



1044024844

Gemeinde Stocking



Teilbebauungsplan „Uhl“ einschl. 1. Änderung



Projekt-Nr. 2012/79

Grundstück-Nr lt. Katasterstand zum FLW 3.0 inkl. Neuvermessung:

112/3 bis 112/8 KG Stocking

Stocking, Jänner 2013

Verordnung

über die vom Gemeinderat der Gemeinde Stocking am 31.01.2013 beschlossene
1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Uhl“

Rechtsgrundlage: §40 Abs.6 Z2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF.
LGBl. Nr. 44/2012

Inhaltsverzeichnis:

A. Verordnungswortlaut

B. Plandarstellung 1. Änderung

b1: rechtskräftiger Plan

b2: geänderter Plan

b3: Kataster

C. Erläuterungen

c1: Teilbebauungsplan Uhl vom 04.12.2007, verfasst von ARGE Raumplanung

c2: Erläuterungen zum Teilbebauungsplan „Uhl“ samt Plandarstellung

c3: Begründung der 1. Änderung Teilbebauungsplan „Uhl“

erstellt von: Malek Herbst Architekten ZT GmbH
Körösisstraße 17/III
8010 Graz

**MALEK
HERBST**

Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösisstraße 17
A-8010 Graz
T+43(0)316 681 440-0 F-33
www.malekherbst.com



A. VERORDNUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Teilbebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke 112/3 bis 112/8 KG Stocking (ehemals Teilfläche des Grundstückes 112 KG Stocking). Die Neuvermessung wurde von RI Krois, zu GZ 1447A am 11.09.2009 durchgeführt.
- (2) Der Änderungsbereich erstreckt sich auf die neu vermessenen Grundstücke 112/3 und 112/4 KG Stocking.

§ 2 BAUGRENZLINIEN

Im südlichen Teilbereich des Teilbebauungsplans Uhl wird das Bebauungsareal geschlossen mittels Baugrenzlinien - wie aus den Beilageplänen (Alt und Neu) ersichtlich - neu festgelegt.

Der rot schraffierte Bereich stellt das Bebauungsareal für Hauptgebäude und Nebengebäude dar, im blau schraffierten Bereich dürfen lediglich untergeordnete Gebäude errichtet werden.

§ 8 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Uhl“ (Verordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tage in Kraft.

Sämtliche übrigen Bestimmungen des Teilbebauungsplanes „Uhl“ vom 4.12.2007 bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



Amt der Sächsischen Länderparlamentarier

Geschäftsstelle, Gasse 1

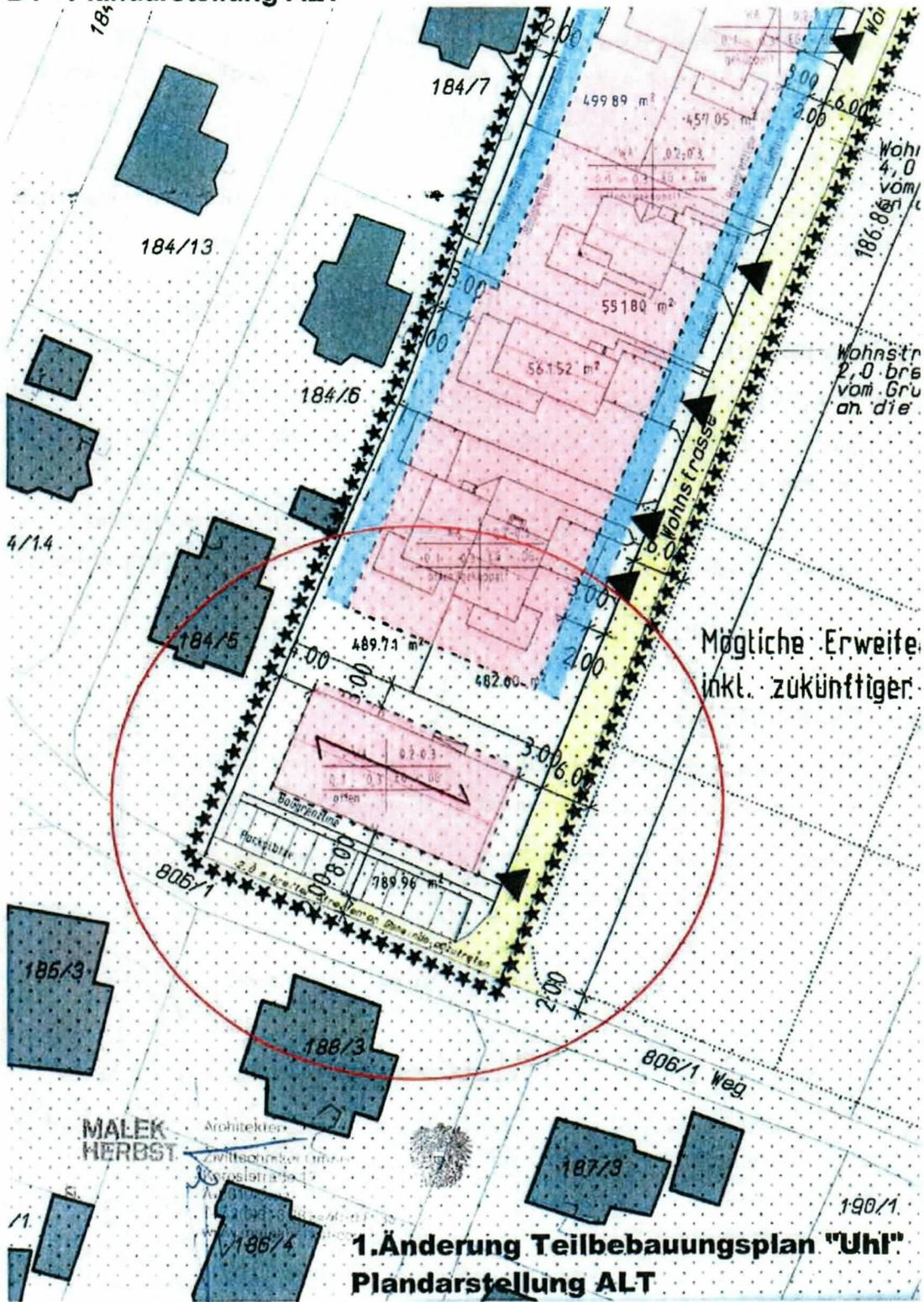
Geschlossen am 04.12.2013

Mag. G. Herbst G.H.



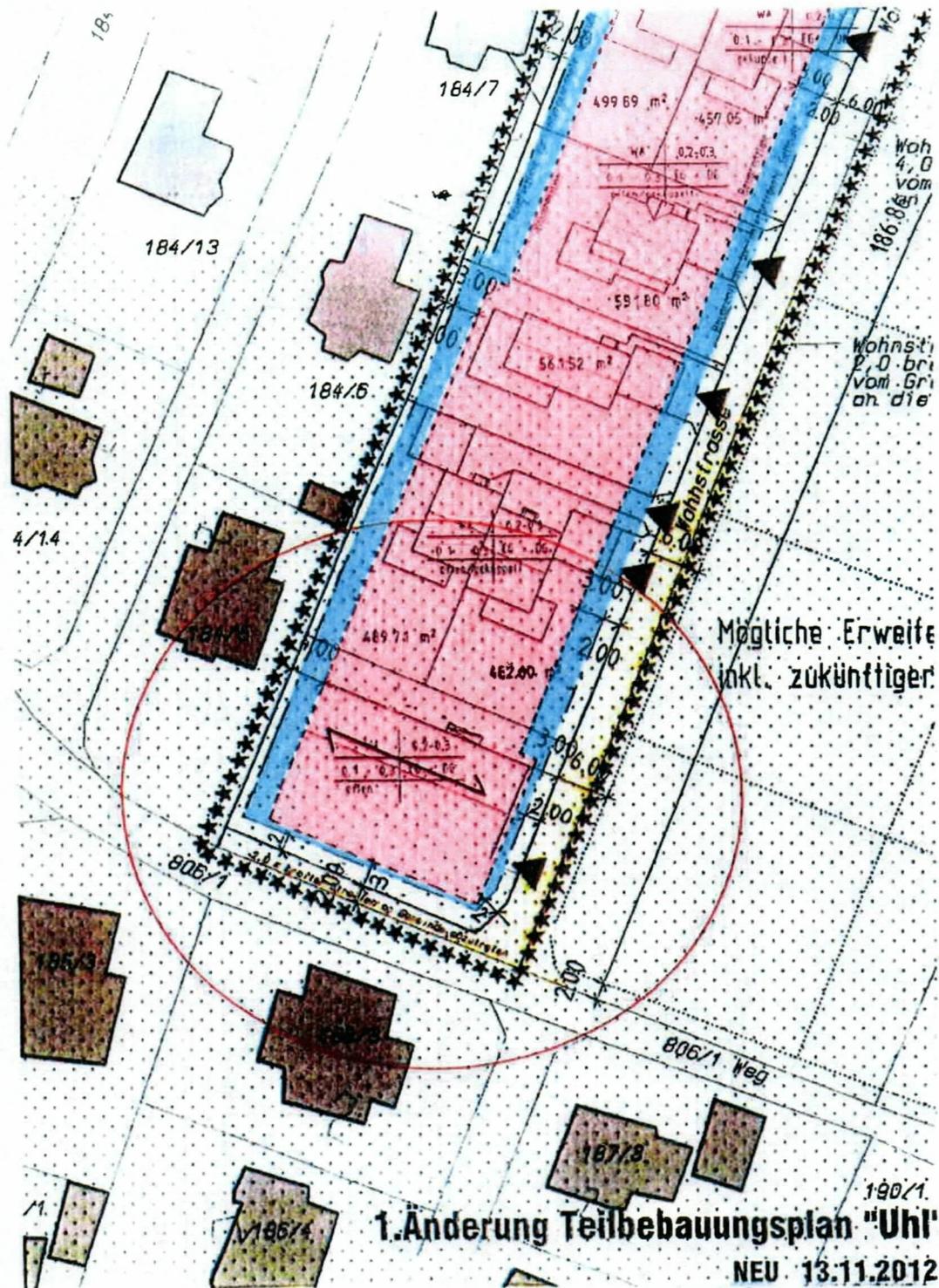
B. Plandarstellung 1. Änderung

B1 - Plandarstellung ALT



1. Änderung Teilbebauungsplan "Uhl"
Plandarstellung ALT

B2: Plandarstellung NEU



1. Änderung Teilbebauungsplan "Uhl"
NEU 13.11.2012

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

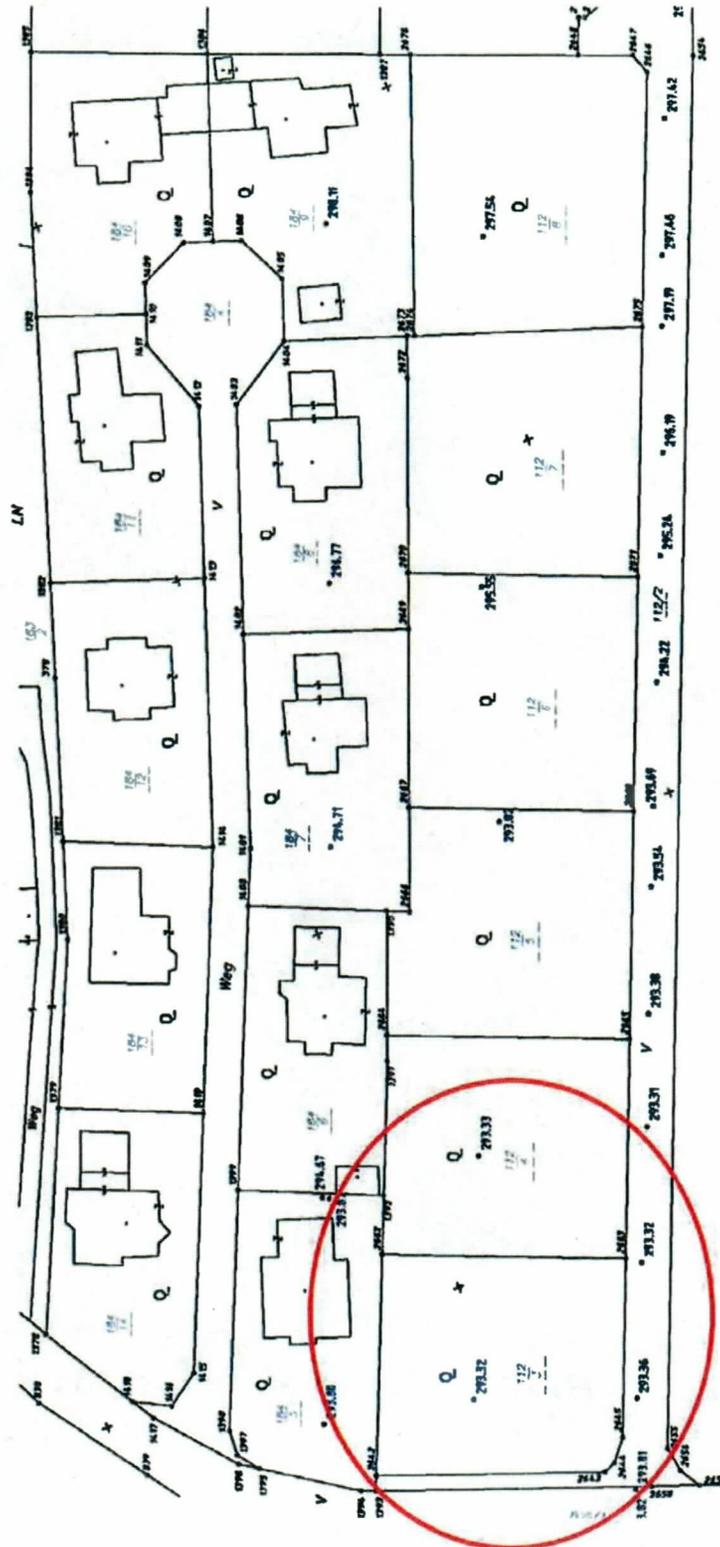
MALEK HERBST

Architekten:
Ziviltechniker GmbH
Kordeckstr. 11
A-8010 Graz
Architekten
www.malek-herbst.com



Graz, Stempfergasse 7
Geplant, am 04.11.2013
Mag. Sommer e.H.
www.malek-herbst.com
T +30316 681440-0 F +30316 681440-1

B3: Katasterplan



C. Erläuterungen

**c1: Teilbebauungsplan Uhl vom 04.12.2007, verfasst von ARGE
Raumplanung**

ARGE RAUMPLANUNG

Dipl.-Ing. Hubert Mitteregger, Zivilingenieur für Bauwesen
8430 Leibnitz, Marburgerstrasse 17, Tel.: 0 34 52 / 867 80 Fax: 0 34 52 / 867 80-4

Architekt Dipl.-Ing. Christian Abel, Schloß Ottersbach
8452 Großklein, Mantrach 20, Tel.: 0664 / 33 5 66 59 Fax: 0 34 56 / 33 01-20
abel@aon.at www.abel-architekt.at

TEILBEBAUUNGSPLAN

„UHL“
vom 4.12.2007



GEMEINDE STOCKING

KG 66427 STOCKING



Grst.Nr.: Teilfläche von 112, KG 66427 STOCKING

VERORDNUNGSTEXT mit Erläuterungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Stocking hat in seiner Sitzung am 10.02.2010 den nachstehenden Teilbebauungsplan, GZ: STO-UH-07/101 vom 4.12.2007, verfasst von Architekt DI Christian Abel, Großklein, beschlossen.

Öffentlich aufgelegt in der Zeit vom 21.03.2009 bis einschließlich 27.05.2009
Druckdatum: 08.02.2010 15:35:00

Verordnung



§ 1 LAGE, UMFELD und INFRASTRUKTUR:

1.1 Das Planungsgebiet betrifft die Teilfläche des Grundstückes 112, KG 66427 Stocking.

Beschreibung des Planungsgebietes: Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes Stocking, am westlichen Rand der Ortschaft Stocking, in der KG Stocking, in unmittelbarem Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und ein großes Wohngebiet der Gemeinde Wildon. Es betrifft die südliche Teilfläche des Grundstückes 112, KG 66427 Stocking. Im Flächenwidmungsplan 3.09 der Gemeinde Stocking ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet L(WA) 0,2-0,3 ausgewiesen. Die Lage ist ausgesprochen ruhig und in Fußgängerentfernung zum Zentrum der Gemeinde Stocking und zum Zentrum sowie Bahnhof Wildon. Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung als Aufschließungsgebiet erfolgte im FWPL 3.09, mit folgender Begründung:

- Innere Verkehrserschließung und Parzellierung,
- Die Erstellung eines Teilbebauungsplanes. Im Bebauungsplan sind Gestaltungsrichtlinien zur Sicherung des Orts- Straßen- und Landschaftsbildes festzulegen.

Im Flächenwidmungsplan 3.10 wurde auch die Erstellung eines Teilbebauungsplanes festgelegt. Im Bebauungsplan sollen zur Sicherung des Orts- Straßen- und Landschaftsbildes auch Gestaltungsrichtlinien Platz finden. Im Bebauungsplan sind daher Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der zu errichtenden Gebäude zur Wahrung des Orts- Straßen- und Landschaftsbildes festzulegen. Siehe FWPL 3.09 der Gemeinde Stocking.

Im Bebauungsplan sind lt. Flächenwidmungsplan 3.09 Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der zu errichtenden Gebäude zur Wahrung des Orts- Straßen- und Landschaftsbildes festzulegen.

Das Orts- und Straßenbild der westlichen Baulandgebiete ist geprägt durch die geltenden Gestaltungsrichtlinien dieser Bebauungsplangebiete und durch eine relativ gut gelungene einheitliche Bebauung. Daher ist die Einbindung der nunmehr geplanten Bebauung in das bestehende Gestaltungskonzept und in die bestehende Bebauung anzustreben und aus Gleichheitsgrundsätzen (Bebauungspläne auch in benachbarten Baulandgebieten) notwendig. Damit gelten in der Gemeinde Stocking in allen größeren Baulandgebieten, die in den letzten 10 Jahren geschaffen wurden, Gestaltungsrichtlinien, die eine Mindestanforderung einer geordneten Bebauung in Wohngebieten zu erfüllen haben.

1.2 Für fehlende technische Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Oberflächenwasser, Strom, Telefon, Straßenbeleuchtung) müssen Detailprojekte verfasst werden. Alle neu zu verlegenden Stromleitungen im Planungsgebiet sind als Erdleitungen zu verlegen.

Erläuterung: Bei der Planung und vor dem Bau der Gebäude ist auf bestehende Leitungen Rücksicht zu nehmen, und die Lage aller bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen zu klären. Alle neu zu verlegenden Stromleitungen im Planungsgebiet sind aus Rücksichtnahme auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild als Erdleitungen zu verlegen. Die Gemeindestrasse 806/1 soll im zum Planungsgebiet angrenzenden Bereich verbreitert werden um die für den Verkehrsfluss notwendige Straßenbreite zu erlangen. Die Entwässerung der Erschließungsstrasse ist vom Grundbesitzer im Zuge der Errichtung der Erschließungsstrasse im Einvernehmen mit der Gemeinde geordnet abzuleiten und zur Versickerung gebracht zu werden. Die Entwässerung der Erschließungsstraße darf nicht über den Gemeindegeweg 806/1 erfolgen.

1.3 Die Gewässer sind im Hochwasserfall vor Verunreinigung zu schützen. Nicht verunreinigte Meteorwässer sind am eigenen Teilgrundstück zur Versickerung zu bringen.

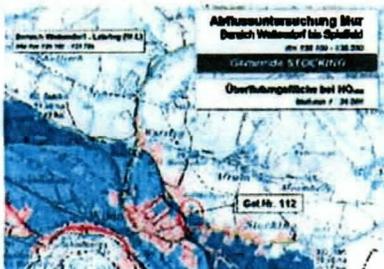
Erläuterung: Möglichkeiten zum Schutz der Gewässer können durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- keine Lagerung wassergefährdender Stoffe im Kellergeschoss,
 - keine Versickerung von verunreinigten Meteorwässern (befestigte Verkehrsflächen, Wege und KFZ-Stellflächen, metallische Dachflächen in Sickerschächte,
 - maximale Tiefe der Sohle von Sickerschächten: -2,0m, unter GOK, sodass ein Flurabstand von zumindest 2 m zum höchsten Regel-Grundwasserstand verbleibt, und
 - eine geordnete Schmutzwasserentsorgung über die öffentliche Kanalisation.
- Siehe dazu Schreiben von DI Hribar vom 29.5.2009 zur Auflage des Bebauungsplanes (als email).

- 1.4 Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt im Süden durch die Anbindung an einen bestehenden Gemeindegeweg. Die innere Erschließungsstraße verläuft entlang der Grenze zwischen den Grundstücken 112 und 111 KG Stocking, und zwar in einer Breite von 4,0 m auf Grundstück 112 und in einer Breite von 2,0 m auf Grundstück 111. Die Verkehrsflächen sind von den Grundbesitzern auf Wunsch der Gemeinde dieser unentgeltlich abzutreten. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes kann in Zukunft eine Verbindung zu einem bestehenden Gemeindegeweg im Norden geschaffen werden. Für eine Anbindung der inneren Aufschließungsstraße an ein zukünftiges Wohnbaugebiet im Osten des Planungsgebietes und für die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist eine Verbindungsstrasse entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze herzustellen. Als Übergangslösung kann ein Wendehammer für Pkw und Lkw dienen. Im Bereich der Gemeindegasse 806/1 ist ein 2,0 m breiter Grundstücksstreifen an die Gemeinde abzutreten.

Erläuterung: Die Erschließungsstraße ist somit im Endausbau eine durchgehende Strasse und keine Sackstrasse. Die Grundbreite der Erschließungsstraße hat im Planungsgebiet 4,0 m zu betragen, bei einer geplanten Bebauung der im Osten benachbarten Flächen ist darauf zu achten, dass die im jetzigen Teilbebauungsplan situierte Erschließungsstraße im Endausbau mind. 6,00 m breit ist. Die Verkehrsflächen sind von den Grundbesitzern auf Wunsch der Gemeinde dieser unentgeltlich abzutreten. Die Gemeindegasse 806/1 soll im zum Planungsgebiet angrenzenden Bereich nach Norden verbreitert werden um durch Verbreiterung der Fahrbahn dem zunehmenden Verkehr Rechnung zu tragen, bzw. um einen zukünftig geplanten Gehsteig zu ermöglichen, aber auch um notwendige Oberflächenwasser ableiten oder versickern zu können. Für den Bau einer späteren Verbindungsstraße zum im Norden gelegenen Gemeindegeweg oder zu einer Erschließungsstraße in einem zukünftigen Wohngebiet im Osten des Planungsgebietes ist der Gemeinde von den Grundbesitzern ein mind. 6,0 m breiter Streifen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

- 1.5 Ein Teil des Planungsgebietes liegt im rückgestauten Bereich des Hochwasserabflussgebietes der Mur. Die im von der PITTINO ZT GmbH erstellten Gutachten vom 3.10.2008, GZ: 4708 vorgeschlagene Hochwasserstrategie umfasst die Anhebung des Geländes im unmittelbaren Grundstücksbereich auf eine Höhe von 294,30 m ü.A., sowie den Hinweis auf einen Objektschutz zur Minimierung des Gefährdungspotentials mittels Keller in wasserdichter Ausführung (Schutz gegen Grundwasser). Eine Anschüttung des Geländes soll nur im unbedingt notwendig Ausmaß erfolgen.



Erläuterung:

Das von der Flächenwidmungsplanänderung 3.09 betroffene Teilgrundstück von 112 liegt zum Teil in einem rückgestauten Bereich mit einer maximalen Wasserspiegellage von 294.17 m ü.A. (Siehe dazu Hochwasserabflussuntersuchung MUR vom Büro PITTINO ZT GmbH, 2008)

Hochwasseruntersuchung Mur (siehe Gutachten DI Pittino, vom 3.10.2008, GZ: 4708)

Der südlich des Grundstückes verlaufende Wurzing-Stockingweg wird in südlicher Richtung überströmt, bei einer Spiegellagenhöhe von 294,05 bis 294,17 m ü.A. Stauend wirkt sich die Zipreinerstraße, die Spiegellagendifferenz beträgt 1,19 m.



Die Wassertiefe auf dem Grundstück Nr. 112 beträgt i.M. 0,75, die Fließgeschwindigkeit ist gleich Null (Rückstaubereich – nicht durchströmt).

Das natürliche Gelände steigt kontinuierlich auf dem Grundstücksbereich bis zur Grenze der vorgesehenen Widmungsänderung auf eine Höhe von 297,45 m ü.A.



Eines der Anschließungserfordernisse ist daher die Hochwasserfreistellung der zukünftigen Baugrundstücke im von dieser Flächenwidmungsplanänderung betroffenen Bereich.

HQ₃₀, HQ₁₀₀ und HQ₃₀₀-Anschlegelinien lt. Gutachten DI Pittino:
(dunkelblaue Fläche: HQ₃₀, hellblaue Fläche: HQ₁₀₀, rote Linie: HQ₃₀₀)

Die im von der PITTINO ZT GmbH erstellten Gutachten vom 3.10.2008, GZ: 4708 vorgeschlagene Hochwasserstrategie umfasst die Anhebung des Geländes im unmittelbaren Grundstücksbereich auf eine Höhe von 294,30 m ü.A., sowie den Hinweis auf einen Objektschutz zur Minimierung des Gefährdungspotentials mittels Keller in wasserdichter Ausführung (Schutz gegen Grundwasser). Auf Grund des von der PITTINO ZT GmbH erstellten Projektes bleibt das Abflussgeschehen auf Gemeindegebietsebene gleichwertig mit dem Ist-Zustand. Der Vergleich von 26 Pegeldaten, 37 Durchflussmessungen sowie der bauwerksrelevanten Ergebniswertungen (Durchflussmengen bei Durchlässen) ergab Spiegellagenabweichungen von < 1cm sowie Abflussdifferenzen von < 1,0 m³/s (innerhalb der Rechengenauigkeit).

Das Grundstück Nr. 112 weist bei einer Höhenlage von 294,30 m ü.A. ein Freibord von 14 cm auf. Die östlichen landwirtschaftlichen Flächen befinden sich in einem rückgestauten Bereich mit einer maximalen Wasserspiegellage von 294,10 m ü.A.

Im Gutachten der PITTINO ZT GmbH wird festgehalten, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Abflusssituation kommt, die betroffenen Flächen keiner Gefährdung durch hohe Fließgeschwindigkeiten oder Wassertiefen unterliegen und somit im Sinne der „Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 12. Sept. 2005 über ein Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume“ das Schadenspotential nicht erhöht wird und die Hochwasserfreistellung kein Abflusshindernis darstellt.

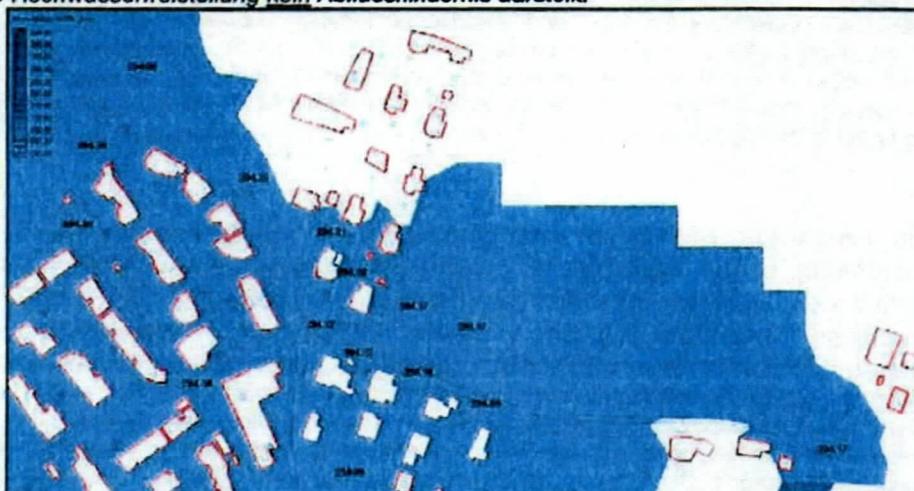


Abbildung 3: Isolinen des Wasserspiegels HQ100 Ist-Zustand (siehe die vorgeschlagene Hochwasserstrategie im Gutachten vom 3.10.2008, GZ: 4708 erstellt durch die PITTINO ZT GmbH)

Die Wassertiefe auf dem Grundstück Nr. 112 beträgt i.M. 0,75, die Fließgeschwindigkeit ist gleich Null (Rückstaubereich – nicht durchströmt).

Das natürliche Gelände steigt kontinuierlich auf dem Grundstücksbereich bis zur Grenze der vorgesehenen Widmungsänderung auf eine Höhe von 297,45 m ü.A.

Eines der Aufschließungserfordernisse ist daher die Hochwasserfreistellung der zukünftigen Baugrundstücke im von dieser Flächenwidmungsplanänderung betroffenen Bereich.

Das Gelände soll nur im unbedingt erforderlichen Bereich (z.B. Haus, Wohnterrasse, Autoabstellplatz u.ä.)n hochwasserfrei gestellt werden. Auch die Zufahrtsstraße muss nicht höher zu liegen kommen als die Gemeindestraße 806/1, die im Zufahrtbereich vom HQ¹⁰⁰ betroffen ist, jedoch nicht vom HQ³⁰. Damit sind größere Anschüttungen vermeidbar. Die durchschnittliche Höhe der Anschüttung kann somit von ca. 75 cm auf ca. 40 cm reduziert werden.

1.6 Der Schutz der Gebäude vor Hochwasserschäden hat in einer ausreichender Form zu erfolgen.

Erläuterung:

Möglichkeiten zum Schutz der Gebäude können durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Vorschreibung druckwasserdichter Keller und statische Berücksichtigung von Erd- und Wasserdruck samt Auftriebssicherung, dichte Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsdurchführungen,
- keine Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsräume im Kellergeschoss, keine Abgänge von außen ins Kellergeschoss, druckwasserdichte Ausbildung allfälliger Kellerfenster, wasser- und feuchtigkeitsbeständige Fußboden- und Innenwandkonstruktionen im Kellergeschoss,
- keine freien Schmutzwassereinflüsse im Kellergeschoss oder Einbau entsprechender Rückstausicherungen in der Schmutzwasserableitung,
- Höhenlage des Fußbodens des Erdgeschoßes: mind. 294,50 üNN, und
- keine E-Verteilung im Kellergeschoss, bzw. eine getrennte elektrische Absicherung des Kellergeschosses.

§ 2 BAUWEISE:

Erläuterung: Im Bebauungsplan sind lt. Flächenwidmungsplan 3.09 Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der zu errichtenden Gebäude zur Wahrung des Orts- Straßen- und Landschaftsbildes festzulegen.

Das Orts- und Straßenbild der westlichen Baulandgebiete ist geprägt durch die geltenden Gestaltungsrichtlinien dieser Bebauungsplangebiete und durch eine relativ gut gelungene einheitliche Bebauung. Daher ist die Einbindung der nunmehr geplanten Bebauung in das bestehende Gestaltungskonzept und in die bestehende Bebauung anzustreben und aus Gleichheitsgrundsätzen (Bebauungspläne auch in benachbarten Baulandgebieten) notwendig. Damit gelten in der Gemeinde Stocking in allen größeren Baulandgebieten, die in den letzten 10 Jahren geschaffen wurden, Gestaltungsrichtlinien, die eine Mindestanforderung einer geordneten Bebauung in Wohngebieten zu erfüllen haben.

2.1 Baugrenzen werden im Bebauungsplan festgelegt und einkotiert. Sie sind einzuhalten. Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen an die Grundgrenze gestellt werden. Der Mindestabstand zwischen Garagentor (bzw. Gartentor) und öffentlicher bzw. halböffentlicher Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen, zwischen offenem Carport und öffentlicher bzw. halböffentlicher Verkehrsfläche mind. 2,0 m.

Erläuterung: Es werden bewusst Baugrenzen, Hauptfirstrichtungen und Richtung der Gebäudelängsachsen vorgeschrieben, um aus Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen. Die Gebäude sind, wenn Baufluchtlinien im Plan eingetragen wurden, an diese anzubauen und dürfen Baugrenzen nicht überschreiten. Innerhalb der Baugrenzen dürfen Gebäude (Wohngebäude und Nebengebäude) errichtet werden. Vor Garagentoren und Gartentoren ist ein ausreichend großer Platz zu schaffen, damit vor Öffnen der Tore die stehenden Kraftfahrzeuge nicht auf der Erschließungsstraße stehen müssen. Offene Carports können bis 2,0 m an die Erschließungsstraße gestellt werden.

2.2 Die planlich festgelegten **Hauptfirstrichtungen** sind einzuhalten.

Erläuterung: Es werden bewusst neben Baugrenzlinien auch Hauptfirstrichtungen und damit die Richtung der Gebäudelängsachsen vorgeschrieben, um nicht nur ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen, sondern sie sollen vor allem eine ausreichende Besonnung und Belichtung der benachbarten, insbesondere der dahinterliegenden Grundstücke sichern.

2.3 Die **Bebauung** hat offen oder gekuppelt zu erfolgen.

Erläuterung: Die Gemeinde beabsichtigt im Planungsgebiet die Schaffung einer Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlung in Form von gekuppelten Wohngebäuden mit Garagen und untergeordneten Gebäuden, sowie auch die Möglichkeit zur Schaffung einer Arztpraxis o.ä. im südlichen Bereich des Planungsgebietes. Die Vorschläge für Grundstückszufahrten und Bebauung im Gestaltungskonzept sind nicht verpflichtend, sondern nur Planungshilfen. Es dürfen somit neben der im südlichen Bereich geplanten Arztpraxis nur Ein- oder Zweifamilienhäuser in offener oder gekuppelter Bauweise errichtet werden. Eine geschlossene Bebauung mit mehr als 3 Wohneinheiten ist nicht zugelassen, da dies dem Ortscharakter nicht entspricht.

2.4 Die **Anzahl der neugeschaffenen Baugrundstücke** wird nicht festgelegt. In der südlichen, an der Gemeindefeststraße gelegenen Baufläche ist eine Arztpraxis mit weiteren gewerblichen Nutzungen geplant. Eine Durchmischung mit Wohnnutzung in diesem Bereich ist erwünscht. In der großen Baufläche dahinter dürfen nur Wohngebäude errichtet werden. Diese dürfen keine Geschößbauten sein, sondern nur Kleinhäuser im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes, §4, 39.

Erläuterung: Geplant sind gut bebaubare und bewohnbare Grundstücke. Die Festlegung der Grundstücksgrenzen und Grundstücksgrößen und damit die Anzahl der zukünftigen Baugrundstücke soll aufgrund der Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern geschehen.

Laut Steiermärkischen Baugesetz, §4,39, sind Kleinhäuser Häuser, die ausschließlich dem Wohnen dienen und eine Gesamtwohnnutzfläche unter 600 m² sowie höchstens drei oberirdische Geschosse (einschließlich Dachgeschosse) haben. Im Planungsgebiet sind jedoch nur 1 unterirdisches, 1 oberirdisches und 1 Dachgeschoss zugelassen (siehe §2, 2.5).

Geschosswohnbauten mit mehr als 3 Wohneinheiten sind nicht gestattet. Erwünscht sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser.

3 kleine Grundstücksstreifen in der Breite von ca. 2 bis 4 m werden den im Westen gelegenen, benachbarten Grundstücken zugeordnet.

2.5 Die maximale **oberirdische Geschößanzahl** beträgt 2. Gestattet sind maximal ein unterirdisches Geschöß und 2 oberirdische Geschöße, wobei das oberste Geschöß nur als Dachgeschoss ausgebildet werden darf. Wohnraumausbauten im Dachgeschöß sind erlaubt.

Erläuterung: Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes sind nur Gebäude mit maximal zwei oberirdischen erwünscht. Die Gebäude sind so niedrig wie möglich zu errichten um Beeinträchtigungen der dahinterliegenden Grundstücke betreffend Sicht, Belichtung und Besonnung zu vermeiden und um eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern. Hohe Gebäude, zu große Kniestockhöhen und große Dachstühle sind daher zu vermeiden. Vorgelagerte, niedrige Baukörper, wie eingeschossige Trakte oder Terrassen, sollen hohe Fassaden abmildern und die Gebäude besser in das Landschaftsbild integrieren. Zum unterirdischen Geschöß ist anzumerken: Ein Geschöß gilt auch dann als oberirdisch, wenn der Fußboden des Geschößes auch nur teilweise über dem angrenzenden Gelände zu liegen kommt. Dachgeschosse dürfen zu Wohn- und Büro Zwecken ausgebaut werden.

Die im von der PITTINO ZT GmbH erstellten Gutachten vom 3.10.2008, GZ: 4708 vorgeschlagene Hochwasserstrategie umfasst die Anhebung des Geländes im unmittelbaren Grundstücksbereich auf eine Höhe von 294,30 m ü.A., sowie den Hinweis auf einen Objektschutz zur Minimierung des Gefährdungspotentials mittels Keller in wasserdichter Ausführung (Schutz gegen Grundwasser).



- 2.6 Die **Bebauungsdichte** wird mit: 0,2 - 0,3 festgelegt. Der **Bebauungsgrad** ergibt sich aus der festgelegten Bebauungsdichte und der durch die Einschränkungen möglichen Bebauung und wird mit 0,1 – 0,3 festgelegt.

Erläuterung: Die derzeitige Ausweisung im Flächenwidmungsplan lautet: L (WA) 0,2 - 0,3 und sollte eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erlauben, sowie die Möglichkeit zur Schaffung einer Arztpraxis o.ä..

- 2.7 Die **Gebäudehöhe** (Traufenhöhe) von Wohngebäuden wird mit maximal 4,50 m, gemessen vom zukünftigen Außenniveau festgelegt, die **Gesamthöhe** (Firsthöhe) der Wohngebäude mit maximal 9,20 m, die Gesamthöhe beim Gebäude für Arztpraxis/Büro wird mit maximal 12,50 m festgelegt

Erläuterung: Die Gebäude sind so niedrig wie möglich zu errichten, um eine Beeinträchtigung der dahinterliegenden Grundstücke betreffend Sicht, Belichtung und Besonnung zu vermeiden. Die festgelegten Maximalhöhen ermöglichen beim Wohnhaus einen guten Ausbau des Dachraumes für Wohnzwecke, mit großzügigen Gaupen kann der Dachraum der Arztpraxis auch für gewerbliche Zwecke gut genutzt werden. Mit der Festlegung von Maximalhöhen sollen zu große Häuser mit zu hohen Traufen- und Firsthöhen vermieden werden. Gebäudehöhe siehe Stmk. Baugesetz, §4, 30, gemessen vom ursprünglichen Geländeniveau, bzw. im geeigneten Bereich vom Niveau der geplanten Straße im Bereich der Einfahrten. Im hochwassergefährdeten Bereich gilt als Geländeniveau die im Gutachten von DI Pittino festgelegte Höhe von 294,30 m ü.A.

- 2.8 Die **Kniestockhöhe** wird mit 1,25 m begrenzt.

Erläuterung: Die Gebäude sind so niedrig wie möglich zu errichten, um eine Beeinträchtigung der dahinterliegenden Grundstücke betreffend Sicht, Belichtung und Besonnung zu vermeiden.

- 2.9 Die **Breite der Baukörper der Wohngebäude** darf 8,60 m, die der Arztpraxis 13,0 m nicht überschreiten.

Erläuterung: Erwünscht sind schmale, lange Baukörper. Mit der Festlegung von Maximalhöhen und Maximaltiefen der Baukörper sollen zu breite und unproportionierte Häuser vermieden werden. Weiters sichern schmale Baukörper eine bessere innere Belichtung und Besonnung der Wohnräume. Erwünscht im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes sind die für die südliche Steiermark typischen schmalen, langen Baukörper. Gemessen wird von Traufenseite zu Traufenseite in Höhe Erdgeschoss oder Dachgeschoss.

§ 3. GELÄNDE, FREIRAUMGESTALTUNG:

- 3.1 Das **natürliche Gelände** ist so weit wie möglich zu erhalten. **Anschüttungen** sind nur im notwendigen Ausmaß zulässig. Eine Anschüttung des Geländes für die Hochwasserfreistellung soll nur im unbedingt notwendig Ausmaß erfolgen, die Erschließungsstraße, und Randbereiche der Grundstücke sind nicht unbedingt hochwasserfrei zu machen. Der Übergang zwischen der Wohnstrasse im Planungsgebiet und dem benachbarten Grundstück 111 hat durch eine sanfte ausgleichende Anschüttung zu erfolgen.

Erläuterung: Das Grundstück ist ohne größere Geländeänderungen zu bebauen und zu nutzen. Unnötige Anschüttungen im Hangbereich sind durch teilweises Eingraben der Gartenflächen zu vermeiden.

Anschüttungen dürfen nur der Hochwasserfreistellung und nur in kleinsten Ausmaßen der Geländeangleichung dienen. Die Gebäude sollen sich grundsätzlich in das bestehende Gelände einfügen und nicht aus diesem herausragen. Die im von der PITTINO ZT GmbH erstellten Gutachten vom 3.10.2008, GZ: 4708 vorgeschlagene Hochwasserstrategie umfasst die Anhebung des Geländes im unmittelbaren Grundstücksbereich auf eine Höhe von 294,30 m ü.A., sowie den Hinweis auf einen Objektschutz zur Minimierung des Gefährdungspotentials mittels Keller in

wasserdichter Ausführung (Schutz gegen Grundwasser). Hohe Gebäude und hohe Anschüttungen stören das Orts- Straßen- und Landschaftsbild und sind daher zu vermeiden.

Das Gelände soll nur im unbedingt erforderlichen Bereich (z.B. Haus, Wohnterrasse, Autoabstellplatz u.ä.) hochwasserfrei gestellt werden. Randbereiche der Grundstücke sind nicht unbedingt hochwasserfrei zu machen. Auch Parkflächen benötigen kein Freiboard von 14 cm. Die Zufahrtsstraße muss nicht höher zu liegen kommen als die Gemeindestraße 806/1, die im Zufahrtsbereich vom HQ¹⁰⁰ betroffen ist, jedoch nicht vom HQ³⁰. Damit sind größere Anschüttungen vermeidbar. Die durchschnittliche Höhe der Anschüttung kann somit auf ca. 40 cm reduziert werden. Das neu geschaffene Geländeniveau kommt daher nur in Teilbereichen unwesentlich höher als die Nachbargrundstücke zu liegen.

Der Übergang zwischen der Wohnstrasse im Planungsgebiet und dem benachbarten Grundstück 111 hat durch eine sanfte ausgleichende Anschüttung zu erfolgen damit dieser Bereich nicht nur landwirtschaftlich genutzt werden kann, sondern es ist eine steile Böschung auch aus Gründen des Landschaftsschutzes zu vermeiden.

- 3.3 **Eintönige Hecken** sind zum Schutz des Landschaftsbildes und Ortsbildes (siehe § 8(2) des Stmk. Baugesetzes) zu vermeiden. Laubhölzern ist immergrünen Pflanzen der Vorzug zu geben. Rasenflächen ohne gliedernde Raumbepflanzung sind unerwünscht. Es wird empfohlen Obstbäume oder andere standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Erläuterung: Nachdem für das gesamte Gemeindegebiet noch keine Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune verordnet wurden, werden auf diesem Weg für das Planungsgebiet Regelungen im Sinne § 8(1) und § 11(1+2) des Steiermärkischen Baugesetzes getroffen. Eintönige Hecken (z.B. Thujenhecken) sind zum Schutz des Landschaftsbildes und Ortsbildes (siehe § 8(2) des Stmk. Baugesetzes) nicht gestattet. Das Pflanzen von Thujenhecken ist nicht erlaubt, weil Thujen in absehbarer Zeit hohe, das Orts- und Landschaftsbild störende, eintönige Hecken erwarten lassen. Erwünscht ist eine abwechslungsreiche Bepflanzung. Die geplanten Gebäude sollen mittels Baumbepflanzung (z.B. Obstbäume) besser in den Naturraum eingebunden werden.

§ 4 EINFRIEDUNGEN:

Erläuterung: Im Bebauungsplan sind lt. Flächenwidmungsplan 3.09 Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der zu errichtenden Gebäude zur Wahrung des Orts- Straßen- und Landschaftsbildes festzulegen.

Das Orts- und Straßenbild der westlichen Baulandgebiete ist geprägt durch die geltenden Gestaltungsrichtlinien dieser Bebauungsplangebiete und durch eine relativ gut gelungene einheitliche Bebauung. Daher ist die Einbindung der nunmehr geplanten Bebauung in das bestehende Gestaltungskonzept und in die bestehende Bebauung anzustreben und aus Gleichheitsgrundsätzen (Bebauungspläne auch in benachbarten Baulandgebieten) notwendig. Damit gelten in der Gemeinde Stocking in allen größeren Baulandgebieten, die in den letzten 10 Jahren geschaffen wurden, Gestaltungsrichtlinien, die eine Mindestanforderung einer geordneten Bebauung in Wohngebieten zu erfüllen haben.

Zukünftige Einfriedungen sollen sich den bestehenden, bereits durch Gestaltungsrichtlinien in den benachbarten Bebauungsplan geregelten Einfriedungen einordnen. Damit soll nicht nur eine zu große Vielfalt an Einfriedungen verhindert werden, sondern es soll ein sanfter Übergang in den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Bereich geschaffen werden. Bepflanzungen sind festen Einfriedungen der Vorzug zu geben, bzw. sollten Einfriedungen durch Bepflanzungen natürlicher Wirken. Derzeit überwiegen in den benachbarten Bebauungsplangebieten sehr stark die Maschendrahtzäune, teilweise sind Grenzen nicht eingezäunt bzw. nur bepflanzt. Die benachbarten, östlich und südöstlich gelegenen Obstplantagen sind ebenfalls durch Maschendrahtzäune vor Wildverbiss geschützt. Diese Zäune sind großteils mit Schling- oder Kletterpflanzen durchwuchert. Die leicht wirkenden, mit Pflanzen verdeckten Maschendrahtzäune sind nicht nur ortsüblich sondern binden sich in das Orts- und Landschaftsbild am besten ein.

- 4.1 Auf **Zäune** soll verzichtet werden. Grundstücksgrenzen sollen nur mit verschiedenen laubabwerfenden, blühenden Einzelpflanzen gekennzeichnet werden.

Erläuterung: Auf Zäune soll zum Schutz des Ort- und Landschaftsbildes (siehe § 11(2) des Stmk. Baugesetzes) und zugunsten der Schaffung größerer (großzügiger) Flächen verzichtet werden. Bepflanzungen mit verschiedensten Büschen entlang von Grundstücksgrenzen sind Zäunen vorzuziehen.

- 4.2 **Einfriedungen** sind zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes (siehe § 11(1 u. 2) des Stmk. Baugesetzes) in nichtmassiver Form als ortsüblicher Zaun von max. 1,30 m Höhe erlaubt, jedoch nur in Verbindung mit einer lockeren Baum- und Buschbepflanzung in mittlerer Größe mit standortgerechten Laubhölzern.

Erläuterung: Grundsätzlich sollte auf Zäune zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes verzichtet werden. Wenn jedoch eine Einzäunung erwünscht oder benötigt wird, soll diese mit Pflanzen kombiniert und durch diese verdeckt werden. Daher darf die Höhe der Zäune 1,30 m nicht überschreiten. Die Einzäunung darf keine Sichtbehinderung im Straßenraum verursachen. Nichtmassive Bauweise bedeutet, daß keine massiven Sockel und Säulen errichtet werden dürfen, sondern nur ein durch Bepflanzung verdeckter Maschendrahtzaun, in begründeten Ausnahmefällen ein Holzzaun.

- 4.3 **Mauern** sind nur zur Hofbildung erlaubt. Die maximale Höhe der Mauern wird mit 2,20 m beschränkt. Die Mauern dürfen nur der Hofbildung dienen.

Erläuterung: Es soll die Möglichkeit zu vor Einsicht und vor Wind geschützten Bereichen, und auch zu Hofbildungen geschaffen werden. Dazu dienen Mauern die Wohn- und Nebengebäude Verbinden, oder sonstige kurze Mauerflächen. Nicht erwünscht sind das gesamte Grundstück umlaufende Gartenmauern als Ersatz für einen Zaun. Daher wird die Lage der Mauern beschränkt. Die Mauern sollen in Höhe und Oberflächengestaltung als Fortsetzung der Außenwände der Gebäude ausgebildet werden, wobei die maximale Höhe aus Rücksicht auf die Besonnung des dahinterliegenden Grundstückes mit 2,20 m beschränkt wird.

- 4.4 **Steinschüttungen** sind nur bei Aufschüttungen auf Grund der Hochwasserfreistellung zulässig, müssen aber durch ausreichend Erdreich abgedeckt werden. Sie dürfen nicht sichtbar sein. Der Übergang von Erschließungsstraße und Grundstück 111 hat durch eine großzügige Anschüttung zu erfolgen.

Erläuterung: Es muss bei der Planung der Gebäude, Terrassen, Höfe und der Zufahrten Rücksicht auf das bestehende Gelände genommen werden. Steinschüttungen sind Natursteinmauern mit Flussbausteinen, nicht gemeint sind Natursteinmauern mit Steinen, die durch ihre geringe Größe mit der Hand getragen und versetzt werden können. Wenn nicht genügend Platz für Böschungen vorhanden ist, dürfen bei den Anschüttungen zur Hochwasserfreistellung Steinschüttungen verwendet werden. Diese Steinschüttungen sind mit Erdreich zu überdecken. Die Anschüttung auf dem Grundstück 111 muss eine weitere landwirtschaftliche Nutzung bis zur Weggrenze zulassen.

§ 5 GESTALTUNG DER DÄCHER:

- 5.1 **Haupt- und Nebendächer** sind als einfache, klare, symmetrische Satteldächer auszubilden. Firstlinien von Anbauten haben unterhalb der Hauptfirstlinie zu liegen. Die planlich festgelegten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

Nebengebäude, wie z.B. Garagen, dürfen flache Dächer oder Flachdächer besitzen.

Erläuterung: Es werden für die Wohnhäuser bewusst einfache, klare, symmetrische Satteldächer, sowie Hauptfirstrichtungen und Richtungen der Gebäudelängsachsen vorgeschrieben, um ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen. Um die Beschattung der Nachbargrundstücke so weit wie möglich einzudämmen, sind Nebengebäude so niedrig wie möglich zu planen.



- 5.2 Die Steildächer der Haupt- und Nebentrakte sind mit kleinformatischem **Deckungsmaterial**, naturrot oder gemischt mit dunkleren Tönen, einzudecken. Glasierte, ganzflächige engobiierte Deckungen, wie auch Wellplatten sind nicht erlaubt.

Erläuterung: Es wird bewusst eine mit den bestehenden benachbarten Gebäuden harmonisierende einheitliche Dachdeckung mit gebrannten Tonziegeln gefordert um ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen. Erwünscht sind daher mit gebrannten Ziegeln gedeckte Dächer auf Haupt- und Nebengebäuden ohne Glasuren um, aus Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild, in Zukunft ein möglichst einheitliches Siedlungsbild zu erreichen. Metalldeckungen sind nur sparsam zu verwenden.

- 5.3 Die **Dachneigung** der Wohngebäude hat zwischen 44° und 47° zu betragen, bei den untergeordneten Nebengebäuden hat die Dachneigung zwischen 2° und 22° zu betragen.

Erläuterung: Die erlaubte Dachneigung zwischen 44° und 47° entspricht der traditionellen Dachlandschaft in der südlichen Steiermark und der Dachlandschaft der benachbarten Siedlungsbereiche, und ist für einen Ausbau des Dachraumes für Wohnzwecke gut geeignet. Die Steildächer der Wohngebäude müssen daher eine Neigung zwischen 44° und 47° besitzen. Die flacher geneigten Dächer der Nebengebäude müssen aus Rücksicht auf die Belichtung und Besonnung der dahinter liegenden Grundstücke eine Dachneigung von 2° bis 22° besitzen. Damit ist eine Eindeckung der Dachflächen der Nebengebäude auch mit gebrannten Dachziegeln möglich. Die Einschränkungen gelten nicht für Gaupen oder kleine Dachaufbauten.

- 5.4 Der **Dachvorsprung** der Wohngebäude darf maximal 70 cm betragen, der der Arztpraxis max. 30 cm.

Erläuterung: Mit der Begrenzung von Dachvorsprüngen sollen zu große Dachstühle und Dachflächen vermieden werden und möglichst schmale Bau- und Dachkörper geschaffen werden.

§ 6 AUSSENGESTALTUNG DER GEBÄUDE

- 6.1 **Holzteile** sind in einem bräunlichen Farbton zu halten, weiße und farbige Lacke auf Holz sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Fenster- und Türkonstruktionen,

Erläuterung: Um eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten, dürfen keine hellen Holzoberflächen geschaffen werden. Die Gebäude sollen sich dem Naturraum unterordnen, und nicht durch starke Farbgebung weithin sichtbar und auffallend gemacht werden. Fenster und Türen dürfen an der Außenseite farbig gestaltet werden, nicht jedoch Holzschalungen und Holzkonstruktionen. Insbesondere weiße und gelbliche Beschichtungen von Holzflächen sind nicht gestattet.

- 6.2 **Putzfassaden** sind in dezenten oder erdigen Farben oder in stark gebrochenem Weiß zu beschichten. Zur Abminderung der Höhererscheinung sind Sockelbereiche in einer dunklen, grauen Farbe zu streichen.

Erläuterung: Um eine Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, sind grelle Farben, und solche die sich mit den Grüntönen der Natur nicht vertragen, nicht zulässig. Dazu zählen vor allem Lila, Violett, Zitronengelb und alle Grüntöne. Die Gebäude sollen sich dem Naturraum unterordnen, und nicht durch starke Farbgebung weithin sichtbar und auffallend gemacht werden. Sockelflächen im Erdgeschossbereich sollten mind. 30 cm hoch sein und dürfen nicht im selben Farbton wie die Fassade des Erdgeschosses beschichtet werden, sondern in einem dunklen, bräunlichen Grauton.

§ 7 RECHTSGRUNDLAGE:

- 7.1 Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des §28 Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. und §§8 u.11 des Stmk. Baugesetzes. Sie betreffen nach §28 dieses Gesetzes: die Bebauung mit den Bauweisen und dem Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrsanlagen, die öffentlichen Flächen und Anlagen, und die Freiflächen.

Erläuterung: Die Ziele des Bebauungsplanes sind die geordnete Erschließung des geplanten, und eines eventuell zukünftigen Baulandes. Berücksichtigt wurden die Erfordernisse einer gesicherten Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Versorgungseinrichtungen, sowie die Bebauung mit den Bauweisen und dem Maß der baulichen Nutzung, die öffentlichen Flächen und Anlagen sowie die Freiflächen mit deren Bepflanzung.

§ 8 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- 8.01 Die zeichnerische Darstellung, GZ: STO-UH-07/101 vom 4.12.2007, im Maßstab 1:500, verfaßt von Arch. Dipl.-Ing. Christian Abel, 8452 Großklein ist Teil dieser Verordnung.

Erläuterung: Die Außengrenze des Planungsgebietes und die vorgesehenen Teilflächen sind noch nicht vermessen, sondern nur durchnummeriert.

§ 9 Plangrundlage:

- 9.01 Lageplan und Höhenplan als Plangrundlage wurden verfasst vom Vermessungsbüro DI Dieter Irgang, 8430 Leibnitz, Kadagasse 17, GZ: 391/06 vom 10.10.2006, im Maßstab 1:500.

§ 10 INKRAFTTRETEN:

- 10.01 Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stenplerergasse 7
Gesehen am 04.11.2010

Mag. Gernot Sommer

Stocking

STOCKING 10.02.2010
Ort und Datum

Franz Egger

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister Franz Egger:



79135-10.10.517/2011-241
6.6.2011

183/1

184/2

184/1

184/10

184/9

182/3

provi
Wendep

184/11

Den Grundstücken 184/7, 184/8
und 184/9 wird je ein 2,0 m breiter
Grundstücksstreifen einverleibt.

184/8



588.84 m²



515.98 m²



502.53 m²



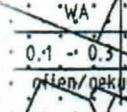
445.40 m²



499.89 m²



457.05 m²



541.80 m²

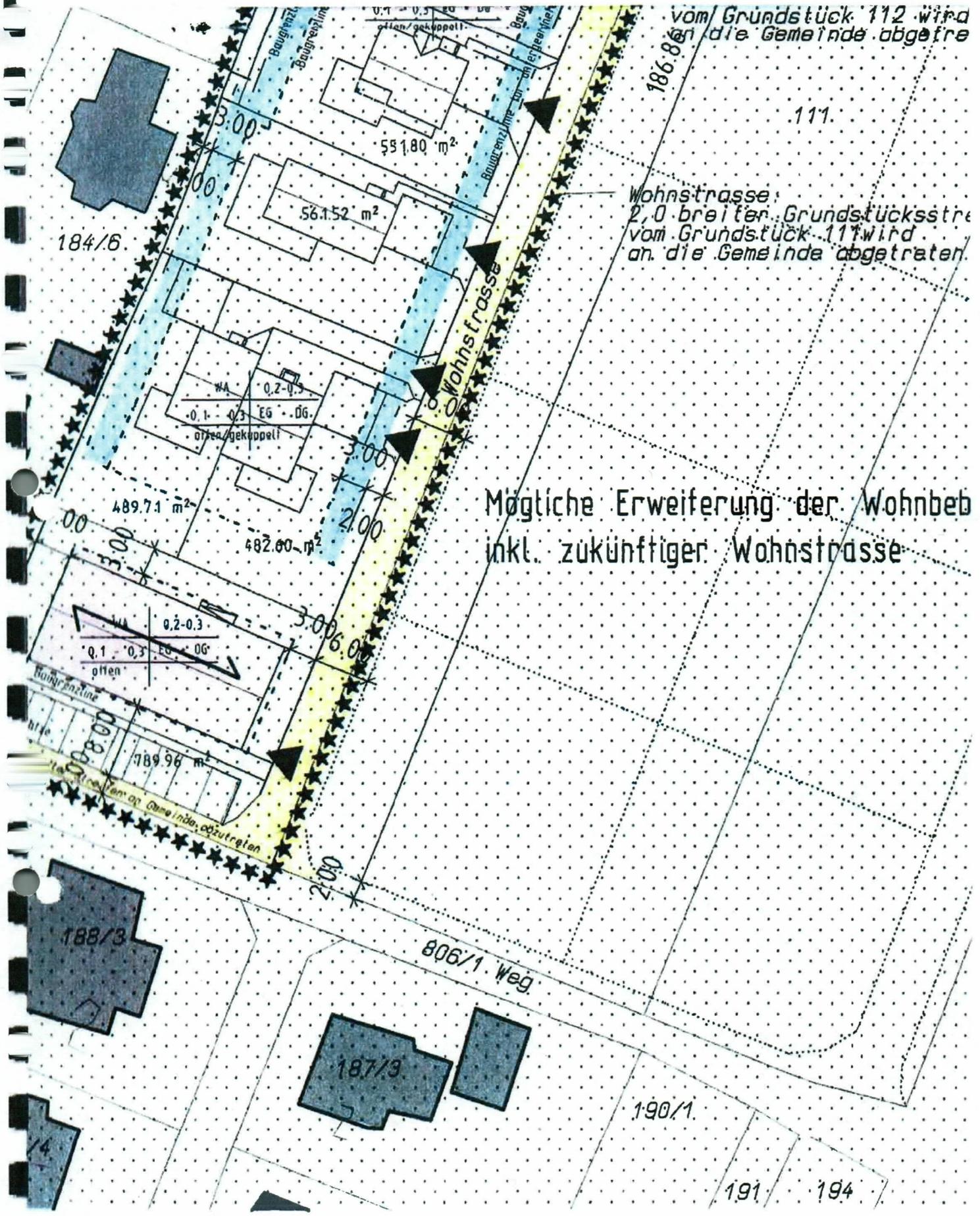
184/12

184/7

184/13

Wohnstrasse 5,0 m breit

Wohnstrasse
4,0 m breiter
vom Grundstück
an die Gemein



vom Grundstück 112 wird an die Gemeinde abgetre

111

Wohnstrasse:
2,0 breiter Grundstücksstre
vom Grundstück 111 wird
an die Gemeinde abgetreten

Mögliche Erweiterung der Wohnbeb
inkl. zukünftiger Wohnstrasse

184/6

551,80 m²

561,52 m²

489,71 m²

482,00 m²

789,96 m²

188/3

187/3

190/1

191

194

806/1 Weg

Baugrenze
Baugrenze
Baugrenze

Wohnstrasse

WA 0,2-0,3
0,1-0,3 EG-DG
offen/gekoppelt

WA 0,2-0,3
0,1-0,3 EG-DG
offen

Baugrenze

Weg

an die Gemeinde abgetreten

0,1-0,3 EG-DG
offen/gekoppelt

Baugrenze

2,00

3,00

2,00

3,00

3,00

3,00

2,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

**c2: Erläuterungen zum Teilbebauungsplan „Uhl“ samt
Plandarstellung**

Betrifft: Gemeinde Stocking Teilbebauungsplan Uhl

Stellungnahme zur Mängelmitteilung der FA13B mit Schreiben vom
04.01.2011 zu GZ: FA13B-10.10 S 17/2011-236

Im Schreiben der FA13B wird bemängelt, dass die Höhenlage und das natürliche Gelände nicht beschrieben sind, bzw. nicht planlich dargestellt.

Höhenaufnahme:

Bezüglich der Höhenlage wurde eine Nachvermessung durch das Vermessungsbüro DI Krois vorgenommen. Hierbei wurden Höhenaufnahmen entlang der zukünftigen Erschließungsstraße, im Bereich des Bebauungsareales sowie im Bereich der nördlich angrenzenden, bestehenden Bebauung vorgenommen. Weiters wurde die Hochwasseranschlaglinie, bezogen auf das hundertjährige Hochwasserereignis (HQ 100), dargestellt. Weiters wurde ein Geländeschnitt, verfasst von Arch. DI Malek, dargestellt.

Aus dieser Plandarstellung ist das Ausmaß der Hochwasserbeeinträchtigung ersichtlich. Somit wurde der Mangel einer fehlenden Höhenaufnahme des Geländes behoben, mittels einer Beilage zum Teilbebauungsplan Uhl.

Teilung:

Bereits im ursprünglichen Einwand der FA13B zum Entwurf des Teilbebauungsplanes Uhl wurde gefordert, dass der Teilungsvorschlag verbindlich festgelegt wird. Es wird bemängelt, dass im endgültig vorgelegten Bebauungsplan die Teilungen weiterhin als Vorschlag enthalten bleiben.

Diesbezüglich wird auf einen Schriftverkehr zwischen der Gemeinde Stocking und der FA13B hingewiesen. Es wurde seitens der Gemeinde Stocking betreffend Neuteilung und Abweichung vom Entwurf des Teilbebauungsplanes eine Anfrage an die FA13B gerichtet.

Diese Anfrage wurde seitens der FA13B per E-Mail vom 21.10.2010 beantwortet, mit folgenden Ergebnissen:

Betreffend den neuen Teilungsvorschlag - nunmehr 6 Bauplätze - wurde die Zulässigkeit der Neuteilung bestätigt, da weiterhin im Bebauungsplan der Teilungsvorschlag nur als Vorschlag vorliegt. Es wird festgestellt, dass die ursprünglichen Baugrenzenlinien unverändert beibehalten werden.

Struktur und Gestaltung:

Weiters wird in der Mängelmitteilung angeführt, dass eine entsprechende Darstellung der Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes entlang der Längsachse des Planungsgebietes fehlt.

Hierzu ist festzustellen, dass aus der vorliegenden Neuteilung Bauparzellen in der Größe von ca. 900 bis 1.100 m² geschaffen werden und diese nach Form und Größe für eine zweckmäßige Bebauung geeignet sind. Entsprechend der Grundstückskonfiguration, kann

davon ausgegangen werden, dass eine kontinuierliche Bebauung mit Einzelobjekten stattfinden wird, wobei die Situierung der Objekte auf den einzelnen Grundstücken naturgemäß derart erfolgt, dass eine Besonnung und Gartennutzung optimiert werden.

Hinsichtlich Bauweise, Geschossanzahl und Gebäudehöhe, Dachlandschaft sowie Freiraumgestaltungen wurden konkrete Festlegungen im Verordnungsteil zum Teilbauungsplan getroffen. Aus diesen Festlegungen ist ersichtlich, dass eine Gestaltung des Siedlungsraums jedenfalls vorliegt und diese auch eine Fortsetzung des nördlich angrenzenden Bestandes darstellt.

Ausmaß der Hochwasserbeeinträchtigung:

Betreffend Hochwasserfreistellung wird festgestellt, dass eine Geländeaufnahme mit Hochwasseranschlaglinie vorliegt. Auch das Ausmaß der Hochwasserbeeinträchtigung ist aus dem Geländeschnitt ersichtlich.

Ausnahmekriterien SAPRO Hochwasser:

Entsprechend dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume, §4 Abs.2; ist aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ersichtlich, dass der Teilbauungsbereich zweiseitig von rechtskräftig ausgewiesenem Bauland umgeben ist. Ferner erfüllt die östliche Teilfläche des Bereichs die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland, da für dieses Areal keine Hochwasserbeeinträchtigung vorliegt.

Somit ergibt sich, dass die westlichen Bauparzellen, welche sich im hochwassergefährdeten Bereich befinden, ein Gesamtausmaß von ca. 2.780 m² aufweisen. Dieser Bereich ist - unter Annahme der Vollwertigkeit der östlichen Bauparzellen - dreiseitig von Bauland umgeben und erfüllt somit die Ausnahmekriterien des §4 Abs.2 SAPRO Hochwasser. Das anzuwendende Ausnahmekriterium ist die Geringfügigkeit, unter Begründung einer Arrondierung.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde bereits in der Verordnung unter §1.5 vom Gutachter Pittino ZT GmbH nachgewiesen, dass das Schadenspotential nicht erhöht wird und die Hochwasserfreistellung kein Abflusshindernis darstellt.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes für den hochwassergefährdeten Bereich wird erst bei Nachweis der Hochwasserfreistellung vorgenommen.

Hochwasserfreistellung wesentlicher Teile der Grundstücke:

Im Verordnungsteil zum Bebauungsplan ist unter §1 Punkt 5 verordnet, dass Anschüttungen nur im unbedingt nötigen Ausmaß erfolgen sollen. Die Hochwasserstrategie umfasst weiters den Objektschutz.

Es wurde in den Erläuterungen beschrieben, dass das Gelände nur im unbedingt erforderlichen Bereich (Haus, Wohnterrasse, Autoabstellplatz u.ä.) angehoben werden soll.

Im Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen wird gefordert, dass wesentliche Teile des Grundstückes Hochwasser freigestellt werden. Unter Betrachtung der Festlegungen des Teilbauungsplanes und des Geländeschnittes, kann festgestellt werden, dass die Wohnobjekte mit Terrassen und Autoabstellplätzen jedenfalls als wesentliche Bereiche anzusehen sind.

Dementsprechend wird festgestellt, dass die Bauprojekte hochwasserfrei errichtet werden (inklusive Freibord), mit entsprechendem Objektschutz im Kellerbereich. Somit wird dem SAPRO Hochwasser entsprochen, insofern dass die wesentlichen Teile der Grundstücke im Bauprojekt hochwasserfreigestellt sein müssen.

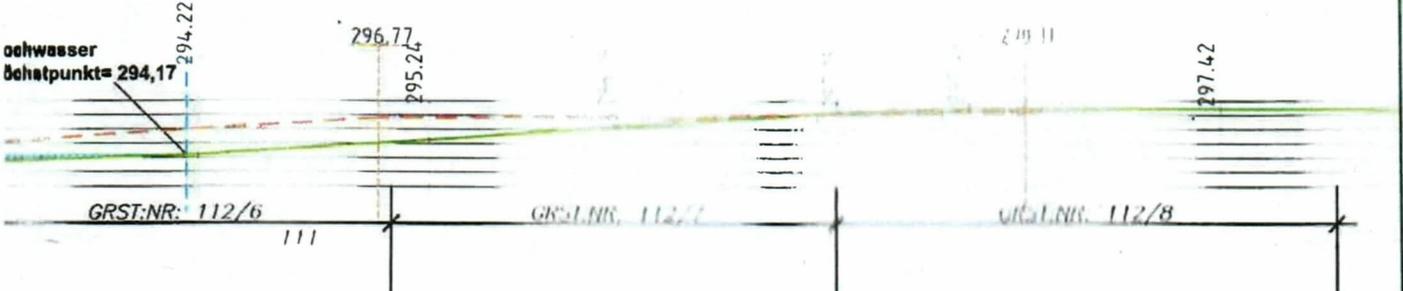
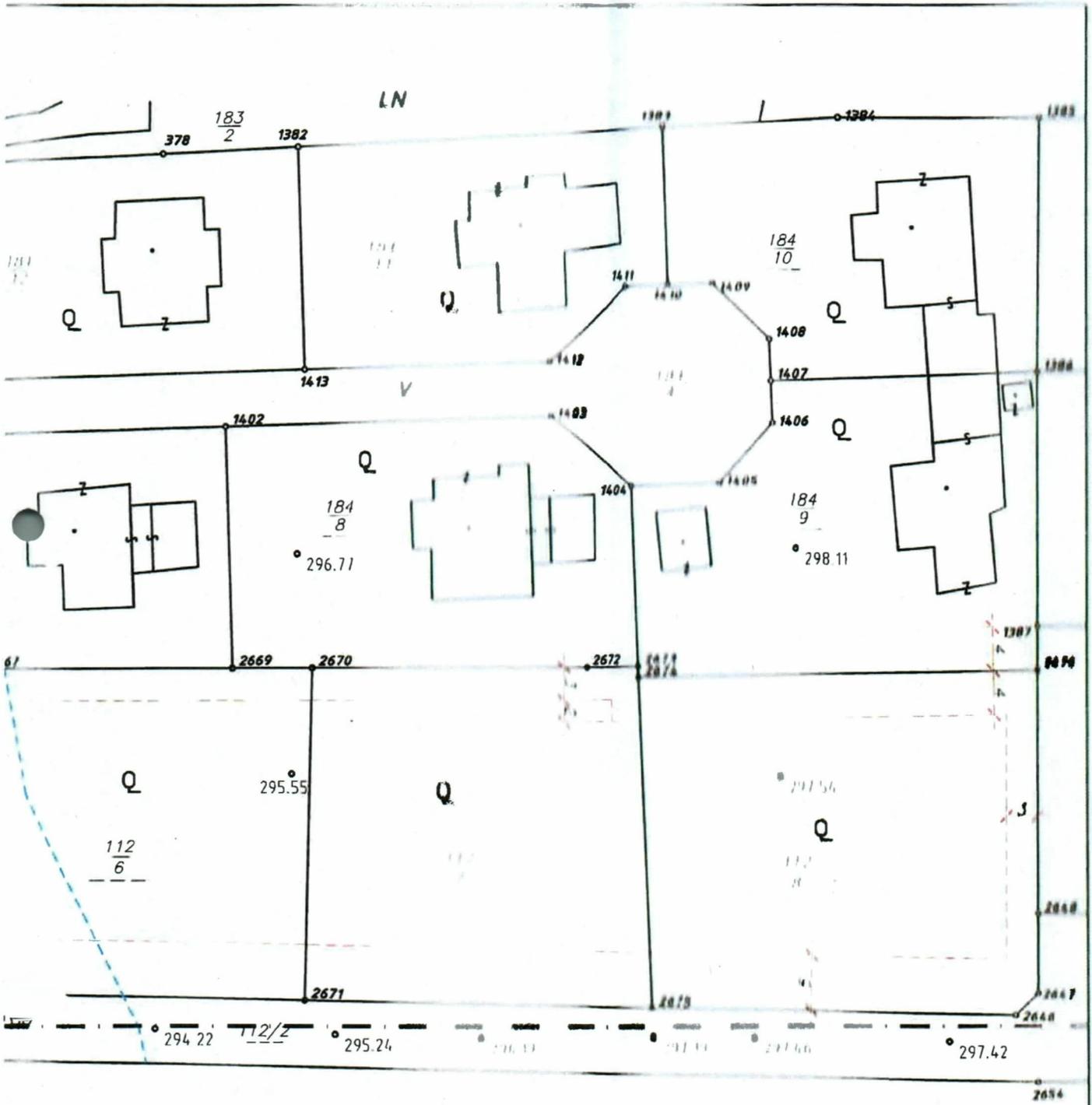
Hochwasserfreistellung Erschließungsstraße:

Aus dem Geländeschnitt ist ersichtlich, dass die Gemeindestraße bei HQ 100 ca. 35 cm überflutet wird. Es wird in den Erläuterungen angeführt, dass die neu zu errichtende Erschließungsstraße auf dem Niveau der Gemeindestraße errichtet werden soll.

Eine gänzliche Hochwasserfreistellung der Erschließungsstraße erscheint nicht zweckmäßig, da einerseits lediglich der westliche Bereich auf einer Länge von ca. 100 m vom Hochwasser betroffen ist. Andererseits ergibt sich, dass im Fall des HQ 100 Ereignisses der gegenständliche Bebauungsplanbereich den östlichsten Randbereich des von Hochwasser betroffenen Gebietes darstellt. Für den Fall, dass der Bebauungsplanbereich überflutet wird, ist auch die Gemeindestraße betroffen und kann somit das überörtliche Straßennetz nicht auf unüberfluteten Straßen erreicht werden. Eine Hochwasserfreistellung der Erschließungsstraße ergibt keine Verbesserung der Verkehrssituation.

Es ist daher abschließend festzustellen, dass der Forderung einer Geländeaufnahme der Höhenlagen entsprochen wurde, die nunmehr vorliegende Teilung zulässig ist und Festlegungen zur Gestaltung des Siedlungsraumes getroffen wurden. Die Voraussetzungen für Bauland nach SAPRO Hochwasser liegen vor, wobei wesentliche Teile der Grundstücke im Bauprojekt hochwasserfreigestellt werden.

Beilagen: Vermessungsplan mit eingetragenen Höhenkoten
Geländeschnitt M 1:500
Geländeschnitt M 1:250



**MALEK
HERBST**

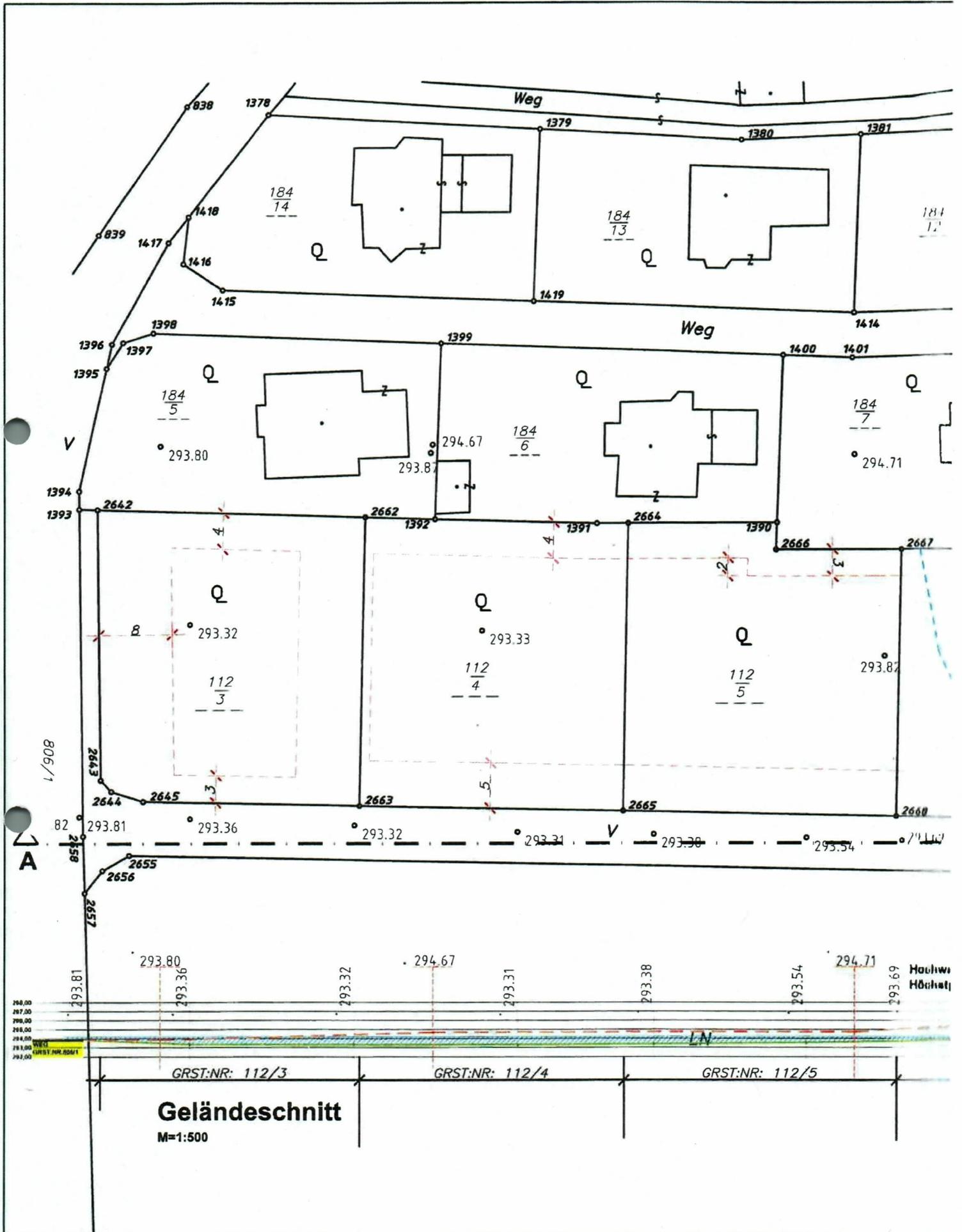
Architekten

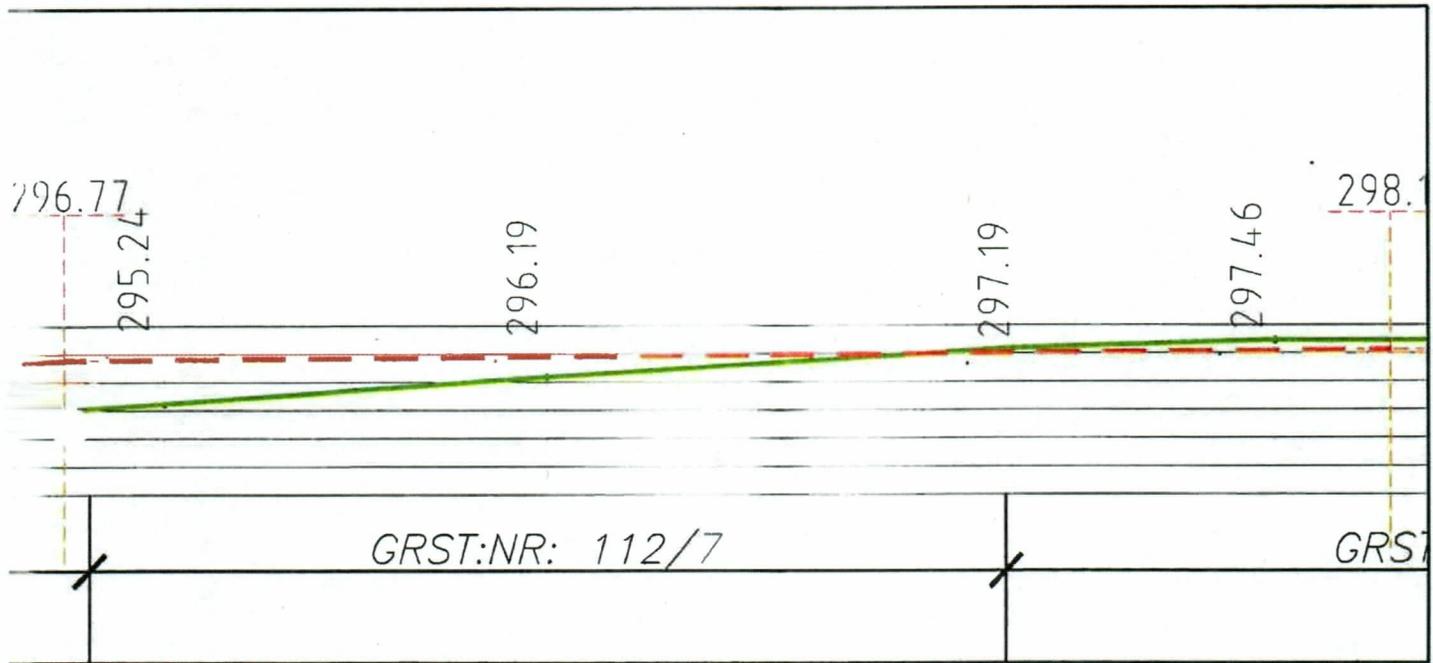
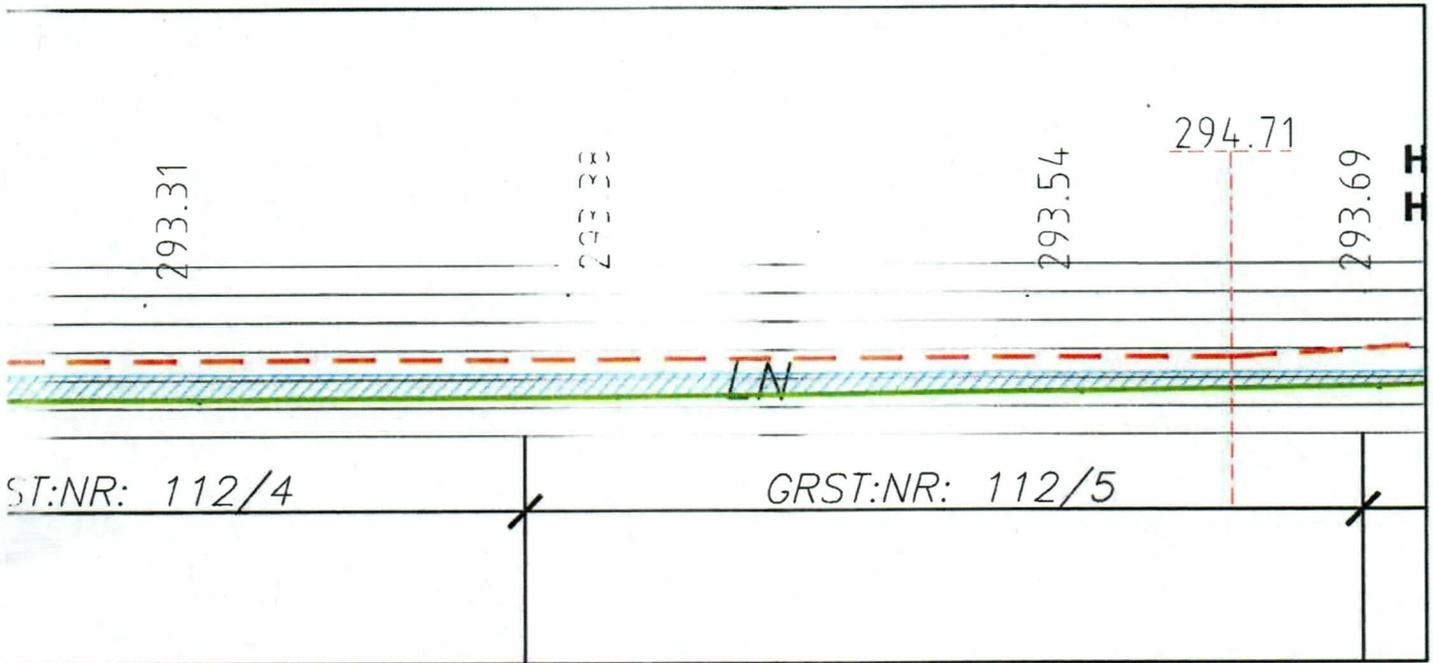
Reinholdstraße 17
A-1020 Wien
T +43 (0)1 401 01 11
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com

Schneidman Straße 7
A-1040 Wien
T +43 (0)1 401 01 11
Zellnummer 0676 11 11 11

ZT







**MALEK
HERBST**

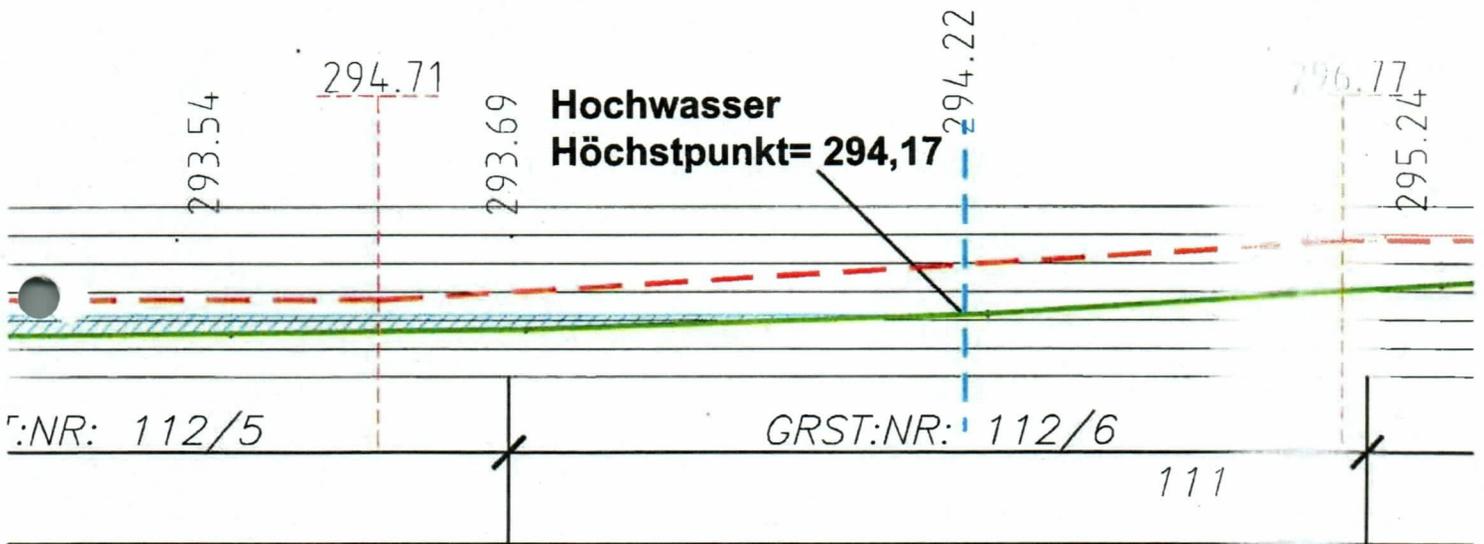
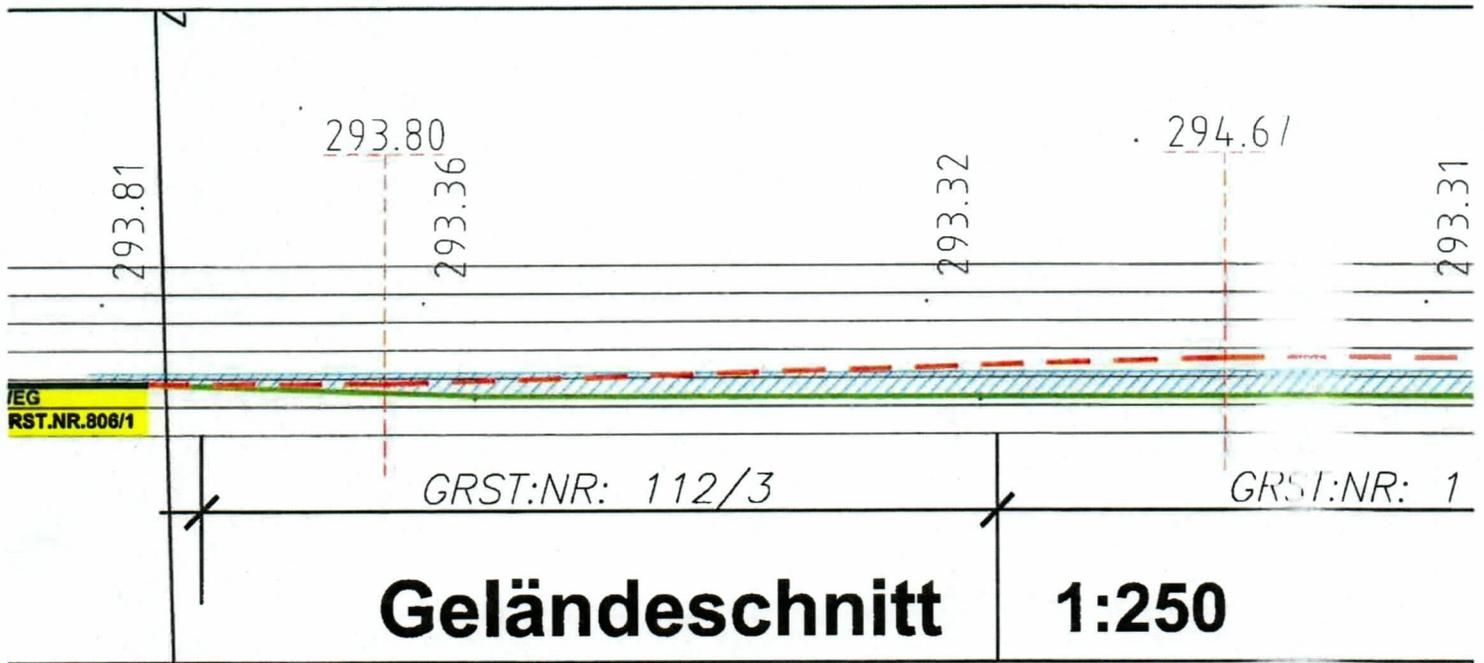
Architekten

Korösisstraße 17
A-8010 Graz
T +43(0)316 681440-0 F-33
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com

Schonbrunner Straße 2
A-1040 Wien
T/F +43(0)1 990 586-0
Ziviltechniker GmbH

ZT





c3: Begründung der 1. Änderung Teilbebauungsplan „Uhl“

Begründung:

Die seinerzeit beabsichtigte Errichtung eines Ärzteentrums konnte nicht realisiert werden, sodass nunmehr, unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vorgenommenen Neuteilung der Änderungsbereich ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Dementsprechend ist es zweckmäßig, das für Hauptgebäude bebaubare Areal neu abzugrenzen. Dies wird im Sinne einer Gleichbehandlung zu den übrigen Grundstücken des Teilbebauungsplanes festgelegt, wobei die Grenzabstände fortgeführt werden. Hierdurch kann eine gleichmäßige Bebauung sichergestellt werden.

Die nunmehrige Änderung ist nicht geeignet eine Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes hervorzurufen, dies auch insbesondere daher, da lediglich die Baugrenzen verschoben wurden und sämtliche gestalterischen Elemente des Bebauungsplanes erhalten bleiben.