Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Eingelangt am
15. Jan. 2002
Gemeinde Söchau

Eingelangt am
08. Juli 2002
Gemeinde Söchau

GEMEINDE

SÖCHAU

Amt der Steiermärk. Landesregierung
112

TEILBEBAUUNGSPLAN

„Bahnhofsiedlung“

-

VERORDNUNG

A-8280 Fürstenfeld
Tel.: 03382 - 53964
Fax: 03382 - 53968
Hauptplatz 6
Mob.: 0676 - 4151959
E-mail: arch_ohnewein@aon.at

GEMEINDE SÖCHAU
TEILBEBAUUNGSPLAN „Bahnhofsiedlung“

VERORDNUNG
(WORTLAUT)

TEILBEBAUUNGSPLAN
„Bahnhofsiedlung”

In seiner Sitzung vom 30.10.2001 hat der Gemeinderat der Gemeinde Söchau gemäß den §§27 u. 28 in Verbindung mit dem §§ 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. beschlossen, den Entwurf zum Teilbebauungsplan „Bahnhofsiedlung” öffentlich aufzulegen. Dieser Teilbebauungsplan betrifft die Grundstücke Nr. 1820, 1821, 1822/1 und Teilflächen der Grundstücke Nr. 1823 und 1824, alle KG Söchau.

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

§1 Inhalt des Wortlauts

Der Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

§2 Abgrenzung des Planungsraumes

Der Teilbebauungsplan erstreckt sich auf die Grundstücke Nr. 1820, 1821, 1822/1, eine Teilfläche von 1823 und 1824, alle KG Söchau im Ausmaß von ca. 19.350 m².
Die Abgrenzung des Planungsraumes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

§3 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Bereits im Zuge der Revision 2.00 ist der Planungsraum als Aufschließungsgebiet der Kategorie L(WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen worden.

§4 Festlegungen für den Planungsraum

(1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:
Nutzungen im Rahmen der Baugebietskategorie “Allgemeines Wohngebiet“ des Stmk. ROG idgF.

(2) Für die Grundstücke 1820, 1821 und 1822/1 ist mit den Österreichischen Bundesbahnen ein Dienstbarkeitsvertrag bezüglich Lärm und Erschütterungen abzuschließen.

(3) Bauweise:
Offene Bauweise
Nebengebäude sind freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

(4) Abstände der Baukörper von der Grundstücksgrenze:
Lt. Baugrenzlinien des Teilbebauungsplanes. Untergeordnete Bauten wie Kleingaragen sind auch an der Grenze zu Nachbargrundstücken zugelassen und können dort aneinandergebaut werden.

(5) Bebauungsdichte:
Mindestens 0,2, höchstens 0,4

Amt der Steiermärk. Landesregierung
112

(6) Bebauungsgrad:
Höchstens 0,4

(7) Geschosszahl:
Höchstens 1 Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (EG + DG)

§5 Festlegungen zur Äußeren Gestaltung der Objekte

(1) Dächer sollen als Satteldächer mit einer Dachneigung mit mindestens 25° und maximal 43° ausgeführt werden. Keine Aluminium oder Wellblechdächer.
Eine für sämtliche Gebäude einheitliche Dachneigung und Dachdeckung ist unbedingt anzustreben.
Dachdeckungen haben sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung zu halten und in kleinteiligen Materialien und rotem Farbton zu erfolgen.

(2) Gebäudehöhen:

(2.1) Erdgeschoss
Die Erdgeschoss-Fußboden-Oberkante darf maximal 0,3 m über dem höchstgelegenen hangseitigen Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Gebäudeflucht liegen.

(2.2) Gebäudehöhe/Traufenhöhe
Die Gebäudehöhe gem. §4, Abs. 30 des Stmk. Baugesetz idgF. darf höchstens betragen:
5,50 m über dem natürlichen Gelände

(2.3) Gesamthöhe
Die Gesamthöhe gem. §4, Abs. 31 des Stmk. Baurecht idgF. darf höchstens betragen:
9,50 m über dem tiefsten Punkt des natürlichen Geländes

(3) Garagen:
Hausgaragen sind bevorzugt als überdachte Einstellplätze – sogenannte „Carports“ – zu gestalten.
Keine versenkten Garagen.

(4) Geländekorrekturen:
Für unbedingt erforderliche Geländekorrekturen sind bepflanzte Böschungen aus möglichst heimischen Gehölzen zu verwenden. Keine Löffelsteine.

(5) Einfriedungen:
Die Einfriedungen sind in Form von Hecken oder anderen ortsüblichen Zäunen bis 1,50m Höhe auszuführen, kein Stacheldraht.
Zur Aufschließungsstraße kommissionierungspflichtig.
Heckenpflanzungen sollen aus attraktiven Blütensträuchern bestehen, keine Thujen.

(6) Fassaden- und Baukörpergestaltung:
Hinsichtlich der Vorgaben für Fassaden- und Baukörpergestaltung bestehen keine besonderen vereinheitlichenden Vorgaben.
Seitens der Baubehörde wird jedoch die Erfüllung einer Mindestqualität in Bezug auf die äußere Gestaltung und das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude gefordert.

§6 Festlegungen zur Inneren und Äußeren Erschließung

(1) Wohnstraße:
Acht Teilplanungsräume werden über eine Wohnstraße und eine Sackgasse erschlossen, die restlichen sechs Teilplanungsräume über die im Westen und Süden des Planungsraumes verlaufende Strasse namens Hartlweg.

(1.1) Lage der Wohnstraße
Die Wohnstraße verläuft als Ring-/Schleifenstrasse und mündet im Westen in den Hartlweg, im Süden in die Tautendorferstrasse. Der Wohnstraße entlang verläuft ein zu befestigender Fußweg.

(1.2) Lage der Stichstraße
Die Stichstraße verläuft ausgehend vom Hartlweg als Sackgasse.

(1.3) Verbundsteine
Die Bodenversiegelung ist im Bereich der Parkplätze durch Verwendung von Verbundsteinen oder Gleichwertigem möglichst gering zu halten.

(2) Abwässer:
Anschluss an das Ortskanalnetz.

(3) Meteorwässer:
Versickerung durch Sickerschächte oder Regenauffangbecken auf eigenem Grund.
Parkplatzentwässerung durch Versickerungsmulden auf eigenem Grund.

(4) Müllsammelplatz:
Der Müllsammelplatz im Nordosten des Planungsraumes wird durch bauliche Maßnahmen wie Überdachungen, Lärmwänden und ähnliches gegen die Nachbargrundstücke zur Vermeidung einer Lärmbelästigung abgeschottet.

§7 Sonstigen Bewilligungen

Bevor der Konsenswerber um Baubewilligung ansucht, sind die Planungen der Gemeinde Söchau zur Ansicht vorzulegen.
Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen.

§8 Inkrafttreten

Die Verordnung über den Teilbebauungsplan „Bahnhofsiedlung“ tritt nach der Einwandbehandlung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Fürstenfeld, am 14. Januar 2002

Planverfasser:

Gez.: 23.11.2001

(Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein)

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

(Franz Tröster)

Amt der Steiermärk. Landesregierung
112

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion
Fachabteilung 7b
Graz, Stempfergasse 7
Gesehen am: 24/6/01

Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

GEMEINDE

SÖCHAU

TEILBEBAUUNGSPLAN

„Bahnhofsiedlung“

-

ERLÄUTERUNGSBERICHT

A-8280 Fürstenfeld
Tel.: 03382 - 53964
Fax: 03382 - 53968

Hauptplatz 6
Mob.: 0676 - 4151959
E-mail: arch_ohnewein@aon.at

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Grundlagen

Die Grundlage für die Erstellung eines Teilbebauungsplanes für die Grundstücke Nr. 1820, 1821, 1822/1, eine Teilfläche von 1823 und 1824, alle KG Söchau, im Ausmaß von ca. 19.350 m² bildet der Flächenwidmungsplan 2.00 inklusive der am 10. April 2001 vom Gemeinderat beschlossenen Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet. Betroffen davon ist eine Teilfläche vom Grundstück Nr. 1823 im Ausmaß von ca. 1.200 m².

Der Teilbebauungsplan stellt demnach im Zusammenhang mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung eine Raumordnungserfordernis dar. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Bauland der Kategorie Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet „L(WA)“ und werden nach Erfüllung der Aufschließungserfordernisse im Rahmen des Teilbebauungsplanes zu vollwertigem Bauland der Kategorie Allgemeines Wohngebiet “WA”.

2.) Aufschließungserfordernisse

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 2.00 wurden für den betroffenen Planungsraum unter der Bezeichnung Söchau-Süd, Gebiet Nr. 1.4 Aufschließungserfordernisse festgelegt. Damit sich die Baukörper und sonstigen baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, wurde die Verteilung der Baumassen im Planungsraum festgelegt, die Äußere Gestaltung der Objekte definiert und die innere und äußere Erschließung bestimmt. All diese Bestimmungen wurden in den Teilbebauungsplan aufgenommen.

Die bestehenden Häuser am Weg Grundstück Nr. 1824 werden abwassertechnisch bereits über die Ortskanalisation entsorgt. Für die restlichen Teilplanungsräume wurde die abwassertechnische Entsorgung im Zuge des Teilbebauungsplanes festgelegt und wurde in die zeichnerische Darstellung aufgenommen.

Da sich die Grundstücke mit den Nummern 1820, 1821 und 1822/1 im Lärm- und Erschütterungsbereich der Bahn liegen, ist mit den Österreichischen Bundesbahnen ein Dienstbarkeitsvertrag bezüglich Lärm und Erschütterungen abzuschließen, in dem festgehalten wird, dass eventuell auftretende Lärm- und Erschütterungseinflüsse entschädigungslos geduldet werden. Es muss festgehalten werden, dass eine Lärmmessung im Bereich der Bahn geringe Belastungen ergab, da Züge in diesem Abschnitt ihre Geschwindigkeit aufgrund des Bahnübergangs stark reduzieren.

Durch die solcherart erfüllten Aufschließungserfordernisse wird erreicht, dass sich die Grundstücke Nr. 1820, 1821, 1822/1, eine Teilfläche von 1823 und 1824 in ihrem Erscheinungsbild und ihrer räumlich-funktionellen Gliederung entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen entwickeln.

3.) Lage

Die Bahnhofsiedlung wird zukünftig die Bebauung des Ortes Söchau im Südwesten abschließen. Die Grundstücke der Bahnhofsiedlung befinden sich südlich des Bahnhofgeländes und sind von diesem durch einen 20-30 m breiten Grünstreifen räumlich getrennt.
Wochentags zwischen 5 und 19 Uhr frequentieren nur rund 15 Zugspaare (Personenzüge) den Bahnhof Söchau. Überdies ist durch den vorgeschriebenen Grünstreifen ein gebührender Abstand zwischen Wohnbebauung und Bahnhof vorgesehen, wodurch der Schallimmission gemäß dem Planungsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete „WA“ von 55 dB bei Tag und 45 dB bei Nacht Rechnung getragen wurde.
Die zukünftige Bahnhofsiedlung wird im Südwesten vom Hartlweg umgürtet und manche Teilplanungsräume von diesem aus erschlossen. Westlich vom Hartlweg fallt das Gelände ab, sodaß die gesamte Bahnhofsiedlung gegenüber dem Talboden der Rittschein etwas erhöht ist.

4.) 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. Grundstücksabstände sind laut Baugrenzlinien einzuhalten.
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 mit ausgebautem Dachgeschoss) nicht überschreiten.

Gebäude sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen, wobei die innerhalb der Baugrenzlinien 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 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 in rotem Material auszuführen sind.

5.) Garagen

Hausgaragen sind bevorzugt als überdachte Einstellplätze – sogenannte „Carports“ – zu gestalten. Empfehlenswert dabei ist eine geschlossene Wand zur Wetterseite und eine Kombination mit einem geschlossenen Abstellraum.

6.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das östlich an den Planungsraum anschließende Allgemeine Wohngebiet verfügt bereits über Wasserver- und Abwasserentsorgung. Die Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen werden gemäß der zeichnerischen Darstellung in den Planungsraum weitergeführt.
Die Abwässer werden Richtung Rittschein hangabwärts entsorgt.
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.

LEGENDE:

	Planungsraum
	Baugrenzlinie
	Grundstücksgrenze
	Grundstücksgrenze - gepl. Teilung
	Bestehende Bauten
	Vorschlag für Neubauten und Situierung
	Verkehrsflächen
	Grünflächen
	Grundstückszufahrt
	Vorschlag für Carport
H20	Wasserleitung Ist
H20	Wasserleitung Projekt
	Kanal Ist
	Kanal Projekt
	Böschung
0,2-0,4	Bebauungsdichte
1820	Grundstücksnummer
	Geschosszahl - Höchstmaß
I 01	Nummer des Teilplanungsraumes
FL.: 800,00m²	Grundstücksfläche

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Gesehen am: 24/6/02

Gt: 33/07/2002

ARCH.DIPL.ING. F. OHNEWEIN
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz 6. Tel.: 03382 53964

Projekt: BPL Bahnhofsiedlung
Grundstück Nr.: 1820,1821,1822/1, 1823,1824, KG Söchau

Maßstab 1:500

Planinhalt: Bebauungsplan

Zust.	Änderung	Datum	Nam		Datum	Name
				Bearb	14.01.02	Stanzer
				Gez	14.01.02	Pitzek
				Gepr	14.01.02	Ohnewein

BEBAUUNGSPLAN
Bahnhofsiedlung

SOE_BPL 3.1

KG Söchau

Blatt

Ursprung

Ersatz für:

Ersatz durch: