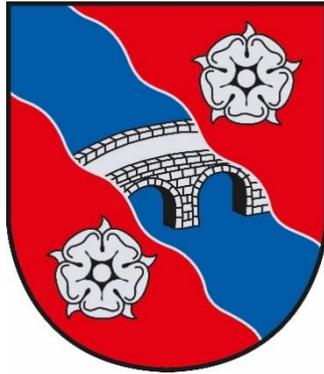


Marktgemeinde Ilz



1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochenegg-Süd“

Verordnungstext, zeichnerische Darstellung
und Erläuterungsbericht
gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024

- **zusätzliche Anhörung** -

Stand: **12.05.2025**

INHALTSVERZEICHNIS

| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| PRÄAMBEL | 3 |
| VERORDNUNGSENTWURF | 3 |
| § 1 GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER..... | 3 |
| § 2 BEGRIFFSBESTIMMUNG | 4 |
| § 3 FLÄCHENWIDMUNG..... | 4 |
| § 4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ VERKEHRERSCHLIESSUNG | 5 |
| § 5 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN/ANSCHLUSSVERPFLICHTUNGEN | 6 |
| § 6 LAGE DER GEBÄUDE..... | 7 |
| § 7 BEBAUUNGSWEISE/ GEBÄUDEHÖHE / BEBAUUNGSDICHTE/ GESAMTHÖHE/BEBAUUNGSGRAD | 7 |
| § 8 DACHGESTALTUNG/FRISTRICHTUNG/FARBGEBUNG | 8 |
| § 9 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN | 8 |
| § 10 FREIFLÄCHEN, EINRIEDUNGEN..... | 9 |
| § 10 ABSTELLFLÄCHEN/GARAGEN/OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG..... | 9 |
| § 11 ANHÖRUNG/ RECHTSKRAFT | 10 |
| VERFAHRENSBLATT..... | 11 |
| ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG | 12 |
| Planungsfachliche Erläuterungen | 15 |
| 1. GEBIETSDESCHEIBUNG/ RECHTSGRUNDLAGEN..... | 15 |
| 2. GESTALTUNGS- UND PLANUNGSGRUNDLAGEN..... | 18 |
| 3. BEILAGEN..... | 22 |

Verfasser:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

Abkürzungsverzeichnis:

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

MARKTGEMEINDE ILZ

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Hochenegg-Süd“

PRÄAMBEL

Mit der ggst. Bebauungsplan-Änderung werden die Festlegungen in der Stammfassung (Verfasser: Dipl. Ing. Maximilian Pumpernig, GZ: 064BN20) abgeändert sowie mit der ggst. 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochenegg-Süd“ eine konsolidierte Fassung geschaffen.

Alle Änderungen gegenüber der Stammfassung des gelt. Bebauungsplanes „Hochenegg-Süd“ werden **fett** bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

VERORDNUNGSENTWURF

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024 wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochenegg-Süd“, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ:101BÄ24 mit Stand vom 12.05.2025, **zusätzlich** in der Zeit von bis (mind. 2 Wochen) auf Verfügung durch den Bürgermeister der Marktgemeinde Ilz schriftlich angehört.

§ 1

GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER

- (1) Die zeichnerische Darstellung – ~~Bebauungsplan mit integriertem Gestaltungsvorschlag (in der Beilage)~~, verfasst von **Pumpernig & Partner ZF GmbH, GZ: 101BÄ24** mit Datum vom ~~23.08.2000~~ **12.05.2025**, ~~basierend auf der analogen Plangrundlage (aktueller Grundstückskataster, M=1:1.000)~~ bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.
- (2) ~~Die Geltungsbereiche umfassen:~~
 - a. ~~für den rechtswirksamen Bebauungsplan:~~
die Grundstücke 124/1 (Teilfläche), 126, KG Hochenegg (Realisierungsetappe I) in einem Flächenausmaß von ca. 9.000 m², sowie
 - b. ~~für das Grundkonzept:~~
die Grundstücke Nr. 140/1, 140/3, 140/4, 142/1, 142/2 (Bestand), 144, 152, 153 (Bestand), 156 (Teilf.), 159 (Teilf.), 160 (Teilf.) sowie 1642/2 (bestehende öffentliche Verkehrsfläche), KG Hochenegg (Realisierungsetappe II), in einem Flächenausmaß von ca. 26.000 m² (ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit).

~~Und sind in der zeichnerischen Darstellung gesondert ausgewiesen.~~

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: 124/1, 124/5, 124/6, 124/7 (Weg), 124/8, 124/9, 124/10, 124/11, 126, 140/3, 140/4, 142/1, 142/2, 142/3, 144/1, 144/2, 144/3, 152 Teilfläche, 153, 156 Teilfläche, 1642/2 Teilfläche (bestehende öffentliche Verkehrsfläche), alle KG 62221 Hochenegg, und ist in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) gesondert ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen des § 41 StROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich.

§ 2

BEGRIFFSBESTIMMUNG

- (1) Die Art der baulichen Nutzung hat als baugebietstypischer Verwendungszweck gemäß ~~beschlossenem und genehmigtem~~ Flächenwidmungsplan Nr. ~~3.00 idF 1.00~~ innerhalb des Planungsgebietes zu erfolgen.

~~Straßenfluchtlinien sind die Grenzen der bestehenden oder künftigen öffentlichen Verkehrsflächen. Die Straßenfluchtlinie wird durch die neu festzulegenden Grundgrenzen zur künftigen Erschließungsstraße bestimmt.~~

- (2) Die im Planwerk festgelegten Baugrenzlinien¹ dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche im Sinne der Bestimmungen des § 12 iVm § 13 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 73/2023², über die Baugrenzlinie hervortreten.

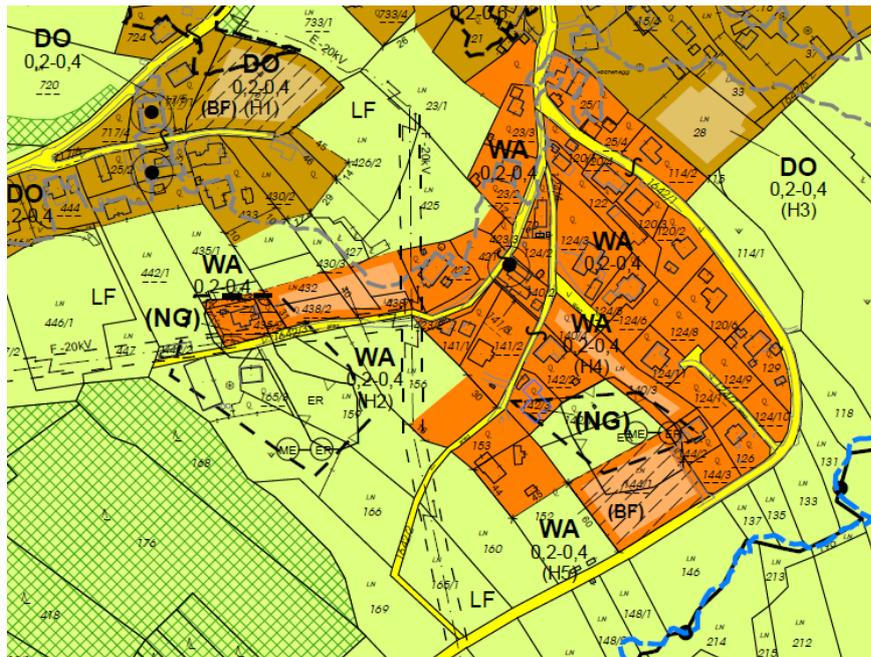
§ 3

FLÄCHENWIDMUNG

- (1) Die Flächenwidmung ist durch den ~~beschlossenem und genehmigten~~ Flächenwidmungsplan Nr. ~~3.0 idF 1.00~~ **der Marktgemeinde Ilz** vorgegeben.

¹ Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995.

² In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.



Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz – unmaßstäblich

Realisierungsstufe I:

Grundstück Nr. 124/1 (Teilfläche) und 126, KG Hochenegg in einem Gesamtflächenausmaß von ca. 9.000 m² (gemäß vorliegendem Vermessungsvorschlag von DI Erich Permann im M 1:1.000, geringfügig abgeändert), festgelegt als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (L(WA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4.

Realisierungsstufe II:

Grundstücke Nr. 140/1, 140/3, 140/4, KG Hochenegg, festgelegt als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (L(WA)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4; ferner Grundstücke Nr. 142/1, 142/2 (Bestand), 144, 152, 153 (Bestand), 156 (Teilfl.), 159 (Teilfl.), 160 (Teilfl.) sowie 1642/2 (bestehende öffentliche Verkehrsfläche), KG Hochenegg, festgelegt als Freiland (L) – landwirtschaftlich genutzte Fläche; die Gesamtfläche der Grundstücke der Realisierungsstufe II beträgt ca. 26.000 m² (ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit).

Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke in der KG Hochenegg, sind teilweise als Bauland – Allgemeines Wohngebiet bzw. als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet lfd. H4 und H5 mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 festgelegt.

§ 4

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ VERKEHRSERSCHLIESSUNG

- (1) Der Anschluss der Teilgrundstücke (Bauflächen) Bauplätze 2, 3, 4, 5, und 6 gem. Planwerk der Realisierungsstufe I erfolgt, ausgehend vom Grundstück Nr. 1642/1 (öffentliches Gut) KG Hochenegg über eine in Richtung Nordwesten verlaufende, mind. 5 m breite Stichstraße mit Wendehammer (Gesamtplanungsbreite, davon im Endausbau mind. 4,5 m versiegelt) auf Grundstück 124/7, KG Hochenegg.

Die Verkehrserschließung **des Bauplatzes 7 gem. Planwerk und 8 der Realisierungsstufe I** erfolgt, ausgehend vom Grundstück Nr. 1642/2, KG Hochenegg (**öffentliches Gut**), über eine in Richtung Südosten verlaufende, min. 5 m breite Stichstraße (Gesamtplanungsbreite, davon im Endausbau mind. 4,5 m versiegelt).

- (2) ~~Die gemäß Planbeilage für die Realisierungsstufe II vorgeschlagen inneren Erschließungsstraßen und Fußwegeverbindungen werden erst im Zuge der geplanten Umsetzung der Realisierungsstufe II konkretisiert.~~

Der Anschluss der Bauplätze 8, 9, 10, 11, 12 und 13 gem. Planwerk erfolgt, ausgehend vom Grundstück Nr. 1642/1, KG Hochenegg (öffentliches Verkehrsfläche-Gut), über zwei in Richtung Nordwesten verlaufenden, mind. 5 m breiten Stichstraßen mit Wendehammer (Gesamtplanungsbreite, davon im Endausbau mind. 4,5 m versiegelt).

Der Anschluss von Bauplatz 14 gem. Planwerk erfolgt über eine in Richtung Südosten verlaufende, mind. 5 m breite Stichstraße (Gesamtplanungsbreite, davon im Endausbau mind. 4,5 m versiegelt).

Der Anschluss der Bauplätze 15, 16, 17, 18 und 19 gem. Planwerk erfolgt über das Grundstück Nr. 1642/1, KG Hochenegg (öffentliches Gut).

Der Anschluss von Grundstück 140/3 (TF) (Baufläche 20), KG Hochenegg, erfolgt über eine in Richtung Südosten verlaufende mind. 5 m breite Stichstraße (Gesamtplanungsbreite, davon im Endausbau mind. 4,5 m versiegelt).

- (3) Im Zuge der notwendigen Erschließungsstraßen ist nach Maßgabe eines technischen Projektes für die erforderlichen Längs- und Querneigungsverhältnisse (Oberflächenentwässerung) bzw. Böschungsmaßnahmen zu sorgen.
- (4) **Die Kfz-Abstellflächen sind ausschließlich innerhalb der Kombinationsflächen (Überlagerung aus Freiflächen und innerer Erschließung) oder der bebaubaren Bereiche unterzubringen. Die Errichtung von Schutzdächern für KFZ - Abstellflächen ist zulässig.**

§ 5

VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN/ANSCHLUSSVERPFLICHTUNGEN

- (1) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971, §9 „Wasserleitungsordnung“ zu erfolgen.
- (2) Die Anschlusspflicht hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1988 idF 59/1995 gemäß § 4 „Anschlusszwang“ zu erfolgen. ~~Geplant ist der Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz des Gemeinde Nestelbach im Hlztal.~~

- (3) ~~Die Meteorwässer (Dachwässer) sind am eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen (z.B. Sickerschächte).~~
- (4)(3) Die Telefonversorgung udgl. ist innerhalb des Geltungsbereiches verkabelt und koordiniert mit den übrigen Versorgungsträgern auszuführen (Unterbringung entlang der Erschließungsstraße).
- (5) ~~Die Müllbewirtschaftung erfolgt durch die Gemeinde Nestelbach im Ilztal.~~
- (6)(4) Die Stromversorgung erfolgt über das EVU-Feistritzwerke.

§ 6

LAGE DER GEBÄUDE

- (1) Die Situierung der **Hauptgebäude** ist **ausschließlich** innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen.
- (2) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche ~~können~~ **sind die Objekte Hauptgebäude** in Abstimmung mit den festgelegten Hauptfrischrichtungen ~~situert werden frei zu situieren.~~ **Garagen, auch wenn Nebengebäude, sind nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auch außerhalb der Baugrenzlinien, jedoch nur im unmittelbaren Anschluss an rechtmäßig bestehende Wohngebäude, ausgenommen Rechtsbestand, zulässig.**

§ 7

~~BEBAUUNGSWEISE/ GEBÄUDEHÖHE/ BEBAUUNGSDICHTE/ GESAMTHÖHE/BEBAUUNGSGRAD~~

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegten ~~Bebauungsweisen~~ **ist sind** einzuhalten. ~~Die Kuppelung von baulichen Anlagen (z.B. Garagen) an den gemeinsamen Grundgrenzen innerhalb der Baugrenzlinie ist zulässig.~~
- (2) Die in der Plandarstellung festgelegte Geschoßanzahl ist einzuhalten. Die maximale Geschoßanzahl wird mit einem oberirdischen Geschoß und einem **ausbaufähigem Dachgeschoß (1 + D) oder zwei oberirdischen Geschoßen (2)** festgelegt. **Zusätzlich ist die Errichtung eines Kellergeschoßes (K) zulässig.**
- (3) ~~Die in der Plandarstellung im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse festgelegte maximale Bebauungsdichte von 0,4 ist einzuhalten. Der max. Bebauungsgrad wird mit 0,3 festgelegt.~~

- (4) ~~Die Gebäudehöhe wird beidseitig mit max. 4,80 m vorgegeben. Die Gesamthöhe³ der Gebäude wird mit 10 m⁴.~~
- (5) Der Grad der Bodenversiegelung von max. 40 % versiegelter Fläche, ausgenommen Rechtsbestand, ist einzuhalten.

§ 8

DACHGESTALTUNG/FIRSTRICHTUNG/FARBGEBUNG/PV- UND SOLARANLAGEN/FASSADENGESTALTUNG

- (1) Die Hauptfirstrichtungen sind **verbindlich** gemäß Planwerk auszurichten. Geringfügige Abweichungen (**max. 5°**) sind in begründbaren Fällen zulässig. Die Anordnung von untergeordneten Nebenfirsten (höhenmäßig abgesetzt) ist zulässig.
- (2) Bei Hauptgebäuden ~~wird~~ **werden ausschließlich** als Dachformen das ~~aufgrund des Gebietscharakters~~ Satteldächer – **und Krüppelwalmdach empfohlen festgelegt**. Flach- bzw. Pultdächer ~~sind sollen~~ nur bei untergeordneten Gebäuden sowie an untergeordneten Gebäudeteilen Anwendung ~~finden~~ **zulässig (zB insbesondere Garagen, Carports, etc.)**.
- (3) Die Dachneigung der zu errichtenden Satteldächer **und Krüppelwalmdächer** hat zwischen 35° und 45° zu betragen.
- (4) Die Farbgebung und Materialwahl der Dachdeckung ist innerhalb des Planungsgebietes aufeinander abzustimmen. ~~Als Deckungsmaterial innerhalb des Planungsgebietes werden Tonziegel in roter oder rotbrauner Farbgebung empfohlen.~~
- (5) **Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist ausschließlich dacheben bei Hauptgebäuden zulässig. Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen. Eine allfällig erforderliche Aufständering von Solar-/PV-Modulen wird ist nur bei untergeordneten Gebäudeteilen bzw. Nebengebäuden mit max. 0,5 m und ausschließlich ohne Richtungsänderung zulässig.**
- (6) **Der Einsatz von grellen Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden wird ausgeschlossen.**

§ 9

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- ~~(1) Die Grundstücksgrößen pro Bauplatz im Bereich des Realisierungsetappe I liegt gemäß Plandarstellung zwischen ca. 728 m² und 1.022 m² (ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit).~~

3 Gemäß § 4 Z. 33 Stmk. BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: „der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bautelle, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.“

4 ausgenommen Rechtsbestand

- (2) ~~Eine genaue Festlegung der Grundstücksgrößen für die Realisierungsetappe II erfolgt erst dann, wenn eine Umsetzung dieser geplant ist.~~

§ 109

FREIFLÄCHEN/ EINRIEDUNGEN/ **GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- (1) Die Einfriedung von Baugrundstücken ist **ausschließlich** in ortsüblicher Weise zulässig. Eine Überschreitung etwaiger Zaunhöhen bzw. Heckenhöhen von 1,5 m ist zu unterbinden.
- (2) Bepflanzungs- bzw. Bestockungsmaßnahmen ~~sollen~~ **sind** innerhalb des Geltungsbereiches ~~in Anlehnung an den Gebietscharakter generell des Planungsgebietes nur in den~~ mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und Stauden (**keine Thujen oder invasive Gewächse**) durchzuführen **sowie diese zu pflegen und dauerhaft zu erhalten** durchgeführt werden; Laubbäume sind zu bevorzugen.⁵
- (3) Bepflanzungen aller Art sind straßenseitig in einem Abstand von mind. 0,75 m von der Grundgrenze derart vorzunehmen (gemessen ab Stamm), dass eine Pflege vom eigenen Grundstück aus erfolgen kann und die angrenzenden Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.
- (4) **Geländeänderungen sind jeweils auf die unterschiedliche Hanglage der Bauplätze auf das technisch unabdingbare Ausmaß zu reduzieren und zu begrünen.**

§ 10

ABSTELLFLÄCHEN/GARAGEN/OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Garagen sind ~~entweder gekuppelt entlang der gemeinsamen Grundgrenze innerhalb der~~ Baugrenzlinien zu errichten oder **direkt** in den Hauptbaukörper zu integrieren. ~~Die Errichtung von Einzelgaragen in „Solitärage“ ist nicht anzustreben.~~
- (2) Vor den Garagen **bzw. freien KFZ-Abstellplätzen** auf den jeweiligen Baugrundstücken **Bauplätzen** ist ein Stauraum für mindestens ein wartendes Fahrzeug vorzusehen (mindestens 5,0 m Tiefe).
- (3) Die Oberflächenwässer inkl. Hangwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und retentiert abzuleiten (z.B. Einbau von

⁵ Es dürfen keine Thujen oder neophytische und v.a. invasive Arten wie zum Beispiel Robinie (*Robinia pseudacacia*, *hispida* & *viscosa*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Roteiche (*Quercus rubra*), Riesen- oder Kanadische Goldrute (*Solidago gigantea*, *canadensis*), Staudenknöterich (*Fallopia japonica*, *sachalinensis*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Schlitzblättriger Sonnenhut (*Rudbeckia hirta*), Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*) und diverse Bambusarten gepflanzt werden bzw. deren Ausbreitung toleriert werden.

Versickerungsschächten, Versickerungsmulden, Retentionsbecken, gedrosselter Ableitung etc.)⁶. Grundlage bildet das bodenmechanische Gutachten der CRP Construction GmbH vom 19.12.2024, GZ: 574/24.

- (4) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zu verbringen.
- (5) Befestigte/ versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Insbesondere innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze sind wasserdurchlässig (insbesondere Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainasphalt etc.) zu gestalten.⁷

§ 11

ANHÖRUNG/ RECHTSKRAFT

- (1) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochenegg-Süd“ wird im Marktgemeindeamt der Marktgemeinde Ilz innerhalb der **zusätzlichen** Frist von bis (mind. 2 Wochen) gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 durch den Bürgermeister angehört. Innerhalb der Parteienverkehrszeiten kann in die Verordnung Einsicht genommen werden und sind Einwendungen und Stellungnahmen fristgerecht beim Marktgemeindeamt Ilz einzubringen.
- (2) Diese Verordnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochenegg-Süd“ tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtswirksamkeit. Mit Rechtskraft der 1. Änderung tritt die Stammfassung des Bebauungsplanes „Hochenegg-Süd“ außer Kraft.

Der Bürgermeister
Stefan Wilhelm

⁶ Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen in Analogie zu den Inhalten der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 bzw. des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.

⁷ **ausgenommen Rechtsbestand**

VERFAHRENSBLATT

MARKTGEMEINDE ILZ

1. Änderung Bebauungsplan „Hochenegg-Süd“

-Anhörung-

- 1) **zusätzliche** Anhörung der 1. Bebauungsplan-Änderung „Hochenegg-Süd“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024, von bis

Der Bürgermeister

Planverfasser

Datum:

Datum: **12.05.2025**

GZ:

GZ: 101BÄ24

- 2) Beschluss der 1. Bebauungsplan-Änderung „Hochenegg-Süd“ gemäß § 38 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Planverfasser

Datum:

Datum:

GZ:

GZ: 101BÄ24

- 3) Rechtskraft

- 4) Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idGF, ABT13

Datum:

GZ:

IST-Darstellung

GEMEINDE NESTELBACH IM ILZTAL

Bebauungsplan "Hochenegg-Süd"

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung für die Landesbaudirektion

Graz, Stenpiergasse 7
05.10.2000



LEGENDE:

- Geltungsbereich
- Baugrenzlinie
- Baulandgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Fußweg
- innere Erschließung
- Verkehrsfläche gemäß § 24 Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. (öffentliches Gut)
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Hauptfirstrichtung
- Gebäude (Vorschlag ohne Rechtsverbindlichkeit)
- potenzielle, langfristige Erweiterungsmöglichkeit gem. ÖEK

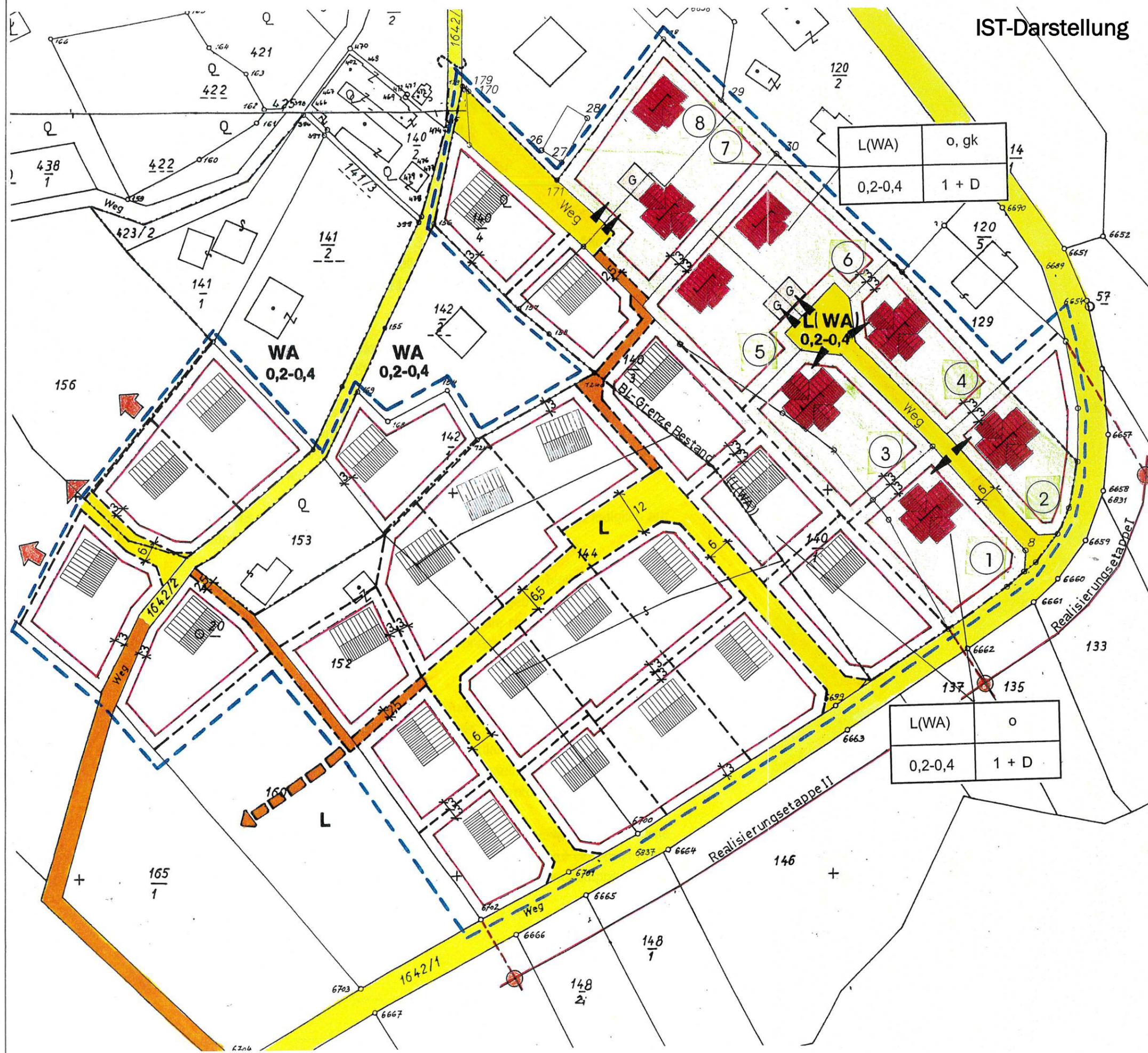
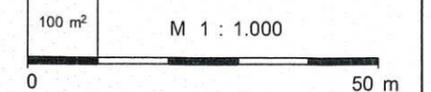
NUTZUNGSSCHABLONE:

- Baulandkategorie
- | | |
|---------|-------|
| L(WA) | o, gk |
| 0,2-0,4 | 1+D |

 Bauungsweise:
 o offene Bebauung
 gk ... gekuppelte Bebauung
- | | |
|---------|-------|
| L(WA) | o, gk |
| 0,2-0,4 | 1+D |

 Zahl der zulässigen Geschosse
- | | |
|---------|-------|
| L(WA) | o, gk |
| 0,2-0,4 | 1+D |

 Bauungsdichte (min./max.)



LEGENDE

-  Geltungsbereich
-  Nutzungsgrenzen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz
-  Flächenwidmung, Bebauungsdichte gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz
-  bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
-  Teilungsvorschlag
-  Bauplatzeinteilung (Vorschlag)
-  Gebäude gem. DKM und Nachtrag
-  Baugrenzlinien
-  bebaubare Bereiche innerhalb der Baugrenzlinie
-  Verkehrsanlage (äußere Anbindung)
-  innere Erschließung
-  Kombinationsfläche
-  Freifläche
-  äußere Anbindung
-  mögliche Zu- und Abfahrten
-  Höhenschichtenlinien (1m)
-  Nummerierung Bauplätze
-  Meliorationsgebiet mit Rutschhangsanierung
-  durch Erdbeben gefährdete Flächen
-  20KV-Hochspannungsfreileitung
-  landwirtschaftlicher Tierhaltungsbetrieb (Belästigungsbereich und Geruchsschwelle)
-  Lärmisophone (45dB Nacht)
-  Gerinne
-  Hauptfirstrichtung

NUTZUNGSSCHABLONE:

| | |
|---------------------------|--|
| Baulandkategorie | Bebauungsdichte/ max. Bebauungsgrad |
| Bebauungsweise | Dachformen |
| Gesamthöhe eines Gebäudes | max. Geschoßanzahl |

KWD ... Krüppelwalmdach
K ... Keller

Plangrundlagen:

- DKM-Auszug, Stand: 13.10.2018
- Nutzungen aus Flächenwidmungsplan Nr. 1.00
- Teilungsvorschlag, verfasst von der Permann & Schmalldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 15248/24

Maßstab: 1:1.000
Stand: 12.05.2025

GZ: 101BÄ24
Bearb.: Ja/Hi

L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Ilz\Bebauungsplan\101BÄ24_BBPL_Aend1_Hoehenegg_Sued\03_zus_Anhoerung\20250512_101BÄ24_HI_Hoehenegg_Sued.dwg

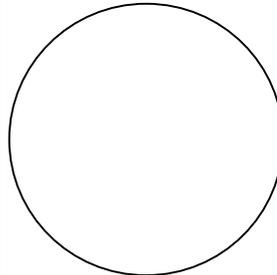
Marktgemeinde Ilz



1. Änderung Bebauungsplan "Hoehenegg-Süd"

-zusätzliche Anhörung- SOLL-Darstellung

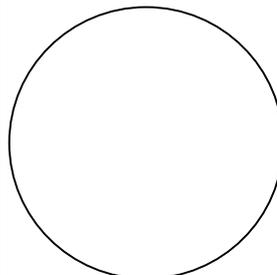
1. Anhörung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Zeit von bis und zusätzlich in der Zeit von bis



der Bürgermeister
Datum:
GZ:

Planverfasser
Datum: 12.05.2025
GZ: 101BÄ24

2. Beschluss des Bebauungsplanes am



Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Datum:
GZ:

Planverfasser
Datum:
GZ: 101BÄ24

3. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am
GZ:

Planverfasser:

Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung

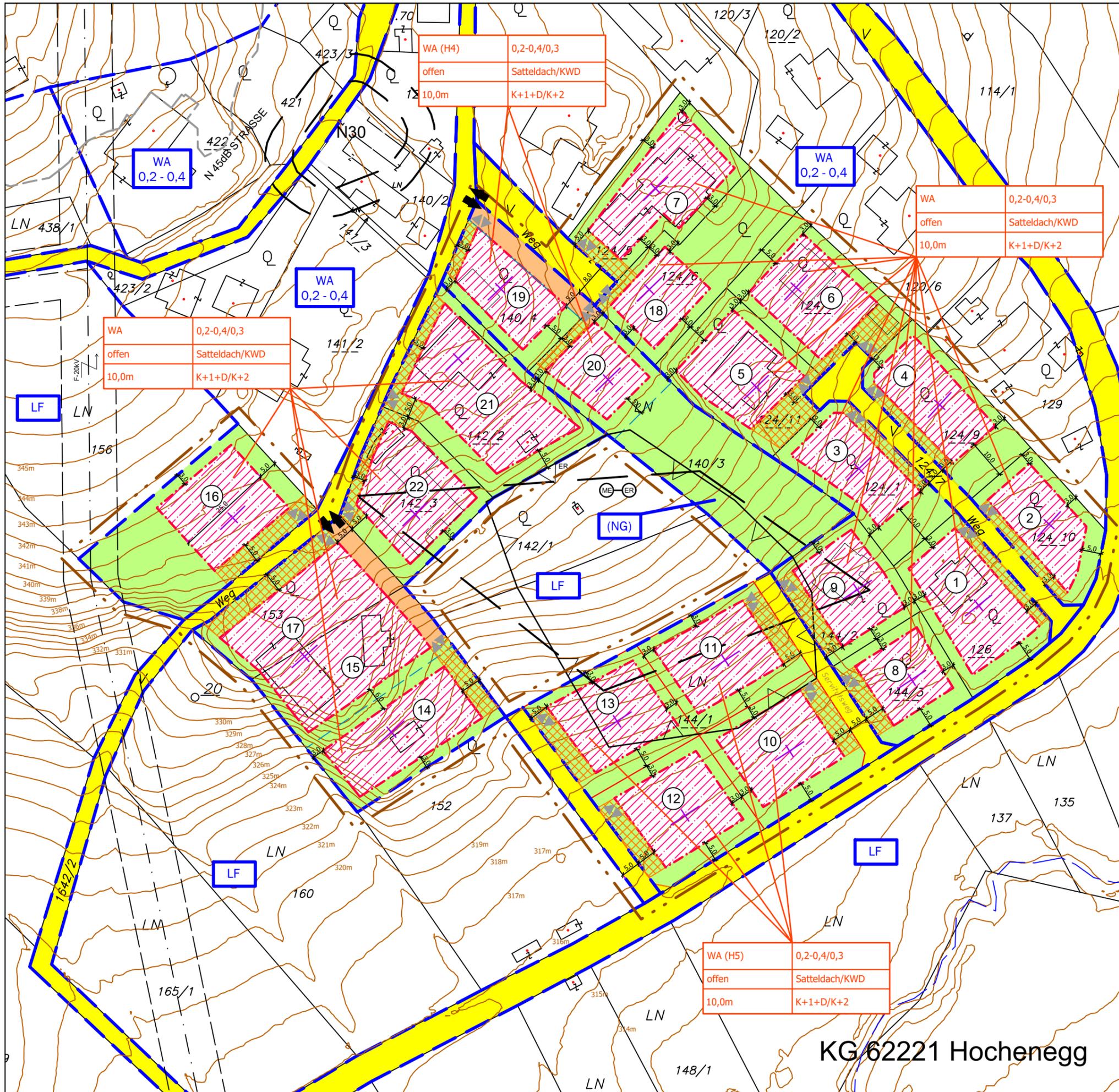
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at





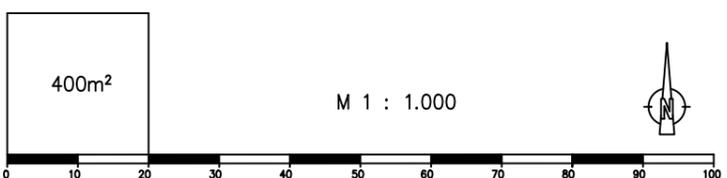
1. Änderung Bebauungsplan
"Hochenegg-Süd"

-zusätzliche Anhörung-
SOLL-Darstellung



Planverfasser: Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Maßstab: 1:1.000
Stand: 12.05.2025
GZ: 101BÄ24
Bearb.: Ja/HI



KG 62221 Hochenegg

PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

1. GEBIETSBESCHREIBUNG/ RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche, in Richtung Südosten teilweise stark geneigte Planungsgebiet, befindet sich im Osten des Ortsteiles Hochenegg. Der Umgebungsraum wird durch eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit überwiegender Dachform Satteldach mit grauer, rotbrauner bis roter Dachdeckung samt zugehöriger Nebengebäude geprägt. Im Norden schließt der zusammenhängende Ortskern mit teilweise vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben, untergeordnet mit Tierhaltung, unmittelbar an das Änderungsgebiet an.

Der östliche Teil des Planungsgebietes ist bereits überwiegend bebaut.

Im Westen des Planungsgebietes wird eine 20 kV Hochspannungsfreileitung mit Leitungsschutzzone ersichtlich gemacht.

1.2 Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz:

Die Grundstücke Nr. 124/1, 124/5, 124/6, 124/8, 124/9, 124/10, 124/11, 126, 142/2, 142/3, 144/2, 144/3, 152 (Teilfläche), 153, 156 (Teilfläche), alle KG 62221 Hochenegg, sind gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 30 (1) Z.2 StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4, festgelegt.

Die Grundstücke Nr. 140/3 (Teilfläche) und 140/4, alle KG 62221 Hochenegg, sind gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfde. Nr. H4 gem. § 29 (3) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010 und einem bestimmungsgemäßen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

Das Grundstück Nr. 144/1 (Teilfläche), KG 62221 Hochenegg, ist gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfde. Nr. H5 gem. § 29 (3) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010 und einem bestimmungsgemäßen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 sowie einer Bebauungsfrist (BF) festgelegt.

Die Grundstücke Nr. 124/7 und 1642/2 Teilfläche (öffentliches Gut), alle KG 62221 Hochenegg, sind als Verkehrsfläche gem. § 32 StROG 2010 ausgewiesen.

Für die o.a. Aufschließungsgebiete wurden im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

- Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Strom, Wasser, ...) in Verbindung mit der Inneren Verkehrserschließung.
- Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes im Rahmen des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes oder im Anlassfall.
- Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Grundstücken (Parzellierung)
- Durchführung von Maßnahmen bezüglich Tragfähigkeit des Untergrundes aufgrund der Lage teilweise innerhalb der ersichtlich gemachten ausgebauten Rutschhangsanierung (ME - ER)

Für die o.a. Änderungen sind nachfolgende Maßnahmen im Bebauungsplan umzusetzen: Anpassung an die technischen Infrastruktureinrichtungen insbesondere Zufahrten iVm der zwischenzeitlich erfolgten Verkabelung sowie Berücksichtigung der geänderten Erdrutschgefährdung.

Die angrenzenden Baulandflächen sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem bestimmungsgemäßen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

1.3 Erläuterungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und Nachweis der geänderten Planungsvoraussetzungen:

Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen ergeben sich durch die erforderliche Sicherstellung der Erschließung der westlichen Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes iVm einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und die teilweise erforderlichen Anpassungen an die geltenden Rechtsgrundlagen iVm der Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 1.01. Diese betrifft insbesondere die Anpassung an den Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 iVm der zugehörigen Bebauungsplanzonierung.

1.3.1 StROG 2010/ Stmk. BauG

Weitere wesentliche geänderte Planungsvoraussetzungen ergeben sich durch die seit Bebauungsplan-Stammfassung zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsene Novellen des StROG sowie des Stmk. BauG 1995 (zuvor Bauordnung 68) und die erfolgte Ersichtlichmachung der bestehenden Tierhaltungsbetriebe sowie der aktuellen Lärmemissionen entlang der Autobahn A2 (Südautobahn). Die Festlegung eines Bebauungsgrades und eines max. zulässigen Grades der Bodenversiegelung wird jeweils als Mindestinhalt des Bebauungsplanes in den Wortlaut aufgenommen bzw. im Rechtsplan dargestellt. Einzelne Bestimmungen werden aufgrund der erforderlichen Anpassung an die geltenden Rechtsgrundlagen gelöscht (zB Realisierungsetappen) sowie zusätzlich der Geltungsbereich abgeändert. Die Änderung des Bebauungsplanzonierungsplanes für den ggst. Bereich erfolgte Rahmen der Flächenwidmungsplan-Änderung Nr. 1.01 der Markt-gemeinde Ilz.

1.3.2 geänderte Verkehrserschließung

Basierend auf der bestehenden Siedlungsstruktur iVm den vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen erfolgt im Südwesten des Planungsgebietes eine Änderung der Verkehrserschließung, welche gleichzeitig eine Reduzierung der versiegelten Flächen mit sich bringt. Hiefür besteht ein öffentliches Interesse der Marktgemeinde Ilz.

1.3.3 Geänderte Parzellierung der derzeit noch unbebauten Teilfläche des ggst. Bebauungsplangebietes/ Baugrenzzlinien

Durch die erforderliche Änderung der Verkehrsführung im Südwesten des Planungsgebietes ist auch eine geänderte Grundstückseinteilung (Parzellierung) erforderlich und werden dementsprechend im ggst. Bereich die Baugrenzzlinien in geänderter Form festgelegt, wobei die Kleinteiligkeit der bestehenden Siedlungsstruktur berücksichtigt wird.

Die gegenständliche Fläche des Bebauungsplanes soll zeitnah einer Verwertung in Abstimmung mit der bestehenden Wohnsiedlungsstruktur zugeführt werden, wobei dem Raumordnungs-grundsatz eines sparsamen Flächenverbrauches durch die nunmehr geplante Parzellierung Rechnung getragen wird.

1.3.4 Baugrenzzlinien - Bauplätze

Auf den Grundstücken Nr. 142/2 und 142/3, beide KG 62221 Hohenegg, befinden sich Bestandsgebäude, welche bereits vor Rechtskraft der Stammfassung errichtet wurden. Für diese beiden Bereiche werden ebenfalls Bauplätze bzw. Baugrenzzlinien neu festgelegt, wodurch eine Fortführung der bestehenden Wohnsiedlungsstruktur erreicht werden soll.

1.3.5 Dachgestaltung

Innerhalb der bestehenden und zusammenhängenden Wohnsiedlungsstruktur einschließlich dem Umgebungsbereich sind zwei unterschiedliche Dachformen vorhanden, neben Satteldächern finden sich auch zahlreiche Krüppelwalmdächer im gegenständlichen Ortsteil. Unter Hinweis auf die erforderliche Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild stellen die o.a. Änderungen zu den Dachformen städtebaulich **keine** erheblichen Änderungen in Bezug auf den relevanten Gesamttraum dar. Somit wird eine in sich homogene Dachlandschaft im unmittelbaren Anschluss innerhalb der gegenständlichen Ortsteiles Hohenegg geschaffen bzw. im öffentlichen Interesse fortgeführt.

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind richtungsändernde Aufständungen nicht zulässig. Da die Errichtung sich nicht nur auf Hauptgebäude bezieht, sondern sämtliche Gebäude einschließt, ist diese im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen. Zur Integration in die Dachlandschaft wird von der Ordnungsgeberin die Unterordnung der Photovoltaikanlagen gegenüber der Gesamthöhe des Gebäudes insbesondere des Hauptgebäudes verstanden. Ergänzend wird festgehalten, dass die Errichtung auch bei untergeordneten Gebäuden bzw. Nebengebäuden nicht ausgeschlossen werden soll.

1.3.6 Geschoßanzahl und Höhenentwicklung

Die Änderung der Geschoßanzahl sowie der Gesamthöhe der Gebäude wird auf die bestehende Siedlungsstruktur im Umgebungsraum iVm einer verbesserten Nutzung der Geschoßflächen verwiesen. Weiters soll durch die nunmehr festgelegte Gesamthöhe der Gebäude eine einheitliche Regelung im Sinne der derzeit geltenden baurechtlichen Grundlagen iVm der vorhandenen Hanglage geschaffen werden.

2. GESTALTUNGS- UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Verkehrstechnische Erschließung und Abstellflächen:

Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz hat aus südlicher und nördlicher Richtung über die bereits in Errichtung gebrachten Erschließungsstraßen zu erfolgen. Im Südwesten ist die innere Erschließung gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk) in Errichtung zu bringen.

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinsen zulässig, damit ausreichende Einfahrtsbereiche und Sichtbermen bestehen können. Überdachte Stellplätze bieten diesbezüglich keine maßgeblichen Sichtbehinderungen und können daher innerhalb der festgelegten Kombinationsflächen errichtet werden. **Dementsprechend ist die Errichtung von Nebengebäuden, ausgenommen Garagen, auch außerhalb der Baugrenzlinsen zulässig.** Zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündungen der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen sind sichtbehindernde Bepflanzungen und bauliche Anlagen hintanzuhalten.

Die neu festgelegte Anordnung der Bauplatzflächen (Parzellierung) und die nunmehr geplante Verkehrserschließung erfolgt aufgrund der angestrebten bestmöglichen Verwertung der gegenständlichen Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes. Begründet wird diese Änderung weiters mit der deutlichen Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles, jedoch weiterhin gegebenen Erschließung der einzelnen Bauplatze iVm der vorhandenen Hanglage.

2.2 Infrastrukturanlagen/ Anschlussverpflichtungen:

Die Errichtung der Verkehrsanlagen in Koordination mit der Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, ~~Gas~~, Strom, Telefon, Datenleitungen u.a. – vgl. Beilagen) hat in Abstimmung mit der Marktgemeinde Ilz zu erfolgen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

Um die zukünftige Bebauung bestmöglich in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, werden ergänzende Vorgaben hinsichtlich der Höhenentwicklung und Dachformen getroffen. Die Festlegung der bebaubaren Bereiche erfolgt grundsätzlich gemäß den erforderlichen Grenzabständen nach § 13 Stmk. BauG 1995. Für die geplante Bebauung einschließlich dem Bestand wird die max. Gesamthöhe der Gebäude 10,0 m, ausgenommen Rechtsbestand, festgelegt, wobei diesbezüglich die Bauakte der Marktgemeinde berücksichtigt bzw. als Grundlage herangezogen wurden.

Künftig werden als ausschließlich zulässige Dachformen für die Hauptgebäude das Sattel- und Krüppelwalmdach festgelegt. Die Dächer von Nebengebäuden (untergeordnete Gebäude) können abweichend davon als Flach oder Pultdach ausgeführt werden. Die Festlegung hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude und der zulässigen Geschoßanzahl orientiert sich am Gebäudebestand, das sind überwiegend Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauungsweise mit zugehörigen Nebengebäuden mit vorwiegend Satteldach mit grauer, rotbrauner bis roter Dachdeckung.

Die zulässige Geschoßanzahl wird mit max. 2 oberirdischen Geschoßen (2) bzw. 1 oberirdischen Geschoß und ausbaufähigen Dachgeschoß festgelegt. Die Errichtung von Kellergeschoßen ist zulässig. **Die geringfügigen Abweichungen bei Hauptfirstrichtungen mit max. 5° betreffen die Anpassung an die topografischen Gegebenheiten aufgrund der teilweise unterschiedlichen Hanglage innerhalb des Planungsgebietes sowie teilweise auch vorhandene steile Hangzonen, welche die Begründung für die Änderung darstellt.**

Um die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wird der Einsatz von grellen Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden unter Hinweis auf die bestehende Siedlungsstruktur nicht angestrebt **bzw. ausgeschlossen**. Der Grad der Bodenversiegelung wird aufgrund der teilweise innerhalb des Planungsgebietes sowie der angrenzenden Siedlungsstruktur mit max. 40 % versiegelter Fläche, ausgenommen Rechtsbestand aufgrund der teilweise erfolgten Aufnahme bestehender Wohngebäude samt zugehöriger baulicher Anlagen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bezüglich der festgelegten Freifläche im Südosten des Bauplatzes 20 wird auf die teilweise steile Hanglage iVm der für eine Teilfläche ersichtlich gemachten ausgebauten Rutschhangsanierung (ME-ER) und der in diesem Zusammenhang keinesfalls wirtschaftlichen Verkehrserschließung (Zufahrt) verwiesen. Zu der Löschung der Kuppelung von baulichen Anlagen (z.B. Garagen) im Verordnungswortlaut wird auf die angestrebte Fortführung der offenen Bebauungsweise iVm der teilweise durchgeführten Splittung von bisher festgelegten zusammenhängenden Bauplätzen verwiesen. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Teilung der einzelnen Grundstücke sowie der geltenden Bestimmungen des REPRO Oststeiermark bezüglich einer durchschnittlichen Bauplatzgröße von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von 900 m² sowie in einzelnen Bereichen noch durchzuführender Vermessungen der Bauplätze werden die Bestimmungen unter § 9 (Grundstücksgrößen) im derzeit geltenden Verordnungswortlaut gelöscht.

2.4 Geländeveränderungen/ Freiflächen/Einfriedungen:

Alle im Planungsgebiet gelegenen Flächen, welche nicht bebaut bzw. als Verkehrs- oder KFZ-Abstellfläche genutzt werden, sind zu pflegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten, um eine bestmögliche Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Sinne der geltenden Bestimmungen der §§ 8 und 43 (4) Stmk. BauG 1995 zu gewährleisten. Bepflanzungsmaßnahmen sind als wesentliches Gestaltungselement des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes, ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gewächsen vorzunehmen.

Geländeänderungen sind jeweils auf die unterschiedliche Hanglage der Bauplätze auf das technisch unabdingbare Ausmaß im Bereich der Eingänge bzw. Zufahren zu reduzieren und sind diese in Form von Böschungen auszuführen und zu begrünen, wobei der Rechtsbestand aufgrund der zuvor nicht vorhandenen Regelungen im Bebauungsplan ausgenommen ist.

Zu den Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen zeigt sich, dass diese hinsichtlich gestalterischer und kleinklimatischer Hinsicht notwendig sind. Somit werden diese durch entsprechende verbindliche Vorgaben im Verordnungswortlaut bzw. im Rechtsplan ein Mindestmaß an Grünflächen sichergestellt.

Die Versiegelung beschreibt die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken. Der Versiegelungsgrad gibt dabei den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche (hier Baulandfläche) an. Die unterschiedlichen Beläge werden entsprechend ihrer Durchlässigkeit bei der Berechnung des Versiegelungsgrades wie folgt – ergänzend zum Wortlaut – vorgeschlagen:

| | |
|--|--|
| Keine Versiegelung (0 %) und voll versickerungswirksam | - Schotterrasen - Rasenwaben |
| Zur Hälfte als versiegelt zu betrachten (50 %) | - Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen - Wassergebundene Decken - Rasengittersteine - Porenpflaster im Kies- und Splittbett |
| Zu zwei Drittel als versiegelt zu betrachten (67 %) | - Pflastersteine im Sandbett |
| 100 %ige Versiegelung | - Asphalt - Pflastersteine und- platten in Mörtelbett |

Aufgrund der teilweise vorhandenen steilen Hanglage sowie der angestrebten Schaffung eines zusätzlichen Grünraumes iVm einer ergänzenden Retentionsfläche und der nicht gegebenen Verkehrserschließung wird eine zentrale Freifläche festgelegt. Diese kann für die Verlegung von Infrastruktureinrichtungen (zB Kanal, Wasserleitung, Strom) herangezogen werden.

Die Ortsüblichkeit der Einfriedungen bezieht sich den vorhandenen Bestand innerhalb des gegenständlichen Ortsteiles, wobei nach Möglichkeit eine transparente Gestaltung forciert wird. Diese wird mit den vorhandenen Maschendrahtzäunen sowie teilweise dichten Hecken in Abstimmung mit der jeweils vorhandenen Nutzung (Landwirtschaft bzw. Wohnen) sowie der Lage iVm dem Gemeindestraßennetz (Zufahrten) bestimmt.

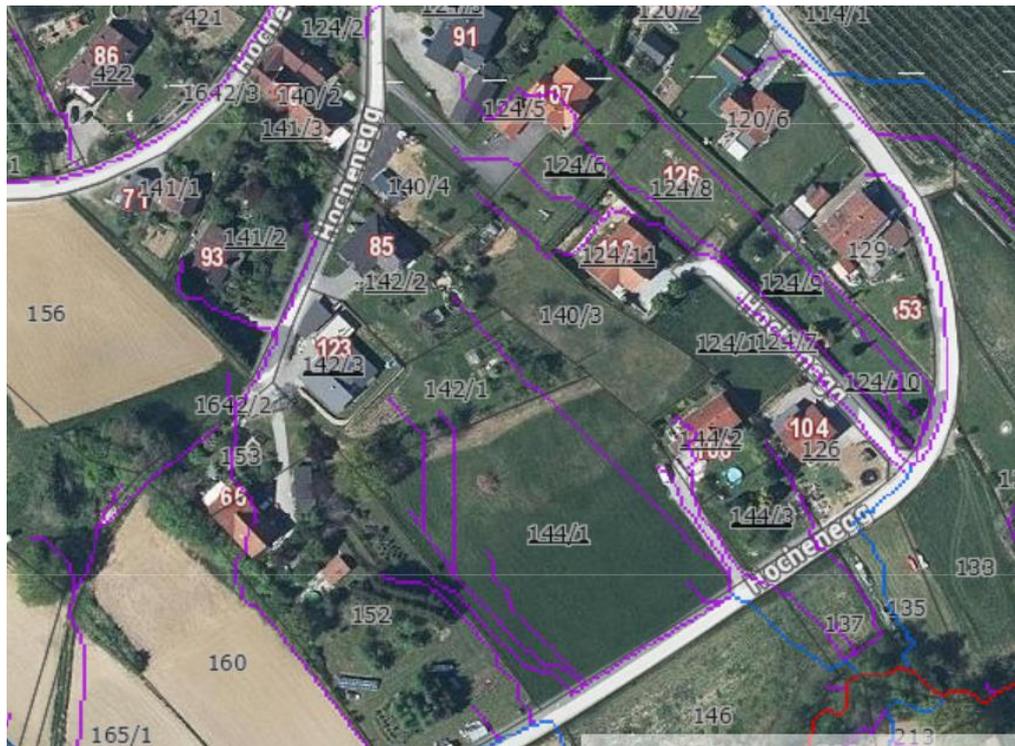
2.5 Oberflächenentwässerung:

Für das ggst. Planungsgebiet ist ausschließlich für die noch unbebauten Aufschließungsgebiete ein Oberflächenentwässerungskonzept im Anlassfall zu erstellen. Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Planungsgebietes ist ansonsten so auszuführen, dass die anfallenden Niederschlagswässer örtlich auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden oder im Retentionsschacht zu sammeln, zu reinigen und in gedrosselter Form in einen Vorfluter, den öffentlichen (bestehenden) Regenwasserkanal oder Straßengraben einzuleiten. Jene Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl, Reifenabrieb udgl. **nicht** ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung gebracht werden und haben dann die o.a. Maßnahmen zu erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf das vorliegende bodenmechanische Gutachten der CRP Construction GmbH vom 19.12.2024, GZ: 574/24 (vgl. Beilagen) verwiesen. **Im nachfolgenden Individualverfahren (zB Bauverfahren) wird im Anlassfall die zuständige Baubezirksleitung beigezogen.**

Für die o.a. Maßnahmen können die im digitalen Atlas Steiermark vorhandenen Fließpfade, ausgenommen bereits bebaute Grundstücke, als Grundlage herangezogen werden (siehe nachfolgend). Weiters wird auf die vorhandenen bzw. bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen der Marktgemeinde Ilz verwiesen.

Im GIS-Steiermark sind unter „Naturgefahren“ flächendeckend Fließpfade auf Basis eines 1 m x 1 m Geländemodells dargestellt und liegen diese teilweise auch innerhalb des Planungsgebietes. Diese Fließpfade resultieren aus einer Geländeanalyse der Haupteinzugsgebiete, ohne Berücksichtigung von Regenereignissen, Bodeneigenschaften sowie kleinräumigen Strukturen (z.B. Mauersockeln, Durchlässe) sowie einer Kanalisation. Die Fließpfade dienen als erster Hinweis für eine Gefährdung durch Oberflächenwasserabflüsse. Es kann jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten übernommen werden. Anfallende Fließpfade aus den benachbarten und großflächig versiegelten Bereichen im Norden sind im Zuge der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen. Ein Ableiten von Wässern auf das Öffentliche Gut der Marktgemeinde ist **nicht** zulässig.

Teilweise entstehen Fließpfade gem. nachfolgender Plandarstellung im gegenständlichen Gebiet selbst und sind diese somit im Rahmen der Bebauung bzw. bei der Oberflächenentwässerung mitzubedenken.



Ausschnitt digitaler Atlas Steiermark - Fließpfade (unmaßstäblich)

2.6 Verfahrenswahl:

Für die gegenständliche 1. Änderung des Bauungsplanes wurde im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit die Wahl eines Anhörungsverfahrens gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 gewählt. Dies begründet sich aufgrund nicht vorhandener Auswirkungen auf Rechte Dritter und werden die Eigentümer der an das Planungsgebiet angrenzenden sowie der darin liegenden Grundstücke angehört.

3. BEILAGEN

3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

3.2 bodenmechanisches Gutachten der CRP Construction GmbH vom 19.12.2024, GZ: 574/24

3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

1. Änderung Bebauungsplan "Hochenegg-Süd"



3.2 bodenmechanisches Gutachten der CRP Construction GmbH vom 19.12.2024, GZ: 574/24



CRP Construction GmbH

8330 Feldbach, Mühldorf 436a

fon: 0 31 52 / 37 2 40 fax: dw 18 email: office@crp.co.at

Bodenerkundung

**Bebaubarkeit in
Bodenmechanischer Hinsicht
Flächenumwidmung**

GZ 574/24

1. Grundlagen

- Inaugenscheinnahme am 03.12.2024
- Katasterauszug
- Bilddokumentation

2. Allgemeines

Herr Karl Ladenhauf beabsichtigt das Grundstück 144/1 der KG 62221 Hohenegg zu bebauen.

Aufgabenstellung ist es zu überprüfen in wie weit eine Bebauung möglich ist bzw. welche Maßnahmen zu treffen wären. Das gegenständliche Grundstück befindet sich in einer Hanglage wobei das Grundstück von Nordwest nach Südost abfällt.

An der Südostseite führt die Gemeindestraße Weinwanderweg vorbei. Ansonsten grenzen rundum Einfamilienwohnhäuser bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäude an.

Das Grundstück selbst wird momentan landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

3. Bodenerkundung

Der Boden stellt sich wie folgt dar:

Schurf 1:

| | |
|---------------|---|
| 0,00 – 0,40 m | Humus |
| 0,30 – 1,10 m | Schluff, sandig, zerlegt, weich gelagert |
| 1,10 – 2,00 m | Schluff, sandig, Kies, mitteldicht gelagert |
| 2,00 – 2,60 m | Kies, sandig, schluffig, dicht gelagert |
| 2,60 m | Endteufe |

Kein Wasserzutritt

Schurf 2:

| | |
|---------------|--|
| 0,00 – 0,30 m | Humus |
| 0,30 – 1,00 m | Schluff, sandig, zerlegt, weich gelagert |
| 1,00 – 1,70 m | Schluff, sandig, weich gelagert |
| 1,70 – 3,20 m | Schluff, sandig, mitteldicht gelagert |
| 3,20 – 3,50 m | Kies, sandig, schluffig, dicht gelagert |
| 3,50 m | Endteufe |

Kein Wasserzutritt

Schurf 3:

| | |
|---------------|--|
| 0,00 – 0,30 m | Humus |
| 0,30 – 1,00 m | Schluff, sandig, zerlegt, weich gelagert |
| 1,00 – 1,70 m | Schluff, sandig, weich gelagert |
| 1,70 – 2,80 m | Schluff, sandig, mitteldicht gelagert |
| 2,80 m | Endteufe |

Kein Wasserzutritt

Keine Rutschflächen ersichtlich

Schurf 4:

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| 0,00 – 0,30 m | Humus |
| 0,30 – 0,70 m | Schluff, sandig, weich gelagert |
| 0,70 – 1,60 m | Schluff, sandig, mitteldicht gelagert |
| 1,60 – 2,40 m | Schluff, sandig, dicht gelagert |
| 2,40 m | Endteufe |

Kein Wasserzutritt

Keine Rutschflächen ersichtlich

Schurf 5:

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| 0,00 – 0,30 m | Humus |
| 0,30 – 1,40 m | Schluff, sandig, weich gelagert |
| 1,40 – 3,10m | Schluff, sandig, mitteldicht gelagert |
| 3,10 m | Endteufe |

Kein Wasserzutritt

Keine Rutschflächen ersichtlich

Schurf 6:

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| 0,00 – 0,30 m | Humus |
| 0,30 – 1,10 m | Schluff, sandig, weich gelagert |
| 1,10 – 3,20 m | Schluff, sandig, mitteldicht gelagert |
| 3,20 m | Endteufe |

Kein Wasserzutritt

Keine Rutschflächen ersichtlich

4. Gutachten

Eine Bebauung des Grundstückes ist in Bodenmechanischer Hinsicht möglich.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse kann die Gründung der Objekte als Flachgründung durchgeführt werden, wobei diese mit Platten-, Streifen- und Einzelfundamenten ausgeführt werden können.

Die Genaue Ausführung der Fundierung ist abhängig von der Planung, dem Bauwerk und den daraus resultierenden Lasten.

Auf Höhe der Fundierung ist eine Drainage zur Ableitung der anfallenden Wässer zu errichten.

Für die Dimensionierung der Fundierung sind folgende Kennwerte anzusetzen:

Schluff, sandig, zerlegt, weich gelagert:

Zulässige Bodenpressung: 100 kN/m²

Erhöhung der Kantenpressung um 15%

Der Winkel der inneren Reibung kann mit 20,0° angenommen werden.

Schluff, sandig, weich gelagert:

Zulässige Bodenpressung: 120 kN/m²

Erhöhung der Kantenpressung um 15%

Der Winkel der inneren Reibung kann mit 27,5° angenommen werden.

Schluff, sandig, mitteldicht gelagert:

Zulässige Bodenpressung: 150 kN/m²

Erhöhung der Kantenpressung um 15%

Der Winkel der inneren Reibung kann mit 30,0° angenommen werden.

Schluff, sandig, dicht gelagert:

Zulässige Bodenpressung: 200 kN/m²

Erhöhung der Kantenpressung um 15%

Der Winkel der inneren Reibung kann mit 30,0° angenommen werden.

Schluff, sandig, Kies, mitteldicht gelagert:

Zulässige Bodenpressung: 200 kN/m²

Erhöhung der Kantenpressung um 15%

Der Winkel der inneren Reibung kann mit 32,5° angenommen werden.

Kies, sandig, schluffig, dicht gelagert:

Zulässige Bodenpressung: 250 kN/m²

Erhöhung der Kantenpressung um 15%

Der Winkel der inneren Reibung kann mit 32,5° angenommen werden.

Sollte das anfallende Regenwasser auf eigenen Grund und Boden zur Versickerung gebracht werden, so muss dies in der Schluff, sandig, mitteldicht gelagerten Schicht geplant werden. Zur Planung und Berechnung der Sickeranlage kann der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k = 5 \times 10^{-5}$ m/sec herangezogen werden.

Sollte sich der Boden anders darstellen, ist eine fachkundige Person beizuziehen.

Abschließend kann festgehalten werden, wenn die Maßnahmen wie oben angeführt sind eingehalten werden ist eine Bebauung möglich.



Feldbach, 19.12.2024

Der Verfasser

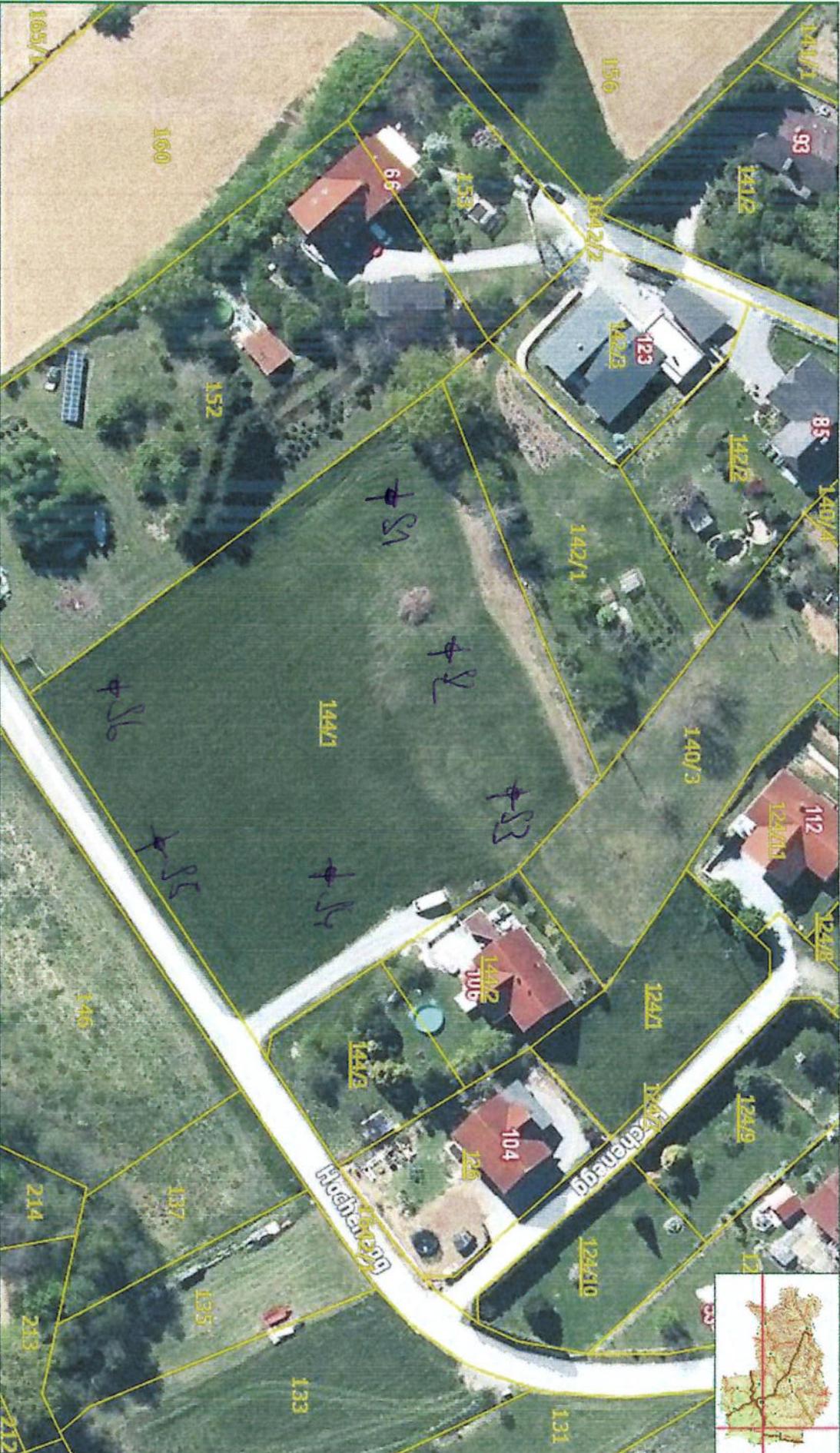
Beilagen:
Katastrerauszug
Bilddokumentation



Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



©GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 18.12.2024

