

Gemeinde  
Söchau



Teil-Bebauungsplan  
„Schulweg/Glänzerweg/Sindlerhauptweg“  
gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010

– BESCHLUSS –

Stand: 02.02.2021

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
A13 Umwelt und Raumordnung  
8010 Graz, Stempfergasse 7  
gesehen am:

22. Juli 2021

DI Dr. Birgit Skerbetz eh

GZ: 141BN20

Graz – Söchau, Februar 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

| Inhalt                                                                                                     | Seite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Verordnung .....                                                                                           | 1     |
| § 1 Geltungsbereich/ Verfasser .....                                                                       | 1     |
| § 2 Flächenwidmung.....                                                                                    | 1     |
| § 3 Verwendungszweck/ Begriffsbestimmungen .....                                                           | 3     |
| § 4 Beschränkungen/ Ersichtlichmachungen.....                                                              | 3     |
| § 5 Verkehrserschließung/ Kfz-Abstellflächen/ Garagen/ Technische Infrastruktur/ Müll.....                 | 3     |
| § 6 Gebäudebereiche/ Bauplätze/ Bebauungsweise/ Bebauungsgrad/ Bebauungsdichte/<br>Versiegelungsgrad ..... | 4     |
| § 7 Geschoßanzahl/ Gebäudehöhe/ Farbgebung/ Materialwahl/ Alternativenergieanlagen.....                    | 5     |
| § 8 Freiflächen/ Bepflanzungen/ Geländeänderungen .....                                                    | 5     |
| § 9 Oberflächenentwässerung/ Hangwässer.....                                                               | 6     |
| § 10 Anhörung/ Rechtswirksamkeit .....                                                                     | 7     |
| Verfahrensblatt.....                                                                                       | 8     |
| Zeichnerische Darstellung (Rechtsplan).....                                                                | 9     |
| Planungsfachliche Erläuterungen .....                                                                      | 10    |
| 1. Ausgangssituation/ Rechtsgrundlagen .....                                                               | 10    |
| 2. Gestaltungs-/ Planungsgrundlagen.....                                                                   | 13    |
| 3. Beilagen .....                                                                                          | 17    |

**Abkürzungsverzeichnis:**

|              |                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| Abs          | Absatz                                                             |
| Abt/ABT      | Abteilung                                                          |
| BauG         | Baugesetz 1995 (für Steiermark)                                    |
| BBPl         | Bebauungsplan                                                      |
| BGBI. Nr.    | Bundesgesetzblatt Nummer                                           |
| bzw.         | beziehungsweise                                                    |
| ehem.        | ehemalig(e)                                                        |
| FA           | Fachabteilung                                                      |
| FWP          | Flächenwidmungsplan                                                |
| gem          | gemäß                                                              |
| GZ           | Geschäftszahl                                                      |
| idF          | in der Fassung                                                     |
| idgF         | in der geltenden Fassung                                           |
| iSd          | im Sinne des/der                                                   |
| iVm          | in Verbindung mit                                                  |
| KG           | Katastralgemeinde                                                  |
| LGBl. Nr.    | Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)                              |
| lfd./lfde.   | laufend/laufende                                                   |
| lit.         | Litera                                                             |
| max.         | maximal                                                            |
| mind.        | mindestens                                                         |
| Nr.          | Nummer                                                             |
| ÖEK          | Örtliches Entwicklungskonzept                                      |
| ÖEP          | Örtlicher Entwicklungsplan                                         |
| REPRO        | Regionales Entwicklungsprogramm                                    |
| RVK          | Regionales Verkehrskonzept                                         |
| SAPRO        | Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume |
| sh           | siehe                                                              |
| St/Stmk      | Steiermärkisch(e)                                                  |
| StROG        | Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)                           |
| Tlf./Teilfl. | Teilfläche (eines Grundstückes)                                    |
| ua           | und andere                                                         |
| u.a.m.       | und anderes mehr                                                   |
| vgl          | vergleiche                                                         |
| Z.           | Ziffer/Zahl                                                        |
| z.B.         | zum Beispiel                                                       |

---

**GEMEINDE SÖCHAU**  
**1. Teil-Bebauungsplan**  
**„Schulweg/Glänzerweg/Sindlerhauptweg“**

**VERORDNUNG**

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020<sup>1</sup>, wonach der vorliegende (erste) Teil-Bebauungsplan „Schulweg/Glänzerweg/Sindlerhauptweg“ samt zeichnerischer Darstellung (Planwerk) und Erläuterungsbericht, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz, GZ: 141BN20, Stand der Ausfertigung: 02.02.2021 im Gemeindeamt der Gemeinde Söchau innerhalb der Frist von 15.01.2021 bis 01.02.2021 (mind. zwei Wochen) angehört und am 15.02.2021 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

**§ 1**

**GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER**

- (1) Der Geltungsbereich betrifft den westlichen Teilbereich des Aufschließungsgebietes für Bauland - Reines Wohngebiet (WR) mit der Ifden. Nr. 4e des geltenden Flächenwidmungsplanes Nr. 4.00 idGF der Gemeinde Söchau und umfasst die in der Plandarstellung ersichtlichen Grundstücke, alle KG 62243 Söchau, in einem Gesamtflächenausmaß von ca. 10.750 m<sup>2</sup> (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) gesondert ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen des § 41 StROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich des vorliegenden Teil-Bebauungsplanes. Für den Teilbereich 2 ist ein gesonderter Teilbebauungsplan unter Berücksichtigung der vorliegenden Vorgaben zu erstellen.
- (2) Verfasser der Verordnungsurkunden ist die Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 141BN20 mit Stand der Ausfertigung: 02.02.2021 und ist die zeichnerische Darstellung (Planwerk) im Maßstab M 1: 1.000, integrierender Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des vorliegenden Teil-Bebauungsplanes dar.

**§ 2**

**FLÄCHENWIDMUNG**

- (1) Die derzeitigen Grdste. Nr. 21/2, 22/2, 23/1, 24/1, 24/2, 25/2, 27/1 und 27/2 (Teilfl.), alle KG 62243 Söchau, sind im geltenden 4. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söchau als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR) mit der Ifden. Nr. 4e mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

---

<sup>1</sup> In der Folge kurz „StROG 2010“.



- (2) Als Planungsinstrument ist gem. § 4 (2) des Wortlautes zum geltenden 4. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söchau die Erstellung einer Bebauungsrichtlinie zur Sicherstellung nachfolgender Anschließungserfordernisse und öffentlicher Interessen festgelegt:

- Innere und äußere Erschließung
- Sicherstellung einer rechtlich gesicherten Zufahrt
- Bedachtnahme auf Orts- und Landschaftsbild

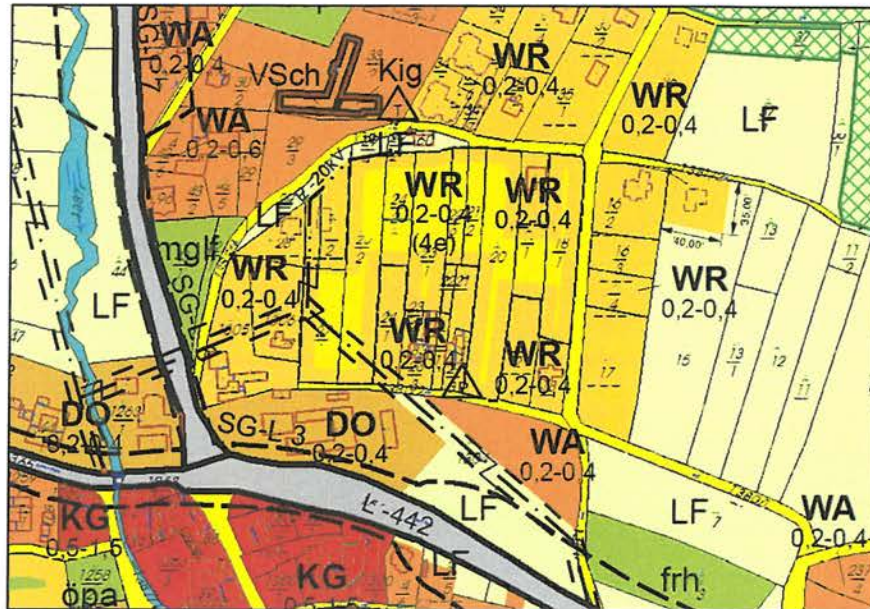


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem geltenden 4. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söchau, unmaßstäblich.

Da im StROG 2010 Bebauungsrichtlinien nicht mehr neu erstellt werden dürfen, ist stattdessen ein (Teil-)Bebauungsplan gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 zu erlassen.



Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 22.07.2020, unmaßstäblich.

### § 3

#### VERWENDUNGSZWECK/ BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Söchau iSd Bestimmungen der Baugebietsdefinitionen des § 30 (1) Z.1 StROG 2010 (Bauland – Reines Wohngebiet) zu erfolgen. Es sind daher Wohngebäude vorgesehen.
- (2) Baugrenzlinien<sup>2</sup> dürfen durch oberirdische Teile von Wohngebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche im Sinne der Bestimmungen des § 12 iVm § 13 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 71/2020<sup>3</sup>, über die Baugrenzlinie hervortreten. Unabhängig davon ist die Errichtung jeweils einer Gerätehütte pro Bauplatz auch innerhalb der Freiflächen, somit außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

### § 4

#### BESCHRÄNKUNGEN/ ERSICHTLICHMACHUNGEN

- (1) 20 kV Hochspannungsfreileitung. Die Leitung wird gem. Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen samt Leitungsschutzzone ersichtlich gemacht.
- (2) Pumpstation.
- (3) Kanalhauptstrang: dieser ist von einer Bebauung freizuhalten.

### § 5

#### VERKEHRERSCHLIESSUNG/ KFZ-ABSTELLFLÄCHEN/ GARAGEN/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ MÜLL

- (1) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Gesamt-Planungsgebietes hat aus nördlicher Richtung über das bestehende Öffentliche Gut der Gemeinde „Schulweg“, aus östlicher Richtung über das bestehende Öffentliche Gut der Gemeinde „Glänzerweg“ (Teilbebauungsplan 2) und aus südlicher Richtung über das bestehende Öffentliche Gut der Gemeinde „Sindlerhauptweg“ zu erfolgen. Die Einmündungsbereiche sind mit ausreichend dimensionierten Ausfahrtstrompeten und Sichtbermen in Errichtung zu bringen.
- (2) Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes hat gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) zu erfolgen. Die einzelnen Einfahrten zu den geplanten Bauplätzen sind lagemäßig variabel und können entlang der neu in Errichtung zu bringenden Erschließungsstraße im begründeten Bedarfsfall lagemäßig +/- 10 m verschoben werden.

<sup>2</sup> Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995.

<sup>3</sup> In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.

- (3) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mind. 2,0 Kfz-Abstellplätze gemäß den Bestimmungen der geltenden OIB Richtlinie 4, Tabelle 2, auf Eigengrund in Errichtung zu bringen. Allenfalls sind zum Wenden von Fahrzeugen Garten-/Garagentore 5,0 m von der Straße rückzuversetzen.
- (4) Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegten Kombinationsflächen ist die Errichtung von (überdachten) Kfz-Abstellflächen oder die Ausbildung von Grünflächen zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der bebaubaren Bereiche zulässig. Bei nicht gegebenem Bedarf als Kfz-Abstellflächen sind die Kombinationsflächen dauerhaft zu begrünen/ gärtnerisch zu gestalten.
- (5) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom, Gas u.ä.) hat unterirdisch zu erfolgen.
- (6) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.
- (7) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.
- (8) Für eine geordnete Müllabfuhr ist auf jedem Bauplatz ein leicht erreichbarer Standplatz für die Aufstellung von privaten Müllsammelbehältern (z.B. Restmüll) vorzusehen. Dies ist auch innerhalb der Kombinationsflächen auf Eigengrund zulässig. Die Errichtung von privaten Müllsammelstellen im öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig.

## § 6

### GEBÄUDEBEREICHE/ BAUPLÄTZE/ BEBAUUNGSWEISE/ BEBAUUNGSGRAD/ BEBAUUNGSDICHTE/ VERSIEGELUNGSGRAD

- (1) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche dürfen Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk. BauG 1995 idgF und den Vorgaben der geltenden OIB Richtlinien 2, 2.2 und 3 frei situiert werden.
- (2) Die vorgeschlagene Bauplatzeinteilung (mit laufender Nummerierung) kann unter Berücksichtigung der sonstigen Bestimmungen des gegenständlichen Wortlautes in den nachfolgenden Individualverfahren geringfügig modifiziert werden (+/- 10 % der Bauplatzfläche, +/- 2,5 m lagemäßige Verschiebung der Baugrenzlinien).
- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegte offene Bebauungsweise ist verbindlich einzuhalten. Eine Kuppelung von Gebäuden ist nicht zulässig.
- (4) Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) grundstücksbezogen mit max. 0,5 festgelegt und ist einzuhalten.



- (5) Die gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 festgelegte und gebietstypische Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ist verbindlich einzuhalten. Dies gilt auch für etwaige Realteilungen.
- (6) Für das Aufschließungsgebiet 4e wird ein Versiegelungsgrad von max. 60 % festgelegt.

## **§ 7**

### **GESCHOSSANZAHL/ GEBÄUDEHÖHE/ FARBGEBUNG/ MATERIALWAHL/ ALTERNATIVENERGIEANLAGEN**

- (1) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit max. zwei abstandsrelevanten<sup>4</sup> Geschoßen festgelegt. Die Errichtung von Kellergeschoßen ist zulässig.
- (2) Die max. Gesamthöhe wird gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk) im nahezu ebenen bzw. leicht geneigten Gelände mit max. 9,0 m (gemessen an jedem Punkt des Dachsaumes) festgelegt.
- (3) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist grundsätzlich auf das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Das sind helle Putzfassaden ohne auffällige Zierelemente sowie graue, rote und rotbraune unglasierte Dächer. Grelle, glänzende und optisch hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente sind nicht zulässig.
- (4) Alternativenergieanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen usw.) sowie Satellitenanlagen sind visuell in die baulichen Anlagen zu integrieren. Der höchste Punkt der Module darf im Falle einer Aufständigung max. 1,50 m über der Dachhaut (bei Flachdächern) liegen.
- (5) Durch Alternativenergieanlagen dürfen keine optischen Störwirkungen (Blendungen und Reflexionen) auf Luftfahrzeuge bzw. Luftfahrttreibende sowie auf Nachbarflächen und deren Nutzungen verursacht werden.

## **§ 8**

### **FREIFLÄCHEN/ BEPFLANZUNGEN/ GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind Freiflächen und sonstige unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge, Kfz-Stellflächen benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und unversiegelt zu erhalten. Ausgenommen davon bleibt die Errichtung von Gehwegen, Spielplätzen, Swimming-Pools, von Nebengebäuden gem. § 4 Z.47 Stmk. BauG 1995 im Ausmaß von max. 6 m<sup>2</sup> (Gartenhütte) und von Einfriedungen zulässig.

---

<sup>4</sup> Gemäß § 13 Stmk. BauG 1995.



- (2) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes verbindlich mit heimischen und standortgerechten Gewächsen (keine Thujen und invasive Pflanzen) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Bepflanzungen aller Art sind straßenseitig in einem Abstand von mind. 0,75 m von der Grundgrenze derart vorzunehmen (gemessen ab Stamm), damit eine Pflege vom eigenen Grundstück aus erfolgen kann und die angrenzenden Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Die Errichtung von Stützmauern bzw. Steinschichtungen u.dgl. ist auf dem Bauplatz in landschaftsgerechter und ortsüblicher Bauweise im technisch unabdingbaren Ausmaß zulässig. Die Höhe von 1,50 m, darf nicht überschritten werden. Die Verwendung von grobschlächtigen Steinmaterialien ist nicht zulässig. Stützmauern und Steinschichtungen sind verpflichtend zu begrünen, begrünter Böschungen ist der Vorzug zu geben.
- (5) Die Einfriedungen von einzelnen Grundstücken haben in transparenter d.h. licht- und luftdurchlässiger Form (z.B. Maschendraht) zu erfolgen, ein durchgehender Sichtschutz ist zu vermeiden. Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,80 m.

## § 9

### OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG/ HANGWÄSSER

- (1) Die Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) zur Versickerung zu bringen (Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden, etc.)<sup>5</sup>.
- (2) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung zu bringen.
- (3) Befestigte/ versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze u.dgl. sind möglichst wasserdurchlässig (Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainasphalt etc., wobei Rasengittersteine zu vermeiden sind) zu gestalten.
- (4) Allenfalls anfallende Hangwässer sind bei der Oberflächenentwässerung mit zu berücksichtigen und schadlos abzuleiten.

---

<sup>5</sup> Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen in Analogie zu den Inhalten der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 bzw. des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.

**§ 10****ANHÖRUNG/ RECHTSWIRKSAMKEIT**

- (1) Der erste Teil-Bebauungsplan „Schulweg/Glänzerweg/Sindlerhauptweg“ wurde im Gemeindeamt der Gemeinde Söchau innerhalb der Anhörungsfrist von 15.01.2021 bis 01.02.2021 (mind. zwei Wochen) gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 idgF angehört. Innerhalb der Parteienverkehrsstunden konnte in die Verordnung Einsicht genommen werden und waren Einwendungen und Stellungnahmen fristgerecht beim Gemeindeamt Söchau einzubringen.
- (2) Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 15.02.2021 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtswirksamkeit.

Für den Gemeinderat

*Josef Kapper*Der Bürgermeister  
Josef KapperAmt der Steiermärkischen Landesregierung  
A13 Umwelt und Raumordnung  
8010 Graz, Steinfurgasse 7  
gesehen am:

22. Juli 2021

DI Dr. Birgit Skerpetz

## VERFAHRENSBLATT

## Gemeinde Söchau

## 1. TBBPL „Schulweg/Glänzerweg/Sindlerhauptweg“

## -BESCHLUSS-

- 1) Anhörung des ersten Teil-Bebauungsplanes „Schulweg/Glänzerweg/Sindlerhauptweg“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020, von 15.01.2021 bis 01.02.2021



Der Bürgermeister

Datum: 11.01.2021

GZ: 031-3/1-2021

für den Planverfasser

Datum: 04.01.2021

GZ: 141BN20

- 2) Beschluss des Teil-Bebauungsplanes „Schulweg/Glänzerweg/Sindlerhauptweg“ gemäß § 38 (8) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020, durch den Gemeinderat am .....

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister



Datum: .....

GZ: .....

für den Planverfasser

Datum: 02.02.2021

GZ: 141BN20

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

Datum:

GZ:





Gemeinde  
Söchau



## 1. Teil-Bebauungsplan "Schulweg/Glänzerweg/Sinderhauptweg" - Beschluss -

- Anhörung des ersten Teil-Bebauungsplanes in der Zeit von 15.01.2021 bis 01.02.2021 gem. § 40 (6) Z. 2 StROG 2010



der Bürgermeister  
Datum: 11.01.2021  
GZ: 031-3/1-2021



Für die Pumpernig & Partner ZT GmbH  
als Planverfasser  
Datum: 04.01.2021  
GZ: 141BN20

- Beschluss des ersten Teil-Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am 15.02.2021

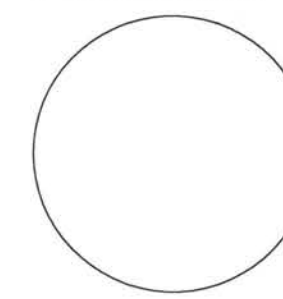


Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister  
Datum:  
GZ:



Für die Pumpernig & Partner ZT GmbH  
als Planverfasser  
Datum: 02.02.2021  
GZ: 141BN20

- Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am .....  
GZ: .....



Städtebau und bauliche  
Raumplanung & Raumordnung, Geographie  
Dipl. Ing. Christian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabegger  
Mag. Cemal Pinar, MSc  
8020 Graz, Mariahilfstraße 20/1/9  
Tel: 0316/833170, Fax: 0316/8331703  
E-Mail: office@pumpernig.at  
www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**



## PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

### 1. AUSGANGSSITUATION/ RECHTSGRUNDLAGEN:

#### 1.1 Ausgangssituation:

Die Pumpernig & Partner ZT GmbH wurde von der Gemeinde Söchau mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für das gegenständliche Aufschließungsgebiet beauftragt. Diesbezüglich erfolgte auch eine informelle Besprechung unter Einladung der EigentümerInnen im Gemeindeamt. Innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplangebietes, sollen zukünftig ausschließlich Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Diese werden in gebietstypisch offener Bebauungsweise errichtet und sollen aufgrund der nicht erfolgten Einigung der Grundstückseigentümer/-Innen über Stichstraßen verkehrlich erschlossen werden. Eine Durchwegung wurde von allen Eigentümer/-Innen ausgeschlossen und wird daher auch ein Teilbebauungsplan erlassen. Für den westlichen Teilbereich liegen dringende Umsetzungsinteressen vor, während derzeit für den Osten keine Dringlichkeiten bekannt sind. Für den östlichen Teilbereich bleibt ein gesondertes Teil-Bebauungsplanverfahren offen. Dieses hat sich an den gegenständlichen Festlegungen des ersten Teil-Bebauungsplanes zu orientieren, damit eine harmonische und homogene Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann. Für den 2. Teilbereich sind im Planwerk mögliche verkehrliche Erschließungen dargestellt, die erst über den dortigen zweiten Teilbebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erreichen. Der Geltungsbereich des ersten Teilbebauungsplanes ist im Planwerk eindeutig abgegrenzt.

#### 1.2 Gebietsbeschreibung/ Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Nordosten des Hauptortes Söchau, unmittelbar südlich des Schulweges (Öffentliches Gut der Gemeinde), westlich des Glänzerweges (Öffentliches Gut der Gemeinde), nördlich des Sindlerhauptweges (Öffentliches Gut der Gemeinde) sowie der Landesstraße L 442 Söchauerstraße und östlich der Landesstraße L 454 Großwilfersdorferstraße.

Das umliegende Wohngebiet ist durch in offener Bebauungsweise errichtete Einfamilienhäuser sowie Mehrparteienwohnhäuser mit teils großen Grundstücken und Wiesen-/Gartenflächen geprägt. Nördlich angrenzend befindet sich die Volksschule der Gemeinde mit vorgelagerten Kfz-Abstellplätzen.

Die vom gegenständlichen Planungsgebiet aus, visuell wahrnehmbaren Wohnhäusern weisen unterschiedlichste Dachformen mit unterschiedlichen Materialien und Dachneigungen auf. Im überwiegenden Ausmaß kommen das Sattel-, Walm- und Flachdach mit roter bzw. grauer Dachdeckung vor, sodass insgesamt im relevanten Siedlungsraum eine heterogene Dachlandschaft besteht. Es obliegt dem Bauwerber, die jeweils sich in den Umgebungsbebereich einfügende Dachform zu wählen und werden daher keine Vorgaben getroffen. Das Pultdach soll vermieden werden.

Die Kubaturen der einzelnen Wohngebäude im Nahbereich sind überwiegend kleinvolumig. Die Fassaden sind überwiegend als helle, glatte Putzfassaden ohne auffällige Zierelemente ausgebildet.





Abbildung 3 - Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark, Erhebungsdatum: 22.07.2020, unmaßstäblich.

Im Nachfolgenden finden sich Fotos des Umgebungsbereiches (Stand: Febr. 2020).





### 1.3 Festlegungen im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 der Gemeinde Söchau:

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß geltendem 4. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söchau als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR) mit der Ifden. Nr. 4e mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt.

Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauland – Reines Wohngebiet (WR) festgelegt und überwiegend mit ein- bzw. zweigeschoßigen Einfamilienwohnhäusern bzw. im Norden zum Teil mit Mehrparteienwohnhäuser bebaut. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauland – Dorfgebiet festgelegt und mit einem Mehrparteienwohnhaus samt Nebengebäuden bebaut bzw. als Allgemeines Wohngebiet festgelegt und unbebaut.

Die Aufschließungserfordernisse und öffentliche Interessen gem. Flächenwidmungsplan werden durch die Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes behandelt:

- Innere und äußere Erschließung (eine Anbindung an die bestehenden Infrastrukturleitungen ist möglich).
- Sicherstellung einer rechtlich gesicherten Zufahrt.
- Bedachtnahme auf Orts- und Landschaftsbild (auf Basis der Festlegungen des gelt. Bebauungsplanes erfolgt die Einfügung in den Umgebungsbereich).

### 1.4 Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00:

Seitens der Feistritzthaler Elektrizitätswerk eGen wurde per E-Mail vom 13.11.2020 nachfolgende Leitungsauskunft zur bestehenden Mittelspannungsfreileitung (20 kV) übermittelt. Die strichlierte Mittelspannungsleitung (20 kV) hat in diesem Bereich eine Höhe von rund 8 m. Der bauliche Abstand zum äußersten Leiter hat mindestens 5 m zu betragen. Die durchgezogene Linie ist eine Niederspannungsleitung auf ca. 6 m. Hier sollte der bauliche Abstand rund 1,5 m betragen.

Der bestehende und in der Plandarstellung ersichtlich gemachte Kanalhauptstrang ist in Abstimmung mit der Gemeinde von einer zukünftigen Bebauung freizuhalten.





Abbildung 4 - Plandarstellung EVU (unmaßstäblich)

## 2. GESTALTUNGS-/ PLANUNGSGRUNDLAGEN:

### 2.1 Verkehrstechnische Erschließung, Kfz-Abstellflächen (§ 5 des Wortlautes):

Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat aus nördlicher Richtung über den bestehenden Schulweg, aus östlicher Richtung über den Glänzerweg und aus südlicher Richtung über den Sindlerhauptweg zu erfolgen. Bei der Errichtung von KFZ-Zufahrten auf die Einzelbauplätze soll die OIB-Richtlinie Nr. 4 in Anwendung gelangen.

Die Bewilligung bzw. Baufreistellung von straßenseitigen Toranlagen wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass diese im Einfahrtsbereich von der bestehenden Verkehrsfläche bei Senkrechtparkierung um 5,00 m und bei Längsparkierung um 2,50 m zurückversetzt sind. Ausnahmen können bei vorhandenen Parkbuchten im unmittelbaren Nahbereich durch die Baubehörde gewährt werden. Die Errichtung von Garagen ist deshalb ausschließlich in den bebaubaren Bereichen zulässig, damit ausreichende Einfahrtsbereiche und Sichtradien vor den Garagentoren bestehen können. Überdachte Stellplätze bieten diesbezüglich keine maßgeblichen Sichtbehinderungen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung der neu zu errichtenden Erschließungsstraße in die bestehenden Gemeindestraßen ist dieser von sichtbehindernden Bepflanzungen und baulichen Anlagen nachhaltig freizuhalten.

Pro neu zu schaffender Wohneinheit sind 2 Kfz-Stellplätze unter Einhaltung der Mindestflächen gemäß der jeweils geltenden OIB-Richtlinie 4 in Errichtung zu bringen. Die notwendi-



gen Abstellflächen oder Garagen sind herzustellen, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen Garagen oder Abstellflächen vorhanden sind oder errichtet werden, die vom Bauplatz in der Gehlinie nicht mehr als 500 m entfernt sind und deren Benutzbarkeit nachweislich gesichert ist.

Vor den Abstellplätzen ist grundsätzlich bei Senkrechtaufstellung eine Breite zum Wenden der Fahrzeuge gem. geltender OIB Richtlinie 4 von mind. 6,0 m zu berücksichtigen und gegebenenfalls die Lage der Garagen/Schutzdächer danach auszurichten.

## 2.2 Technische Infrastrukturanlagen (§ 5 des Wortlautes):

Die Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon, Datenleitungen u.a.) hat in Abstimmung mit der Gemeinde Söchau vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen.

Alternativenergieanlagen sollen sich ordnungsgemäß „visuell in die baulichen Anlagen integrieren“. Dies gelingt aber nur, wenn die Elemente auf geneigten Dächern dachparallel und ohne richtungsändernde Aufständereien ausgeführt werden. Sofern die Errichtung von Flachdächern möglich ist, sind bei dieser Dachform die Aufständereien mindestens 1,5 m von der Attika abzurücken.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 6 und 7 des Wortlautes):

Der Umgebungsbereich des Bebauungsplangebietes ist im überwiegenden Ausmaß durch eine ein- bis zweigeschoßige offene Bestandsbebauung, jeweils mit heller Putzfassade sowie Mehrparteienwohnhäusern geprägt. Um u.a. eine entsprechende Einfügung in das Ortsbild zu erreichen, wird der Einsatz von grellen, glänzenden Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden und Dächer ausgeschlossen.

Der zulässige Bebauungsdichterahmen für das gegenständliche Planungsgebiet beträgt gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söchau 0,2 bis 0,4. Die max. zulässige Geschoßfläche berechnet sich auf den bestehenden Baulandteil der Grundstücke gemäß gelt. FWP.

Der max. Bebauungsgrad wird mit 0,5 festgelegt und sind zur Ermittlung des künftig in Erscheinung tretenden Bebauungsgrades die ÖNORM B1800 (Ausgabe 2014) iVm ÖNORM EN 15221-6 (Ausgabe 2011) heranzuziehen. Aufgrund der Lage in Siedlungsrandlage soll die Versiegelung möglichst gering gehalten und größere, weitgehend zusammenhängende Grünflächen sichergestellt werden.

Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzlinien im bebaubaren Bereich zu errichten. Diese orientieren sich an der bestehenden Baulandgrenze. Ein Bauen bis an die Baulandgrenze ist zulässig. Von der Gemeindestraße ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten und über das Bauverfahren abzuhandeln.

Der Festlegung, dass Gerätehütten max. 6 m<sup>2</sup> groß sein dürfen, liegt ein siedlungspolitischer Abwägungsprozess zugrunde, der darauf abzielt, dass es zu keiner Verhüttelung des

Gebietes mit Nebengebäuden kommt. Ferner wird durch die Einschränkung des flächenmäßigen Ausmaßes auch die Versiegelungsfläche gering gehalten. Dies wiederum liegt im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

#### 2.4 Einfriedungen, Bepflanzungen und Freiflächen (§ 8 des Wortlautes):

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

Einfriedungen sind ausschließlich luft- und lichtdurchlässig auszugestalten. Der gegenständliche Bereich ist grundsätzlich flach ohne wesentliche Geländekubatur. Das heißt, dass technisch unabdingbare Stützelemente grundsätzlich nicht zwingend erforderlich sind. Da Einfriedungen mit bis zu 1,80 m Höhe als visuelle Barrieren wirksam werden können, sind diese auf ausschließlich licht- und luftdurchlässige Ausführungen zu beschränken. Sollte Sichtschutz erforderlich sein, ist dieser in Form von Hecken (heimische, standortgerechte) auszuführen.

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

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, sollen diese nur mit heimischen, standortgerechten Gewächsen erfolgen. Nicht zu verwenden sind gem. EU Verordnung Nr. 1143/2014 Thujen oder neophytische und v.a. invasive Arten wie zum Beispiel Robinie (*Robinia pseudacacia*, hispida & viscosa), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Roteiche (*Quercus rubra*), Riesen- oder Kanadische Goldrute (*Solidago gigantea*, canadensis), Staudenknöterich (*Fallopia japonica*, sachalinensis), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Schlitzblättriger Sonnenhut (*Rudbeckia hirta*), Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), Ambrasie (*Ambrosia artemisiifolia*), Topinambur (*Helianthus tuberosus*) und diverse Bambusarten.

#### 2.5 Oberflächenentwässerung (§ 9 des Wortlautes):

Damit eine geordnete Versickerung/Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist sowie um nachteilige Auswirkungen des Oberflächenwasserabflusses infolge der Bebauung/Versiegelung auf die Unterliegerbereiche hintan zu halten sind die Oberflächenwässer auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes ist so auszuführen, dass die anfallenden Niederschlagswässer örtlich auf Eigengrund zur Versickerung (mit Bodenpassage) gebracht werden müssen und jene Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl, Reifenabrieb udgl. nicht ausgeschlossen werden kann, nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung gebracht werden dürfen. Allenfalls sind ausreichend dimensionierte Retentionskörper in Errichtung zu bringen.

Im GIS-Steiermark sind unter „Naturgefahren“ flächendeckend Fließpfade auf Basis eines 1 m x 1 m Geländemodells dargestellt. Diese Fließpfade resultieren aus einer Geländeanalyse der Haupteinzugsgebiete, ohne Berücksichtigung von Regenereignissen, Bodeneigenschaften sowie kleinräumigen Strukturen (z.B. Mauersockeln, Durchlässe) sowie einer Kanalisation. Die Fließpfade dienen als erster Hinweis für eine Gefährdung durch Hangwasserabflüsse. Es kann jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten übernommen werden. Anfallende Hangwässer aus den höher liegenden Bereichen des Plateaus sind im Zuge der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen. Ein Ableiten von Wässern auf das Öffentliche Gut der Gemeinde ist nicht zulässig.



Abbildung 5 - Ausschnitt aus der Fließpfadkarte des GIS Steiermark (unmaßstäblich)

## 2.6 Verfahrensbestimmungen:

Der gegenständliche Bebauungsplan wurde im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit als Anhörungsverfahren gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 mit mind. 2-wöchiger Frist angehört. Dies begründete sich aufgrund nicht vorhandener Auswirkungen auf Rechte Dritter und wurden die Eigentümer/-innen der an das Planungsgebiet angrenzenden sowie der darin liegenden Grundstücke und die Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung angehört. Einwendungen waren schriftlich und begründet beim Gemeindegamte Söchau innerhalb der Anhörungsfrist einzubringen. Während der Parteienverkehrszeiten konnte in den Bebauungsplan-Entwurf Einsicht genommen werden.

Der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat. Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu be-



nachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen.

Der Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates) ist kundzumachen und erwächst mit Ablauf der Kundmachungsfrist formal in Rechtskraft (2 Wochen). Dem Amt der Stmk. Landesregierung sind die gesamten Verfahrensunterlagen zur Verordnungsprüfung gem. § 100 Steiermärkische GemO 1967 zu übermitteln (keine Frist zur Prüfung).

In den Bebauungsplan mit sämtlichen Planungsbestandteilen und in den Erläuterungsbericht kann bei der Gemeinde während der Amtsstunden Einsicht genommen werden.

### **3. BEILAGEN:**

- 3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark.
- 3.2 Bestandsaufnahme

Bearb.: Sc/Pa/HI/Pap

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\HF\Söchau\Gde\141BN20\_BBPL Schulweg\06 Endbeschluss\20210202\_141BN20\_Pa\_TBBPL\_Beschluss.docx

### 3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark



# Digitaler Atlas Steiermark

## Planung & Kataster

A17 - Geoinformation  
A-8010 Graz, Trauttmansdorffg.2  
Tel.+43 316-877-3650  
Fax.+43 316-877-3711  
geoinformation@stmk.gv.at  
<http://www.gis.steiermark.at>



**Kataster:**  
Aktuelle und rechtsgültige  
Informationen können nur  
in den Vermessungsämtern  
abgefragt werden!



### **3.2 Bestandsaufnahme**

