

Stadtgemeinde Voitsberg

**Teilbebauungsplan Panoramaweg – Heuweg**

Für die Grundstücke 291/6, 291/1, 293/4, 291/11, 291/3, 291/7, 291/8, 291/9, 291/10  
Alle KG 63331 Kowald

Verordnungstext und Erläuterungsbericht

Voitsberg, im Dezember 2004

## Inhaltsverzeichnis:

1. Verordnungswortlaut
2. Erläuterungsbericht
3. Fotodokumentation
4. Auszug Flächenwidmungsplan
5. Übersichtsplan Kataster
6. Schematische Höhendarstellung
7. Schematische Längs- und Querprofile
8. Stellungnahme Sickerversuch
9. Rechtsplan

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Voitsberg hat in seiner Sitzung vom 2004-12-16 den  
**„Teilbebauungsplan Panoramaweg-Heuweg“**  
beschlossen.

Verordnung

gemäß § 27 (2) i.V.m. § 29 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F.(LGBl.07-2002) mit  
welcher der

**„Teilbebauungsplanentwurf Panoramaweg - Heuweg“**

in der Zeit von 14. Juni 2004 bis 27. Juli 2004 (mind. 6 Wochen) aufgelegt wird.

### **§ 1 Grundsatz:**

1. Die Stadtgemeinde Voitsberg hat am 30.09.2002 den Flächenwidmungsplan 3.00 beschlossen.
2. Mit Bescheid vom 26.02.2003 wurde der Flächenwidmungsplan durch die Stmk. Landesregierung genehmigt. (GZ.:FA 13 – 10.10.V 6 – 2003/64)
3. Der Flächenwidmungsplan ist mit 22.03.2003 in Kraft getreten.

### **§ 2 Geltungsbereich:**

1. Der Teilbebauungsplanentwurf (Rechtsplan) „Panoramaweg - Heuweg“ legt für die Grundstücke 291/6, 291/1, 293/4, 291/11, 291/3, 291/7, 291/8, 291/9, 291/10 KG 63331 Kowald – Gerichtsbezirk Voitsberg, mit einem Gesamtausmaß von rund 13.553 m<sup>2</sup> die Einzelheiten der Bebauung fest. Der Rechtsplan Panoramaweg – Heuweg im Maßstab 1:500, verfasst von Arch. DI Bernd Federspiel, Graz, am 2004-05-13, GZ 13/2003-PAN stellt einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung dar.

### **§ 3 Flächenwidmung – Aufschließungserfordernisse:**

1. Die Grundstücke (siehe Plan KG Kowald) sind lt. Flwpl. Als L (WR 0,2 – 0,3) „Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet“ mit einem Dichterahmen von 0,2 – 0,3 ausgewiesen. Das Grundstück Nr. 29/11 KG Kowald (Heuweg) ist im Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 i.d.g.F. der Stadtgemeinde Voitsberg als Verkehrsfläche gem. § 24 Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. festgelegt.
2. Folgende Aufschließungserfordernisse gem. Wortlaut § 3 (2) Nr. 9 sind vor Erteilung einer Baubewilligung zu erfüllen :  
Die innere Erschließung des Planungsareals;  
Anschluss an die bestehende Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom);  
Gestaltungs- und Baukonzept, Baumassenermittlung;  
Parzellierung allenfalls durch Umlegung.

#### **§ 4 Verkehrsflächen:**

1. Die öffentliche Anbindung erfolgt über den Heuweg, welcher vom Panoramaweg unmittelbar nach dem bebauten Grundstück Nr.:291/10 KG Kowald abzweigt.
2. Die Erschließung der Bauplätze hat über die im Rechtsplan festgelegten Zufahrtsstrassen gemäß § 28 (2) Z.2 iVm § 24 Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. zu erfolgen.
3. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,00m, die Breite des Strassengrundstückes (Fahrbahn und Gehweg) für alle Bauabschnitte ist mit 6,50m (Vorgabe Stadtgemeinde Voitsberg) ausgewiesen. Die maximale Neigung der Erschließungsstrassen darf 10% nicht überschreiten. Eine Neutrassierung des Heuweg und der öffentliche Fläche für Abfallbehälter und Trafo hat lt. Rechtsplan Panoramaweg – Heuweg Nr. AB\_01\_02 zu erfolgen.
4. Die Errichtung der Verkehrsanlagen hat in enger Koordination mit der Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Strom, Wasser, Kanal, Telefon) zu erfolgen. Bei geringfügiger Modifizierung der Bauplatzgrößen ist die innere Verkehrserschließung entsprechend anzupassen. Der exakte Verlauf der Verkehrsanlage ist im nachfolgenden Individualverfahren (Bauverfahren) näher festzulegen.
5. Verkehrsflächen sind staubfrei (ZB asphaltiert) auszuführen.

#### **§ 5 Bebauungsweisen, Baugrenzl意思:**

Die Art der baulichen Nutzungen hat als gebietstypischer Verwendungszweck (Errichtung von Wohnhäusern gem. § 23 Abs. 5 lit. A) STROG 1974 i.d.g.F.) zu erfolgen.

1. Für die Grundstücke werden Baugrenzl意思 gem. § 4 Abs.9 Stmk. Baugesetz 1995 festgelegt. Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes gilt § 12 Stmk. Baugesetz 1995, wonach Überschreitungen zulässig sind.
2. Die im Rechtsplan festgelegte planmäßige und systematische Siedlungsentwicklung entlang des Heuwegs ist einzuhalten. Nebengebäude können an die Grundstücksgrenze gekuppelt werden.

Bauliche Ausnutzung: Der Bebauungsgrad darf 0,20 nicht übersteigen

Bebauungsweisen: Offene Bebauungsweise

#### **§ 6 Gebäudehöhen:**

Die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden bergseitig ist zulässig.

Geschossanzahl: Höchsten KG + EG + OG oder KG + EG + DG

Traufenhöhe: Höchstens 6,00m bergseitig über dem natürlichen Gelände

Der Bezugspunkt für die Traufenhöhe und die Gesamthöhe gem. § 4 Ziff. 31 Stmk.

Baugesetz 1995 i.d.g.F. ist das natürliche ursprüngliche Gelände.

## **§ 7 Äussere Gestaltung:**

Die Baukörper sind möglichst einfach und kubisch zu halten. Die Dachneigung wird bis 30° festgelegt. Nebendächer können sowohl als Flachdach oder mit geringer geneigter Satteldachform errichtet werden. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur Schichtenlinie des bestehenden Geländes anzuordnen. Die Ausbildung von Walmdächern oder Krüppelwalmdächern ist nicht zulässig. Holzbauweisen und extensiv begrünte Flachdächer sind zulässig. Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist so zu bestimmen, dass eine architektonische Einheit der Fassaden mit dem Umgebungsraum erzielt wird. Bei der Farbgebung sind natürliche oder gebrochene Farbtöne zu wählen.

## **§ 8 Einfriedungen:**

Einfriedungen sind unter Zugrundelegung des § 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 so auszuführen, dass dadurch das Orts- Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Einfriedungen wie z.B. „lebende Zäune“ im Straßeneinmündungsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1,00m hoch gepflanzt werden und dürfen keine Sichtbehinderung darstellen. Ansonsten gelten die Bestimmungen nach dem Stmk. Baugesetz 1995.

## **§ 9 PKW Abstellplätze:**

Dem Bauplatz zugehörige überdachte KFZ-Abstellplätze und Schutzdächer müssen von der Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2m aufweisen. Stellplätze können als KFZ-Abstellflächen im Freien und im Gebäude integriert hergestellt werden. Je zu schaffender Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Bauplatz sicherzustellen. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind in den Grünflächen erlaubt. Der Grenzabstand lt. § 13 Stmk. Baugesetz ist einzuhalten.

## **§ 10 Landschaftsgestaltung und Bepflanzung:**

Großflächige Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen sind zu vermeiden. Grundsätzlich hat die Bepflanzung im Einklang mit dem Orts- Landschafts- und Straßenbild zu erfolgen.

## **§ 11 Technische Infrastruktur / Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen:**

Die Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen sind nach den entsprechenden genehmigten Projekten zu errichten.

Die Abwasserreinigung hat durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Beseitigung der Oberflächen- und Straßenwässer sowie der Meteorwässer hat neben den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Stmk. BauG. 1995, LGBl. Nr. 59, i.d.g.F. nach dem vorliegenden Entwässerungsprojekt „Oberflächenentwässerung Panoramaweg – Heuweg“ zu erfolgen.

Die Müllbeseitigung erfolgt über den AWW Voitsberg von dem lt. Rechtsplan dafür vorgesehenen Containerabstellbereich.

## **§ 12 Einsichtnahme und Inkrafttreten:**

Der Teilbebauungsplan „Panoramaweg – Heuweg“ liegt während der Amtsstunden im Stadtamt Voitsberg – Bauamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Die Rechtswirksamkeit des Teilbebauungsplanes „Panoramaweg – Heuweg“ der Stadtgemeinde Voitsberg tritt mit dem nach dem Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ein.

der Planverfasser:

für die Stadtgemeinde:

## Erläuterungsbericht

Zum Teilbebauungsplan „Panoramaweg – Heuweg“  
KG.Kowald, Stadtgemeinde Voitsberg

**Zu § 1 - 2:** Allgemeines, Flächenwidmungsplan 3.00 und Abgrenzung des Planungsgebietes:

Ausgangslage und Rechtssituation:

Das Planungsgebiet befindet sich in der KG. Kowald am südlichen Teil Voitsbergs und wird durch den Panoramaweg erreicht. Von diesem abzweigend verläuft in östlicher Richtung der Heuweg und soll das Planungsgebiet dem Umgebungsraum entsprechend für eine Einfamilienwohnhausbebauung Verwendung finden.

Der Geltungsbereich dieses Teilbebauungsplanes umfasst die als Bauland gewidmeten Flächen mit den lt. § 2 der Verordnung angeführten Grundstücken.

Im Osten begrenzt eine geschlossene Waldfläche den Planungsbereich. Das Gelände fällt mit mäßiger Neigung Richtung Norden ab. Im Süden wird das Planungsgebiet durch den Panoramaweg abgegrenzt. Südwestlich des Planungsgebietes befinden sich einige Einfamilienwohnhäuser. Nördlich an das Planungsgebiet schließt eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche mit den dazu gehörenden baulichen Anlagen an.

**Zu § 3:** Die Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgt für alle oben angeführten Grundstücke im siedlungspolitischen öffentlichen Interesse und dient zur Sicherstellung bzw. der Umsetzung der im § 3 angeführten Anschließungserfordernisse. Die Bebauungsdichte der angrenzenden Grundstücke liegt bedingt durch die Hanglage unter den im Flächenwidmungsplan angeführten Wert von 0,2 - 0,3. Das Unterschreiten der Bebauungsdichte sollte bei topographisch schwierigen Baugrundsituationen ermöglicht werden. Die Randlage zum Siedlungsgebiet unterstreicht diese Tendenz.

**Zu § 4:** Die Verkehrserschließung erfolgt über den Heuweg; danach erschließen zwei nach Norden / Süden führende Zufahrtswege den Siedlungsraum. Das Grundstück Nr. 29/11 KG Kowald (Heuweg) ist im Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 i.d.g.F. der Stadtgemeinde Voitsberg als Verkehrsfläche gem. § 24 Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. festgelegt. Der 6,5m breite Straßenraum mit einer Asphaltbreite von 5m wird lt. Rechtsplan neu terrassiert. Weiters wird eine öffentliche Fläche für Abfallbehälter und Trafo mit 87,8m<sup>2</sup> im Einmündungsbereich des Heuweges in den Panoramaweg geschaffen. Die Abtretungsflächen der Grundstücke an den neuen Heuweg und den neu zu schaffenden Abfall- und Trafobereich sind von Grundstück 291/6 – 74m<sup>2</sup>, von Grundstück 291/1, 293/4 und 291/11 – 807m<sup>2</sup>, von Grundstück 291/7 und 291/3 – 371m<sup>2</sup>, von Grundstück 291/8 – 222m<sup>2</sup>, von Grundstück 291/9 und 291/10 – 349m<sup>2</sup>.

**Zu § 5:** Der Bebauungsplan Panoramaweg - Heuweg geht von der aktuellen Bedarfslage nach der Errichtung von Einfamilienwohnhäusern der Stadtgemeinde Voitsberg aus. Es erfolgt eine Zonierung, die dem Grundsatz der Straßen begleitenden Bebauung folgt.

**Zu § 6 und § 7:** Um auf die Hanglage so wie die Ausrichtung (Nordhang) reagieren zu können, werden Dachlösungen wie Flachdach oder Pultdach erlaubt. Eine maximale Traufenhöhe von bergseitig 6m (Siehe Skizze Rechtsplan) beschränken jedoch eine überdimensioniertes Öffnen des Gebäudes zum Hang. Die Möglichkeit einer passiven Ausnutzung der Sonnenenergie soll damit ermöglicht werden. Einfache Baukörper prägen derzeit das Bild der Bebauung. Diese positive Entwicklung soll mit dem Verbot von Walmdächern oder Krüppelwalmdächern weitergeführt werden.

**Zu § 8:** Einfriedungen mit lebenden Zäunen sind maximal 2,00m auszugestalten; Einfriedungen wie z.B.: „lebende Zäune“ im Straßeneinmündungsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1,00m hoch gepflanzt werden und dürfen keine Sichtbehinderung darstellen.

**Zu § 9:** Unter Zugrundelegung des § 71 Abs.4 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. sind je Wohneinheit mindestens zwei PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen. Vor den Garagen und / oder Carports sind Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden. Die Lage der Stellplätze so wie die Situierung der Garagen und Nebengebäude werden im Rechtsplan bedingt durch die Hanglage und Ausrichtung nicht vorgegeben. Eine optimale Ausnützung des Grundstücks soll so erleichtert werden.

**Zu § 10:** Im Interesse der Wahrung eines positiven landwirtschaftlichen Umgebungserscheinungsbildes soll eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen gewählt werden. Die Siedlungsrandbepflanzung soll eine behutsame blickdurchlässige Ausformung erreichen. Zum Straßenraum durchgehende Hecken sind zu vermeiden. Eine Geländeänderung ist nur dort vorzunehmen, wo dies zwingend erforderlich erscheint. Größere Versiegelungsflächen sind zu vermeiden.

**Zu § 11:**

Die Abwasserreinigung hat durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Für die Regenwasserentsorgung wird eine Versickerung auf eigenem Grund angedacht. Ein Sickerversuch erfolgte und eine Stellungnahme liegt bei. Zudem ist auf Grund der Stellungnahme der Baubezirksleitung Graz-Umgebung vom 19.07.2004 ein Entwässerungsprojekt für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer auszuarbeiten. Das Entwässerungsprojekt „Oberflächenentwässerung Panoramaweg – Heuweg ist Teil des Teilbauungsplans.

Die Ver- bzw. Entsorgungsleitungen und Einrichtungen sind nach einem eigenen Projekt zu errichten. Grundsätzlich sind öffentliche Flächen für neue infrastrukturelle Leitungsführungen vorzusehen. Die Müllbeseitigung erfolgt über den AWW Voitsberg in dem dafür vorgesehenen Containerabstellbereich.

Der Planverfasser :

für die Stadtgemeinde:



## Fotodokumentation



Blickrichtung Norden



Blickrichtung Osten



Blickrichtung Westen

Auszug Flächenwidmungsplan

