



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung für städtische Bauverwaltung

Gesehen am: 21.07.2011
Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Architekt
Ohnewein

GEMEINDE SÖCHAU

BEBAUUNGSPLAN "JOST"



**GEMEINDE SÖCHAU
BEBAUUNGSPLAN "Jost"**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung für Raumordnung und Infrastruktur
Graz, Stumpfergasse
Gesehen am: 21.09.20

**VERORDNUNG
(WORTLAUT)**

BEBAUUNGSPLAN "Jost"

Gemäß den §§27 u. 28 in Verbindung mit den §§29, 31 und 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Gemeinde Söchau, in seiner Sitzung vom 7. August 2000 den Bebauungsplan "Jost" beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung, verfaßt von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein.

§1 Dieser Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

§2 Der Bebauungsplan "Jost" erstreckt sich auf den südlichen Teil des Grundstückes mit der Nr. 39/1 im Ausmaß von ca. 9.300m² und auf das Grundstück mit der Nr. 39/4, beide KG Söchau, (nach dem derzeitigen Katasterstand) welche im Flächenwidmungsplan 2.0 als Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet "L(WR)" mit einer Dichte von 0,1 – 0,4 ausgewiesen sind.

Die Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.



§3 Inhalt und Festlegungen des Bebauungsplanes:

a) Anlässlich der baubehördlichen Genehmigung ist festzulegen:

- (1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:
Nutzungen welche im Rahmen der Kategorie "Reines Wohngebiet" des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. zulässig sind.

GEMEINDE SÖCHAU BEBAUUNGSPLAN "Jost"

Gesehen am:

M. Mayer
11.02.2009

- (2) **Bebauungsdichte:**
Die Bebauungsdichte ist mit mindestens 0,2 und maximal 0,4 festgelegt.
Die Anhebung des Mindestwertes von 0,1 (laut Flächenwidmungsplan VF 2.00) auf 0,2 erfolgt gem. der geltenden Bebauungsdichteverordnung der Stmk. Landesregierung LGBl. Nr. 38/1993 i.d.F. des LGBl. Nr. 87/1994.
- (3) **Grundstücksabstände:**
Lt. Baugrenzlinien. Abstände gemäß Stmk. BauG §13 i.d.g.F. sind jedenfalls einzuhalten.
- (4) **Bauweise:**
Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten.
- (5) **Geschosszahl:**
Die Anzahl der Geschoße darf nicht überschritten werden und ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die maximale Geschoßanzahl beträgt 1 Vollgeschoß für die drei im westlichen Planungsteilraum situierten geplanten Grundstücke bzw. 2 Vollgeschoße für die übrigen geplanten Grundstücke.
- (6) **Einfriedungen:**
Einfriedungen und Abzäunungen sind auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken und bei Möglichkeit zu begrünen.
- (7) **Ver- und Entsorgung:**
- (7.1) Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.
- (7.2) Die Kanal- und Wasserversorgung hat über das vorhandene öffentliche Netz zu erfolgen.
- (7.3) Erforderliche Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Bauverfahren abzuhandeln.
- (8) **Meteor- und Oberflächenwässer:**
Meteor- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.



GEMEINDE SÖCHAU
BEBAUUNGSPLAN "Jost"

Amt der Österreichischen Landesregierung
Fachbereich: Regionalentwicklung
Graz, Steingasse 7
Gesehen am: 7.02.00

- (9) Erschließung und Verkehrsflächen:
- (9.1) Die verkehrsmäßige Haupteerschließung hat kammartig über eine Wohnstraße, die als Einbahn, wie in der zeichnerischen Darstellung festgelegt, nördlich der geplanten Grundstücke geführt wird, zu erfolgen.
 - (9.2) Die Fahrstraße und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten sind zu befestigen und staubfrei auszubilden.
 - (9.3) Fahrstraßen sind unter Berücksichtigung des Verwendungszweckes entsprechend breit und verkehrssicher auszulegen. Steigungen über 8 % sind unzulässig.
 - (9.4) Flächen für den ruhenden Verkehr sind gem. Stmk. Baugesetz i.d.G.F. vorzusehen.
- (10) Gebäude sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Baukörper stellen keine verbindliche Festlegung einer Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung dar.



b) Festlegung zur Äußeren Gestaltung der Objekte:

- (1) Dächer sind mit geneigten Dachflächen als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung nicht unter 25° und nicht über 43° auszuführen.
Flugdächer sind auf das notwendige Ausmaß zu beschränken, ausgenommen begrünte und begehbare Terrassendächer sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer u.ä.m.
- (2) Eine für sämtliche Gebäude einheitliche Dachneigung und Dachdeckung ist unbedingt anzustreben.
- (3) Die Haupt- und Nebenfirstrichtungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

GEMEINSCHAFTLICHE BAUBEHÖRDE
MAGNUS
21.09.00

**GEMEINDE SÖCHAU
BEBAUUNGSPLAN "Jost"**

- (4) Dachdeckungen haben sich im Rahmen der vorh. Bebauung zu halten und möglichst in rotem Material zu erfolgen, wobei Blech- und Welleternitdeckungen ausgeschlossen sind.
- (5) Für die Färbelung sind helle Farbtöne zu wählen, diesbezüglich erfolgt eine Festlegung anlässlich des Baugenehmigungsverfahrens. Öffnungen können in kontrastierenden Farbstellungen ausgebildet werden. Die architektonische Gestaltung soll ein harmonisches Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der vorh. Bebauung und der umgebenden Landschaft gewährleisten.
- (6) Die Giebelfelder können wahlweise gemauert und verputzt oder mit Holz verschalt ausgeführt werden.
- (7) Sämtliche von außen sichtbaren Holzteile können unbehandelt bleiben oder sind in einem hell- bis mittelbraunem Farbton zu streichen.
- (8) Stützmauern sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für Geländekorrekturen sind weitgehend Böschungen mit Bepflanzungen aus möglichst heimischen Gehölzen zu verwenden.

c) Gestaltung von Freiflächen

- (1) Die gärtnerische Gestaltung von Freiflächen hat möglichst mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- (2) Heckenpflanzungen sollen aus bodenständigen Mischhecken und möglichst nicht aus Thujen oder anderen ausländischen Nadelgehölzen bestehen.

§4 Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen.

GEMEINDE SÖCHAU
BEBAUUNGSPLAN "Jost"

Handwritten signature and date: 21.08.00

§5 Die Verordnung tritt mit dem, auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Planverfasser:



Arch. Dipl.-Ing.
Friedrich Ohnewein
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld

Handwritten signature of Friedrich Ohnewein

Fürstenfeld, am 10.08.2000

Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister



M. Jost
21.07.00

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Allgemeines

Die Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes für den südlichen Teil des Grundstückes mit der Nr. 39/1 im Ausmaß von ca. 9.300m² und das Grundstück mit der Nr. 39/4, beide KG Söchau, bildet der Flächenwidmungsplan VF 2.00 der Gemeinde Söchau.

Der Bebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis dar um die ggst. Grundstücke, welche im vorhandenen Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet ("L(WR)") liegen, von Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet ("L(WR)") in vollwertiges Reines Wohngebiet ("WR") umzuwandeln. Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung ggst. Grundstücke erreicht.

Der ggst. Bebauungsplan behandelt das Vorhaben den südlichen Teil des Grundstückes mit der Nr. 39/1 im Ausmaß von ca. 9.300m² und das Grundstück mit der Nr. 39/4, beide KG Söchau, im Rahmen der Kategorie "Reines Wohngebiet" des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. vornehmlich für Gebäude, die dem Wohnbedarf dienen, zu nutzen und die für diese Nutzung erforderlichen Freiflächen am Grundstück vorzusehen.

Damit sich die Baukörper und sonstige bauliche Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, wurden entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Gestaltung von Freiflächen wurde deshalb besonderes Augenmerk geschenkt, da westlich, nördlich und östlich des Planungsraumes Wald anschließt.

2.) Aufschließungserfordernisse

Das südlich an den Planungsraum anschließende Reine Wohngebiet verfügt bereits über Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen, die in den Planungsraum weitergeführt werden können.

Das zweite Aufschließungserfordernis, die Rodungsgenehmigung ist ebenfalls vorhanden. Es handelt sich hierbei um die Rodungsbewilligung für den ggst. Teil des Grundstückes 39/1 der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 3. August 1995 mit der GZ.: 8.1 M 86 –

GEMEINDE SÖCHAU

BEBAUUNGSPLAN "Jost"

95, sowie um die Rodungsbewilligung für das Grundstück 39/4 der Bezirkshauptmannschaft Fürstenfeld vom 21. Juni 1996 mit der GZ.: 8.1 G 111 – 96. Die Rodung wurde bereits durchgeführt.

3.) Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen sind aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes in offener Bauweise zu errichten. Die Ausrichtung der Häuser orientiert sich an der Geländestruktur und der südlich anschließenden Bebauung.

Grundstücksabstände sind laut Baugrenzzlinien einzuhalten, sofern im §13 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. nicht größere Abstände gefordert sind.

Um eine Verunstaltung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind die Abzäunungen auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die Anzahl der Geschoße darf die maximale Geschoßzahl (1 Vollgeschoß für die drei geplanten Parzellen im westlichen Teil des Planungsraumes und 2 Vollgeschoße für die übrigen geplanten Grundstücke) nicht überschreiten.

Gebäude sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen, wobei die innerhalb der Baugrenzzlinien dargestellten Baukörper keine verbindliche Festlegung der Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung darstellen.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild zu ermöglichen sind Dächer mit geneigten Dachflächen als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 43° auszuführen, wobei für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung und Dachdeckung anzustreben ist, sich die Dachdeckungen im Rahmen der vorhandenen Bebauung zu halten haben und möglichst in rotem Material auszuführen sind. Blech- und Welleternitdeckungen sind nicht zulässig. Die Haupt- und Nebenfirstrichtungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Ausgestaltung der Giebfelder kann entweder mit Holzverschalung oder gemauert und verputzt erfolgen. Flugdächer sind auf das notwendige Ausmaß zu beschränken, wobei für begrünte und begehbare Terrassendächer wie auch für untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer) Ausnahmen zulässig sind.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild mit der umgebenden Landschaft und der vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, ist die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen darauf abzustimmen, des weiteren sind für die Färbelung helle Farbtöne zu wählen. Kontrastierende Farbstellungen sind für Öffnungen zulässig, um das

GEMEINDE SÖCHAU

BEBAUUNGSPLAN "Jost"

Erscheinungsbild der Gebäude aufzuwerten. Von außen sichtbare Holzteile sind in einem hell- bis mittelbraunem Farbton, der Farbgebung des Baukörpers entsprechend, zu streichen, können jedoch auch unbehandelt bleiben.

Etwaig notwendige Geländekorrekturen sind als Böschungen mit Bepflanzungen aus möglichst heimischen Gehölzen auszuführen. Stützmauern sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

ad §2) und §3a) Abs.2 – Bebauungsdichte

Im Flächenwidmungsplan VF 2.00 der Gemeinde Söchau ist die Bebauungsdichte für ggst. Grundstücke mit 0,1 – 0,4 angegeben. Durch die Bebauungsdichteverordnung der Stmk. Landesregierung LGBl. Nr. 38/1993 i.d.F. des LGBl. Nr. 87/1994 wurde der Mindestwert der Bebauungsdichte für Reine Wohngebiete von 0,1 auf 0,2 angehoben. Durch die geänderte Gesetzeslage wird im Bebauungsplan der Mindestwert der Bebauungsdichte für ggst. Grundstücke mit 0,2 festgelegt.

4.) Verkehrsflächen

Um die geplanten Grundstücke optimal nutzen zu können hat die Erschließung kammartig von Norden mittels einer als Einbahn geführten Wohnstraße zu erfolgen.

Bei der Ausführung der Fahrstraßen sind Steigungen über 8% nicht zulässig. Die Ausführung bezüglich der Breite ist dem Verwendungszweck anzupassen, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit zu legen ist.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäß Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. vorzusehen.

5.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

Die Kanal- und Wasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen, dafür erforderliche Leitungsverlegungen sowie sonstige Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Zuge des Bauverfahrens abzuhandeln.

GEMEINDE SÖCHAU BEBAUUNGSPLAN "Jost"

6.) Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen

ad §3 lit. c) Gestaltung von Freiflächen

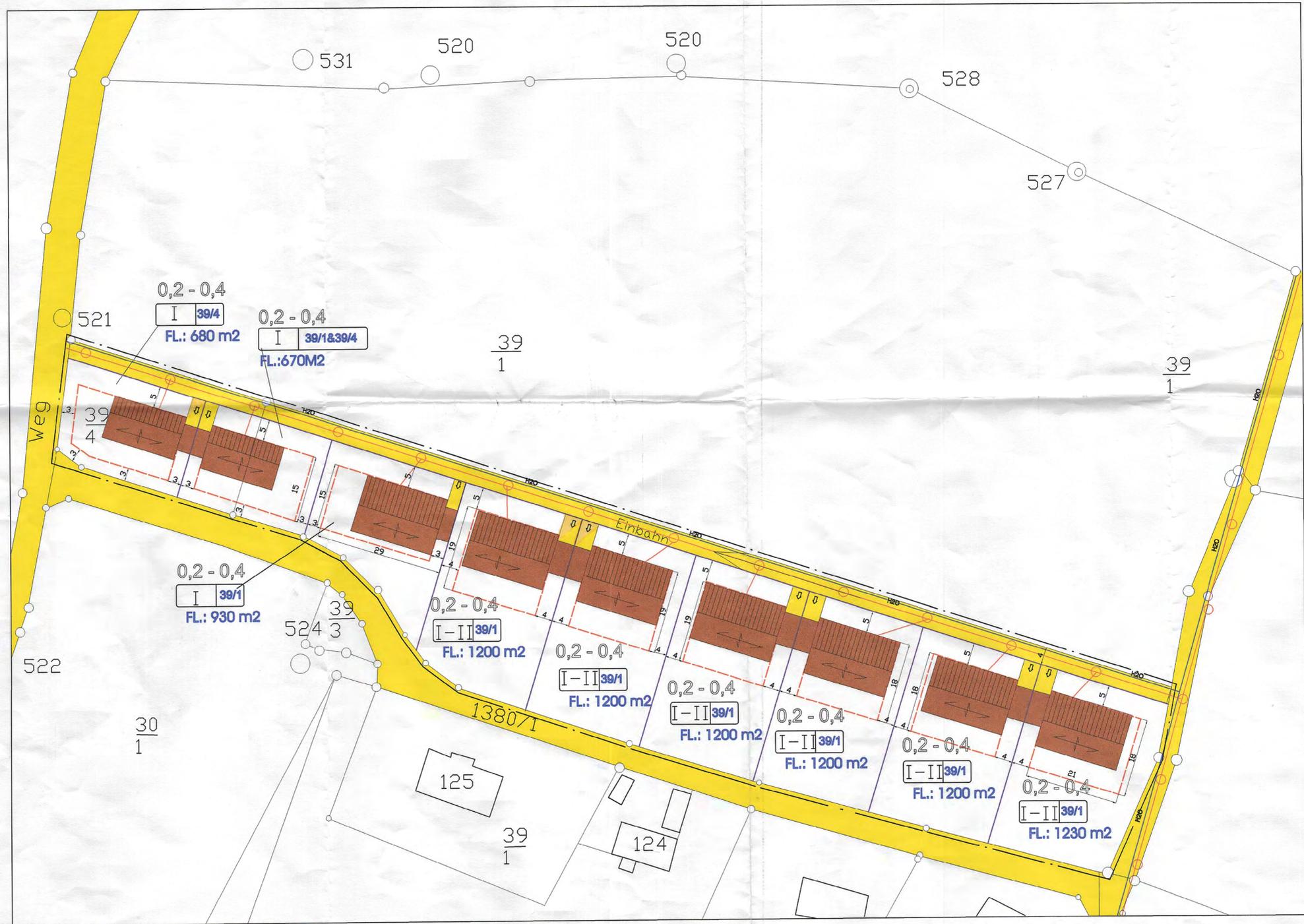
Gemäß §28 Abs.2 Zif.4 "Inhalt der Bebauungsplanung" Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. sind in den Bebauungsplänen jedenfalls die Freiflächen festzulegen.

Des weiteren werden durch die §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. grundsätzlich Belange der Gestaltung von Freiflächen geregelt.

Darüber hinaus ist jedoch zur harmonischen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gerade für ggst. Grundstücke aufgrund ihrer Nähe zum Wald (westlich, nördlich und östlich des ggst. Aufschließungsgebietes schließt Wald an) und der Lage in der Landschaft die Gestaltung der Freiflächen von großer Bedeutung. Daher wurden entsprechende Vorgaben in den ggst. Bebauungsplan aufgenommen.

Abzäunungen sind zur besseren Eingliederung in die Landschaft auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken und wenn möglich zu begrünen bzw. mit heimischen Gehölzen auszuführen.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist auf die umliegende Vegetation unbedingt bedacht zunehmen, besonders aufgrund der Nähe zum Wald, weshalb möglichst standortgerechte, heimische Gehölze und Stauden verwendet werden sollen. Die Verwendung von Thujen und sonstigen ausländischen Gehölzen ist unbedingt zu vermeiden. Für Heckenpflanzungen sind vornehmlich attraktive, heimische Blütensträucher zu verwenden.



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
 Fachbereich für Raumplanung und Katastralgemeinschaften
 Gezeichnet am: 2.09.03



LEGENDE:

- Grundstücksgrenze
- Planungsraum
- Baugrenzlinie
- Grundstücksgrenze - Gepl. Teilung
- Hauptfirstrichtung
- Nebenfirstrichtung
- Kanal
- Bestehende Bauten
- Vorschlag f. Neubauten u. Stützung
- Verkehrsflächen
- Grundstückszufahrt
- Wasserleitung
- I-II Geschosszahl - Höchstmaß
- Bebauungsdichte
- 0,2-0,4 Grundstücknummer
- I-II 39/1 Grundstückfläche
- FL: 300 m2

ARCH. DIPL. ING. F. OHNEWIN 8280 Fürstenfeld, Hauptplatz 6. Tel.: 03382 53984									
Projekt: BPL Jost Grundstücks Nr. 39/1 & 39/4 KG Söchau	Maßstab: 1:500 Planinhalt: Bebauungsplan, Legende								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Datum</th> <th style="width: 10%;">Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beab: 25.05.00</td> <td>R.R.</td> </tr> <tr> <td>Gepr: 03.09.98</td> <td>Ohnewein</td> </tr> <tr> <td>Norm</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Name	Beab: 25.05.00	R.R.	Gepr: 03.09.98	Ohnewein	Norm	
Datum	Name								
Beab: 25.05.00	R.R.								
Gepr: 03.09.98	Ohnewein								
Norm									
<h2 style="margin: 0;">BEBAUUNGSPLAN</h2>									
Blatt: 00_05_25									
Zust.: Änderung Datum/Nam Ursprung	Ersatz für: Ersatz durch:								