G E M E I N D E - Ü B E R S B A C H

8362 SÖCHAU - BEZIRK FÜRSTENFELD - TELEFON 03387/224

ZL.:031-2/1988

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Gemeinde Übersbach vom 20.06.1988, mit der der Bebauungsplan für die Auergründe festgelegt wird.

Auf Grund der Paragraphen 27 und 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung LGl. Nr. 39/86 wird verordnet:

PARAGRAPH 1:

Für die Auergründe, Parzellen Nr. 827/3, 827/4, 827/5, 827/6 827/11, 827/12, 827/13, 827/17, 827/8, 827/14, 827/15, 827/16, 827/9, 827/10, 827/18 und 827/2 gilt der Bebaungsplan wie planlich dargestellt.

PARAGRAPH 2:

Der Plan sowie der Erläuterungsbericht mit den besonderen Bauvorschriften sowie den Änderungen des Gemeinderates gilt als wesentlicher Bestandteil dieser Verordnung.

PARAGRAPH 3:

Der Bebauungsplan der Gemeinde für die Auergründe tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

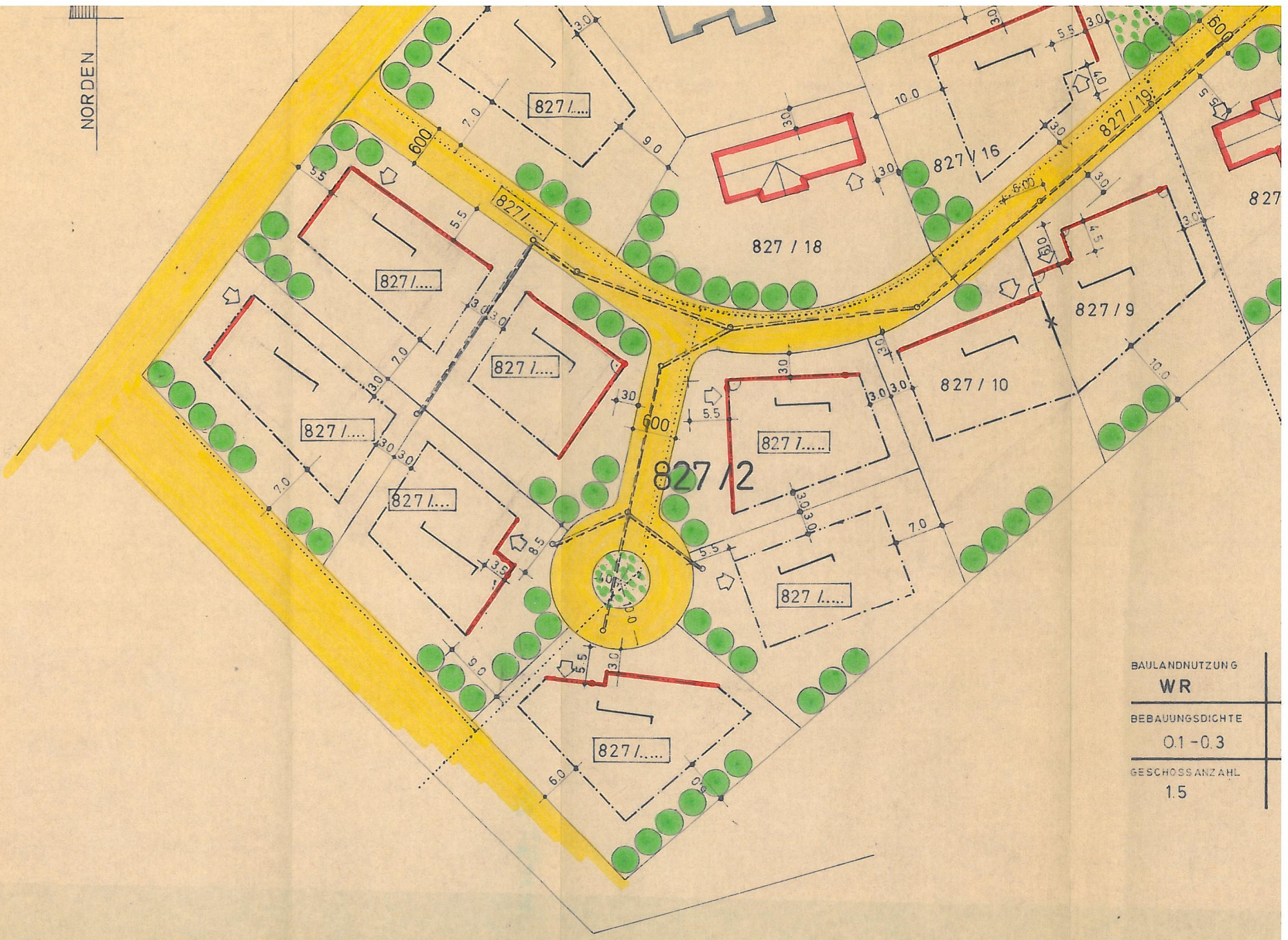
Für den Gemeinderat:

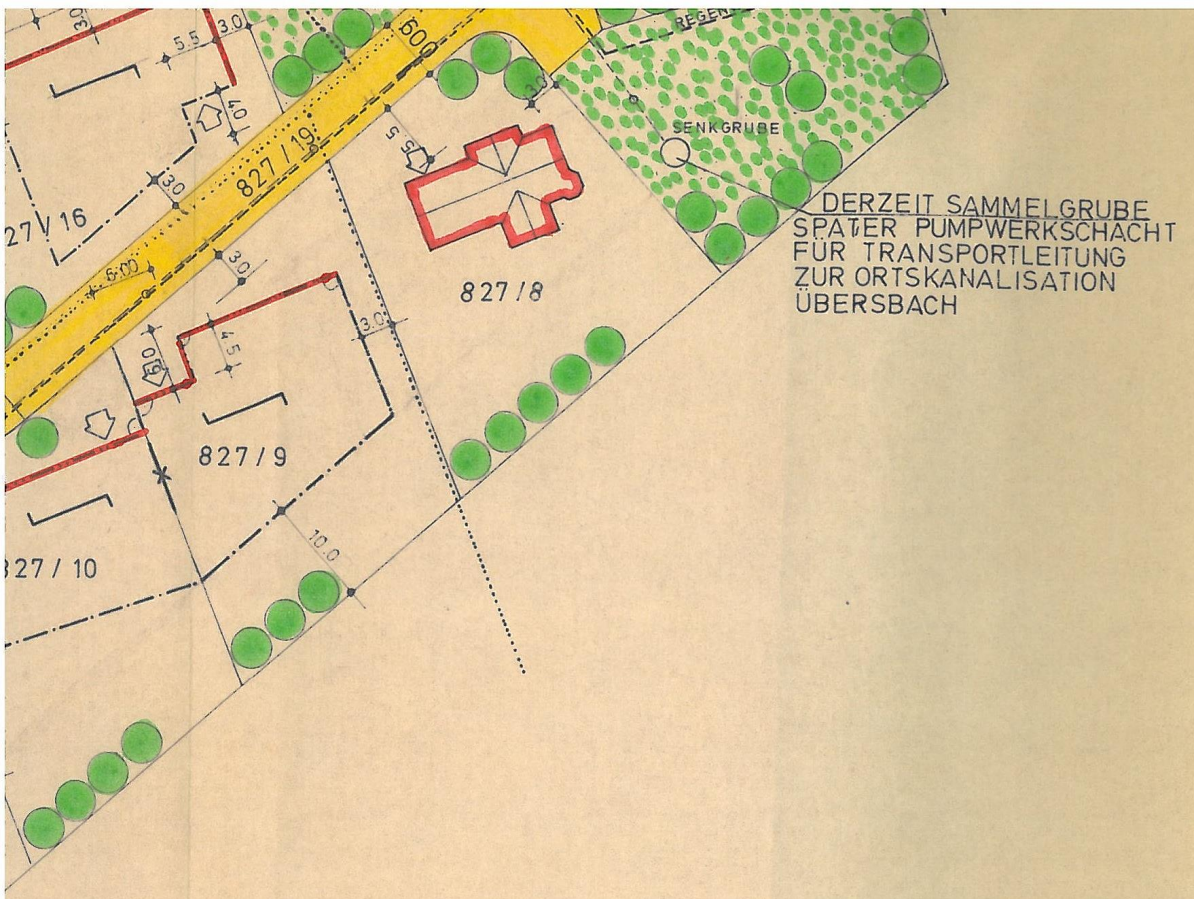
Der Bürgermeister:

Gemeinde Übersbach 2 p. Bez. Fürstenfeld

Angeschlagen am: 16.8.1988

Abgenommen am: 31.8.1988


NORDEN
827/....
827 / 18
827 / 16
827 / 19
827 / 9
827 / 10
827/2
600
BAULANDNUTZUNG
WR
BEBAUUNGSDICHTE
0.1 - 0.3
GESCHOSSANZAHL
1.5



DERZEIT SAMMELGRUBE
SPÄTER PUMPWERKSCHACHT
FÜR TRANSPORTLEITUNG
ZUR ORTSKANALISATION
ÜBERSBACH

BAULANDNUTZUNG	BEBAUUNGSWEISE
WR	OFFEN (NEBENGEBÄUDE ANBAUEN)
BEBAUUNGSDICHTE	**BEBAUUNGSGRAD**
0.1 – 0.3	30 %
GESCHOSSANZAHL	
1.5	

ARCHITEKT DIPL.-ING. OTTOKAR HESSINGER staatl. befugter u. beeid. ZivilTechniker FÜRSTENFELD

87/11

Dipl. Ottokar Hessinger

21. 12. 87

BESTEHENDE GEBÄUDE

GEBÄUDE IN PLANUNG

BAUFLUCHTLINIE

BAUGRENZLINIE

HAUPTFIRSTRICHTUNG

BEIDE HÄUSER AN DER GRENZE ANBAUEN

GRUNDSTÜCKSGRENZE

WEG — ZU PFLANZENDE BÄUME

T TRAFO — ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE

SCHMUTZWASSER _____ REGENWASSER

WASSERLEITUNG

STROM U. TELEFON

827/2 UNGETEILTES RESTGRUNDSTÜCK

827/... TEILFLÄCHE VON 827/2
TEILUNG NOCH NICHT DURCHGEFÜHRT

Bauherr
GEMEINDE ÜBERSBACH

Bauwerk
EINFAMILIENHAUSSIEDLUNG
"AUERGRÜNDE"

Darstellung
BEBAUUNGSPLAN

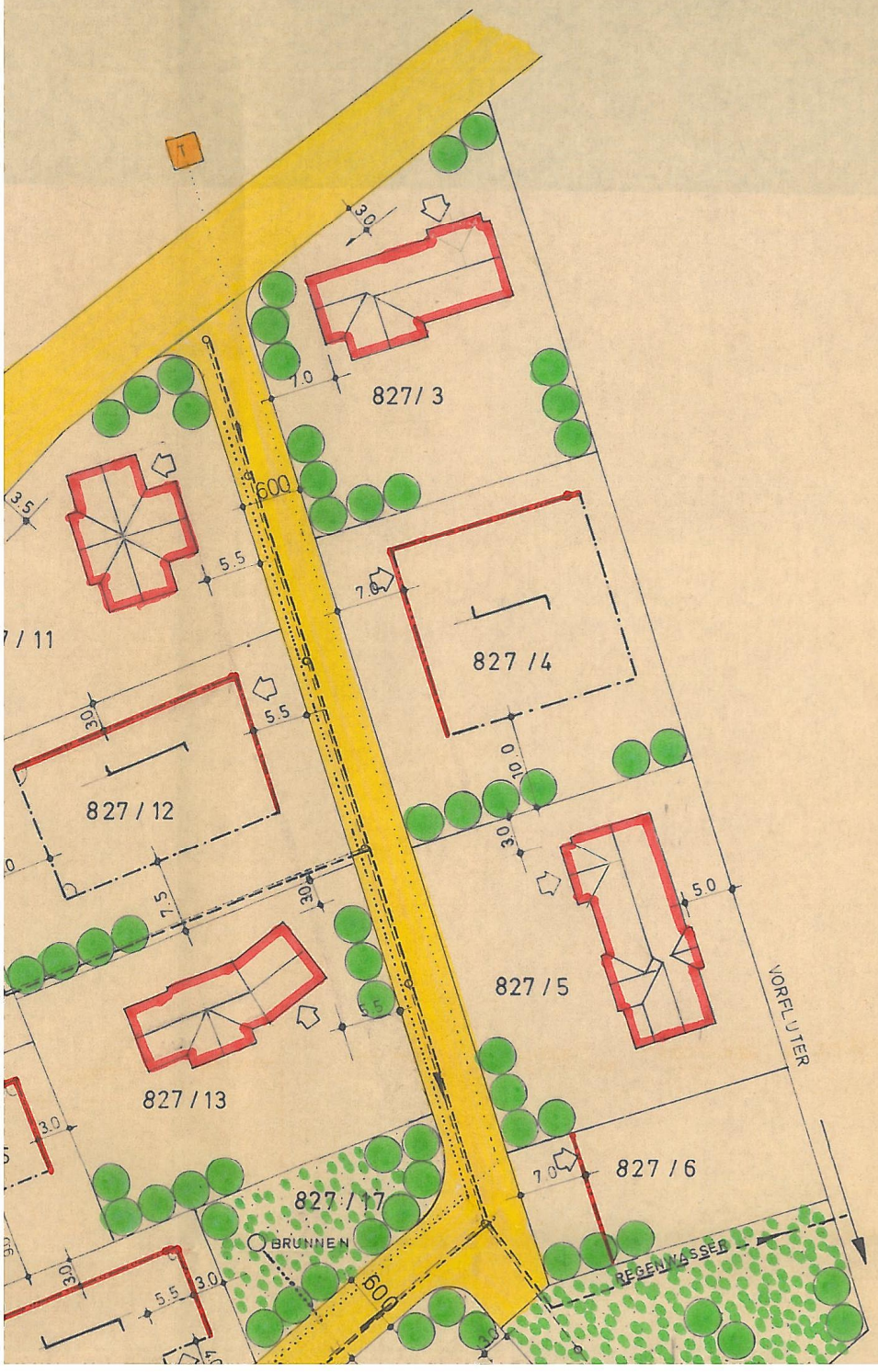
Auftrag Nr.
8711

Maßstab
1 : 500

Plan Nr.
02

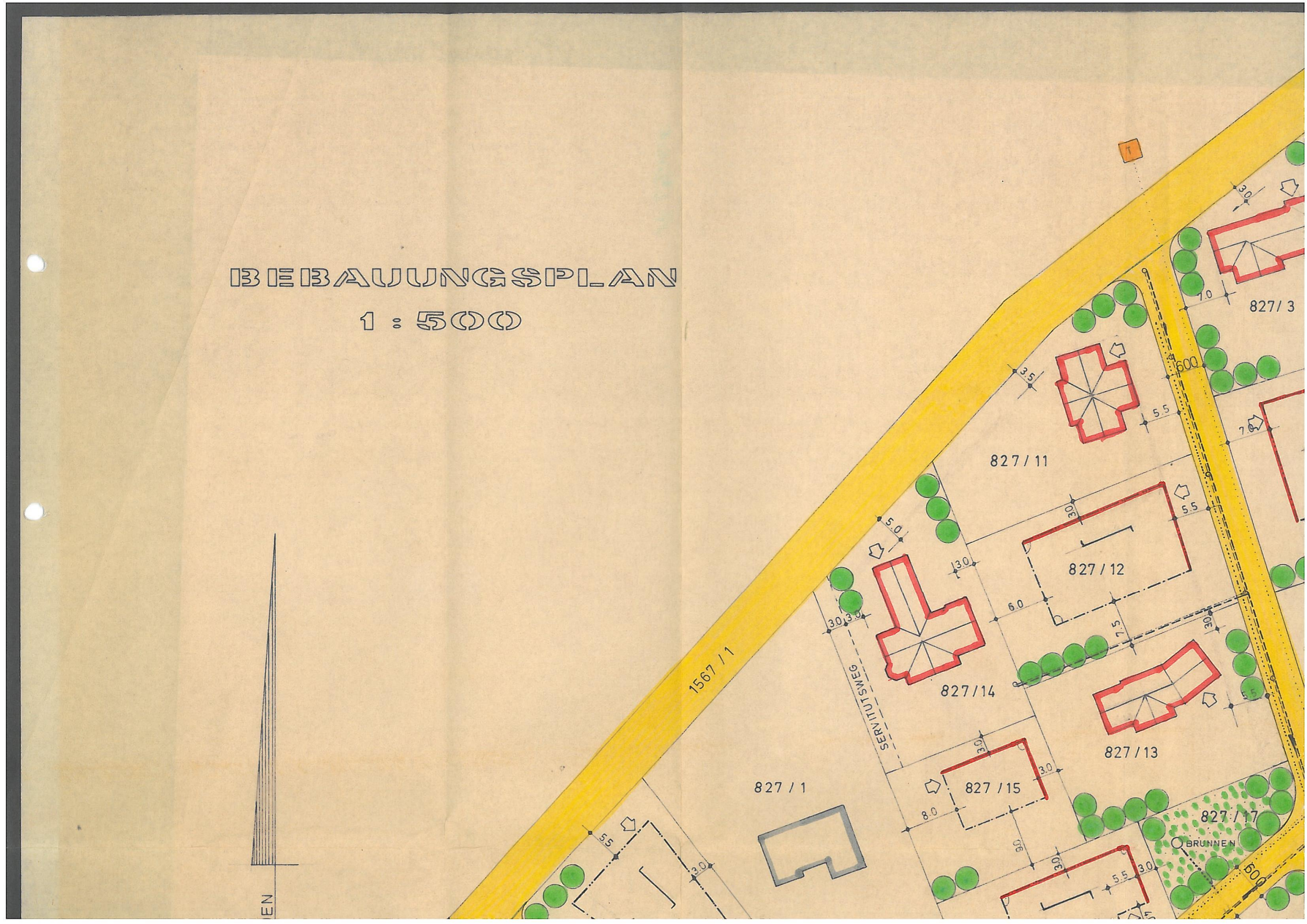
Gezeichnet	DI. HP	25.08.1987
Geprüft		87 12 21
Gesehen		
Lichtpause	0.42 m²	

ARCHITEKT
DIPL.-ING. OTTOKAR HESSINGER
STAATL. BEFUGTER U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
8280 FÜRSTENFELD
HAUPTSTRASSE 15 TELEFON 03382/30 90
BAUL. PARKSTRASSE 10 TELEFON 03382/42 80


827/3
827/4
827/5
827/6
827/12
827/13
827/17
827/11
BRUNNEN
REGENWASSER
VORFLUTER
600
500
7.0
5.5
5.0
3.0
3.5

BEBAUUNGSPLAN

1 : 500



ARCHITEKT DIPL. ING. OTTOKAR HESSINGER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
8280 FÜRSTENFELD HAUPTSTRASSE 15 TEL. 03382/3895
BAULEITUNG PARKSTRASSE 10 TEL. 4252

GEMEINDE ÜBERSBACH - Bebauungsplan AUERGRÜNDE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Vorbemerkung:

Anläßlich der Erstellung des Flächenwidmungsplanes verlangte die Gemeinde Übersbach die Aufnahme der ca. 1 km nördlich von Übersbach gelegenen Grundstücke 825 (Teil), 826, 823, 54, 827/2, 827/1, 828, 1667/2 in "Dorfgebiet".
Obwohl die Erschließung des Gebietes an der äußersten Grenze der Wirtschaftlichkeit anzunehmen war, wurden mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes die angegebenen Flächen zum Dorfgebiet erklärt, über deren Erschließung jedoch keine Aussage gemacht.
Der Trend zur Ansiedlung in ruhigen Lagen, mit hoher Luftreinheit und niederen Grundbeschaffungskosten veranlaßten die Gemeinde, in deren Besitz sich die Grundstücke befinden, das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Dorfgebiet im Zuge einer kleinen Änderung des Flächenwidmungsplanes in reines Wohngebiet umzuwandeln und hierüber einen Bebauungsplan erstellen zu lassen.
Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes war auf der Parzelle 827/1 ein Einfamilienwohnhaus vorhanden und weitere sieben Bauinteressierte bewarben sich um den Erwerb einer Bauparzelle.
Aufgrund dieses Standes wurde im August 1987 ein Gestaltungsvorschlag durch den Architekten erstellt, von der Gemeinde angenommen und nach Entwurf und Überarbeitung der Aufschließung und deren Kosten, die Parzellierung für 22 Bauplätze für die beabsichtigte Nutzung, nämlich Bebauung mit Einfamilienhäusern, durch den Zivilgeometer vorgenommen.
Im Zuge der beauftragten Herstellung des Bebauungsplanes verkaufte die Gemeinde sieben Parzellen an Interessenten, welche

./2

jeder für sich einen individuell gestalteten Einreichplan für die Errichtung eines Wohnhauses erstellen ließen. Die Erstellung dieser Pläne erfolgte unter ständiger Berücksichtigung aller mit der laufenden Bebauungsplanung anerlaufenen Vorgaben im Einvernehmen mit der Gemeinde Übersbach.

D i e E r s c h l i e ß u n g :

Da das Wohngebiet ca. 1 km außerhalb des Ortsgebietes von Übersbach liegt und Übersbach weder über eine Ortskanalisation noch über eine Ortswasserversorgung verfügt, wurden für die Wasserversorgung und für die Abwasserentsorgung in den geplanten Wohnstraßen eigene Versorgungsnetze geplant, welche so ausgelegt wurden, daß deren spätere Übernahme in künftige Ortsnetze ohne wesentliche Änderungen erfolgen kann.
Für die Trinkwasserversorgung soll ein Schachtbrunnen mit genügend Trinkwasserkapazität für dieses Wohngebiet errichtet werden. Hiefür wurde die Wasserrechtliche Bewilligung bereits erteilt.
Für die Abwasserentsorgung wurde ein Kanalnetz in Form einer Trennkanalisation gewählt, weil vorerst mit einer Sammelgrube das Auslangen gefunden werden muß - es ist kein geeigneter Vorfluter für eine Kleinkläranlage vorhanden. Lediglich die Regenwässer können gesammelt über einen vorhandenen Graben abgeleitet werden, für die schadlose Fortführung und weitere Aufnahme dieser Gewässer wird die Gemeinde Übersbach Vorsorge treffen, da private Interessen berührt werden und diese vorerst abgeklärt werden müssen.

Die Wohnstraßen wurden mit einer Breite von 6 m geplant und auch bereits in dieser Breite ausgeschieden . Gehsteige wurden nicht vorgesehen, weil in reinen Wohngebieten eine ebene Straßenfläche von 6 m Breite für alle auf Verkehrsflächen anfallenden Verrichtungen, wie Transporte, Schneeräumungen etc. praktikabler sind.

./3

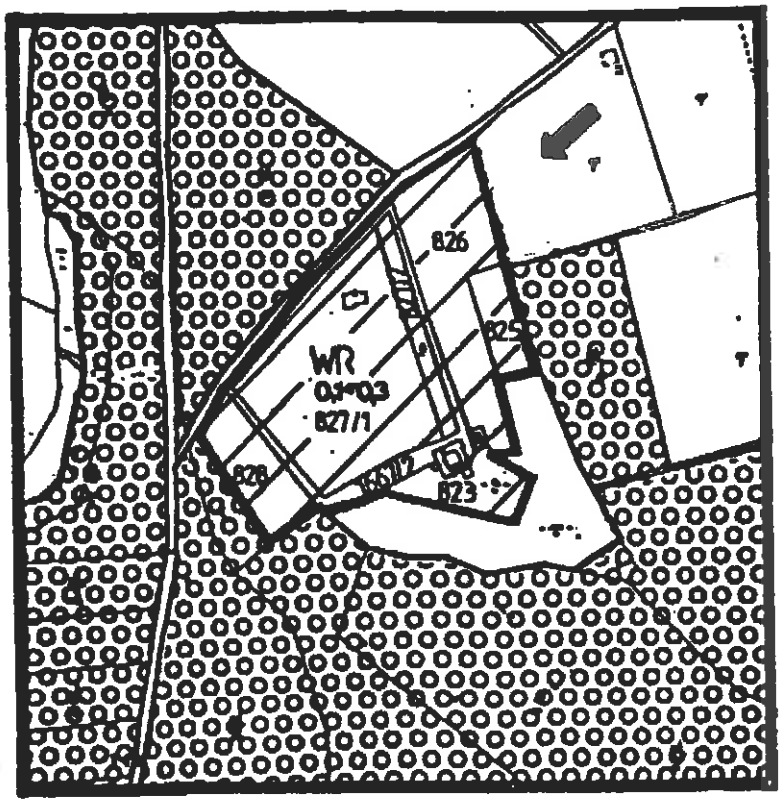
Die vom Architekten vorgeschlagene Durchführung aller Erschliessungen vor dem Abverkauf der Baugrundstücke durch die Gemeinde Übersbach konnte nicht verwirklicht werden, weil einerseits durch den Mangel an finanziellen Mitteln und andererseits durch zu wenige Kaufinteressenten die Weitergabe der für die Erschließung anerlaufenen Baukosten an die Nutznießer nur in großem Zeitabstand möglich gewesen wäre. Die Gemeinde konnte daher vor Erteilung von Baubewilligungen mangels finanzieller Mittel keine Aufschließung durchführen. So werden diese Erschließungen sicher erst im Zuge mit der Herstellung der Wohnbauten, mit wessen Mitteln auch immer, erfolgen können - jedenfalls war der Preis für die einzelne Bauparzelle nieder und tragbar und injizierte so auf diese Weise das Bauen überhaupt.

A n a l y s e :

Die gegebene Situation ist durch mehrere Tatbestände charakterisiert, die erheblichen Einfluß auf die Bebauungsmöglichkeiten ausüben.

a) Die Lage des Gebietes, ca. 1 km nördlich des geschlossenen Ortsgebietes von Übersbach, auf drei Seiten von Wald umschlossen bedingt eine nachbarschaftlich orientierte kleine Dorfanlage mit mäßig großen, einzelnen Baumassen.
Klimatisch wird das Siedlungsgebiet durch den umschließenden Wald sicher gut geschützt sein, jedoch ist es nach Nordosten hin offen, was möglicherweise eine gute Durchlüftung der von Wald eingeschlossenen Lage bringt.

Eine Ein- oder Aussicht von oder zur Siedlung ist nicht gegeben, somit hat die Anlage kaum eine optische Wirkung auf ihre umgebende Landschaft.



1:5000

b) Das Schwergewicht bei Erstellung der Bebauungsstudie war aufgrund der entfernten Lage in der Umgebung von Übersbach in einer möglichst geschlossenen, auf Nachbarschaft aufgebauten, Siedlungsform zu suchen.
So wurde zum umgebenden Wald ein möglichst großer Abstand gehalten, die Bauflächen so gelegt, daß Objekte mit ihren Wohn- und Erholungsräumen gut nach Süden orientiert werden können.
Eine gut ausgebaute Gemeindestraße ermöglicht es den Bewohnern des Ortstrabanten das innere Ortsgebiet von Übersbach zu Schule, Geschäften, Gastwirtschaften, Gemeinde und Feuerwehr zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.
Die Anlage eines in Siedlungsnähe gelegenen Löschteiches wird empfohlen, weil in nahem Abstand keine Löschwasserreserven vorhanden sind, es wird weiter empfohlen, auf der Parzelle 827/... beim Umkehrplatz ein kleines Nahversorgungsgeschäft für den nötigen Bedarf zu errichten.

./5

Gestaltungskonzept und Bebauungsplan:

Aus den vorstehend angeführten Bindungen wurden die Grundsätze für den Bebauungsvorschlag abgeleitet.
Es war der Wunsch der Gemeinde, möglichst viele ~~nicht~~ unter 1000 m^2 große Bauparzellen zu planen um den unverhältnismäßig hohen Aufwand für Erschließungen rückfinanzieren zu können und einen tragfähigen gemeinschaftlichen Wohnverband zu schaffen.

Die einzelnen Bauten bilden in offener Bauweise den für die Gegend charakteristischen individuellen Trend des Eigentumes in tragbar liegenden Grenzen mit der Möglichkeit guter Nachbarschaftshilfe. Die Lage der Einzelbauten wird durch die Angabe der Baufluchtlinien bestimmt (an dieser ist das Gebäude zu errichten). Die Größe der bebaubaren Fläche ist durch Baugrenzlinien (das Gebäude darf diese Linien nicht überschreiten) eingegrenzt.

Besondere Bedeutung hat die geordnete Bebauung des Gebietes, es darf nicht zu einer Zersiedlung kommen, dies wäre dann gegeben, wenn die Neubauten verstreut über die gesamte Fläche und nicht nebeneinander enstehen. Es soll daher die Reihenfolge der Errichtung durch die Gemeinde nach Baugruppen festgelegt werden und keinesfalls die Möglichkeit für spekulatorische Käufe gegeben werden. Hier müßte bereits im Kaufvertrag die Rückkaufklausel bei Nichtbebauung der Parzelle nach spätestens fünf Jahren eingebaut werden.

Die Bauten sind so zu konzipieren, daß je Grundstück nur ein Baukörper entsteht. Garagen, Gartengeräteräume, Holzlagen usw. sind in das Hauptgebäude einzubeziehen bzw. bei Anbau an das Nachbargebäude mit diesem zu einer Einheit zu verschmelzen. Der unmittelbare Bereich der Baugruppen sollte stark begrünt werden, um eine Einbindung der Bebauung mit der Natur zu gewährleisten.

./6

Besondere Bauvorschriften:

Äußere Gestalt:

Die Höhenentwicklung ist bei allen Bauten möglichst einzuschränken - dies soll auch durch die Inanspruchnahme der Ausnahmenbestimmungen für Kleinhäuser nach § 47 der Steiermärkischen Bauordnung seinen Ausdruck finden.

Die Anzahl der Geschoße ist bei den Einzelhäusern mit 1 1/2 beschränkt. Dies bedeutet, daß die Einzelhäuser an der Traufseite nur ein Geschoß aufweisen dürfen und ein mögliches zweites Geschoß sich auf den Bereich des Giebels (durch einen Dachausbau) beschränken muß. Die Oberkante der Traufe darf maximal 3,50 m über dem Gelände liegen. Der First der Gebäude darf höchstens 8,50 m über dem Gelände an der Bergseite der Gebäude liegen. Anschüttungen bis zu 1,30 m (bezogen auf das gegebene Gelände) sind zulässig.

Dachflächen, Trauf- und Giebelseiten sind zu einem Dachkörper zusammenzufassen - dies insbesonders durch die Verwendung eines einheitlichen Materials für Deckung und Verkleidung. Die Form kann dabei vielfältig und stark gegliedert sein. Als Dachformen sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dächer können beliebig auskragen und sollten das gesamte Gebäude wie ein Schirm überlagern. Sichtbare Pfetten und Balken sind nicht zulässig, d. h. die Untersicht der Auskragung ist horizontal und verkleidet auszubilden.

Die Dachneigung hat 45 Grad zu betragen.

Sockelbereiche sind in ihrer Höhe möglichst zu beschränken. Für Sockel (unter Gebäuden) ist talseitig ein Höchstausmaß von 1,20 m zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

Terrassen und Vorplätze sind ebenfalls möglichst stark zu begrünen bzw. mit Grün zu umgeben. Dazu sollen Beplanzungen mit Bäumen und Stäuchern, aber auch Pergolen mit Kletterplanzen dienen.

./7

Zu den öffentlichen Flächen hin (Straßen, Gehwege)sind Zäune genehmigungspflichtig.Auch können zur Abgrenzung der Privatgrundstücke Hecken mit einer Maximalhöhe von 1,20 m gepflanzt werden. Zwischen den Privatgrundstücken sind Zäune (Maximalhöhe 1,20 m) mit möglichst zarten Metallstützen und Maschendraht zulässig. Auch hier ist eine Bepflanzung vorzusehen.

Alle Pflanzungen sind mit heimischen, ortsüblichen Baum- und Straucharten vorzunehmen.

Materialien:

Dächer: Gebrannte Ton- oder Betondachziegel, Format Bieberschwanz, Farbe ROT.

Mauerwerk: Verputzbares Material - Putzflächen einfach glatt verrieben ohne besondere Techniken.

Sockel: Stark strukturierter Sichtbeton mit dunklen Zuschlagstoffen (keine hellen Flächen).

Fenster, Türen, Tore und Verkleidungen: Heimisches Holz (natur bis mittelbraun) für alle sichtbaren Elemente und Flächen. An den Giebelseiten sind auch Verkleidungen aus Holz in enger Verbindung mit den Dachgiebeln zulässig (Farbe: natur bis mittelbraun).

Balkongeländer: Vertikale Naturholzverkleidung mit Zwischenraum und bis zur Unterkante der Balkonplatten reichend.

Zäune: Maschendraht (10 x 10 cm) mit schlanken Metallstützen - matte Metallfärbung oder dunkelgrau gestrichen. Keine Sockelmauerung.

./8

Wege, Vorplätze und Terrassenflächen: Kies, Waschbetonplatten oder Betonverbundsteine, Rasensteine.

Straße: Asphalt (möglichst auf den Fahrbahnbereich beschränkt). Für Gehsteige gleiches Material wie Wege verwenden.

Fürstenfeld, 21. Dez. 1987

Arch. Dipl.-Ing. Ottokar Hessinger

Änderungen zum Erläuterungsbericht bzw. zu den besonderen Bauvorschriften von Architekt Dipl.Ing. Ottokar Hessinger:

Auf Seite 5 soll der 2 Satz heißen:

Auf Grund der Förderungsrichtlinien für einen verdichteten Flachbau wurde von der Gemeinde geplant, möglichst viele Bauplätze unter 1000 m2 zu schaffen.

Auf der Seite 6 soll der letzte Satz im 2 Absatz lauten:

Anschüttungen bis zu 1,30 m (bezogen auf das talseitig gewachsene Gelände) sind zulässig.

Auf der Seite 6 soll der 4 Absatz lauten:

Die Dachneigung hat zwischen 40 und 47 Grad zu betragen.
Bei Dachausbauten soll eher die Obergrenze angestrebt werden.

Auf der Seite 7 wird der Absatz Materialen wie folgt geändert:

DÄCHER:
Gebrannte Ton- oder Betondachziegel, Farbe rot.

AUSSENWÄNDE:
Verputzt und gefärbelt bzw. mit Holzschalung versehen. Detailierte Vorschreibungen erfolgen im Zuge der Bauverhandlung.

SOCKEL:
Strukturierte Oberfläche, wenn möglich Metallfarbe, nicht zu dunkel.

ZÄUNE:
Nach Möglichkeit sollen keine Einfriedungen hergestellt werden, im Falle das trotzdem Einfriedungen notwendig werden, sollen keine Metallzäune sondern einfache Holzzäune errichtet werden. Sockel sollen vermieden werden, entgültige Abklärung ist mit der Baubehörde herzustellen.

WEGE, VORPLÄTZE UND TERASSEN:
Empfohlen werden Kies, Betonplatten, Betonverbundsteine Rasensteine oder Pflasterungen und Natursteinplatten.

STRASSEN und Gehsteige:
Asphalt

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister: