



→ Rechtsabteilung 3

An die  
Gemeinde

8362 Übersbach

**Gemeindeamt Übersbach**  
Engel. 19. MRZ. 1999  
Zi. \_\_\_\_\_

Bau-, Raum-, Verkehrs-, Wasser-,  
Energie-, Abfall- und Umweltrecht

Bearbeiter: Fr. Wagner  
Tel.: (0316) 877-3489  
Fax: (0316) 877-3490  
E-Mail: post@ra3.stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: 03-10.10 U 5-99/31

Graz, am 11.03.1999

Ggst.: Bebauungsplanänderung „Sonnensiedlung“,  
Verordnungsüberprüfung.

Zur ggst. Vorlage wird mitgeteilt, daß nach fachlicher und rechtlicher Prüfung gegen die o.a.  
Bebauungsplanänderung „Sonnensiedlung“ seitens der Aufsichtsbehörde kein Einwand erhoben wird.

Die ggst. Verordnung ist mit 12.01.1999 in Rechtskraft erwachsen.

Ergeht an:

die Fachabteilung 1b, im Dienstweg, zur Kenntnis, unter Anschluß einer Ausfertigung zur Archivierung.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Abteilungsvorstand:

i.V.:

Dr. Gollner eh.

f.d.R.d.A.:

Gemeinde 8362 Übersbach

# KUNDMACHUNG

## Änderung im BEBAUUNGSPLAN „SONNENSIEDLUNG“

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Fachabteilung  
Geschehen am: 03-03-PP

Gemäß § 27 Abs. 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes in der Fassung der Novelle 1994 hat der Gemeinderat der Gemeinde Übersbach im Rahmen seiner Sitzung am 11.12.1998 den einstimmigen Beschluß gefaßt, die im folgenden beschriebene Änderung im Bebauungsplan „Sonnensiedlung“ (Verordnungswortlaut) vorzunehmen.

### BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG:

Von dieser Änderung ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Sonnensiedlung“ betroffen. Es ist geplant auf dem Bauplatz Nr. 7 ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten. Hinsichtlich der Form des Grundstückes sowie der festgelegten Baugrenzlinien sind keine Änderungen vorgesehen. Daher ergibt sich folgende Änderung im Verordnungswortlaut:

Der Punkt 2 des Verordnungsteiles lautet nunmehr:

- Auf den Bauplätze 1 und 2, sowie 4-6 und 8-10 dürfen nur Wohnobjekte im Form von Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise errichtet werden.

Der Punkt 3 des Verordnungsteiles lautet nunmehr:

- Auf den Bauplätze 3 und 7 ist die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern möglich.

Diese Festlegung erfolgt im Interesse der Gemeinde um das Wohnungsangebot zu erhöhen. Ferner entspricht die Änderung dem §3 Abs. 13 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.g.F. wonach auf eine „wirtschaftliche Nutzung der Baulandfläche Bedacht zu nehmen ist“.

Hinsichtlich der planlichen Darstellung ist keine Änderung erforderlich. Alle sonst festgehaltenen Bestimmungen des Verordnungsteiles bleiben weiter vollinhaltlich aufrecht.

Die beschlossene Änderung stellt eine Verordnung der Gemeinde dar und wird nach Ablauf denen Kundmachungsfrist gemäß § 92 der Gemeindeordnung rechtskräftig.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

angeschlagen am: 28.12.1998

abgenommen am: 12.1.1999



*[Handwritten signature]*





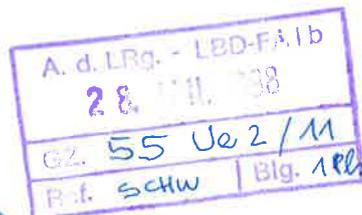
→ Rechtsabteilung 3

An die  
Gemeinde

8362 Übersbach

GZ: 03-10.10 U 5-98/24

Ggst.: Bebauungsplan „Sonnensiedlung“ f, Gst.Nr. 816/4 u. 816/9 tw.,  
KG Übersbach.



*F. d. A. - Kollner*  
*28.01.98*

Bau-, Raum-, Verkehrs-, Wasser-,  
Energie-, Abfall- und Umweltrecht

Bearbeiter: Fr. Wagner  
Tel.: (0316) 877-3489  
Fax: (0316) 877-3490  
E-Mail: post@ra3.stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 23.01.1998

Zur ggst. Vorlage wird mitgeteilt, daß nach fachlicher und rechtlicher Prüfung gegen den  
Bebauungsplan **Sonnensiedlung** für o.a. Grundstücke seitens der Aufsichtsbehörde kein Einwand  
erhoben wird.

Die ggst. Verordnung ist mit 08.07.1997 in Rechtskraft erwachsen.

Ergeht an:

1. die Fachabteilung Ib, im Dienstweg, zur Kenntnis, unter Anschluß einer Ausfertigung zur  
Archivierung,
2. Arch. DI. Heinz Malek, Körösistr. 17/III, 8010 Graz.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Abteilungsvorstand:

i.V.:

Dr. Gollner eh.

f.d.R.d.A.:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Fachabteilung für die Landesbaudirektion  
1000 Graz, Stenplergasse 7

Gesehen am:

11.01.18

**Gemeinde**

# ÜBERSBACH

Bebauungsplan

## "SONNENSIEDLUNG"

**GRUNDSTÜCK-NR. 816/4 UND  
EINE TEILFLÄCHEN VON 816/9  
KG ÜBERSBACH**



Architekt  
**Dipl.-Ing. Heinz MALEK**

Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker  
8010 Graz, Körösistraße 17/III  
Telefon 0316/68-14 40

# BEBAUUNGSPLAN

## "SONNENSIEDLUNG"

### GEMEINDE ÜBERSBACH

#### PROJEKTS-NR. 97/18

ERSTELLT FÜR DIE PARZELLEN : 816/4 sowie eine Teilfläche von 816/9

KATASTRALGEMEINDE: Übersbach

AUSWEISUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2.0: 1. Änderung im Flächenwidmungsplan 2.0 :  
"Reines Wohngebiet"

KÜNFTIGE AUSWEISUNG IM  
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN: "Reines Wohngebiet"  
Bebauungsdichte 0,2 - 0,4

ERSTELLT VON: Büro Architekt Dipl.-Ing. Heinz Malek  
Körösisstraße 17/III  
8010 Graz



Übersbach, im März 1997

Örtlicher Raumplaner:

Für den Gemeinderat:



gemäß Gemeinderatsbeschluss  
GZ. 411997  
vom 19.6.1997

# INHALT

Die vorliegende Bebauungsplanung gliedert sich in:

## **I. SCHRIFTLICHER TEIL:**

### **A. VERORDNUNGSTEIL:**

### **B. ERLÄUTERUNGEN:**

- b1. Allgemeine Beschreibung
- b2. Rechtliche Grundlagen
- b3. Zielsetzungen

## **II. PLANDARSTELLUNGEN:**

Bebauungsplan - Verordnungsplan

## A. VERORDNUNGSTEIL

Gesehen am:

12-01-18

1. Das Grundstück 816/4 und eine Teilfläche von 816/9 KG. Übersbach sind der Nutzung nach dem "Reinem Wohngebiet" gemäß § 23 Abs. 5 lit. a des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. zugeordnet.
2. Auf den Bauplätzen 1 und 2, sowie 4 - 10 dürfen nur Wohnobjekte in Form von Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise errichtet werden.
3. Auf dem Bauplatz 3 ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses möglich.
4. Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bebauungsdichte ist einzuhalten. Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,35 festgelegt.
5. Die im Verordnungsplan festgelegten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten; Quergiebel sind zulässig.
6. Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind in Längsrichtung der Objekte anzuordnen.
7. Die Objekte sind in Form von Langhäusern in einem Verhältnis von mindestens 1:1,2 zu errichten.
8. Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude auf sämtlichen Bauplätzen wird mit einem Erdgeschoß, mit zusätzlich ausbaufähigem Dachgeschoß, festgelegt; ein Kellergeschoß ist möglich.
9. Das Niveau des Erdgeschosses darf maximal 75 cm über dem natürlichen Gelände liegen.
10. Die Gebäudehöhe darf max. 5,00 m betragen.
11. Fassadenverkleidungen mit Faserzementplatten und ähnlichem sind nicht zulässig.
12. Sämtliche Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.
13. Die Dachneigung hat 40 bis 47 Grad zu betragen.
14. Die Kniestockhöhe darf 1,25 m nicht überschreiten.
15. Für die Dacheindeckung dürfen Tondachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe verwendet werden.
16. Die jeweiligen Baugrenzlinien für Hauptgebäude, wie im Verordnungsplan dargestellt, sind einzuhalten.
17. Die Garagen können sowohl als Einzelobjekt, als auch angebaut an das Hauptobjekt errichtet werden. Ferner besteht die Möglichkeit, die Garagen gekuppelt zu errichten. Ebenso können Carports errichtet werden.
18. Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.
19. Die Dächer der Garagen bzw. der Nebengebäude sind als Satteldächer auszuführen, weiters ist das gleiche Dachdeckungsmaterial wie bei den Hauptdächern zu verwenden.
20. Auf jedem Bauplatz darf jeweils nur ein Nebengebäude errichtet werden.
21. Die Zuleitung von Strom und Telefon hat mittels Erdkabel zu erfolgen.



22. Die nicht in das öffentliche Gut übernommene Verkehrsfläche ist als Privatweg zu errichten. Auf Antrag ist die Übernahme in das öffentliche Gut möglich.
23. Allfällige Bepflanzungen der Freiflächen sind naturnah und standortgerecht auszuführen; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen. Es dürfen nur niedrig wachsende Sorten verwendet werden.
24. Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig. Weiters dürfen keine Thujenhecken gepflanzt werden.
25. Die im Verordnungsplan ersichtlich gemachten Objekte stellen nur eine empfohlene Bebauungsmöglichkeit dar und sind nicht bindend hinsichtlich Standort und Gestaltung.
26. Der Verordnungsplan ist ein wesentlicher Teil dieser Verordnung.



Gesehen am:

9.01.18

## B. ERLÄUTERUNGEN:

### b1. Allgemeine Beschreibung:

Das Gebiet, über welches sich der gegenständliche Bebauungsplan erstreckt, umfaßt ein Ausmaß von ca. 11.820 m<sup>2</sup> und befindet sich im Bereich Welsdorf. Diese Fläche ist im Flächenwidmungsplan 2.0 als Freiland ausgewiesen, wurde jedoch im Zuge der 1. Änderung im Flächenwidmungsplan dem Bauland der Kategorie "Reines Wohngebiet" zugeordnet. Die Bebauungsdichte ist mit 0,2 - 0,4 festgelegt. Der Grund für die Erstellung des Bebauungsplanes ist das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde, sowie das Erfordernis einer Neuteilung und die Klärung der inneren Erschließung.

### b2. Rechtliche Grundlagen:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf folgende Grundlagen:

1. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 in der Fassung der Gesetzesnovelle 1994 - § 27 (Verfahren zur Bebauungsplanung) sowie § 28 (Inhalt der Bebauungsplanung)
2. Flächenwidmungsplan 2.0 - Änderung 2.01

### b3. Zielsetzungen:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Neuteilung in 10 Bauparzellen, welche für die Errichtung von Wohnobjekten vorgesehen sind.

Die primäre Aufgabe dieser Planungsmaßnahme ist die Schaffung von geeigneten Bauplätzen für die Errichtung von Wohnhäusern in gestalterischer Anpassung.

Die Größen der einzelnen Bauparzellen betragen - wie nachstehend angeführt :

Parzelle-Nr.	1	-	ca.	800 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	2	-	ca.	800 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	3	-	ca.	1.870 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	4	-	ca.	860 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	5	-	ca.	890 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	6	-	ca.	905 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	7	-	ca.	1.170 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	8	-	ca.	900 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	9	-	ca.	905 m <sup>2</sup>
Parzelle-Nr.	10	-	ca.	920 m <sup>2</sup>

Im Zuge der Vermessung können die Größen der Parzellen bis +/- 5 % variieren.

# VERORDNUNGSPLAN

## BEBAUUNGSPLAN "Sonnensiedlung"

Grstknr.: 816/4 und Teilfl. von 816/9  
KG. Übersbach



BESCHLUSS DES GEMEINDERATES GEMÄSS §27/2 UND §29/6

DATUM:

13. 6. 1997

GEMEINDESIEGEL



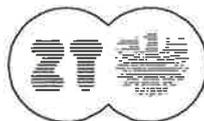
FÜR DEN GEMEINDERAT:

*[Handwritten signature]*

DER BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: ARCHITEKT DIPL. ING.

BERATUNG, ENTWURF, PLANUNG  
INNENRAUMGESTALTUNG, BAULEITUNG  
PROJEKTMANAGEMENT, RAUMORDNUNG



## MALEK HEINZ

Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker  
KÖRÖSISTRASSE 17/III ; 8010 GRAZ

0316 681440-0° FAX 0316 681440-33

Gemeinde Übersbach  
Bebauungsplan "Sonnensiedlung"



GEZ.: H.C.

Projektnummer:

Maßstab: 1:500

Dat.: März 1997

97/18

PLANNUMMER: 01

# LEGENDE:

## LEGENDE FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:

0



VERKEHRSWEGE



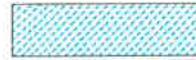
ALLGEMEINES WOHNGBIET

**0.2-0.6**

VORGESCHRIEBENE MINIMAL-  
UND MAXIMALBEBAUUNGSDICHTE



DORFGEBIET



GEWÄSSER (BACH, FLUSS, SEE)



REINES WOHNGBIET



GRENZE EINES  
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES



WALD / FORST-  
WIRTSCHAFTLICHES FREILAND



ROTE GEFAHRENZONE



FREILAND

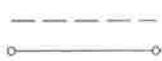


GELBE GEFAHRENZONE

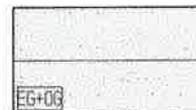
## LEGENDE FÜR DIE BESTANDSANGABEN:

623

4



GRUNDSTÜCKSNUMMER  
UND GRENZE LT. KATASTER  
UND -GRENZE LT. VERMESSUNG



BESTEHENDE BEBAUUNG  
MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG  
UND GESCHOSSANZAHL

299  
366,78



GELÄNDEPUNKT MIT ABSOLUTHÖHE / SCHICHTENLINIE

## LEGENDE FÜR DIE BEBAUUNGSPLAN:



BAUPLATZ- UND GRUNDGRENZE



PRIVATES GRÜN  
STANDORTGERECHTE BEPLANZUNG



ZU LÖSCHENDE GRUNDGRENZE



STRASSENFLUCHTLINIE ALS GRUNDGRENZE



HAUPTFIRSTRICHTUNG



BAUFLUCHTLINIE



NEBENFIRSTRICHTUNG



BAUGRENZLINIE FÜR HAUPTGEBÄUDE



PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFAHRT



KANAL



HOCHSPANNUNGSLEITUNG



GRUNDSTÜCKSZUFAHRT



ÖFFENTLICHES GRÜN



BAUPLATZ Nr.: 2  
FLÄCHE= 800 m<sup>2</sup>

BAUPLATZ Nr.: 4  
FLÄCHE= 860 m<sup>2</sup>

BAUPLATZ Nr.: 5  
FLÄCHE= 890 m<sup>2</sup>

BAUPLATZ Nr.: 6  
FLÄCHE= 905 m<sup>2</sup>

BAUPLATZ Nr.: 10  
FLÄCHE= 920 m<sup>2</sup>

BAUPLATZ Nr.: 9  
FLÄCHE= 905 m<sup>2</sup>

Freiland  
(zukünftig Bauland lt. Siedlungsleitbild)

817/1

Pumpwerk

STES	WR	0.20 -0.40	BEBAUUNGSDICHTE
	OFFENE BAUWEISE	0.35	MAXIMALER BEBAUUNGSGRAD
AHL BÄUDE	KG+EG+DG/EG	4,80 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE Hauptgebäude
RM BÄUDE	SD	3,50 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE Nebengebäude
NG	40-47°	max. 0,5 m über natürlichem Geländer	FFOK

SCHLOSS  
SCHLOSS  
SCHLOSS

SCH  
LM

