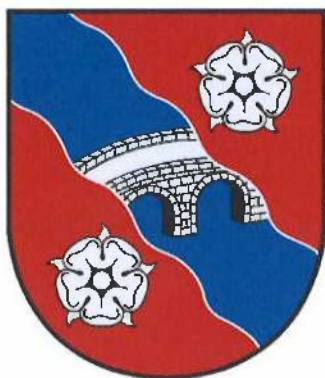


Marktgemeinde
Ilz



Bebauungsplan
„Erweiterung Dörfli“

Verordnungstext, zeichnerische Darstellung
und Erläuterungsbericht
gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 68/2025

– A N H Ö R U N G –

Stand: 16.10.2025

GZ: 148BN24

Graz – Ilz

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Verordnungsentwurf.....	1
§ 1 Geltungsbereich/ Verfasser.....	1
§ 2 Flächenwidmung.....	1
§ 3 Verwendungszweck/ Begriffsbestimmungen	3
§ 4 Verkehrserschließung/ Kfz-Abstellflächen/ Technische Infrastruktur/ Müll.....	4
§ 5 Lage der Gebäude/ Bauplätze/ Bebauungsweise/ Bebauungsgrad/ Bebauungsdichte/ Grad der Bodenversiegelung	5
§ 6 Geschoßanzahl/ Gesamthöhe/ Farbgebung/ Materialwahl/ Dachform/ Alternativenergieanlagen	5
§ 7 Freiflächen/ Bepflanzungen/ Geländeänderungen	6
§ 8 Oberflächenentwässerung.....	7
§ 9 Lärmschutz.....	8
§ 10 Anhörung/ Rechtswirksamkeit.....	8
Verfahrensblatt.....	9
Zeichnerische Darstellung.....	10
Planungsfachliche Erläuterungen	11
1. Ausgangssituation/ Rechtsgrundlagen	11
2. Gestaltungs-/ Planungsgrundlagen.....	14
3. Beilagen	20

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
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
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
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
udgl.	und dergleichen
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

MARKTGEMEINDE ILZ

Bebauungsplan

„Erweiterung Dörfel“

VERORDNUNGSENTWURF

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 68/2025¹, wonach der vorliegende Bebauungsplan „Erweiterung Dörfel“ samt zeichnerischer Darstellung (Planwerk) und Erläuterungsbericht, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz, GZ: 148BN24, Stand: 16.10.2025 im Marktgemeindeamt der Marktgemeinde Ilz innerhalb der Frist von bis (mind. zwei Wochen) angehört wird.

§ 1

GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER

- (1) Der Geltungsbereich betrifft die Aufschließungsgebiete für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den lfdn. Nr. I20 und Dö6 gem. geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz und umfasst das Grdst. Nr. 658 (Teilfl. auch Sanierungsgebiet Immissionen (IM)), KG 62209 Dörfel und Grdst. Nr. 531/2, KG 62222 Ilz, in einem Gesamtlächenausmaß von 6.559 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) 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 des vorliegenden Bebauungsplanes.
- (2) Verfasser der Verordnungsunterlagen ist die Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 148BN24 mit Stand: 16.10.2025 und ist die zeichnerische Darstellung (Planwerk) integrierender Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dar. Dem Bebauungsplan liegt ein Erläuterungsbericht bei.

§ 2

FLÄCHENWIDMUNG

- (1) Die verfahrensgegenständliche Teilfläche des Grdst. Nr. 658, KG 62209 Dörfel, ist im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfdn. Nr. Dö6 gem. § 29 (3) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt.

¹ In der Folge kurz „StROG 2010“.

Als Aufschließungserfordernisse und öffentliche/siedlungspolitische Interessen sind gem. Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz nachfolgende Punkte festgelegt:

- Lärm (Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021/B 8115)
- Oberflächenentwässerung (Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes)
- Parzellierung (Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken)
- Zonierung (räumlich/zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen)

- (2) Das verfahrensgegenständliche Grdst. Nr. 531/2, KG 62222 Ilz, ist im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. I20 gem. § 29 (3) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 und einer Bebauungsfrist (BF) festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse und öffentliche/siedlungspolitische Interessen sind gem. Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz nachfolgende Punkte festgelegt:

- Äußere Anbindung (Nachweis einer ausreichend dimensionierten und rechtlich gesicherten Zufahrt)
- Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Wasser, Strom) iVm der inneren Verkehrerschließung
- Lärm (Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. ÖNORM S 5021/B 8115)
- Oberflächenentwässerung (Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes)
- Parzellierung (Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken)

- (3) Die verfahrensgegenständliche Teilfläche des Grdst. Nr. 658, KG 62209 Dörfel, ist im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) Sanierungsgebiet Immissionen (IM) gem. § 29 (4) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt.

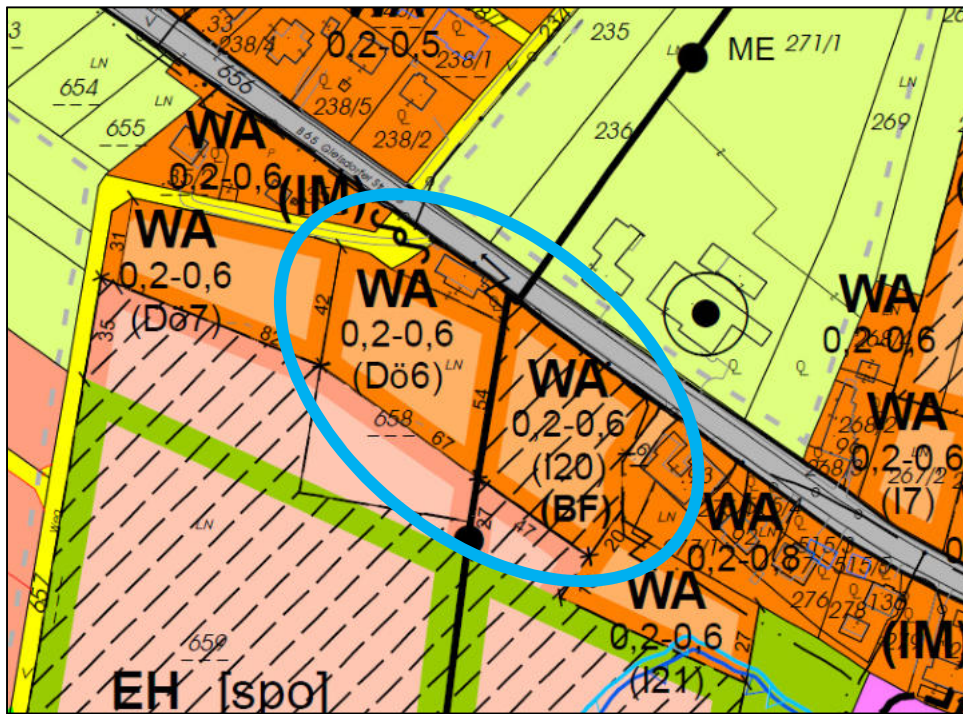


Abbildung 1 – Ausschnitt aus dem geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz, unmaßstäblich.



Abbildung 2 – Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 19.06.2024, unmaßstäblich.

§ 3

VERWENDUNGSZWECK/ BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz (Baugebietsdefinition des § 30 (1) Z.2 StROG 2010 für Allgemeines Wohngebiet) zu erfolgen, das sind Wohngebäude sowie auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner des Wohngebietes dienen.

- (2) Die im Planwerk näher festgelegten Baugrenzlinien² 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. 68/2025³**, über die Baugrenzlinie hervortreten **und der im Planwerk vorgesehene Müllplatz.**
- (3) Oberirdisch sichtbare Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone können, wenn nicht fassadenbildend, Baugrenzlinien geringfügig (maximal 2,0 m, gemessen von der kotierten Baugrenzlinie) überragen.

§ 4

VERKEHRSERSCHLIESSUNG/ KFZ-ABSTELLFLÄCHEN/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ MÜLL

- (1) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat aus nordwestlicher Richtung über das Grdst. Nr. 657, KG 62209 Dörfli (Öffentliches Gut der Marktgemeinde Ilz), und in weiterer Folge über die Landesstraße B 65 (Gdst. Nr. 656, KG 62209 Dörfli) (bestehende Anbindung) zu erfolgen. Der Einmündungsbereich ist mit ausreichend dimensionierten Ein- und Ausfahrtstropeten und Sichtbermen in Errichtung zu bringen bzw. auf den Bedarf hin anzupassen.
- (2) Die innere **verkehrliche** Erschließung des Bebauungsplangebietes hat gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) mittels asphaltierter Fahrbahn zu erfolgen.
- (3) Entlang der Landesstraße B 65 ist die erforderliche Fläche für die Errichtung eines Geh- und Radweges in Abstimmung mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung sicherzustellen.
- (4) Die Kfz-Abstellflächen sind innerhalb **ausschließlich** der Kombinationsflächen (Überlagerung aus Frei-flächen und innerer Erschließung) oder des bebaubaren Bereiches unterzubringen. Die Errichtung von Schutzdächern ist zulässig.
- (5) Vor den Abstellplätzen ist bei Senkrechtaufstellung eine Breite zum Wenden der Fahrzeuge gem. geltender OIB Richtlinie 4 von mind. 6,0 m zu berücksichtigen und gegebenenfalls die Lage der Schutzdächer danach auszurichten.⁴
- (6) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (**insbesondere** Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom, Gas) hat in Koordination mit der Verkehrserschließung zu erfolgen. Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.
- (7) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.

² Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995.

³ In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.

⁴ Gem. OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen, Ausgabe: April 2019.

- (8) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.
- (9) Für eine geordnete Müllabfuhr ist innerhalb des Planungsgebietes verpflichtend ein von der inneren Verkehrserschließung aus leicht erreichbarer Standplatz für die Errichtung einer Müllsammelstelle (Glas, **Papier, Restmüll, Verpackung**) vorzusehen. Dieser ist entsprechend einzuhausen. Die Errichtung von privaten Müllsammelstellen im Straßenraum ist nicht zulässig.

§ 5

LAGE DER GEBÄUDE/ BAUPLÄTZE/ BEBAUUNGSWEISE/ BEBAUUNGSGRAD/ BEBAUUNGSDICHTE/ GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

- (1) Ausschließlich innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche dürfen Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk. BauG 1995 und den Vorgaben der geltenden OIB Richtlinien 2, 2.2 und 3 frei situiert werden.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegte offene oder gekuppelte Bebauungsweise ist verbindlich einzuhalten.
- (3) Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) grundstücksbezogen mit **max. 0,4** festgelegt und ist dieser verbindlich einzuhalten.
- (4) **Die gem. geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 festgelegte und gebietstypische Bebauungsdichte von 0,2-0,6 ist verbindlich einzuhalten.**
- (5) Der Grad der Bodenversiegelung von max. 65 % versiegelter Fläche ist einzuhalten.

§ 6

GESCHOSSANZAHL/ GESAMTHÖHE/ FARBGEBUNG/ MATERIALWAHL/ DACHFORM/ ALTERNATIVENERGIEANLAGEN

- (1) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit max. zwei abstandsrelevanten⁵ Geschoßen gem. Planwerk festgelegt. Die Errichtung von Kellergeschoßen ist zulässig.
- (2) Die max. Gesamthöhe⁶ wird gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk) mit max. 9,0 m bei Satteldach und mit max. 8,0 m bei Flachdach festgelegt. Die Gebäude (Baukörper) sind je Baufeld (bebaubarer Bereich) in der Höhe durch einen Versatz mit Flachdach und in der Breite durch unterschiedlich angeordnete Gebäudeteile zu gliedern.
- (3) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist auf das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Grelle, glänzende und optisch hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente sind nicht zulässig. Zulässig **sind**

⁵ Gemäß § 13 Stmk. BauG 1995.

⁶ Gemäß § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995

- nur sind hell-, schiefergrau, ocker oder hellbeige Farben. Die Dachfarbe wird mit rötlicher, brauner oder grauer Farbgebung festgelegt. Die einzelnen Bauteile von Gebäuden je Bau-
feld (bebaubarer Bereich) sind mit einem hell-dunkel Kontrast auf den Gesamtbaukörper
abzustufen.
- (4) Für Hauptgebäude ist ausschließlich die Errichtung von Satteldächern zulässig. Ausschließ-
lich bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Flachdächer zulässig. Bei Schutzdächern sind
ausschließlich Trapezblecheindeckungen mit Verblendungen an den Ortgängen mit einem
geringen Höhenunterschied (max. 20 cm) zu verwenden bzw. auszuführen.
 - (5) Die Dachneigung wird für die Hauptgebäude mit mind. 12° bis max. 30° für Satteldächer
festgelegt.
 - (6) Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist ausschließlich bei Anbringung an der
Dachlandschaft bei Hauptgebäuden (ohne Richtungsänderung) nur dacheben zulässig.
Freistehende Anlagen werden ausgeschlossen.
 - (7) Durch Alternativenenergieanlagen dürfen keine optischen Störwirkungen (Blendungen und
Reflexionen) auf Nachbarflächen und deren Nutzungen verursacht werden.

§ 7

FREIFLÄCHEN/ BEPFLANZUNGEN/ GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind Freiflächen und sonstige unbebaute Flächen, soweit
sie nicht für Zufahrten, Zugänge, Kfz-Stellflächen, Geh-/Radwege, Stützmauern bzw.
Lärmschutzwand u.ä. benötigt werden, als Grünfläche verbindlich gärtnerisch zu gestalten
(d.h. auch zu begrünen), dauerhaft zu pflegen und unversiegelt zu erhalten.
- (2) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes
einschließlich einer verbindlichen immergrünen Bepflanzung der Lärmschutzwand
verbindlich mit standortgerechten Gewächsen (keine Thujen oder invasive Gewächse)
durchzuführen und langfristig zu erhalten.⁷ Geländeänderungen sind, ausgenommen bei
der Errichtung von Stützmauern bzw. Lärmschutzwänden, nur in begrünter und geböschter
Form durchzuführen.
- (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.

⁷

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.

- (4) Die Errichtung von Stützmauern ist auf dem Bauplatz ausschließlich in landschaftsgerechter und ortsüblicher Bauweise im technisch unabdingbaren Ausmaß **bei Zugängen, Ein- und Ausfahrten sowie der Lärmschutzwand** zulässig. Die Höhe von 1,50 m, ausgenommen iVm der Errichtung von überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder, gemessen von der jeweiligen Oberkante der bewilligten Geländeänderung, ist einzuhalten. Die Verwendung von grobformatigen Steinmaterialien ist nicht zulässig.
- (5) Die Einfriedungen von einzelnen Grundstücken haben ausschließlich in transparenter, d.h. licht- und luftdurchlässiger Form (das ist **insbesondere** ein Maschendrahtzaun) zu erfolgen, ein durchgehender Sichtschutz (ausgenommen Hecken **gem. Abs. 2**) ist unzulässig. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m. Bei der Errichtung der begrünten Lärmschutzwand iVm den überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder hat eine Gliederung der baulichen Anlage zu erfolgen sowie ist jeweils bei 5 Stellflächen ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang **im Setzzeitpunkt** von mind. 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 8

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Die Oberflächenwässer inkl. Hangwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und retentiert abzuleiten (z.B. Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden, Retentionsbecken, gedrosselter Ableitung etc.)⁸. Grundlage bilden die geotechnische Stellungnahme der Insitu Geotechnik ZT GmbH vom 02.08.2021, GZ: 284021 und die Darstellung der Dach- und Oberflächenwässer (10.03) der Gussmagg Planungs-GmbH vom 01.02.2023, Plan Nr.: 20-01-01 **sowie die Stellungnahme zur Ableitung der Oberflächenwässer über Servitutsgrund der Spener Ziviltechniker KG vom 20.05.2025.**
- (2) 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.
- (3) Befestigte/ versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze **und insbesondere** Stellplätze sind wasserdurchlässig (**insbesondere** Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainasphalt) zu gestalten.

⁸ 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.

§ 9 LÄRMSCHUTZ

- (1) Die Gebäudekörper sind so zu situieren, dass die Schallemissionen des Kfz-Verkehrs von der B65 – Gleisdorfer Straße abgeschirmt werden. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind anhand der ermittelten Immissionspegel entsprechend der OIB RL 5 festzulegen und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Erfüllung der schalltechnischen Anforderungen gem. ÖNORM B 8115 bzw. OIB RL 5 einzuhalten.
- (2) Im nordöstlichen Bereich, entlang der B65 – Gleisdorfer Straße, sind Lärmschutzmaßnahmen in Form einer begrünten Lärmschutzwand iVm der Errichtung von überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder straßenbegleitend zu errichten. Die maximale Höhe der Lärmschutzwand wird mit 1,5 m, gemessen ab dem Straßenniveau des regionalen Verkehrsträgers festgelegt. Die Ausführung der Mauer erfolgt in Stahlbeton und ist die straßenzugewandte Seite schallabsorbierend auszuführen.

§ 10 ANHÖRUNG/ RECHTSWIRKSAMKEIT

- (1) Der Bebauungsplan „Erweiterung Dörfel“ wird im Marktgemeindeamt der Marktgemeinde Ilz innerhalb der Anhörungsfrist von bis (mind. zwei Wochen) gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 angehört. Innerhalb der Parteienverkehrsstunden kann in die Verordnung Einsicht genommen werden und sind Einwendungen und Stellungnahmen fristgerecht beim Marktgemeindeamt Ilz einzubringen.
- (2) Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtswirksamkeit. **Mit Rechtskraft dieser Verordnung tritt die Verordnung des Bebauungsplanes „Dörfel“, vom 11.12.2023, außer Kraft.**

Der Bürgermeister

Stefan Wilhelm

VERFAHRENSBLATT

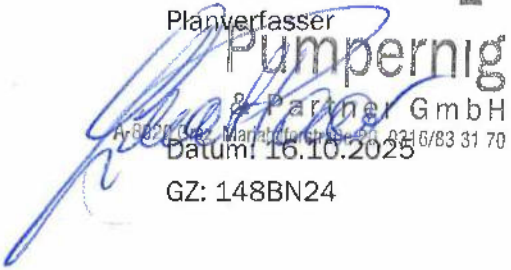
Marktgemeinde Ilz
Bebauungsplan „Erweiterung Dörfli“

-ANHÖRUNG-

- 1) Anhörung des Bebauungsplanes „Erweiterung Dörfli“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 68/2025, von bis

Planverfasser

Der Bürgermeister



Pumpernig
& Partner GmbH
Arbeitskreis Markt/Forst/Str. 0216/83 31 70
Datum: 16.10.2025

Datum:

GZ: 148BN24

GZ:

- 2) Beschluss des Bebauungsplanes „Erweiterung Dörfli“ gemäß § 38 (8) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 68/2025

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Datum:

Datum:

GZ: 148BN24

GZ:

- 3) Rechtskraft nach Kundmachung

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

Datum:

GZ:

PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

1. AUSGANGSSITUATION/ RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Ausgangssituation:

Innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplangebietes, südwestlich der Landesstraße B65 – Gleisdorfer Straße, sollen zukünftig Wohnobjekte errichtet werden. Für diesen Bereich des Aufschließungsgebietes liegen konkrete Umsetzungsinteressen vor.

Die verkehrliche Erschließung hat über die im Bebauungsplan vorgesehene Zufahrt aus westlicher Richtung über das Grdst. Nr. 657, KG 62209 Dörfel (Öffentliches Gut der Marktgemeinde Ilz) zu erfolgen.

1.2 Gebietsbeschreibung/ Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Westen des Zentrums des Hauptortes der Marktgemeinde Ilz und östlich des Ortsteils Dörfel, südlich der Landesstraße B65 in einer leicht in Richtung Süden abfallenden Hanglage. Das umliegende Siedlungsgebiet wird im Norden, Osten und Westen überwiegend durch Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit zugehörigen Nebengebäuden, sowie im Süden durch weiträumige, unbebaute Freilandflächen in landwirtschaftlicher Nutzung und einer Nutzungsdurchmischung aus Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzung mit unterschiedlicher Kubatur bzw. Dimensionierung entlang der Landesstraße geprägt.



Abbildung 3 – Bebauungsplangebiet

Die vom gegenständlichen Planungsgebiet aus visuell wahrnehmbaren Gebäude weisen überwiegend Satteldächer mit unterschiedlichen Materialien und Dachneigungen auf. Im weiter gefassten und gleichermaßen städtebaulich relevanten Umgebungsbereich des Planungsgebietes finden sich Sattel-, Pult- und Flachdächer, sodass insgesamt im städtebaulich relevanten Siedlungsraum eine heterogene Dachlandschaft mit roten, rotbraunen und grauen Farben besteht.

Aufgrund der vorherrschenden Siedlungsstruktur wird zur Einfügung in das Landschaftsbild die Fortführung des Satteldaches für Hauptgebäude verbindlich vorgeschrieben, wobei die Gesamthöhe der Gebäude an den Bestand angepasst wird. Für untergeordnete Bauteile innerhalb des bebaubaren Bereiches ist zusätzlich die Errichtung von Flachdächern zur Strukturierung des Gesamtbaukörpers zulässig.

Die Fassaden sind überwiegend als helle, gedeckte Putzfassaden ohne auffällige Zierelemente ausgebildet (vgl. nachfolgende Abbildung und Anhang) und stellt dies den Gebietscharakter in seiner prägenden Ausformulierung dar.



Abbildung 4 - Schrägluftdarstellung, Erhebungsdatum: 30.03.2011, unmaßstäblich.

1.3 Festlegungen im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz:

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß geltendem 1. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ilz als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. Dö6 und l20 § 29 (3) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010 sowie als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) – Sanierungsgebiet Immissionen (IM) gem. § 29 (1) Z.3 iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010 jeweils mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt. Für das ggst. Bebauungsplangebiet liegen konkrete Umsetzungsinteressen seitens des Grundeigentümers vor.

Die östlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) - Sanierungsgebiet Immissionen (IM) festgelegt und überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern in offener Bebauungsweise (Satteldach) bebaut.

Die südlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauland - Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einem bestimmungsgemäßen Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,4 festgelegt.

Die Aufschließungserfordernisse **gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00** werden durch die Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes behandelt; **dies Nachweise der Erfüllung sind im Bauvorhaben zu erbringen.**

- Äußere Anbindung
- Infrastrukturelle Erschließung
- Lärm
- Oberflächenentwässerung
- Parzellierung
- Zonierung

Hinsichtlich der Lärmemissionen aus der im Nahbereich liegenden Autobahn wird der nachfolgende **aktuelle** Auszug aus laerminfo.at beigelegt.

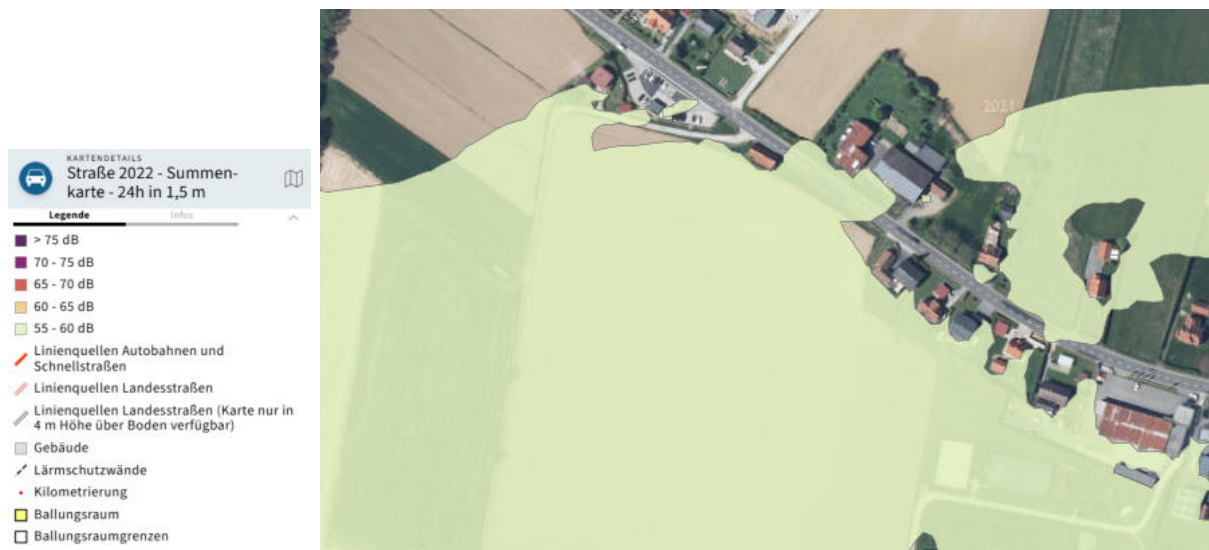


Abbildung 5 - Ausschnitt 24h-Durchschnitt (1,5m) aus laerminfo.at (unmaßstäblich)



Abbildung 6 - Ausschnitt Nachtwerte (1,5m) aus laerminfo.at (unmaßstäblich)

2. GESTALTUNGS-/ PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des StROG 2010 unter Berücksichtigung des Stmk BauG 1995. Hierzu sind die Bestimmungen des § 41 (1) StROG 2010 anzuwenden.

Die städtebaulichen Festlegungen orientieren sich am Bestand und wird trotz des teilweise gegebenen Spielraums in der Gestaltung im Umgebungsraum eine gewisse Ordnung für die Gebäudestruktur im Planwerk **und Wortlaut** vorgegeben.

2.1 Verkehrstechnische Erschließung, Kfz-Abstellflächen (§ 4 des Wortlautes):

Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat aus nordwestlicher Richtung über die bestehende Zufahrt auf dem Grdst. Nr. 657, KG 62209 Dörfel (Öffentliches Gut der Marktgemeinde) und in weiterer Folge über die bestehende Anbindung an die Landesstraße B 65 zu erfolgen. Bei der Errichtung von KFZ-Zufahrten auf die Bauplätze hat die OIB-Richtlinie Nr. 4 in Anwendung zu gelangen. Eine Zufahrt aus östlicher Richtung für Kraftfahrzeuge oder Krafträder ist aufgrund der vorliegenden privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern (Servitutsweg) sowie der nicht gegebenen Zustimmung seitens der zuständigen Landesstraßenverwaltung ausgeschlossen. Diesbezüglich werden im Planwerk Absperrpfosten (Poller) dargestellt. Zur Zufahrt aus nordwestlicher Richtung wird auf die Stellungnahme der Baubezirksleitung Oststeiermark vom 19.03.2021, GZ: ABT16-104219/2021-2 sowie auf den Schleppkurvennachweis (Begegnung LKW – PKW) der CCE Ziviltechniker GmbH vom 15.02.2023, Projekt Nr.: T2623 (vgl. Beilagen) verwiesen. Entlang der Landesstraße B65 soll in Abstimmung mit der zuständigen Landesstraßenverwaltung ein Geh- und Radweg mit einer Gesamtbreite von 3,0 m einschließlich der zu errichtenden Lärmschutzwand iVm der Errichtung von überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Krafträder, hergestellt werden.

~~Die Errichtung von geschlossenen Garagen ist ausschließlich in den bebaubaren Bereichen zulässig, damit ausreichende Einfahrtsbereiche und Sichtbermen bestehen können.~~ Überdachte Stellplätze bieten diesbezüglich keine maßgeblichen Sichtbehinderungen und können daher innerhalb der festgelegten Kombinationsflächen errichtet werden.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündungen der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen sind sichtbehindernde Bepflanzungen und bauliche Anlagen hintanzuhalten.

Pro neu zu schaffende Wohneinheit sind ausreichende Kfz-Stellplätze unter Einhaltung der Mindestflächen gemäß der jeweils geltenden OIB-Richtlinie 4 in Errichtung zu bringen. Vor den Abstellplätzen ist grundsätzlich bei Senkrechtaufstellung eine Breite zum Wenden der Fahrzeuge gem. geltender OIB Richtlinie 4 von mind. 6,0 m zu berücksichtigen und gegebenenfalls die Lage der Schutzdächer danach auszurichten.

2.2 Technische Infrastrukturanlagen (§ 4 des Wortlautes):

Die Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon, Datenleitungen u.a.) hat in Abstimmung mit der Marktgemeinde Ilz vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen. Diesbezüglich wird auf die geplanten Maßnahmen gem. Rechtsplan verwiesen. Diese beruhen auf den vorliegenden Lageplan „Aufschließung Dörfel III“ der Spener Ziviltechniker KG vom November 2021.

Die Abwasserentsorgung hat jedenfalls nach dem Stand der Technik (geplant Hebewerk mit Einleitung in den vorhandenen Kanalschacht) zu erfolgen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 5 und 6 des Wortlautes):

Der Umgebungsbereich des Bebauungsplangebietes ist im überwiegenden Ausmaß durch eine ein- bis zweigeschoßige offene Bestandsbebauung, jeweils mit heller, zum Teil gedeckter Putzfassade geprägt. Um u.a. eine entsprechende Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wird der Einsatz von grellen, glänzenden Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden und Dächer (somit auch glänzende, glasierte Dächer) ausgeschlossen. Es ist ausschließlich die Verwendung von hell-, schiefergrau, ocker oder hellbeigen Farben zulässig. Diesbezüglich wird auf die vorliegende Fotodokumentation vom 09.03.2021 sowie vom 16.10.2025 verwiesen (vgl. Beilagen).

Zur Fortführung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Wohnsiedlungsstruktur im Umgebungsraum bzw. einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wird für den gegenständlichen Bereich eine offene oder gekuppelte Bebauung vorgesehen, wobei die Gebäude je Baufeld (bebaubarer Bereich) in der Höhe durch einen Versatz mit Flachdach zu gliedern sind, um die langgestreckten Baukörper visuell zu trennen. Bei der Anordnung der künftigen baulichen Anlagen wird auf die vorhandenen Lärmemissionen entlang der Landstraße B 65 durch die Errichtung von überdachten Abstellflächen sowie der Schlaf- bzw. Ruheräume Bedacht genommen. Hinsichtlich des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes wird auf die Festlegungen im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 (zweite Bautiefe im gegenständlichen Bereich) sowie die zeitgleich erfolgte Neustrukturierung der Bebauungsdichte (vorwiegend Reduzierung) unter Berücksichtigung der überwiegend bestehenden Wohnbebauung iVm den vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom insbesondere Zufahrt iVm dem Gemeindestraßennetz) verwiesen. Ergänzend stellt das Planungsgebiet den nördlichen Bereich eines derzeit großräumig zusammenhängenden städtebaulichen Quartiers im Westen des Hauptortes Ilz dar. Im Teilregionalen Zentrum Ilz stellt die vorhandene Landesstraße B 65 eine räumliche Zäsur im Sinne der angestrebten Siedlungsentwicklung insofern dar, da die vorhandene Bebauung vorwiegend an den regionalen Verkehrsträger angrenzt und teilweise eine verdichtete Siedlungsstruktur aufweist (vgl. beiliegende Fotodokumentation). Im Sinne der Ausnutzung des Höhenunterschiedes wurde die Bebauung teilweise mit einem im Südwesten erkennbaren Kellergeschoß errichtet.

Bei Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind richtungsändernde Aufständereien auf Dächern wie Fassaden nicht bzw. diese nur dacheben 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 Solar- und Photovoltaikanlagen gegenüber der Gesamthöhe des Gebäudes insbesondere des Hauptgebäudes verstanden. Somit wird die Anbringung der o.a. Anlagen an der Dachlandschaft als maßgeblich erachtet, jedoch keinesfalls ausschließlich eine Integration in die jeweilige Dachhaut (Kostengründe). Freiflächenanlagen sind aufgrund der landschaftsbilduntypischen Bauungsweise nicht zulässig.

2.3.1 Bebauungsdichte:

Der zulässige Bebauungsdichterahmen für das gegenständliche Planungsgebiet beträgt gemäß **geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Ilz 0,2 bis 0,6** und ist einzuhalten. **Aufgrund der nunmehr vergrößerten Bauplatzfläche einschließlich der festgelegten Fläche für den Spielplatzfläche sowie der o.a. Bebauungsdichte erfolgte gegenüber der Stammfassung des Bebauungsplanes eine Reduzierung des Bebauungsgrades auf 0,4.**

2.3.2 Bebauungsgrad und Grad der Versiegelung:

Der max. Bebauungsgrad wird mit **0,4** gem. Planwerk festgelegt und sind zur Ermittlung des künftig in Erscheinung tretenden Bebauungsgrades die ÖNORM B1800 (Ausgabe 2014) iVm ÖNORM EN 15221-6 (Ausgabe 2011) heranzuziehen. Der Grad der Versiegelung soll möglichst geringgehalten (max. 65 %) und größere, weitgehend zusammenhängende Grünflächen auch innerhalb der Siedlung sichergestellt werden.

2.3.3 Versiegelung und Grünflächen:

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 (max. Versiegelungsgrad, Grünflächenverpflichtung) 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 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

2.4 Einfriedungen, Bepflanzungen und Freiflächen (§ 7 des Wortlautes):

Alle im Planungsgebiet gelegenen Flächen, welche nicht bebaut bzw. als Verkehrs- oder Kfz-Abstellfläche genutzt werden, sind zu langfristig begrünen und zu pflegen sowie dauerhaft zu pflegen und unversiegelt zu erhalten.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, sollen diese nur mit ~~heimischen~~, standortgerechten

Gewächsen erfolgen. Um eine allseitige Pflege lebender Zäune (Hecken) dauerhaft sicherzustellen, sind bei Errichtung dieser entlang der Erschließungsstraße diese mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dies dient der Durchführbarkeit der allseitigen Pflege. Ferner kann dadurch ein visuell offener Straßenraum erzielt werden.

Für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen werden insbesondere folgende standortgerechte und ortsübliche Pflanzen angeführt:

<u>Standortgerechte STRÄUCHER</u>	<u>Standortgerechte BÄUME</u>
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Acer campestre (Feldahorn)
Corylus avellana (Hasel)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Crateagus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)	Betula pendula (Hängebirke)
Crateagus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Fraxinus excelsior (Esche)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)	Pyrus pyraster (Wildbirne)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus spinosa (Schlehe)	
Salix caprea (Salweide)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes unterliegen (wie z. B. Pflanzgebote), sind von den grundbücherlichen EigentümerInnen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu verwirklichen.

Im Rahmen der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 der neuen Marktgemeinde Ilz wurden für den gegenständlichen Bereich **keine** Naturdenkmäler von der zuständigen Behörde bekannt gegeben, wodurch von einer Ersichtlichmachung im Bebauungsplan Abstand genommen wird.

2.5 Oberflächenentwässerung (§ 8 des Wortlautes):

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hinten zu halten, sind im Planungsgebiet Vorkehrungen zur Retention der Oberflächenwässer vorgesehen.

Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes ist so auszuführen, dass die anfallenden Niederschlagswässer örtlich auf Eigengrund retentiert werden.

Jene Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl, Reifenabrieb udgl. nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zu verbringen. Grundlage für die Oberflächenentwässerung bildet die geotechnische Stellungnahme der Insitu Geotechnik ZT GmbH vom 02.08.2021, GZ: 284021 und die Darstellung der Dach- und Oberflächenwässer (10.03) der Gussmagg Planungs-GmbH vom 01.02.2023, Plan Nr.: 20-01-01 sowie die Stellungnahme zur Ableitung der Oberflächenwässer über Servitutsgrund der Spener Ziviltechniker KG vom 20.05.2025 (vgl. Beilagen).

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.

Ergänzend ist eine Einleitung in den vorhandenen Drainageschacht des östlichen Grundeigentümers vorgesehen. Diesbezüglich erfolgte eine Prüfung hinsichtlich der ausreichenden Dimensionierung der Anlage und liegt gleichsam eine Zustimmungserklärung des o.a. Grundeigentümers vor.

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



Abbildung 7 - Ausschnitt aus der Fließpfadkarte des GIS Steiermark (unmaßstäblich)

2.6 Verfahrensbestimmungen gem. § 40 iVm § 38 StROG:

Der Bebauungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einem Verordnungswortlaut. Zur Begründung ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen.

Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit als Anhörungsverfahren gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 angehört. Dies begründet sich aufgrund nicht vorhandener Auswirkungen auf Rechte Dritter und werden die Eigentümer/-innen der an das Planungsgebiet angrenzenden sowie der darin liegenden Grundstücke und die Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung angehört.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass dieser ausschließlich der Fortführung des Bebauungsplanes „Dörfli“ dient sowie vorwiegend eine Anpassung an die aktuellen Grundlagen (Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 bzw. Lärmkarten) erfolgt.

Einwendungen sind schriftlich und begründet beim Marktgemeindeamt Ilz innerhalb der Anhörungsfrist (mind. 2 Wochen) einzubringen. Während der Parteienverkehrszeiten kann in den Bebauungsplan-Entwurf Einsicht genommen werden.

Der Bürgermeister hat den Entwurf samt den eingelangten schriftlichen Einwendungen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung mit einfacher Stimmenmehrheit vorzulegen. Rechtzeitige und schriftlich begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

Der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn,

dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat.

Nach erfolgter Beschlussfassung sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen.

Der Bebauungsplan erwächst nach Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) über die Beschlussfassung im Gemeinderat formal in Rechtskraft. Der Aufsichtsbehörde (Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung) obliegt die Verordnungsprüfung gem. § 100 GemO 1967.

3. BEILAGEN

- 3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark.
- 3.2 Fotodokumentation vom 09.03.2021 und 16.10.2025
- 3.3 Stellungnahme der BBL Oststeiermark vom 19.03.2021, GZ: ABT16-104219/2021-2
- 3.4 Geotechnische Stellungnahme der Insitu Geotechnik ZT GmbH vom 02.08.2021, GZ: 284021
- 3.5 Schleppkurvennachweis (Begegnung LKW – PKW) der CCE Ziviltechniker GmbH vom 15.02.2023, Projekt Nr.: T2623
- 3.6 Darstellung der Dach- und Oberflächenwässer 10.03 der Gussmagg Planungs-GmbH vom 01.02.2023, Plan Nr.: 20-01-01 (unmaßstäblich)
- 3.7 Stellungnahme zur Ableitung der Oberflächenwässer über Servitutsgrund der Spener Ziviltechniker KG vom 20.05.2025

3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark



3.2 Fotodokumentation vom 09.03.2021 und 16.10.2025













3.3 Stellungnahme der BBL Oststeiermark vom 19.03.2021, GZ: ABT16-104219/2021-2



Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

GF Hubert Kulmer
Kirschner Bau GmbH & CoKG
Ludersdorf 182
8200 Gleisdorf

→ Baubezirksleitung Oststeiermark

Referat Straßenbau und Verkehrswesen

Bearb.: Helmut Stubenberger
Tel.: +43 (3332) 606-376
Fax: +43 (3332) 606-870
E-Mail: bbl-os@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT16-104219/2021-2

Bezug: Hubert Kulmer

Hartberg, am 19.03.2021

Ggst.: ANFRAGE Zufahrt, B65 Gleisdorfer Straße, km 42,000, GNr.
658, 659, 531, Weg GNr. 657, EZ 50000, KG 62209 Dörfl,
Kirschner Bau GmbH & CoKG, 8200 Gleisdorf, Ludersdorf 182,
Errichtung bzw. Anpassung landwirtschaftliche. Zu- u. Ausfahrt
direkt von bzw. auf die B65, BBLOS STELLUNGNAHME
19.03.2021

Sehr geehrter Herr Kulmer!

Zu Ihrer Anfrage und einer Begehung vor Ort am 12.03.2021, für die Errichtung bzw. Anpassung einer landwirtschaftlichen Zu- und Ausfahrt direkt von bzw. auf die **LB 65, Gleisdorfer Straße**, zum bzw. vom Grundstück Nr. 657, EZ 50000, KG 62209 (im Flächenwidmungsplan als Wegparzelle der Marktgemeinde Ilz ausgewiesen), wird Ihnen seitens der Baubezirksleitung Oststeiermark, als Vertreter der Landesstraßenverwaltung, mitgeteilt, dass vorbehaltlich der Vorlage eines Ansuchens mit planlicher Darstellung und technischer Beschreibung gemäß RVS und StVO, grundsätzlich kein Einwand besteht.

Die genaue Situierung der Zufahrt bzw. Gestaltung und Ausformung, sowie die Verkehrsbeziehungen sind sowohl von Art und Ausmaß der neuen Nutzung, als auch von den verkehrstechnischen Gegebenheiten auf der Landesstraße abhängig.

Der Verbreiterung bzw. Neugestaltung der landwirtschaftlichen Zufahrt bzw. des landwirtschaftlich genutzten Weges (Grundstück Nr. 657) an Art und Ausmaß der neuen Nutzung wird zustimmend und zur Kenntnis genommen.

Über eine etwaige Bewilligung (Vertrag) mit geänderter Nutzung kann erst nach abgeschlossenen notwendigen Verfahren (Raumplanung usw.) und unter Berücksichtigung der Verkehrssituation in diesem Bereich entschieden werden.

Für bauliche Maßnahmen im 15m Bauverbotsbereich (auch Einfriedungen, Geländeänderungen usw.) ist gemäß §24 LStVG rechtzeitig vor Baubeginn die Zustimmung der Landesstraßenverwaltung unter Vorlage eines planbelegten ansuchen mit techn. Beschreibung einzuholen.

Für die eventuelle Errichtung eines Gehsteiges sind diesbezügliche erforderliche Flächen freizuhalten.

Da das Ein- und Ableiten von Dach-, Drainagen- und Oberflächenwasser auf bzw. in die Landesstraße und deren dazugehörenden Anlagen ist nicht gestattet.

Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Die Baubezirksleiterin i. V.

Helmut Stubenberger
(elektronisch gefertigt)

3.4 Geotechnische Stellungnahme der Insitu Geotechnik ZT GmbH vom 02.08.2021, GZ: 284021

KIRSCHNER BAU GmbH & CoKG

Ludersdorf 182
A-8200 Gleisdorf

E hubert@kulmer.at

GZ	Revision
284021	00
Bearbeiter	Datum
Pe	02.08.2021

Geotechnische Stellungnahme

WA Ilz, Dörf, 8262 Ilz
GrstNr. 658, KG 62209 Dörf und GrstNr. 531, KG 62222 Ilz
Tragfähigkeit / Geländestabilität / Sickerfähigkeit
Gründungsmaßnahmen

1 Einleitung

An der B65 – Gleisdorfer Straße, in 8262 Ilz soll ein etwa 6.300 m² großes Areal bestehend aus den Grundstücken Nr. 658 der KG 62209 Dörf und Nr. 531 der KG 62222 Ilz mit einer nicht unterkellerten Wohnanlage bebaut werden.

Unser Büro wurde mit der Erkundung und Beurteilung der lokalen Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Tragfähigkeit und die Sickerfähigkeit einschließlich Angaben zu den Gründungsmaßnahmen beauftragt.

2 Unterlagen

- [1] Gussmagg Planungs-GmbH, 8212 Pischelsdorf:
WAL Kirschner, Dörf – Ilz; Konzept-Entwurf 6.0; M 1:500;
Plan Nr.: 20-01-10; 16.06.2021
- [2] INSITU Geotechnik ZT GmbH, 8010 Graz:
Geländebegehung mit Aufnahme der Untergrundverhältnisse; 21.07.2021
- [3] GIS Land Steiermark, <http://www.gis.steiermark.at/>
Planung & Kataster; Geologie & Geotechnik; Gewässer & Wasser-
information, Naturgefahren; Höhen- & Reliefkarte; Erhebung 07.2021

- [4] ÖNORM EN ISO 14688-1: Geotechnische Erkundung und Untersuchung – Benennung, Beschreibung und Klassifizierung von Boden – Teil 1: Benennung und Beschreibung; 2020-12-01
- [5] ÖNORM EN 1997-1: Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik – Teil 1: Allgemeine Regeln; 2014-11-15
- [6] ÖNORM B 1997-1-1: Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik Teil 1: Allgemeine Regeln – Nationale Festlegungen zu ÖNORM EN 1997-1 und nationale Ergänzungen; 2021-06-01
- [7] ÖNORM B 1997-1-2: Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik Teil 2 Flächengründungen – Berechnung der Tragfähigkeit und der Setzungen; 2019-10-15
- [8] Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband, 1010 Wien: ÖWAV-Regelblatt 45, Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund; 2015-08
- [9] Land Steiermark: Leitfaden für die Oberflächenentwässerung; Version 2.1; 2017-08

3 Anlageverhältnisse / Projektbeschreibung

Das zu untersuchende Areal (Grundstücke Nr. 658, KG 62209 Dörf und Nr. 531, KG 62222 Ilz) befindet sich unmittelbar an der B65 – Gleisdorfer Straße in 8262 Ilz. Die Liegenschaft ist abgesehen von einem bestehenden Wohngebäude im Nordwesten, welches abgebrochen werden soll, unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Geländeoberfläche fällt von der nordöstlichen Grundstücksgrenze bzw. der Bundesstraße (ca. Kote 296,5 müA) außerhalb der Straßendammböschung mit geringer Neigung in Richtung Süden auf eine geodätische Höhe von ca. 291,0 müA. Die talseitige Grundstücksgrenze liegt auf einer Höhe zwischen etwa 293,0 m im Westen und ca. 291,0 müA im Osten.

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen [1] ist die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 4 Hauptbaukörpern, Verkehrsflächen und KFZ-Abstellplätzen bzw. Carports geplant. Die nicht unterkellerten Wohngebäude weisen einen rechteckigen Grundriss auf und sollen 2-geschossig (EG und OG) ausgeführt werden. Die Baukörper und Verkehrsflächen sollen parallel zur Bundesstraße angeordnet und höhenmäßig von Nordosten nach Südwesten versetzt werden.

Die planmäßigen Gründungssohlen der beiden Gebäudereihen sollen sich hangseitig etwa auf Höhe der gegenwärtigen Geländeoberfläche und talseitig geringfügig darüber befinden.

4 Untergrundverhältnisse

Zur Beurteilung der lokalen Untergrundsituation wurden am 21.07.2021 unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen und der gegenwärtigen Nutzung zwei Schürfschlitzte (SS01/21 und SS02/21) mit Endtiefen von ca. 3,5 m bzw. 4,0 m bez. auf die derzeitige Geländeoberfläche ausgehoben und von unserem Büro begutachtet [2].

Die Situierung der Bodenaufschlüsse kann dem Lageplan in der Beilage 1 entnommen werden. Die Beilage 2 enthält die normgemäße Darstellung [4] und eine Fotodokumentation der Bodenschichten, die in den Schürfschlitzten aufgeschlossen wurden.

Zusammenfassend ergibt sich unter Berücksichtigung der regionalgeologischen Verhältnisse (Abbildung 1) bezogen auf die gegenwärtige Geländeoberfläche (GOK) folgender Schichtaufbau:

- Der **Oberboden** (Grasnarbe, Mutterboden bzw. Ackerboden) weist eine Dicke von ca. 20 cm auf.
- Darunter folgen anthropogene **Anschüttungen** in Form von sehr gering schluffigen, sehr gering kiesigen Sanden mit vereinzelt eingelagerten bodenfremden Bestandteilen (z.B. Ziegelstücke, Plastikreste, Drainagerohr) in lockerer bis mitteldichter Lagerung und brauner Farbe. Diese Bodenschicht reicht in den Schürfschlitzten bis in Tiefen zwischen ca. 0,9 m (SS01/21) und 1,3 m (SS02/21) unter GOK.
- Ab einer Tiefe zwischen ca. 0,9 m und 1,3 m unter GOK wurde der gewachsene Boden in Form einer **Wechselagerung** aus schluffigen, gering kiesigen Feinsanden bzw. schluffigen, gering kiesigen Sanden aufgeschlossen. Bereichsweise (SS02/21) sind ab einer Tiefe von ca. 2,3 m unter GOK gering kiesige, feinsandige Schluffe zwischengeschaltet, wobei die Mächtigkeit ca. 0,5 m beträgt. Die Wechselagerung ist braun und graubraun marmoriert, grau und blaugrau gefärbt, enthält organische Beimengungen in Form von Wurzelresten und ist überwiegend mitteldicht gelagert. Die Schluffe sind grundsätzlich schwarzgrau gefärbt, weisen eine weiche bis steife Konsistenz auf und enthalten nennenswerte Anteile an organischen Bestandteilen (z.B. Holzreste).

In beiden Schürfschlitzten wurden geringe Schicht- bzw. Sickerwasserzutritte in Tiefen zwischen ca. 2,1 m und 2,3 m beobachtet. Durch die Wechselagerung und die laterale Verzahnung der Sedimente ist lokal ein Wechsel von gering bis sehr gering durchlässigen Schichten, sowohl in vertikaler als auch horizontaler Richtung, zu erwarten. Aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten fließen Niederschlagswässer vorwiegend oberflächennah ab.

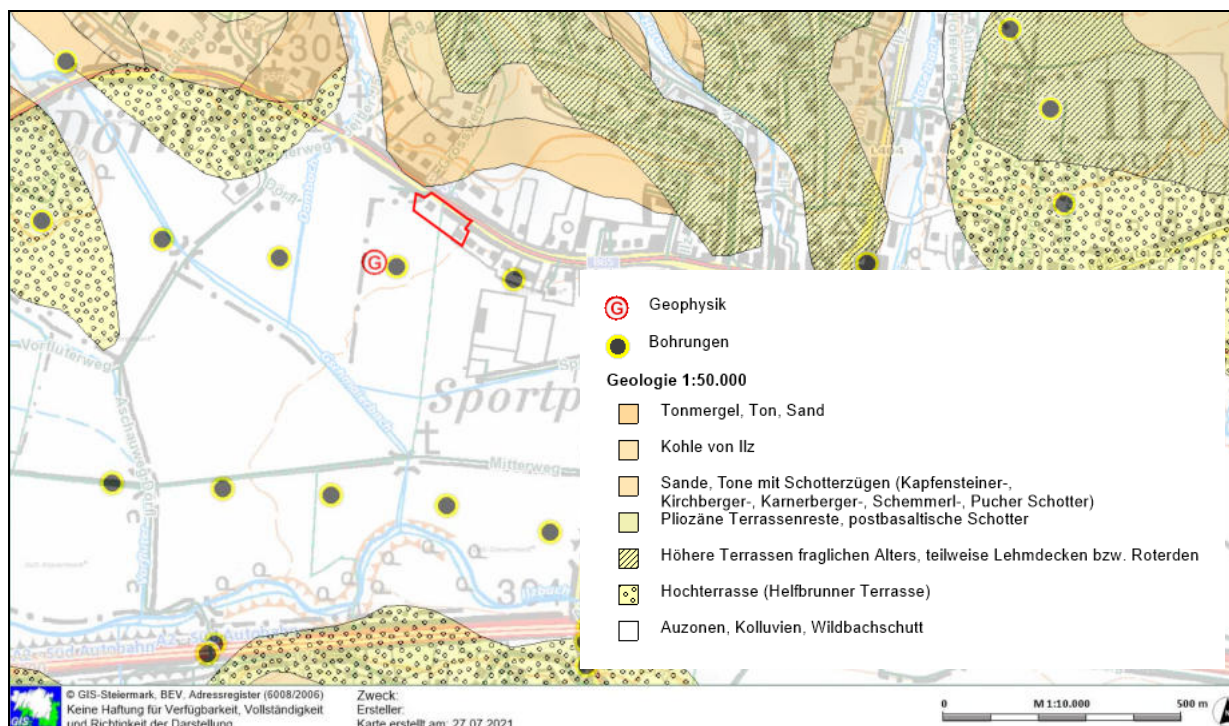


Abbildung 1 Geologie im Projektgebiet (GIS-Steiermark, 2021; [3])

5 Tragfähigkeit / Geländestabilität

Die Untergrundverhältnisse am gegenständlichen Grundstück sind für eine Bebauung grundsätzlich als geeignet zu beurteilen. Die unterhalb der anthropogenen Anschüttungen ab einer Tiefe von ca. 0,9 m bis 1,3 m unter der gegenwärtigen Geländeoberfläche anstehenden mitteldicht gelagerten Feinsande und Sande weisen grundsätzlich eine ausreichende Tragfähigkeit auf und sind zur Abtragung der zu erwartenden Gebäudelasten geeignet.

Innerhalb der Bodenschichten konnten in den Schürfschlitten keine potentiellen Gleit- bzw. Harnischflächen festgestellt werden. Darüber hinaus bestehen am gegenständlichen Areal und im angrenzenden Gelände auch keine Anzeichen für Geländeinstabilitäten (z.B. Geländeform, Bewuchs etc.).

Demzufolge ist die Standsicherheit benachbarter baulicher Anlagen durch eine künftige, dem Stand der Technik entsprechende Bebauung nicht gefährdet. Auch eine Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Grundwasser, Vermurungen, Steinschlag u.d.gl. kann ausgeschlossen werden.

6 Sickerfähigkeit

Auf Basis der Erkundungsergebnisse und der augenscheinlichen Begutachtung kann die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten entsprechend [8], [9] als „gering bis sehr gering“ (i.M. $1 \cdot 10^{-6}$ m/s) beurteilt werden.

In Bezug auf eine mögliche Versickerung der Niederschlagswässer wird festgehalten, dass die anstehenden geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit der Sedimente und der vorhandenen Schicht- bzw. Sickerwasserführungen für eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer nicht geeignet sind.

Aus geotechnischer Sicht wird daher ein zweistufiges System bestehend aus Retention und gedrosselter Einleitung in einen Regenwasserkanal bzw. in das geplante Retentions-/Sickerbecken im Bereich des Sportplatzes im Südosten empfohlen.

Die Anlagen zur Verbringung der Niederschlagswässer sind auf Grundlage der gültigen Regelwerke [8], [9] zu dimensionieren.

7 Angaben zu Planung und Bauausführung

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen [1] befinden sich die planmäßigen Gründungssohlen der beiden Gebäudereihen hangseitig etwa auf Höhe der gegenwärtigen Geländeoberfläche und talseitig geringfügig darüber.

Generell wird aus geotechnischer Sicht eine Gründung mittels Fundamentplatte aus Stahlbeton empfohlen. Um homogene Gründungsverhältnisse sicherzustellen, muss der gesamte Gründungsbereich des Gebäudes in den gewachsenen Bodenschichten ab ca. 1 m unter derzeitiger GOK fundiert werden. Aus diesem Grund ist umlaufend eine Tieferführung der Fundamentlasten, z.B. mittels Magerbetonschlitzten im Sinne eines Sockels notwendig, welche in die tragfähige Bodenschicht einbinden.

Talseitig sind Geländeaufschüttungen erforderlich, wobei zur Gewährleistung der Standsicherheit der gesamte Oberboden sowie ev. aufgeweichte Bodenzonen im Bereich der Aufstandsfläche vollständig zu entfernen sind. Die Aufstandsfläche der Aufschüttung ist zur Verzahnung mit dem Untergrund abgetrept auszuführen.

Als Aufschüttungsmaterial ist gut gestufter sandiger Kies (z.B. $d = 0/70$ mm) mit geringem Feinkornanteil (Anteil mit $d < 0,06$ mm $\leq 10\%$) zu verwenden, welcher lageweise eingebaut und verdichtet wird. Die Dicke einer Schüttlage darf im verdichteten Zustand maximal 30 cm betragen. Das Schüttmaterial muss vom anstehenden Boden durch ein Geotextil getrennt werden (Anforderung: Höchstzugkraft ≥ 15 kN/m; mind. 200 g/m²). Anzumerken ist, dass der im Gründungs-

bereich bzw. an der Aushubsohle anstehende Boden aufgrund seines Feinkornanteils bei Zugabe von Wasser, z.B. durch Niederschlagsereignisse verursacht, rasch aufweichen und damit seine verhältnismäßig günstigen Eigenschaften hinsichtlich der Tragfähigkeit verlieren kann. Es wird daher empfohlen, die Aufschüttung unmittelbar nach dem Aushub aufzubauen.

Der für die Bemessung der Fundamentplatte ggf. erforderliche Bettungsmodul kann vorab folgendermaßen abgeschätzt werden: $k_s = 20 \text{ MN/m}^3$

Zur Bemessung von Einzel- bzw. Streifenfundamenten (z.B. Gründungsschlitz), kann unter der Voraussetzung, dass die Gründungssohle in der tragfähigen Wechsellagerung liegt, in Anlehnung an die ÖNORM B 1997-1-2 [7] ein Sohl-druckwiderstand (charakteristischer Wert) von 250 kN/m^2 angesetzt werden, wobei die Randspannungen um 20% darüber liegen dürfen.



gez. Dr. Gerd Peschl

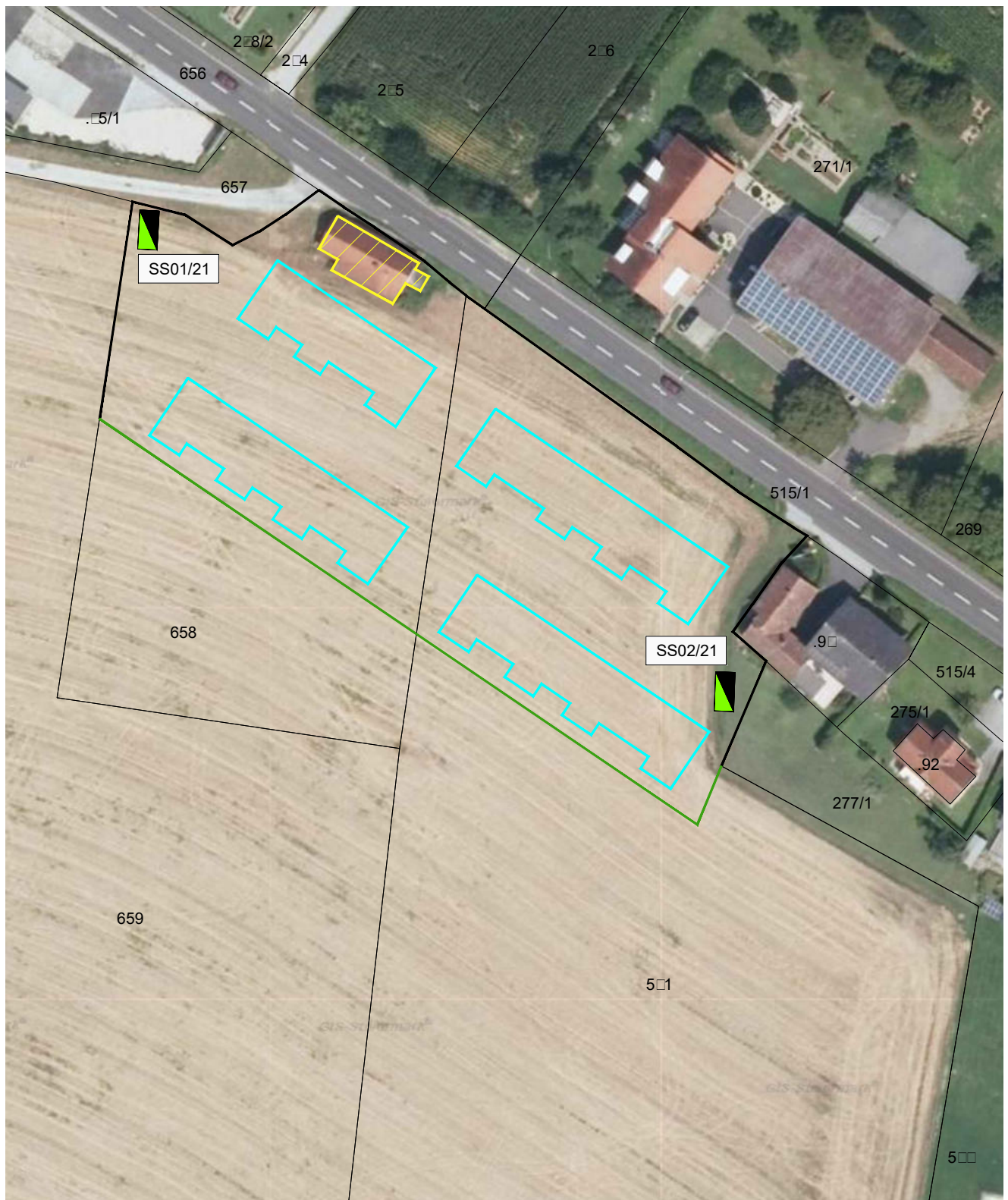
Beilagen

- | | |
|-----------|---------------------------------|
| Beilage 1 | Lageplan |
| Beilage 2 | Dokumentation der Schürfschlitz |

Beilage 1

Lageplan

M 1:1000



10 50 [m]

PLANGRUNDLAGEN:

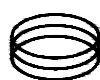
GUSSMAG Planungs GmbH, 8212 Pischelsdorf:
WAL Kirschner, Dörfel - Ilz;
Konzept-Entwurf; Plannr.: 20-01-10 M 1:500; 16.06.2021

INSITU Geotechnik ZT GmbH, 8010 Graz:
Aufnahme der Schürfschlitzte am 21.07.2021

© GIS Land Steiermark am 26.07.2021

LEGENDE:

- Schürfschlitzte SSxx/21
Tiefe ca. 3,5 m bis 4,0 m
hergestellt am 21.07.2021
- Bebauung neu
- Gebäudeabriss
- Grundgrenze neu
- Grundstücke Nr. 658 KG 62209 Dörfel
und 531 KG 62222 Ilz

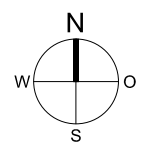


INSITU®

Dietrichsteinplatz 15/2, 8010 Graz

**INSITU®
Geotechnik
ZT GmbH**

insitu.at



Projekt:

WA Ilz
8262 Ilz

Planinhalt:

LAGEPLAN
Situierung der Aufschlüsse

Plannummer:

284021_LP_GA_00

GZ:

284021

Datum:

26.07.2021

Maßstab:

1:1000

Format:

A4

Gez.:

Pra

Beilage 2

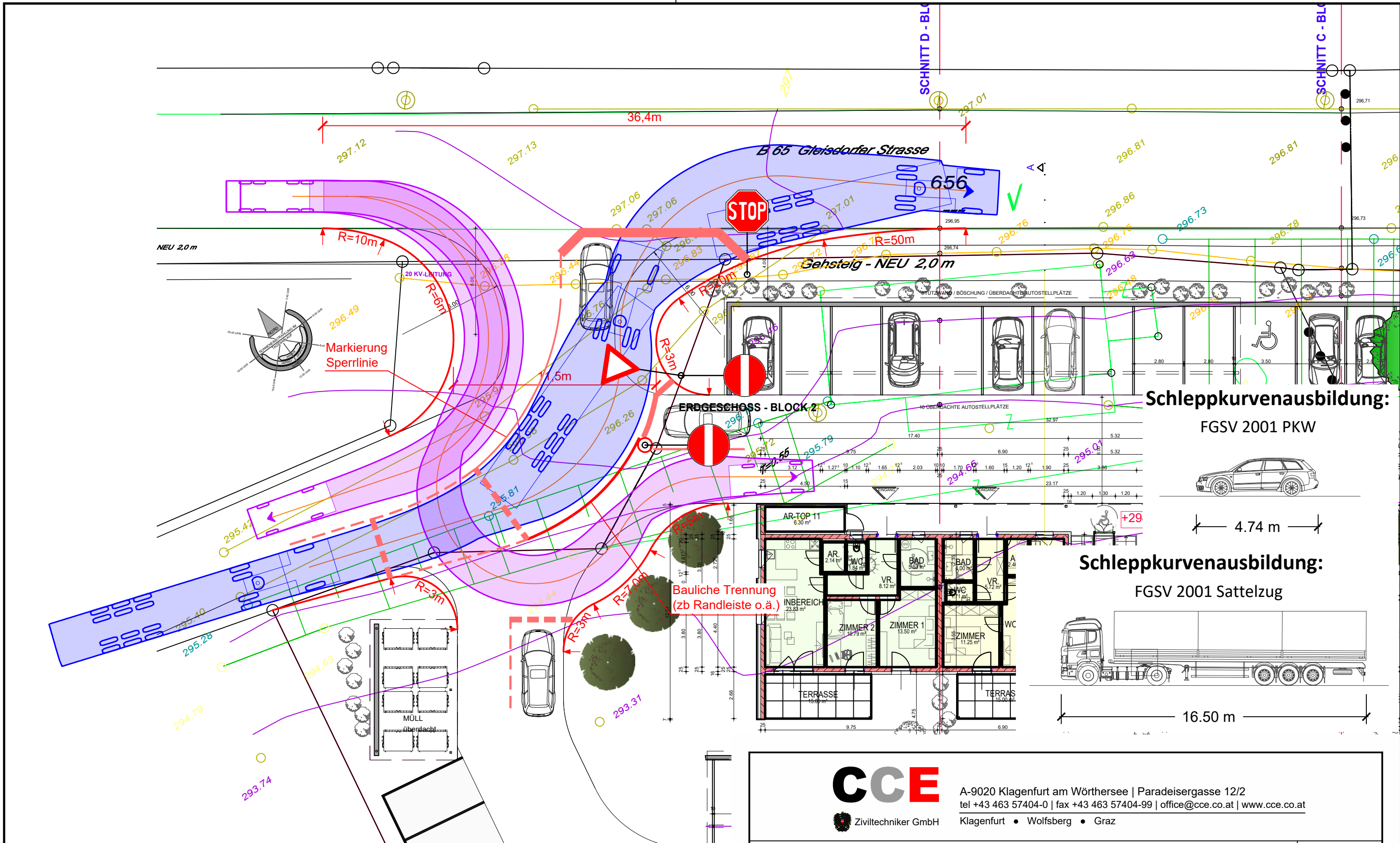
Dokumentation der Schürfschlitz

SS01/21 und SS02/21

 INSITU®				GZ284021 WA Ilz, 8262 Ilz				SS01/21		
				Bearbeitung: Pe		Datum: 21.07.2021		Maßstab: 1:50		
Aufschlussart Werkzeug	Tiefe ab GOK	Höhe absolut GOK: 293,80 m.ü.A.	Zeichnerische Darstellung				Benennung und Beschreibung der Gesteinsarten und des Gefüges (Symbol und/oder Langtext)	Proben, Kerngewinn	Ergänzende Eintragungen durch den geotechn. Bearb. Ausarbeitungen, Anmerkung.	
			Wasser- beobachtung	Gesteinsart	Gest. zust.					Trennflächen
					L v	K z				
	0,20	293,60		Mu M			OBERBODEN: Ackerboden, braun			
	0,90	292,90					ANSCHÜTTUNG: Sand, sehr gering schluffig, sehr gering kiesig, braun, locker gelagert, vereinzelt bodenfremde Bestandteile (Plastikreste, Ziegelstücke) eingelagert			
							SAND, schluffig, gering kiesig, braun und graubraun marmoriert, mitteldicht gelagert			
	2,10	291,70								
	2,30	291,50								
	3,50	290,30					FEINSAND, schluffig, graubraun marmoriert, mitteldicht gelagert, teilweise organische Beimengungen eingelagert (Wurzelreste)		Schicht-, bzw. Sickerwasserzutritt in einer Tiefe von ca. 2,1 m unter GOK	

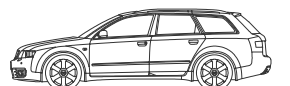


3.5 Schleppkurvennachweis (Begegnung LKW – PKW) der CCE Ziviltechniker GmbH vom 15.02.2023, Projekt Nr.: T2623



Schleppkurvenausbildung:

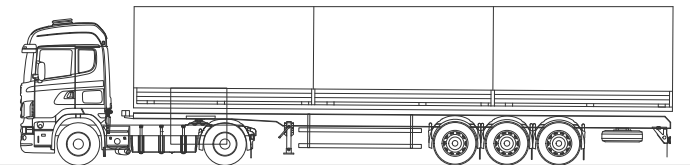
FGSV 2001 PKW



4.74 m

Schleppkurvenausbildung:

FGSV 2001 Sattelzug



16.50 m

Grundlage Plan:

PROJEKT:		WAL KIRSCHNER Dörfli ILZ	
PLANINHALT:		KONZEPT-ENTWURF 10.03 EG-LAGE	
DATUM:	MASZTAB:	PLAN NR.	
01.02.2023	1:200	20-01-01	

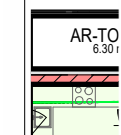
GUSSMAGG

PLANUNGS-GMBH
BM Ing. Martin Gußmagg

8212 Pischelsdorf 511
Tel 03113/8064
E-Mail office@gussmagg-plan.at
Internet www.gussmagg-plan.at

02

RDGESC



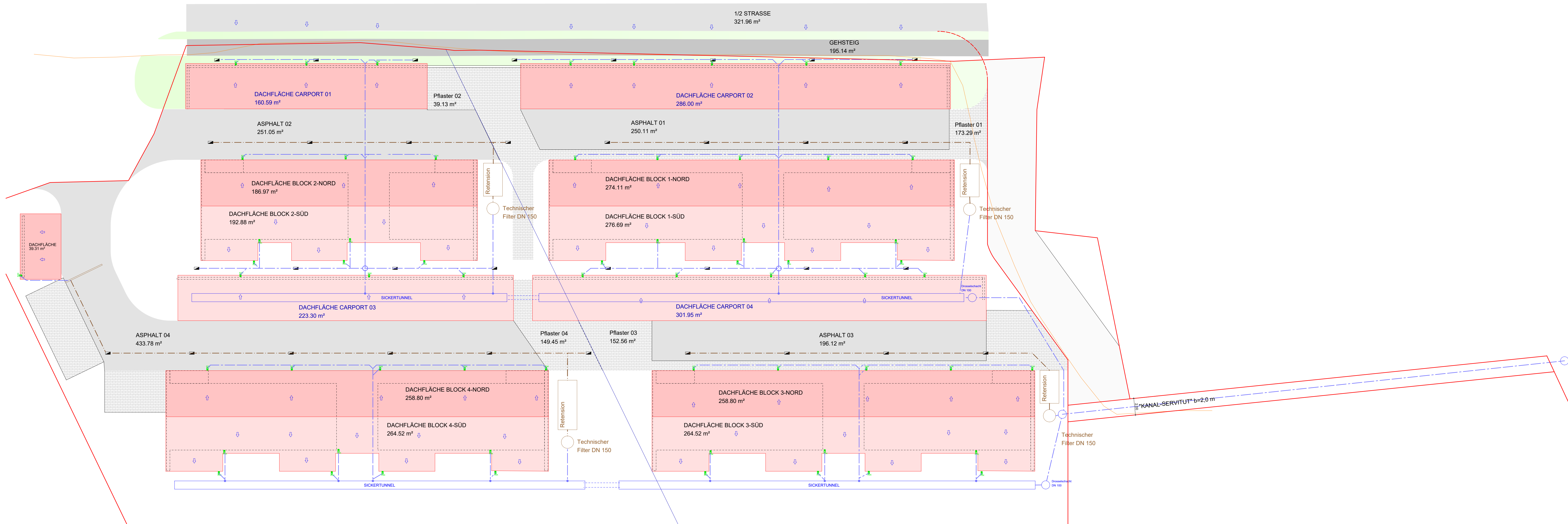
CCE

Ziviltechniker GmbH

A-9020 Klagenfurt am Wörthersee | Paradeisergasse 12/2
tel +43 463 57404-0 | fax +43 463 57404-99 | office@cce.co.at | www.cce.co.at
Klagenfurt • Wolfsberg • Graz

Projektbezeichnung:		WAL Kirschner Dörfli ILZ		Bearbeitung:	
Auftraggeber:		Kirschner Bau GmbH & Co KG, Ludersdorf 182, 8200 Gleisdorf		Datum:	
Planinhalt:		Schleppkurvennachweis - Begegnung LKW - PKW		Maßstab:	Proj.-Nr.
				1:200	T2623

3.6 Darstellung der Dach- und Oberflächenwässer 10.03 der Gussmagg Planungs-GmbH vom 01.02.2023, Plan Nr.: 20-01-01 (unmaßstäblich)



PROJEKT: WAL KIRSCHNER Dörf - ILZ		
PLANINHALT: DACH- und OBERFLÄCHEN 10.03		
DATUM: 01.02.2023	MASZTAB: 1:200	PLAN NR. 20-01-01

GUSSMAGG

PLANUNGS-GMBH
BM Ing. Martin Gußmagg
8212 Fischelsdorf 511
Tel 03113/8064
E-Mail office@gussmagg-plan.at
Internet www.gussmagg-plan.at

3.7 Stellungnahme zur Ableitung der Oberflächenwässer über Servitutsgrund der Spener Zivil- techniker KG vom 20.05.2025



SPENER Ziviltechniker KG

ZT D.I. Gustav SPENER
Prof. D.I. Ulrich SPENER

INTERNET

web: www.ztspener.at
email: office@ztspener.at

ZENTRALE

Kleeграben 28
A-8262 ILZ
Tel.: (+43) 3385 8660
Fax.: (+43) 3385 8660 90

ZWEIGSTELLEN

Conrad v. Hötzendorf Straße 48
A-8010 GRAZ

Alter Stadtpark 1
A-8230 HARTBERG

Bearbeiter: DI U. Spener / BM Ing. Fischer
Telefon: +43 3385 8660
Fax: +43 3385 8660 90
Email: office@ztspener.at
Ilz, 20.5.2025

Absender:
SPENER ZT KG | A-8262 ILZ | Kleeграben 28

Empfänger:

Kirschner Bau GmbH & Co KG

Ludersdorf Nr. 182
8200 Ludersdorf-Wilfersdorf

Mail: hubert@kulmer.at
Tel: +43 (0) 664 1909 600

Stellungnahme zur Ableitung der Oberflächenwässer über Servitutsgrund
25023 – Aufschließung Siedlung Kulmer Ilz-Dörfl

Gegenstand: Aufschließung Siedlung Kulmer Ilz-Dörfl
Grundstück 531/2 in der KG Ilz, sowie 658 in der KG Dörfl
Ableitungskanal auf Grundstück 531/1, KG Ilz

Auftraggeber: Kirschner Bau GmbH & Co Kg
Hubert Kulmer (GF)
8200 Ludersdorf, Nr. 182

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ALLGEMEINES	3
2. GRUNDLAGEN	4
3. ZWECK.....	5
4. ABLEITUNG DER GEDROSSELTEN OBERFLÄCHENWÄSSER.....	5
4.1 ALLGEMEINES	5
4.2 TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES ABLEITUNGSKANALS	6
5. ZUSAMMENFASSUNG	6

1. Allgemeines

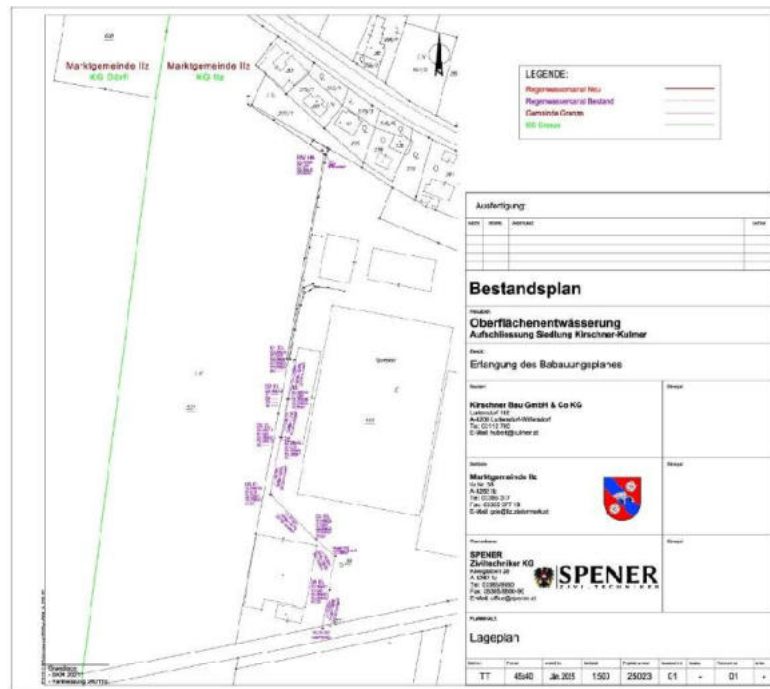
Auf dem Grundstück Nr. 531/2, KG 62222 Ilz, sowie auf dem Grundstück 658, KG Dörf 62209 soll eine Wohnhausanlage errichtet werden. Hierfür wird von der Marktgemeinde Ilz der bestehende Bebauungsplan neu erstellt. Der Grundeigentümer wurde aufgefordert technische Nachweise zu erbringen. Für die technische Stellungnahme zur Ableitung der retentierten Oberflächenwässer wurde von Herrn Hubert Kulmer (GF) das Büro Spener ZT KG beauftragt. Von Seiten der Grundstücksbesitzer besteht der Wunsch möglichst in nahestehende Systeme in Freispiegelausführung einzuleiten.

Das derzeit als landwirtschaftlich genutzte Areal (Ackerfläche) ist im nachstehenden Auszug des Digitalen Atlas Steiermark ersichtlich.



Auszug Digitaler Atlas Steiermark Mai 2025

Gemäß den Erhebungen des ZT Büro Spener wurde festgestellt, dass ein bestehender RW Kanal westlich entlang der Sportanlage verläuft. Dieser Bestandsregenwasserkanal wurde vermessen, planlich dargestellt und hydraulisch auf Einleitbarkeit überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der PVC DN150 Bestandskanal nicht die zumindest erforderliche Drosselmenge von 12l/s aufnehmen kann.



Auszug Bestandsplan Jänner 2025

Durch das Büro Spener wurden vier mögliche Varianten zur Ableitung der gedrosselten Oberflächenwässer ausgearbeitet. Der Bauwerber (BM Hubert Kulmer) hat sich für die Variante zwei entschieden und den dafür erforderlichen Servitutsvertrag zur unterirdischen Freispiegelableitung auf der Liegenschaft 531/1, KG Ilz vorgelegt.

2. Grundlagen

- ✓ Besprechung und Beauftragung vom 14.01.2025.
- ✓ Digitaler Atlas Steiermark
- ✓ örtliche Begehung und Vermessung vom 16.01. und 07.02.2025 Spener ZT KG
- ✓ örtliche Begehung/Bestandserhebung vom 16.01.2025 Spener ZT KG in Beisein der Marktgemeinde Ilz
- ✓ Aufschließungskonzept der Gussmagg Planungs-GmbH, lt. Mail von Hubert Kulmer vom 14.01.2025
- ✓ Dienstbarkeitsvertrag zwischen DI Matthias Jeindl und Kirschner Bau GmbH & Co KG ausgestellt von Dr. Walter Pisk & Dr. Peter Wenger (öffentliche Notare) am 23.04.2025
- ✓ Vermessungsplan der Gussmagg Planungs-GmbH, inkl. Ableitungskanal



3. Zweck

Zweck der vorliegenden Stellungnahme ist es, aus technischer Sicht die Möglichkeit der Ableitung der gedrosselten Oberflächenwässer auf dem Servitutsgrundstück 531/1, KG Ilz, zu beurteilen.

Die ggst. Stellungnahme soll als Beilage zur Einreichung, für die Bebauung der definierten Flächen dienen.

Die Aufnahme, Auswertung, Beurteilung und daraus resultierende ggst. Stellungnahme ergeht ausschließlich über die unter Punkt 2 genannten Grundlagen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Änderungen an den Grundlagen eine neue Beurteilung dieser erfordern.

Ein Detailprojekt für die Oberflächenentwässerungsmaßnahmen ist jedenfalls im Zuge der Ausführungsplanung immer erforderlich und wird durch die gegenständliche Stellungnahme nicht ersetzt.

4. Ableitung der gedrosselten Oberflächenwässer

4.1 Allgemeines

Gemäß Wasserrechtsgesetz gilt: *Der Eigentümer eines Grundstückes darf den natürlichen Abfluss der darauf sich ansammelnden oder darüber fließenden Gewässer zum Nachteile des unteren Grundstückes nicht willkürlich ändern. Auch der Eigentümer des unteren Grundstückes ist nicht befugt, den natürlichen Ablauf solcher Gewässer zum Nachteile des oberen Grundstückes zu hindern (§ 39 Abs 1 und 2 WRG).*

Generell ist daher im gegebenen Fall bei der Erstellung eines Detailprojektes darauf zu achten, dass keine Verschlechterung der Abflusssituation für die Unterlieger bzw. angrenzenden Liegenschaften und im Speziellen für den „Alter Gschmaierbach“ gegeben ist. Eine Oberflächenentwässerung nach dem Stand der Technik durch Erstellen eines Detailprojekts ist zwingend erforderlich – mit diesem Konzept wird lediglich die Machbarkeit im Zuge der Erlangung eines Bebauungsplanes nachgewiesen.

Des Weiteren befindet sich das Gewässer „Alter Gschmaierbach“ grundbücherlich im Besitz der Wassergenossenschaft Ilz. Für die Einleitung der gedrosselten Oberflächenwässer ist eine Zustimmung der Genossenschaft erforderlich.

4.2 Technische Beschreibung des Ableitungskanals

Laut Planung der Gussmagg Planungs-GmbH werden in Summe maximal 12l/s zum Teil vorgereinigtes Meteorwasser aus dem Regenwasserkanalisationssystem der zitierten Liegenschaften abgeleitet.

Die übermittelte Planunterlage von BM Hubert Kulmer sieht einen Ableitungskanal in der Dimension DN250 mit einem Mindestgefälle von 0,4% vor.

Dieser geplante Ableitungskanal kann bei einer Füllhöhe von 75% der Querschnittshöhe hydraulisch eine Menge von rd. 36l/s abführen.

Die Mindestüberdeckung über den Rohrscheitel beträgt 73cm laut übermittelten Plan. Entsprechend dem Stand der Technik und den geltenden Einbaurichtlinien sind über dem Rohrscheitel noch 30cm Kiesbettung bzw. 15cm Mantelbeton zu berücksichtigen.

Die für die landwirtschaftliche Nutzung sich ergebende Resthöhe beträgt somit 43cm (Kiesbettung) bzw. 58cm (Mantelbeton).

Des Weiteren ist für die Wartung der Leitung, insbesondere bei einer angegebenen Länge von 295m und dem sehr geringen Gefälle, die Erfordernis von Wartungsschächten zu berücksichtigen. Wir empfehlen mindestens zwei gleichmäßig verteilte Zwischenschächte.

Im Dienstbarkeitsvertrag zwischen DI Matthias Jeindl und der Kirschner Bau GmbH & Co KG wird auf die Wartungsschächte als auch Bodenbearbeitung eingegangen. Die Forderung einer Mindestüberdeckung von 0,5m ab Bettungsoberkante muss gewährleistet sein. Folge dessen muss in den Teilbereichen mit geringerer Überdeckung die Variante mit Mantelbeton ausgeführt werden.

Alternativ besteht die Möglichkeit ein bettungsfreies Rohr (z.B. von der Fa. Pipeline, Aqualine RC Robust, PE100-RCROBRo DN/OD250 SDR17) zu verwenden, wodurch in allen Bereichen mehr als 50cm Überdeckung gewährleistet wäre.

5. Zusammenfassung

Unter Zugrundelegung der unter Punkt 2 angeführten Grundlagen kann generell festgestellt werden, dass eine dem Stand der Technik entsprechende Ableitung der gedrosselten Oberflächenwässer möglich ist.

Die in der ggst. Stellungnahme angegebenen Parameter entstammen den Vorgaben der Gussmagg-Planungs GmbH. Änderungen dieser bedeuten eine Änderung der Ableitungsgegebenheiten. Die Stellungnahme beschränkt sich ausschließlich auf die beiden aufzuschließenden Grundstücke 531/2, KG 62222 Ilz, sowie dem Grundstück 658, KG Dörfel 62209 und dem zugehörigen Ableitungskanal auf Grundstück 531/1, KG Ilz.

Es handelt sich bei dem gegenständlichen Stellungnahme um den technischen Nachweis auf Basis der zitierten Grundlagen, dass eine fachgerechte Ableitung der Meteorwässer möglich ist.

Stellungnahme, verfasst durch die Spener ZT KG

i.A. BM Ing. Christoph Fischer

(Digital signiert, Original im Akt)