; font-size: x-small;">A - 8263 Bad Stumau, Angerweg 106 Tel.: 03383/30 525 Fax: 03383/30 595 office@di-rauer.at www.di-rauer.at</p> </div> <p style="font-size: x-small; margin-top: 5px;">Bearbeiter: Heschi Größe: 1,00 m²</p>
Index	Datum	Änderung					
<p>Geländeaufnahme:</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin: 5px;"> <p style="font-size: small;">Datengrundlage GIS Steiermark</p> </div>							
<p>Genehmigungsvermerk:</p> 							
<p>Ausfertigung: A B C D E F</p>	<p>Einlage Nr. 9</p>						



Anhang 3: (ohne Maßstab)

Schallausbreitung Tag 6:00 bis 19:00, Höhe 2m



Erholungsgebiet
Traminergolf
Marktgemeinde Klösch
8493 Klösch, Nr. 110

Konsenswerber:

- Legende
- - - Höhenlinie
 - - - Hörschalllinie
 - Immissionspunkt
 - Gebäude
 - Boden-Dämpfung
 - - - Straße RVS 04 02 11

Tag (6-19 Uhr)
Pegel
dB(A)

<math>< 35</math>
>35-40
>40-45
>45-50
>50-55
>55-60
>60-65
>65-70
>70-75
>75-80
>80

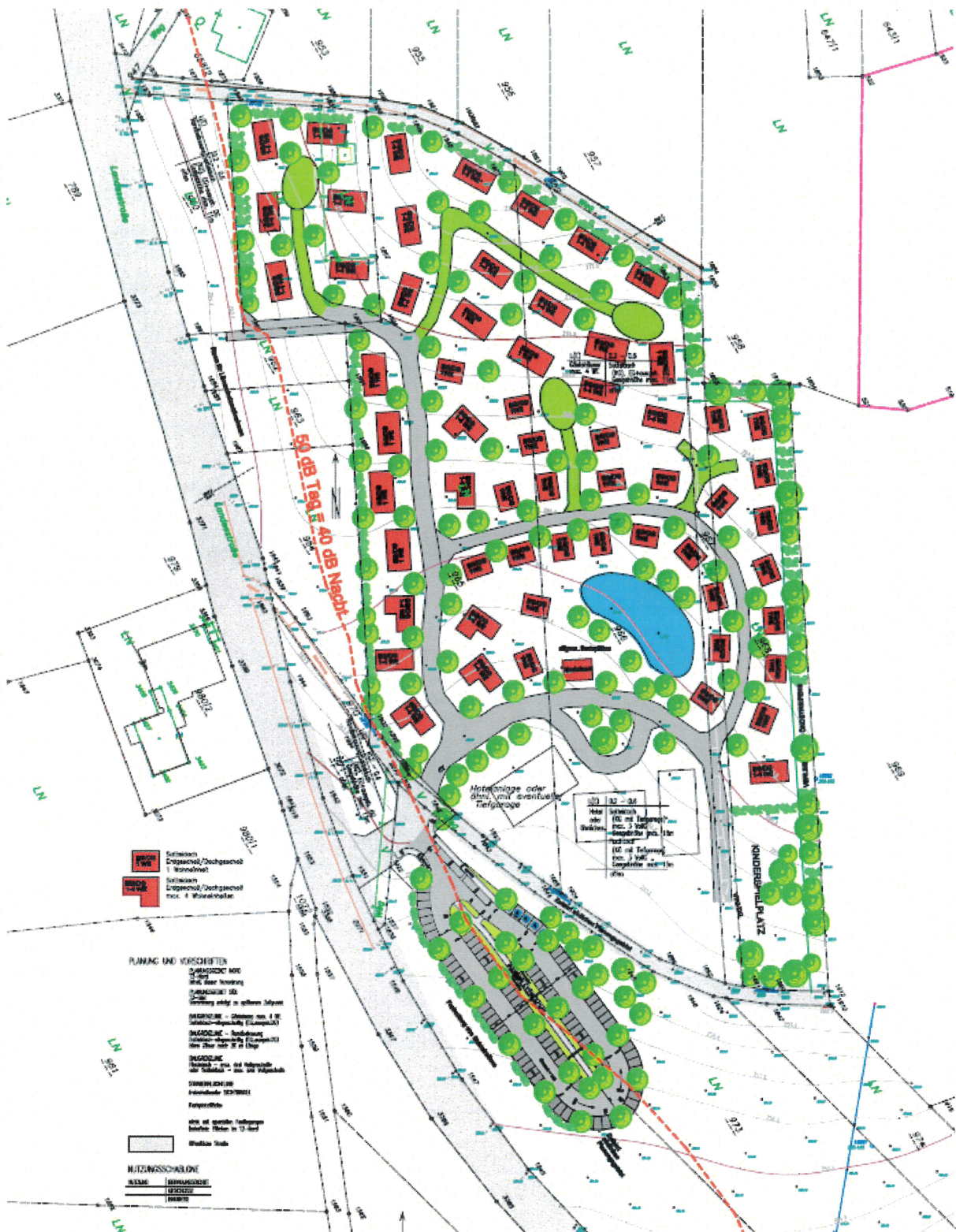
ZT FRUHMANN
Ingenieurkonsulent für
Bauingenieurwesen
Dipl.-Ing. Rudolf Fruhmann
Waldweg 3, 8410 Weitendorf
Tel. 03182 36310
www.frplanung.at



Datum: 7.10.2015

Anhang 4: (ohne Maßstab) Gestaltungskonzept 2016

planung 		Staatlich befugte und besiedete Ziviltechnikerin DIPL.-ING. ANDREA JEINDL 8330 FELDBACH, Franz-Josef-Straße 12a, Tel. 03152/4372		
gemeinde KLÖCH KG. Klöch				
titel Erholungsgebiet Tramlnergolf T3-Nord GN 960 - 968, 970, 971, 972 - 974(1)				
<h3>Gestaltungsplan</h3>				
maßstab	datum 15.07.2015	planfreigabe	proj.nr.	index
1/1000	bearbeitet	am	KL-2014-09	
	gezeichnet JE	unterschr.	plangröße 0,67 m2	
Beschluss			07.10.2015	
Ergänzungsbeschluss			30.03.2016	
änderungen bzw. ergänzungen			bearbeitet	datum index



Anhang 5: (ohne Maßstab) Teilkonzept 2022

LEGENDE

- VERKEHRSWEGE
- PARKFLÄCHE UND ERSCHLIESSUNG
- FERIEHHAUS, ALLG. HÄUSER MIT BATTERDACH
- HOTELANLAGE DACH BEGRÜNT
- UNBEBAUTE FLÄCHE
- ÖKOSTREIFEN, WANDERWEG
- WASSER, BADETEICH

<h1 style="margin: 0;">BEBAUUNGSPLAN KONZEPT</h1>															
PLANVERFASSER BUILDING SOLUTIONS BAUMANAGEMENT SIENER KG 8412 ALLERHEILIGEN 84A T 03 183/ 60258 E OFFICE@SIENER.CC		BUILDING SOLUTIONS Baumanagement Siener KG													
PROJEKT 22194 AVENTUM OBSTGARTENRESORT KLÖCHL		GRUNDSTÜCK KG: 86318 KLÖCHL EZ: - GST-NR:966/1, 966, 967, 968													
VORHABEN ERHOLUNGSGEBIET TRAMINERGOLF T3-NORD		PLANERSTELLUNG <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="width: 30%;">DATUM</th> <th style="width: 40%;">NAME</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BEARBEITET</td> <td>05.05.2022</td> <td>DW</td> </tr> <tr> <td>GEPRÜFT</td> <td>05.05.2022</td> <td>DW</td> </tr> <tr> <td>GENEHMIGT</td> <td>05.05.2022</td> <td>KS</td> </tr> </tbody> </table>			DATUM	NAME	BEARBEITET	05.05.2022	DW	GEPRÜFT	05.05.2022	DW	GENEHMIGT	05.05.2022	KS
	DATUM	NAME													
BEARBEITET	05.05.2022	DW													
GEPRÜFT	05.05.2022	DW													
GENEHMIGT	05.05.2022	KS													
PLANTITEL LAGEPLAN, SCHEMASCHNITT, FLÄCHENAUFSTELLUNG		PARIE <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%; border: 1px solid black;">A</td> <td style="width: 25%; border: 1px solid black;">B</td> <td style="width: 25%; border: 1px solid black;">C</td> <td style="width: 25%; border: 1px solid black;">D</td> </tr> </table>		A	B	C	D								
A	B	C	D												
MASSSTAB 1:1000, 1:500, 1:100	PLANNUMMER 22194_EP02	PHASE	0,25m ²												

