

# GEMEINDE SÖCHAU



## Teilbebauungsplan “Maier-Gründe”



WORTLAUT UND ERLÄUTERUNGSBERICHT  
Beschlussunterlage

# Gemeinde Söchau



## TEILBEBAUUNGSPLAN „Maier - Gründe“

### VERORDNUNGSWORTLAUT



#### § 1 RECHTSGRUNDLAGE

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steierm. ROG 2011 idGF.

Die Gemeinde Söchau hat in seiner Sitzung vom 25.01.2012 den Teilbebauungsplan „Maier - Gründe“ beschlossen.

#### § 2 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück 1223/1 und einen Teil des Grundstücks 1258/1 der KG Söchau.

#### § 3 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Klaus Richter, Fürstenfeld, ist Teil dieser Verordnung.



#### § 4 FESTLEGUNGEN im FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet die Flächenwidmungsplanänderung VF 4.02, in welcher das Planungsgebiet als Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen ist.

#### § 5 BEBAUUNGSWEISE/ART DER BEBAUUNG

- 5.1. Auf den Teilflächen 1 – 10 ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig.
- 5.2. Für die Teilflächen 1 – 10 wird die offene Bauungsweise festgelegt. Die Grundstücksgrößen sind dem Plan zu entnehmen.

#### § 6 SITUIERUNG DER BAUKÖRPER / BAUGRENZLINIEN

Im Bebauungsplan werden teilweise Baugrenzlinien festgelegt - wo keine Festlegung von Baugrenzlinien erfolgt, gelten die Abstandsbestimmungen des § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF.

#### § 7 GESCHOSSANZAHL – GEBÄUDEHÖHEN

[ Anmerkung: KG = Kellergeschoss  
EG = Erdgeschoss  
OG = Obergeschoss  
DG = Dachgeschoss ]

##### **Gestaltungszone 1:**

- (1) Geschossanzahl:
  - 1.1. EG + DG (KG wahlweise)
- (2) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem höchsten hangseitigen Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit dem natürlichen Gelände liegen.

- (3) Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 1995 darf höchstens betragen:
- 3.1. Gebäude mit EG + DG: 10,00m



### **Gestaltungszone 2:**

- (1) Geschossanzahl:
- 1.2. EG (KG wahlweise, EG)
  - 1.3. EG + DG (KG wahlweise, EG, DG)
  - 1.4. EG + OG (KG wahlweise, EG, OG)
- (2) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem höchsten hangseitigen Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit dem natürlichen Gelände liegen.
- (3) Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 darf höchstens betragen:
- 3.1. Gebäude mit EG: 8,00m
  - 3.2. Gebäude mit EG + DG: 10,00m
  - 3.3. Gebäude mit EG + OG: 8,50m

## **§ 8 ÄUSSERE GESTALTUNG**

### **Gestaltungszone 1 und 3:**

- (1) Die Baukörper sind möglichst einfach zu halten und als längs ausgerichtete, schmale Baukörper oder kubische Baukörper auszubilden. Die Stellung der Gebäude ist durch die dargestellte Hauptfirstrichtung festgelegt.
- (2) Dachformen:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 42,5°-47°
- Kleinteilige Ziegeldeckung oder ziegelähnliche Deckung in Rot- oder Brauntönen. Die Traufe ist durchgehend auszubilden, Unterbrechungen sind in einem Ausmaß von max. 40% der gesamten Trauflänge zulässig.

- (3) Additive, d.h. an den Hauptbaukörper angehängte Nebenbaukörper, wie Wintergärten, etc. können wahlweise durch eine Abschleppung des Hauptdaches überdacht werden oder auch mit einem flachgeneigten Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden.
- (4) Fassadengestaltung:  
Putzoberflächen, kleine Teiloberflächen können in Holz ausgeführt werden. Die Fassadenfarbe ist im Zuge des Bauverfahrens durch die Baubehörde zu beurteilen. Es sind gedämpfte, nicht grell wirkende Farben zu verwenden.



### **Gestaltungszone 2:**

- (1) Die Baukörper sind möglichst einfach zu halten und als längs ausgerichtete, schmale Baukörper oder kubische Baukörper auszubilden. Die Stellung der Gebäude ist durch die dargestellte Hauptfirstrichtung festgelegt.
- (2) Dachformen:  
2.1. Satteldächer mit Ziegeldeckung oder ziegelähnlicher Deckung in roter, brauner oder grauer Farbe bei Ausführung der Baukörper mit EG bzw. EG und OG, sowie EG und DG  
2.2. Flachgeneigte Pultdächer oder Flachdächer bei Ausführung der Baukörper mit EG bzw. EG und OG.
- (3) Additive, d.h. an den Hauptbaukörper angehängte Nebenbaukörper, wie Wintergärten, etc. können wahlweise durch eine Abschleppung des Hauptdaches überdacht werden oder auch mit einem flachgeneigten Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden.
- (4) Fassadengestaltung:  
Die Fassadenfarbe ist im Zuge des Bauverfahrens durch die Baubehörde zu beurteilen.  
Blechfassaden sind nicht zulässig.



## § 9 REGENWÄSSER/OBERFLÄCHENWÄSSER

- (1) Die Versiegelung der Freiflächen durch die Anlage von Wegen und Plätzen ist auf ein Minimum zu reduzieren, die Ableitung der Oberflächenwässer hat durch Versickerung auf eigenem Grund zu erfolgen.
- (2) Für die Ableitung der Regenwässer sind Hauszisternen und/oder bauliche Anlagen zur Versickerung/Verrieselung auf eigenem Grund zu errichten. Überlaufwässer sind in das Regenwasserkanalssystem der Gemeinde Söchau einzuleiten.

## § 10 VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KANALISATIONSANLAGEN

- (1) Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Söchau.
- (2) Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen.

## § 11 FREIFLÄCHEN UND GRÜNANLAGEN

Die Freiflächen und Grünanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind der Wohnnutzung entsprechend als Privatgärten zu gestalten.

## § 12 ZONIERUNG

Gliederung in Zonen:

**Gestaltungszone 1** umfasst die Fläche Nr. 1

**Gestaltungszone 2** umfasst die Flächen Nr. 2 bis 8

**Gestaltungszone 3** umfasst die Flächen Nr. 9 und 10

Eine zeitliche Reihenfolge für die Bebauung wird nicht festgelegt.



# Gemeinde Söchau



## TEILBEBAUUNGSPLAN „Maier - Gründe“

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### **Bestandsaufnahme:**

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes „Maier-Gründe“ befindet sich am westlichen Zentrumsrand von Söchau. Das Areal grenzt im Osten an den touristisch genutzten „Kräutergarten“ der Gemeinde Söchau. Im Norden wird das Planungsgebiet durch vollwertiges Bauland der Kategorien „KG“ und „WR“ begrenzt, welches teilweise bereits bebaut ist und teilweise als Gartenflächen genutzt wird. Im Süden schließen derzeit agrarisch genutzte Flächen an, welche aufgrund ihrer Lage und bereits rechtskräftiger Baulandausweisung (WR) ebenfalls mittel- bis langfristig bebaut werden sollen. Der gesamte Siedlungsbereich wird im Westen durch einen Gemeindeweg (GSt. 1819) begrenzt, über welchen auch die Zufahrt in den geplanten Aufschließungsweg hergestellt werden soll. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit soll über den östlich liegenden Zentrumsraum geschaffen werden.

Das gesamte Planungsareal war im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Söchau als „Freiland mit der Sondernutzung Kräutergarten“ jedoch auch mit der Nachfolgenutzung „Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Diese Festlegung wurde durch die Gemeinde Söchau getroffen um einerseits eine Erweiterungsmöglichkeit für den touristisch genutzten „Kräutergarten“ schaffen zu können, andererseits aber auch im Restbereich des Areals Flächen für die Errichtung von Kleinhäusern zur Verfügung stellen zu können. Mit der Flächenwidmungsplanänderung VF 4.02 wurde nun das gegenständliche Planungsareal als Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet (WR)“ ausgewiesen.



Blick über das Planungsareal  
Richtung Ortszentrum



Ansicht des Planungsareals -  
westlicher Randbereich -  
Blick Richtung Norden



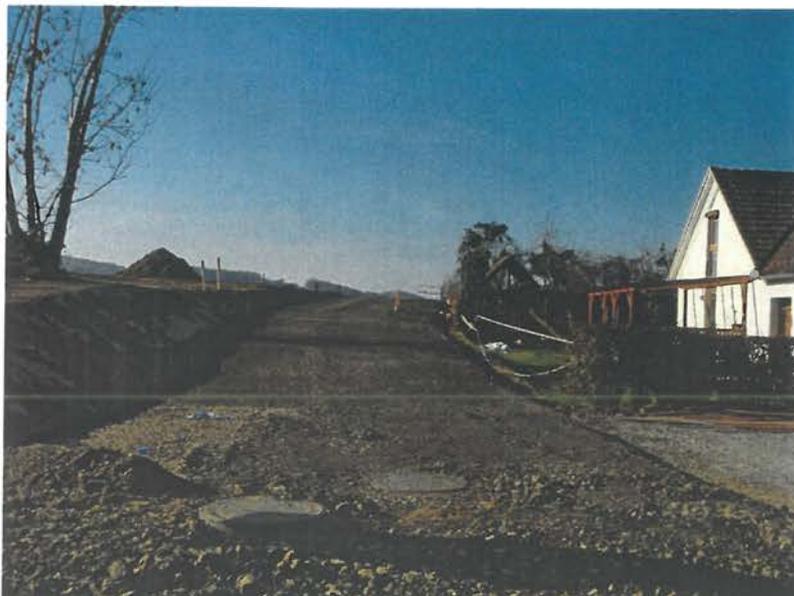
Ansicht des Planungsareals -  
westlicher Randbereich -  
Blick Richtung Süden



Zufahrt aus dem Ortszentrum



Blick über den Kräutergarten Richtung Planungsareal



Aufschließungsweg – Blick vom Ort Richtung Westen

Gemäß den Festlegungen des § 3 der Flächenwidmungsplanänderung VF 4.02 soll die Wiedereingliederung des gesamten Areales in das zentralörtliche Wohngebiet über die Erstellung eines Teilbebauungsplanes geordnet werden.

Der für die Wohnnutzung vorgesehene Bereich sieht nun die Festlegung von 10 Bauplätzen mit Größen zwischen etwa 958,00 m<sup>2</sup> bis 1.200,00 m<sup>2</sup> vor, auf welchen Ein- und Zweifamilienwohnhäuser errichtet werden sollen.

Die Erschließung, wie auch die Herstellung der Versorgungsleitungen sollen über den nördlich liegenden neuen AufschlieBungsweg erfolgen. Die Grundstücke selbst sind nach Süden orientiert und es ist daher eine sehr gute Belichtung und Besonnung der Bauplätze gegeben.

### **Differenzierung der Baukörpergestaltung – Gestaltungszonen:**

#### **Gestaltungszone 1**

Die Zone 1 wird durch das Grundstück 1 gebildet, welches zugleich den westlichen Abschluss des Gesamtareales darstellt. Auf den nördlich und südlich an das Grundstück 1 angrenzenden Grundstücksflächen befinden sich Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, welche mit einem Satteldachkörper parallel zur westlich liegenden Gemeindestraße ausgerichtet wurden. Die künftige Bebauung auf dem Grundstück 1 soll diese vorhandene Silhouette ergänzen. Es wurde daher für die Zone 1 eine strengere Festlegung hinsichtlich der formalen Ausbildung von Gebäuden getroffen, um die bestmögliche Einbindung in die Bestandsstruktur zu gewährleisten.

#### **Gestaltungszone 2**

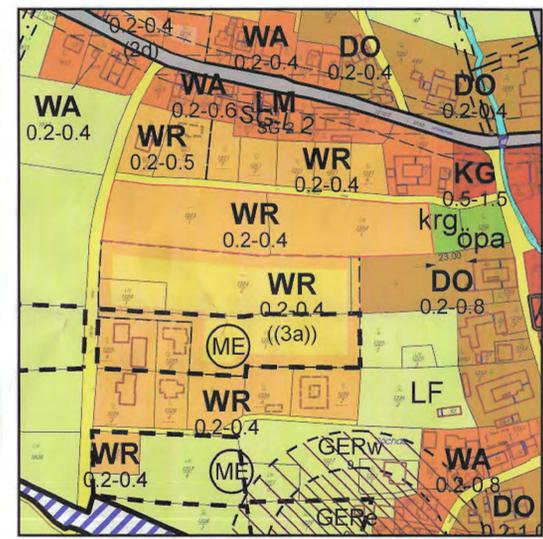
Die Grundstücksflächen der Zone 2 sind aufgrund ihrer Lage wenig ortsbildrelevant. Es werden daher für diesen Bereich bewusst weniger Festlegungen hinsichtlich der formalen Ausbildung von Gebäuden getroffen, um ein Höchstmaß an individueller Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

### **Gestaltungszone 3**

Die Flächen der Zone 3 im Osten des Planungsareals grenzen direkt an den bestehenden Kräutergarten. Trotz der optischen Abschirmung der Zone 3 gegenüber dem östlich liegenden Ortsraum durch den Bewuchs des Kräutergartens befindet sich die Zone 3 in einer gegenüber dem Ortsraum sensiblen optischen Lage. Es werden daher für die geplanten Grundstücksflächen der Zone 3 analog zur Zone 1 strengere formale Festlegungen getroffen, um die bestmögliche Einbindung in die Bestandsstruktur und das Ortsbild zu gewährleisten.

Fürstenfeld, 30. November 2011

- LEGENDE:**
- Grenze des Planungsgebietes
  - Grundstücksflächen - bebaubar
  - Freihaltezone - von Bebauung freizuhalten
  - Verkehrsflächen
  - Baukörper Bestand
  - Bevorzugte Baukörperstellung
  - Geplante Zufahrt
  - Bestehender Schmutzwasserkanal
  - Bestehende Ortswasserleitung
  - Bestehende Stromversorgung - Freileitung
  - Projektierter Schmutzwasserkanal
  - Geplante Grundstücksgrenzen
  - Abgrenzung der Gestaltungszonen
  - Baugrenzlinie
  - Hauptfirstrichtung
  - WR 0.2-0.4
- Angabe der Baulandkategorie  
Bebauungsdichte



AUSCHNITT AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN M 1:2500  
 Widmung "Sondernutzung Freiland Kräutergarten"

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**GEMEINDE SÖCHAU**

**Teilbebauungsplan "Maier-Gründe"**

Planungsnummer: Gemeinde Söchau  
 Datum:

Projekt:	Teilbebauungsplan "Maier-Gründe"	192 - 2011	192-01	B
Gepl.:	Ing. Angela Tschögl			
Datum:	26. November 2011			

**RICHTER ARCHITEKTUR**  
 ARCH. DIPL.-ING. KLAUS RICHTER  
 städtlich befugter u. besideter ziviltechniker

bismarckstrasse 12, 8280 fürstenfeld, tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33  
 e-mail: office@richter-architektur.at homepage:richter-architektur.at

Grundstück	Fläche
1	1.174m <sup>2</sup>
2	1.190m <sup>2</sup>
3	1.170m <sup>2</sup>
4	1.166m <sup>2</sup>
5	1.200m <sup>2</sup>
6	1.178m <sup>2</sup>
7	1.124m <sup>2</sup>
8	1.060m <sup>2</sup>
9	958m <sup>2</sup>
10	1.013m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>11.233m<sup>2</sup></b>
<b>Weg</b>	<b>1.615m<sup>2</sup></b>

