

**BELEGEXEMPLAR**

**Gemeinde**

**Seiersberg-Pirka**

*031-2/Bebauung Rebhuhnweg/5. Jh.*

Gemeinde Seiersberg-Pirka

14. Juni 2019

Zl. \_\_\_\_\_



**Bebauungsplan-Änderung  
„Erste Erweiterung nördlich Rebhuhnweg“**

**Verordnungstext, zeichnerische Darstellung  
und  
Erläuterungsbericht**

**–Beschluss–  
gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 Stmk. ROG 2010**

**Stand der Ausfertigung: 13.06.2019**

GZ: 111BN19

Graz – Seiersberg-Pirka, Juni 2019

Bearb.: Pu/Pa/Pi/Ka

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\GU\Seiersberg-Pirka\GB Liegenschaftsentwicklung GmbH\111BN19\_BBPL Erweiterung nördl. Rebhuhnweg I\06 Endbeschluss\20190613\_111BN19\_Pa\_BBPL\_Beschluss.docx

# INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Verordnung.....	1
§ 1 Geltungsbereich/ Verfasser .....	1
§ 2 Flächenwidmung/Räumliches Leitbild.....	1
§ 3 Verwendungszweck/ Begriffsbestimmungen .....	5
§ 4 Beschränkungen/ Ersichtlichmachungen .....	5
§ 5 Verkehrserschließung/ Technische Infrastruktur .....	5
§ 6 geplante Bauplätze/ Lage der Gebäude/ Bebauungsweise/ Bebauungsgrad/ Bebauungsdichte .....	7
§ 7 Dachform/ zul. Geschoßanzahl/ Gebäudehöhe/ Farbgebung/ Materialwahl/ Alternativenergieanlagen .....	8
§ 8 Abstellflächen/ Garagen .....	9
§ 9 Freiflächen/ Bepflanzungen/ Geländeänderungen.....	9
§ 10 Oberflächenentwässerung/ Bodenmechanisches Gutachten .....	10
§ 11 Anhörung/ Rechtswirksamkeit.....	11
Verfahrensblatt .....	12
Zeichnerische Darstellung .....	13
Planungsfachliche Erläuterungen .....	14
1. Ausgangssituation/ Rechtsgrundlagen.....	14
2. Gestaltungs-/ Planungsgrundlagen .....	19
3. Beilagen.....	24

---

**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
ROG	Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

---

**GEMEINDE SEIERSBERG-PIRKA**  
**Bebauungsplan-Änderung**  
**„Erste Erweiterung nördlich Rebhuhnweg“**

**VERORDNUNG**

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017<sup>1</sup>, wurde der Bebauungsplan „Erste Erweiterung nördlich Rebhuhnweg“ samt zeichnerischer Darstellung (Planwerk) und Erläuterungsbericht, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, GZ: 111BN19, Stand der Ausfertigung: 13.06.2019 im Gemeindeamt der Gemeinde Seiersberg-Pirka innerhalb der Frist von 27.05.2019 bis 12.06.2019 (mind. zwei Wochen) angehört und am 09.07.2019 durch den Gemeinderat beschlossen.

***Der bisher geltende Bebauungsplan „nördlich Rebhuhnweg“ wird vollinhaltlich ersetzt. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan werden kursiv, fett bzw. durchgestrichen dargestellt. Die geltenden Festlegungen des bisherigen Bebauungsplanes „nördlich Rebhuhnweg“ werden großteils im gegenständlichen Bebauungsplan übernommen.***

**§ 1**

**GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER**

- (1) Der Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes umfasst die Grdste. Nr. 736/1 (Teilfl.), 737/1 (Teilfl.), 772/3 (Teilfl) und 773 (Teilfl.), KG 63281 Seiersberg, in einem Gesamtflächenausmaß von ca. **9.580** 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 Stmk. ROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
- (2) Verfasser der Verordnungsurkunden ist die Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 111BN19 mit Stand der Ausfertigung: 13.06.2019 und ist die zeichnerische Darstellung (Planwerk) im Maßstab M 1: 1.000, integrierender Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes dar.

**§ 2**

**FLÄCHENWIDMUNG/RÄUMLICHES LEITBILD**

- (1) Die verfahrensgegenständlichen Teilflächen der Grdste. Nr. 736/1 und 737/1 sowie der Grdste. Nr. 772/3 und 773, KG 63281 Seiersberg, sind im geltenden 1. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seiersberg-Pirka als Bauland – Aufschließungsgebiet für Rei-

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

nes Wohngebiet (WR) mit der lfdn. Nr. S2 gem. § 30 (1) Z.1 iVm § 29 (3) Stmk. ROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,3 sowie einer Bebauungsfrist<sup>2</sup> festgelegt. **Teilflächen der Grdst. Nr. 737/1 und 736/1 sind als vollwertiges Bauland – Reines Wohngebiet (WR) festgelegt.**

(2) Als Planungsinstrument ist gem. § 3 (2) Z.5 des Wortlautes zum geltenden **1. Flächenwidmungsplan** der Gemeinde Seiersberg-Pirka die Erstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherstellung nachfolgender Aufschließerfordernisse und öffentlicher Interessen festgelegt (Nr. B22a gem. Bebauungsplanzonierungsplan zum geltenden 1. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seiersberg-Pirka):

- Berücksichtigung der lokalen **klimatologischen Gegebenheiten** (z.B. Inversionsgefährdung, Nebelverhältnisse, Kaltluftabflüsse, Flurwinde) und planungstechn. Vorgaben gem. Klimateignungskarte Graz/Graz-Umgebung (Verfasser: Univ. Prof. Dr. R. Lazar, Mai 1993) und Kaltluftabflussberechnung vom 25.06.2012 (Verfasser: Univ. Prof. Dr. R. Lazar)<sup>3</sup>.
- **Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:** Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie in die umgebende Siedlungsstruktur, Abstimmung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung.
- **Parzellierung:** Neuparzellierung der Grundstücke im Anlassfall.
- **Rechtliche Einschränkungen** aufgrund gelt. Materienrechte (Forstrecht, Wasserrecht, Gewerberecht, Denkmalschutzgesetz, Luftfahrtgesetz<sup>4</sup>, Naturschutzgesetz etc.; Präzisierungen erfolgen unter § 3 (2) Z.5 des Wortlautes) (LS 29, Heilquellenschutzgebiet).
- **Äußere Anbindung:** Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung/ Anbindung an das bestehende/ geplante Straßennetz (Beibringung einer verkehrstechnischen Planung im Anlassfall). Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeiten i.S. des § 5 Stmk. BauG 1995 idGF.
- **Infrastrukturelle Erschließung** (Kanal, Strom, Wasser, Gas, Telefon o.ä.) in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung.
- Erstellung eines **Oberflächenentwässerungskonzeptes** (vgl. § 3 (2) Z.2 des Wortlautes) aufgrund einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet.

<sup>2</sup> Gemäß § 36 Stmk. ROG 2010 LGBl Nr. 49/2010 idF LGBl Nr. 44/2012. Beginn der Bebauungsfrist: Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes. Als Sanktion wird für alle oben aufgelisteten Flächen bei fruchtlosem Fristablauf die Investitionsabgabe von € 1,-/m<sup>2</sup>/Jahr gemäß geltendem ROG festgelegt.

<sup>3</sup> Übernahme der diesbezüglichen Grundlagen aus dem Örtlichen Entwicklungsplan Nr. 4.00 der ehemaligen Gemeinde Seiersberg in das gelt. erste Örtliche Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan der Gemeinde Seiersberg-Pirka.

<sup>4</sup> Sicherheitszonenplan des Flughafens Graz, begrenzte zulässige Gebäudehöhe bzw. Ausnahmegewilligung gemäß § 86 Luftfahrtgesetz, BGBl. Nr. 253/1957 in der jeweils geltenden Fassung, erforderlich.

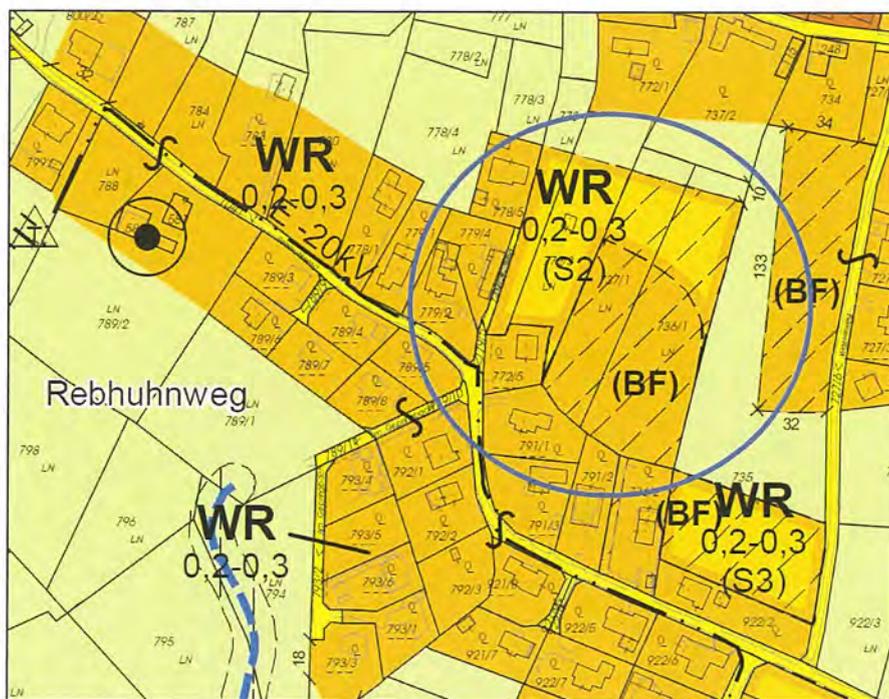


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem geltenden 1. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seiersberg-Pirka, unmaßstäblich.

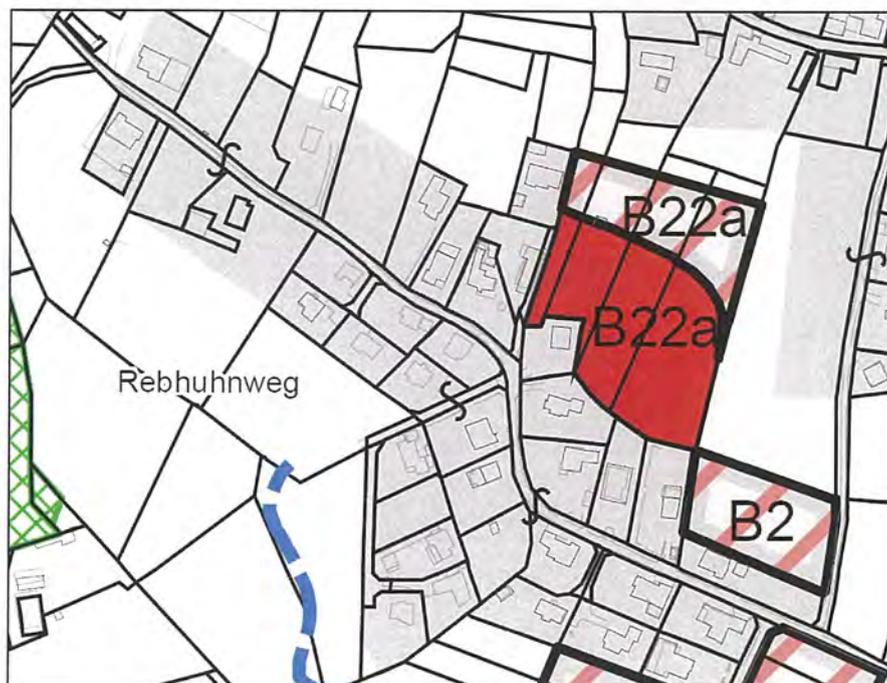


Abbildung 2 - Ausschnitt Bebauungsplanzonierung der Gemeinde Seiersberg-Pirka, unmaßstäblich.



Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark, unmaßstäblich.

- (3) Der verfahrensgegenständliche Bereich befindet sich zur Gänze innerhalb des Geltungsbereiches des Räumlichen Leitbildes zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 idGF mit der Bezeichnung „Reines Wohnen“ und sind die Bestimmungen dieser Verordnung<sup>5</sup> einzuhalten. Es sind daher pro Bau- platz max. 2 Wohneinheiten iSd § 41 (2) Z.5 Stmk. ROG 2010 zulässig.**

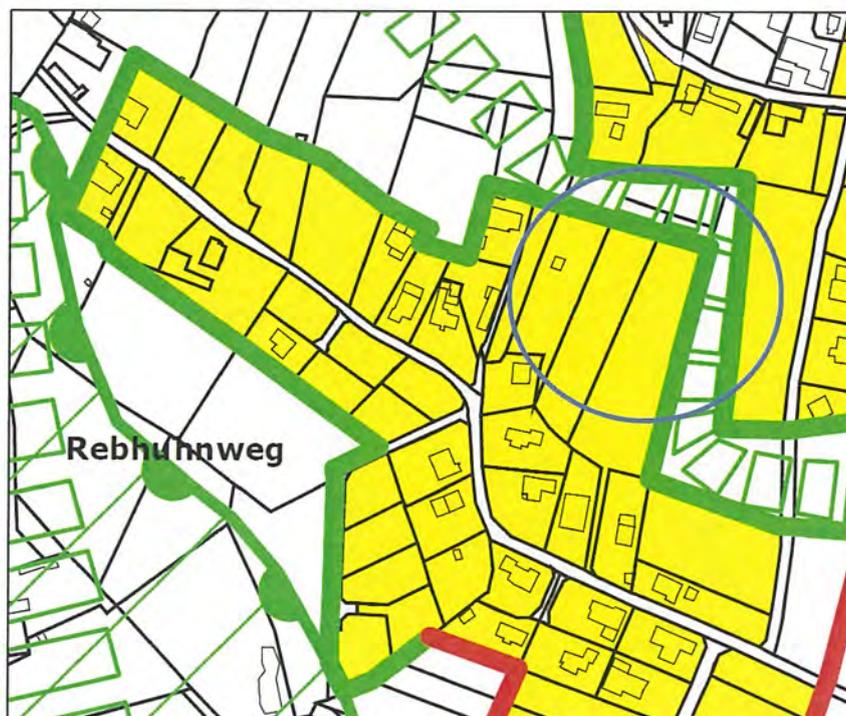


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem geltenden Räumlichen Leitbild „Reines Wohnen“, unmaßstäblich.

<sup>5</sup> Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 205RL15, Stand: 26.09.2017, Rechtskraft: 29.03.2018.

### § 3

#### VERWENDUNGSZWECK/ BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß geltenden Flächenwidmungsplan Nr. **1.00** der Gemeinde Seiersberg-Pirka iSd Bestimmungen der Baugebietsdefinitionen des § 30 (1) Z.1 Stmk. ROG 2010 (Bauland – Reines Wohngebiet) zu erfolgen.
- (2) Baugrenzlinien<sup>6</sup> dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden 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. 63/2018<sup>7</sup>, über die Baugrenzlinie hervortreten.
- ~~(3) Erschließungsstraßen im vollwertigen Bauland und in den Aufschließungsgebieten sind öffentliche Verkehrsflächen und Privatstraßen zu Erschließung von mehr als einem Bauplatz.~~

### § 4

#### BESCHRÄNKUNGEN/ ERSICHTLICHMACHUNGEN

- (1) ***Lage innerhalb des Geltungsbereiches des Räumlichen Leitbildes „Reines Wohnen“ der Gemeinde Seiersberg-Pirka (vgl. § 2 (3) des Bebauungsplanwortlautes).***
- (2) Lage innerhalb des ersichtlich gemachten Heilquellenschutzgebietes Tobelbad.
- (3) Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS lfde. Nr. 29.

### § 5

#### VERKEHRSERSCHLIESSUNG/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- (1) Äußere Anbindungen:  
Die Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz hat über die gem. bisher gelt. Bebauungsplan „nördlich Rebhuhweg“ festgelegte Verkehrsfläche und in weiterer Folge über den Rebhuhweg, Grdst. Nr. 1041, KG 63281 Seiersberg, gemäß gelt. RVS 03.05.12 zu erfolgen. ***Der gem. gelt. Bebauungsplan „Rebhuhweg“ bestehende Wendehammer wird Richtung Norden verschoben und die bestehenden Baugrenzlinien demgemäß angepasst.***

<sup>6</sup> Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995.

<sup>7</sup> In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.

ZONE 1: Die Bauplätze 1 bis 6 und **9 bis 10** gemäß Rechtsplan sind über die rechtlich gesicherte Zufahrt (Dienstbarkeitsvertrag liegt vor) über das Grdst. Nr. 791/1, KG 63281 Seiersberg, an den Rebhuhnweg anzubinden.

ZONE 2: Die Bauplätze 7 und 8 sind über die Grdst. Nr. 779/5 und 779/3, beide KG 63281 Seiersberg, an den Rebhuhnweg anzubinden. Wenn keine Einigung mit den Grundeigentümern der o. g. Grundstücke zu Stande kommt, können die Bauplätze 7 und 8 optional über die Grdst. Nr. 772/5 bzw. 773, KG 63281 Seiersberg an den Rebhuhnweg angebunden werden.

(2) Innere Erschließung:

Die innere Erschließung der Bauplätze **der Zone 1** des Bebauungsplangebietes hat über eine neu zu errichtende (**teilweise baurechtlich bereits bewilligte**) Erschließungsstraße gemäß Planwerk (befestigte Fahrbahnbreite mind. 5,00 m, davon mind. 4,00 m staubfrei) zu erfolgen.

Für die Erschließung der Bauplätze 7 und 8 (Zone 2) ist die bestehende Erschließungsstraße (Grdst. Nr. 779/5 und 779/3 (Teilfl.), beide KG 63281 Seiersberg) auf insgesamt 5,00 m befestigte Fahrbahnbreite (davon mind. 4,00 m staubfrei) über Grdst. Nr. 773 zu verbreitern, sofern die optionale Erschließung über die Grdst. Nr. 772/5 bzw. 773, KG 63281 Seiersberg nicht zustande kommt.

- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegten Kombinationsflächen in Überlagerung von Verkehrsflächen und Freiflächen sind entweder als Verkehrsfläche (private Zufahrt, Wendepplatz oder Stellplatzflächen/ überdachte Stellplätze) zu nutzen oder bei nicht gegebenem Bedarf gemäß § 9 des Wortlautes dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.
- (4) Straßenseitige Toranlagen sind gem. geltendem Räumlichen Leitbild „Reines Wohnen“ nur unter der Voraussetzung zulässig, dass diese im Einfahrtsbereich von der bestehenden Verkehrsfläche bei Senkrechtparkierung um 5,00 m und bei Längsparkierung um 2,50 m zurückversetzt sind.
- (5) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom, Gas u.ä.) hat unterirdisch in Verbindung mit der Errichtung der Verkehrsanlagen 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 jeden Bauplatz ein von den Zufahrtswegen leicht erreichbarer Standplatz (z.B. Nebengebäude für Lager- und Einstellzwecke) für die Aufstellung von Müllsammelbehältern vorzusehen. Die Errichtung von privaten Müllsammelstellen im künftigen Straßenraum ist nicht zulässig.

## § 6

### **GEPLANTE BAUPLÄTZE/ LAGE DER GEBÄUDE/ BEBAUUNGSWEISE/ BEBAUUNGSGRAD/ BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) 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)**.
- (2) Die Situierung von oberirdischen Gebäuden hat innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubare Bereiche) zu erfolgen. 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. ~~Für die südliche Teilfläche des Grdst. Nr. 736/L, KG 63281 Seiersberg, die außerhalb des in der Plandarstellung abgegrenzten Geltungsbereiches zu liegen kommt, werden aufgrund der für eine Bebauung ungeeigneten Grundstückskonfiguration keine näheren Bestimmungen im ggst. Bebauungsplan getroffen. Dieses Teilgrundstück soll im Anlassfall dem östlich oder dem westlich daran angrenzenden Nachbargrundstück (Bauplatz) zugeschlagen werden und ist hinkünftig Bestandteil eines vollwertigen Bauplatzes.~~
- (3) Die in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegte offene und gekuppelte Bebauungsweise ist verbindlich einzuhalten.
- (4) Bauliche Anlagen haben sich in ihrer Gestaltung dem vorherrschenden Gebietscharakter einzufügen, **das sind max. zweigeschoßige Einfamilien-/Zweifamilienwohnhäuser.**
- (5) **Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) grundstücksbezogen mit max. 0,5 festgelegt und ist einzuhalten.**
- (6) Die gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 festgelegte und gebietstypische Bebauungsdichte von 0,2-0,3 ist verbindlich einzuhalten (gebietstypische Wohnhausbebauung für Einfamilienwohnhäuser). Dabei darf die Größe der neu geschaffenen Bauplätze 800 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Im Zuge von Grundstücksteilungen darf, falls dies nicht anders möglich ist, die Mindestgröße von 800 m<sup>2</sup> für das daraus entstehende Restgrundstück um max. 10 % unterschritten werden.

## § 7

### **DACHFORM/ ZUL. GESCHOSSANZAHL/ GEBÄUDEHÖHE/ FARBGEBUNG/ MATERIALWAHL/ ALTERNATIVENERGIEANLAGEN**

- (1) **Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit max. zwei abstandsrelevanten<sup>8</sup> Geschoßen festgelegt. Die Errichtung von Kellergeschoßen ist zulässig.**
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im ebenen Gelände und bergseitig 8,00 m, talseitig max. 11,00 m. Bei Satteldächern mit mehr als 35° Dachneigung ist eine Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhe bergseitig, oder im ebenen Gelände bis max. 1,50 m zulässig. Die talseitig festgelegte Gebäudehöhe mit max. 11,00 m bleibt davon unberührt. Die Gesamthöhe der Gebäude darf in den Hangzonen 11,00 m nicht überschreiten. **Als unterer Bezugspunkt ist in Abweichung von den Begriffsbestimmungen des § 4 Z.31 Stmk. BauG 1995 idgF die jeweilige Oberkante der bewilligten Geländeänderung heranzuziehen.**
- (3) Die Fassadengestaltung (Struktur- und Farbgestaltung) ist der Bebauung der Umgebung anzupassen. Grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Im Zuge des nachfolgenden Individualverfahren (Baubewilligungs- bzw. Anzeigeverfahren) ist das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen.
- (4) Dachaufbauten (Dachgauben, Seitengiebel, Dachterrassen) sind in Form, Material und Dimensionierung dem jeweiligen Dachkörper anzugleichen und in den Umgebungscharakter zu integrieren.
- (5) Seitengiebel sind grundsätzlich zulässig. Diese sollen der Baumasse des Baukörpers untergeordnet bzw. angeglichen werden.
- (6) Die Form, das Material und die Farbe des Daches haben sich grundsätzlich dem Umgebungsbereich anzupassen.
- (7) Bauliche Anlagen haben sich in ihrer Gestaltung dem vorherrschenden Gebietscharakter einzufügen.
- (8) **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. In das Ortsbild integrierbare Kollektoren/Paneele können auch auf den Bauplätzen (z.B. bei Terrassenböschungen) in Errichtung gelangen.**
- (9) **Durch Alternativenergieanlagen dürfen keine optischen Störwirkungen (Blendungen und Reflexionen) auf Luftfahrzeuge bzw. Luftfahrttreibende**

---

<sup>8</sup> Gemäß § 13 Stmk. BauG 1995.

**und auf Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens Graz sowie auf Nachbarflächen und deren Nutzungen verursacht werden.**

## § 8

### ABSTELLFLÄCHEN/ GARAGEN

- (1) Innerhalb der bebaubaren Bereiche ist die Errichtung von Garagen zulässig. Diese sind nach Möglichkeit in den Hauptbaukörper zu integrieren oder an den Hauptbaukörper anzubauen.
- (2) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mind. 2,0 Kfz-Abstellplätze (***innerhalb der sog. Kombinationsflächen und bebaubaren Bereiche***) gemäß den Bestimmungen der geltenden OIB Richtlinie 4, Tabelle 2, bzw. dem gelt. Räumlichen Leitbild „Reines Wohnen“ auf Eigengrund in Errichtung zu bringen.
- (3) Bei der Errichtung der Stellplätze sind die entsprechenden Bestimmungen der geltenden OIB Richtlinie 2.2 einzuhalten. Hinter den Abstellplätzen ist grundsätzlich bei Senkrechtaufstellung eine Fahrgassenbreite zum Wenden der Fahrzeuge gemäß geltender OIB Richtlinie 4 von mind. 6,0 m (bei Schrägaufstellung mit 60° eine Fahrgassenbreite von 4,5 m, bei 45° mit 3,5 m) zu berücksichtigen und gegebenenfalls die Lage der Stellplätze danach auszurichten.
- (4) Die Errichtung der erforderlichen Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen sowie der erforderlichen Stellplätze ist innerhalb der bebaubaren Bereiche (für Garagen) und/oder auf den Kombinationsflächen (Überlagerung von Verkehrsflächen mit Freiflächen) für überdachte Stellplätze zulässig.

## § 9

### FREIFLÄCHEN/ BEPFLANZUNGEN/ GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.
- (2) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen dürfen innerhalb des Planungsgebietes vorwiegend mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchgeführt werden.
- (3) Lebende Zäune sind straßenseitig bis zu einem Abstand von mind. 0,75 m von der Grundgrenze zulässig. Die Schaffung und Erhaltung eines Freiraumes von mind. 0,75 m zwischen der Hecke und der Grundgrenze ist sicherzustellen.
- (4) Die Einfriedungen von einzelnen Grundstücken sollen möglichst in transparenter Form (z.B. Maschendraht) erfolgen. ***Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt***

**1,80 m**, gemessen von der jeweiligen Oberkante der **bewilligten Geländeänderung**.

- (5) 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, **gemessen von der jeweiligen Oberkante der bewilligten Geländeänderung**, soll nicht überschritten werden. **Die Verwendung von Flussbausteinen und ähnlich grobschlächtigem Material ist nicht zulässig.**
- (6) Das Aufstellen von Plakatwänden und Werbeeinrichtungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 29 ist nicht zulässig.

## § 10

### OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG/ BODENMECHANISCHES GUTACHTEN

- (1) **Der hydrologische Nachweis einer geordneten Oberflächenentwässerung hat auf der Grundlage der „hydrologischen und geotechnischen Maßnahmen für die geordnete Behandlung und Entsorgung der Oberflächenwässer“, verfasst von DI Reinhard Pötscher vom 23.09.2018, Ergänzung vom 22.01.2019, GZ: 2015/080 (Zone1) zu erfolgen. Für die Zone 2 gelten die Ausführungen sinngemäß.**
- (2) Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) zur Versickerung zu bringen (z.B. Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden etc.)<sup>9</sup>.
- (3) 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.
- (4) Befestigte/ versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze u. dgl. sind möglichst wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainageasphalt etc.) zu gestalten.
- (5) Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung auch ein bodenmechanisches Gutachten der Baubehörde vorzulegen.

---

<sup>9</sup> Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der jeweils geltenden ÖNORMEN und Regelblätter (sh. Erläuterungsbericht) im nachfolgenden Bewilligungsverfahren festzulegen.

**§ 11****ANHÖRUNG/ RECHTSWIRKSAMKEIT**

- (1) Der Teilbebauungsplan „Erste Erweiterung nördlich Rebhuhnweg“ wurde im Gemeindeamt der Gemeinde Seiersberg-Pirka innerhalb der Anhörungsfrist von 27.05.2019 bis 12.06.2019 gem. § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010 idgF (mind. zwei Wochen) schriftlich angehört. Innerhalb der Parteienverkehrsstunden konnte in die Verordnung Einsicht genommen werden und waren Einwendungen und Stellungnahmen schriftlich und fristgerecht beim Gemeindeamt einzubringen.
- (2) Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 09.07.2019 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtswirksamkeit. ***Mit Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes erlischt der Bebauungsplan „nördlich Rebhuhnweg“.***



Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister  
Werner Baumann

**VERFAHRENSBLATT**  
**Gemeinde Seiersberg-Pirka**  
**Bebauungsplan „Erste Erweiterung nördlich Rebhuhnweg“**

**-BESCHLUSS-**

- 1) Anhörung des Bebauungsplanes „Erste Erweiterung nördlich Rebhuhnweg“ gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017, von 27.05.2019 bis 12.06.2019.

Der Bürgermeister  
  
 Datum: 23. Mai 2019  
 GZ: 031-2/Bebauungsplan Rebhuhnweg

Planverfasser  
  
 Datum: 22.05.2019  
 GZ: 111BN19

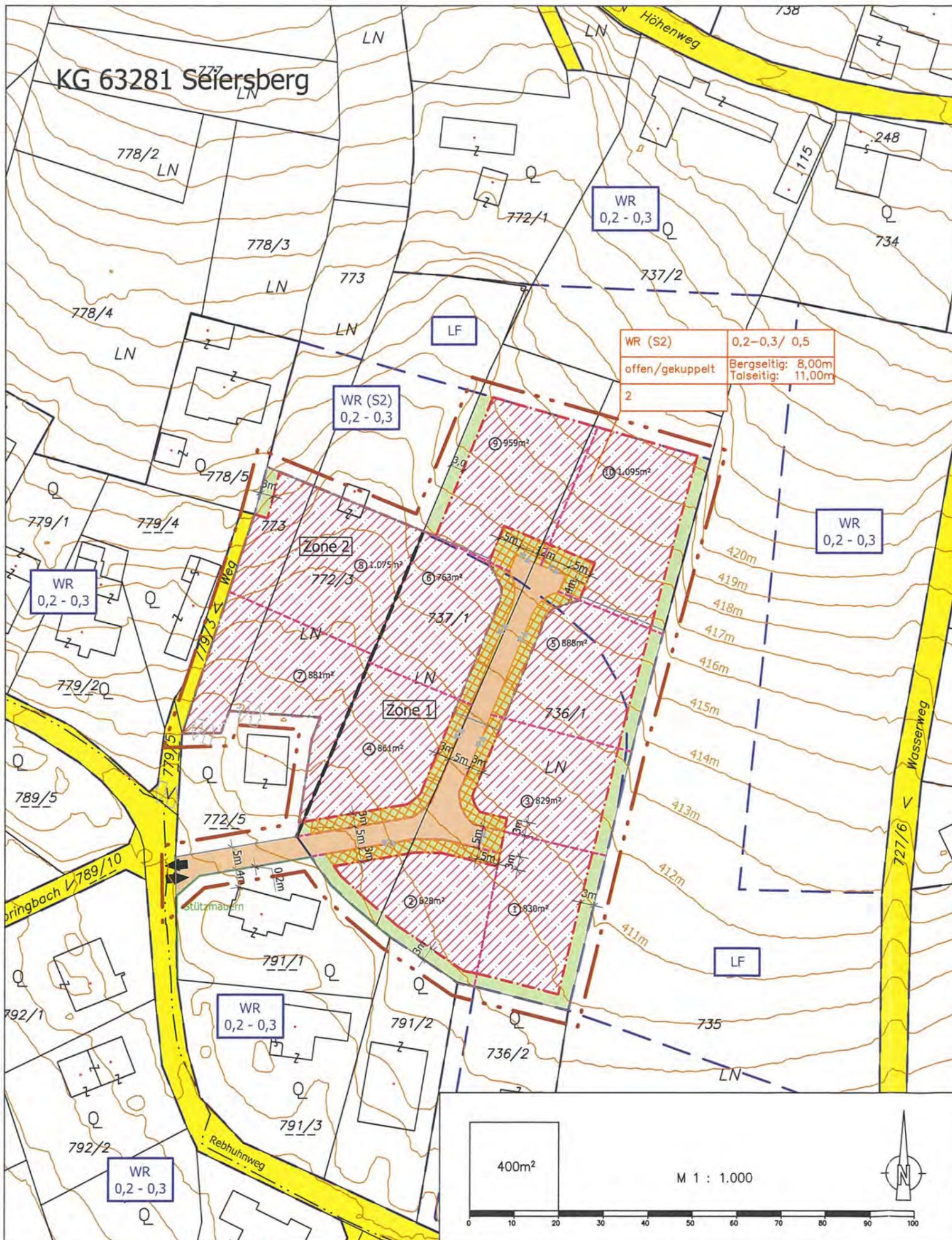
- 2) Beschluss des Bebauungsplanes „Erste Erweiterung nördlich Rebhuhnweg“ gemäß § 38 (8) Stmk. ROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017, durch den Gemeinderat am 09.07.2019.

Für den Gemeinderat:  
 Der Bürgermeister  
  
 Datum: 10. Juli 2019  
 GZ: 031-2/Bebauungsplan Rebhuhnweg

Planverfasser  
  
 Datum: 13.06.2019  
 GZ: 111BN19

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

Datum:  
 GZ:



**LEGENDE** (mit Bezug auf die Wortlautfestlegung)

- Geltungsbereich (§ 1 Wortlaut)
- Nutzungsgrenzen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00
- bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit lfd. Nummern der Bauplätze
- Abgrenzung zwischen Zone 1 und Zone 2
- Baugrenzl意思
- bebaubare Bereiche innerhalb der Baugrenzlinie
- Verkehrsanlage gemäß § 32 (1) Stmk. ROG 2010 idgF gem. Flächenwidmungsplan
- Innere Erschließung
- Kombination Verkehrsanlage/Stellflächen mit Freiflächen
- Freifläche
- geplante Ein-/Ausfahrt zu und vom Bebauungsplangebiet
- mögliche Zu- und Abfahrten zu und von Bauplätzen
- Gebäude gem. DKM
- Hochspannungserdkabel
- Höhenschichtenlinien (1m)
- optionale Ein- und Ausfahrten für die Bauplätze Nr. 7 und 8 über Eigengrund

**NUTZUNGSSCHABLONE:**

Baulandkategorie	Bebauungsdichte min/max max. Bebauungsgrad
Bebauungsweise	max. Gebäudehöhe
max. Geschoße	

Plangrundlagen:  
 - BEV-DKM Stand: 10.04.2019  
 - Flächenwidmungsplan Nr. 1.00  
 - BBPI "nördlich Rebhuhnweg", Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 237BN14, Rechtskraft: 25.12.2014  
 - ALS-Daten vom 24.04.2017, Stand: 09.04.2010

Maßstab: 1:1.000  
 Stand: 13.06.2019  
 GZ: 111BN19  
 Bearb.: Pu/Pa/Pi

**Erste Bebauungsplan-Änderung  
 "Erweiterung nördlich Rebhuhnweg"**

**-Beschluss-**

- Anhörung des Bebauungsplanes in der Zeit von 27.05.2019 bis 12.06.2019.



der Bürgermeister  
 Datum: 23. Mai 2019  
 GZ: 02-2/Bebauungsplan

Planverfasser  
 Datum: 22.05.2019  
 GZ: 111BN19

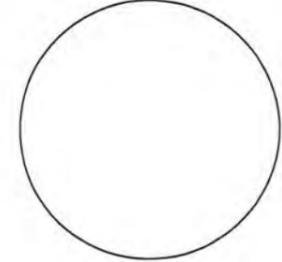
- Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am 09.07.2019.



Für den Gemeinderat  
 der Bürgermeister  
 Datum: 10. Juli 2019  
 GZ: 02-2/Bebauungsplan

Planverfasser  
 Datum: 13.06.2019  
 GZ: 111BN19

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



L102 - Wortlautfestlegung - AutoCAD/Geminderat/Seiersberg-Pirka/Bebauungsplan/111BN19\_Erw\_nördlich\_Rebhuhnweg/03\_Beschluss/20190613\_111BN19\_Pu\_PP\_LND.dwg

## PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

### 1. AUSGANGSSITUATION/ RECHTSGRUNDLAGEN:

#### 1.1 Gebietsbeschreibung:

Das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Gedersberg nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche „Rebhuhnweg“ in Süd- bis Südwesthanglage und liegt für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes ein geltender Bebauungsplan mit der Bezeichnung „nördlich Rebhuhnweg“ aus Basis des vierten Flächenwidmungsplanes der ehem. Gemeinde Seiersberg vor. Im Zuge der Neuerstellung des ersten Flächenwidmungsplanes der neuen Gemeinde Seiersberg-Pirka erfolgte eine Bauländerweiterung und ist der bisher geltende Bebauungsplan aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen zu überarbeiten. Im Zuge dieser Überarbeitung sind die Festlegungen des zwischenzeitlich in Rechtskraft getretenen Räumlichen Leitbildes „Reines Wohngebiet“ in den Bebauungsplan zu inkorporieren. Rechtsbestände (bewilligte (konsensgemäße) Gebäude, Straßen u.ä.) sind dadurch nicht betroffen (Ausnahme: Zu-/Umbaumaßnahmen).

Die westlich angrenzenden Grundstücke sind überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut. Es dominieren im unmittelbaren Umgebungsbereich die Geschoßigkeiten von einem Geschoß mit Dachgeschoß bzw. zwei Vollgeschoßen. Die vorherrschenden Dachformen sind Sattel- und Walmdächer in hellen bis dunklen Grau- bzw. hellen bis dunklen Rottönen mit unterschiedlichen Dachneigungen, teilweise mit Seitengiebeln und Dachgaupen. Weiters sind Pult- und Flachdächer vorhanden (vgl. Abb. lfde. Nr. 5). Für die bebaubaren Bereiche innerhalb des gelt. Bebauungsplanes „Rebhuhnweg“ liegen für die relevanten Teilflächen der Grdst. Nr. 737/1 und 736/1, KG Seiersberg, bereits rechtskräftige Baubewilligungen vor. Somit wird der erforderlichen Entwicklung von innen nach außen bereits Rechnung getragen.

Die übrigen Grundstücke des Aufschließungsgebietes sind über den Bestand gem. gelt. Bebauungsplan „Rebhuhnweg“ zu erschließen.

Innerhalb des Bebauungsgebietes sollen zukünftig Ein-/Zweifamilienwohnhäuser in offener bzw. gekuppelter Bebauung in Errichtung gebracht werden.



Abbildung 5 - Schrägluftdarstellung, Quelle: [www.google.at/earth](http://www.google.at/earth), Erhebungsdatum: 10.04.2019, unmaßstäblich.



Abbildung 6 - Orthofoto 2018 (unmaßstäblich)

## 1.2 Festlegungen im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Gemeinde Seiersberg-Pirka:

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß geltenden 1. Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seiersberg-Pirka als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR) mit der lfd. Nr. S2 gem. § 30 (1) Z.1 Stmk. ROG 2010 mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,3 festgelegt.

Die östlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauland – Reines Wohngebiet (WR) festgelegt und mit ein- bzw. zweigeschoßigen Einfamilienwohnhäusern bebaut.

Die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke sind als Freiland ausgewiesen und liegen außerhalb der langfristig festgelegten Entwicklungsgrenzen gem. Örtlichem Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 1.00. Dieser Freilandbereich dient dem Kaltluftabfluss gemäß den planungstechnischen Vorgaben gemäß Klimaeignungskarte Graz/Graz-Umgebung, (Verfasser: Univ. Prof. Dr. R. Lazar aus Mai 1993) und den Kaltluftabflussberechnungen vom Juni 2012 desselben Verfassers.

Als Aufschließungserfordernisse wurden im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 durch die Gemeinde Seiersberg-Pirka festgelegt:

- Äußere Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung/ Anbindung an das bestehende/ geplante Straßennetz (Beibringung einer verkehrstechnischen Planung im Anlassfall). Nachweis der rechtlich gesicherten Zufahrtsmöglichkeiten i.S. des § 5 Stmk. BauG 1995 idGF.
- Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Strom, Wasser, Gas, Telefon o.ä.) in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung.
- Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes (vgl. § 3 (2) Z.2 des Wortlautes) aufgrund einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung für das jeweils betroffene Gebiet.

Als öffentliche Interessen wurden festgelegt:

- Berücksichtigung der lokalen klimatologischen Gegebenheiten (zB Inversionsgefährdung, Nebelverhältnisse, Kaltluftabflüsse, Flurwinde) und planungstechn. Vorgaben gem. Klimaeignungskarte Graz/Graz-Umgebung (Verfasser: Univ. Prof. Dr. R. Lazar, Mai 1993) und Kaltluftabflussberechnung vom 25.06.2012 (Verfasser: Univ. Prof. Dr. R. Lazar). → Der Kaltluftabflussbereich verläuft gem. ÖEK/EP nördlich des bebaubaren Bereiches.
- Straßen-, Orts- und Landschaftsbild: Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie in die umgebende Siedlungsstruktur, Abstimmung hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung.
- Parzellierung: Neuparzellierung der Grundstücke im Anlassfall.
- Rechtliche Einschränkungen aufgrund gelt. Materienrechte (Forstrecht, Wasserrecht, Gewerberecht, Denkmalschutzgesetz, Luftfahrtgesetz, Naturschutzgesetz etc.; Präzisierungen erfolgen unter § 3 (2) Z.5 des Wortlautes) (LS 29, Heilquellenschutzgebiet).

Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke liegen zur Gänze innerhalb des Wirkungsbereiches des Räumlichen Leitbildes zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 1.00 mit der Bezeichnung „Reines Wohnen“. Somit sind die Bestimmungen der diesbezüglichen Verordnung einzuhalten und werden die maßgeblichen Vorgaben im gegenständlichen Bebauungsplan wiedergegeben.

### 1.3 Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00:

#### 1.3.1 Lage innerhalb des ersichtlich gemachten Heilquellenschutzgebiet Tobelbad:

Aufgrund der Lage innerhalb des ersichtlich gemachten Heilquellenschutzgebietes Tobelbad ist das Einvernehmen mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum herzustellen.

#### 1.3.2 Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS lfde. Nr. 29:

Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS lfde. Nr. 29 und ist dessen Grenzverlauf im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht.

Das Landschaftsschutzgebiet LS lfde. Nr. 29 liegt westlich von Graz und hat eine Gesamtgröße von 5.768 ha. Die Nord-Süd-Erstreckung beträgt 14,6 km, die Ost-West-Ausdehnung maximal 7,5, minimal 2,1 km. Der überwiegende Anteil, insbesondere im Norden und Westen, gehört innerhalb der steirischen Teillandschaften zum westlichen Grazer Bergland. Der zentrale, der östliche und der südliche Bereich des Schutzgebietes sind dem weststeirischen Riedelland zuzuordnen.

Vermehrt landwirtschaftlich genutzte Bereiche mit höheren Siedlungsdichten befinden sich im Stadtbezirk Straßgang (Krottenhof, Am Katzelbach, Kehlberg) und in den Gemeindegebieten von Seiersberg-Pirka (Gedersberg), Hitzendorf (Mantscha) und Thal.

Fast das gesamte Gebiet des Landschaftsschutzgebietes LS lfde. Nr. 29 wird auf Grund der landschaftlichen Schönheit und der naturräumlichen Qualität von Erholung Suchenden genutzt.

Das Landschaftsschutzgebiet LS lfde. Nr. 29 „Westliches Berg- und Hügelland von Graz“ ist wegen seines landschaftlichen Charakters und insbesondere wegen der ausgesprochen hohen Bedeutung als stadtnahes Erholungsgebiet erhaltens- und schützenswert. Als Grünraum-Gürtel der Stadt Graz übernimmt es zudem wichtige Funktionen im Nahbereich der Stadt (Lebensqualität, Klimaausgleich, Luftaustausch).

Die besondere landschaftliche Eigenheit ergibt sich einerseits aus den weitestgehend geschlossenen und naturnahen Waldgebieten, die teils von starker Reliefbildung geprägt sind, und andererseits aus der sanften, vorwiegend bewaldeten Hügellandschaft, in der zudem ästhetische Kultur- und reich strukturierte Gartenlandschaften kleinräumig vorhanden sind.

Das Landschaftsschutzgebiet LS lfde. Nr. 29 zeichnet sich vor allem aus durch:

- seine herausragende Bedeutung als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung

- weitläufige, geschlossene, teils steile und stark exponierte Waldflächen
- kleinflächige, naturnahe Waldgebiete (v.a. Schlucht- und Hangmischwälder, Bachauen)
- Reste traditioneller landwirtschaftlicher Nutzungsformen (aktuelle und historische Weingartenanlagen, Streuobstwiesen, Extensivgrünland etc.)
- reich strukturierte Gartenlandschaften
- seine hohe naturräumliche Ausstattung, insbesondere als Lebensraum und Rückzugsgebiet für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten (Wiesen-Hecken-Komplexe, Waldflächen, Feuchtgebiete, Trockenstandorte)
- naturnahe Bachabschnitte
- seine ökologische (Rückzugsgebiet für Tier- und Pflanzenarten) und teils klimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftproduktion) in Stadtnähe

#### Schutzziele:

- Sicherstellung und Entwicklung einer landschaftsschonenden Land- und Forstwirtschaft zum Zweck der Erhaltung der ökologischen Ausgleichsflächen für den städtischen Bereich (Grüngürtelfunktion)
- Flächensicherung für bestehende landwirtschaftliche Betriebe und Forcierung landschaftserhaltender Maßnahmen durch verstärkte Inanspruchnahme von vertraglichen Naturschutzförderungen
- Erhaltung und Entwicklung von Elementen der Kulturlandschaft, wie z. B. Streuobstwiesen, Obstbaumreihen und -alleen, Hecken, Gebüsche, Weingärten, Extensivgrünland, Hohlwege u. ä.
- Absicherung des Grüngürtels zur Erhaltung zusammenhängender Freilandflächen und ihrer Verbindungen
- Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft; Freihaltung der vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiche von Bebauung; Ausweitung bestehender Baugebiete im Grüngürtel nur als Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen; bebauungsfreie Zonen entlang der Gewässer, speziell in Retentionsräumen
- Einbindung bestehender und geplanter baulicher Anlagen; Rücksichtnahme auf landschaftliche, topographische und klimatische Gegebenheiten
- Erhaltung der geschlossenen Waldgebiete als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, als Naherholungsgebiet und als klimatische Ausgleichsräume und waldbauliche Verbesserung (standortgemäße Baumartenzusammensetzung; schonende Nutzung); Baufreihaltung von Waldrändern
- Erhaltung und Verbesserung des Schutzgebiets zum Zwecke der naturnahen Erholung, unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft
- Erhaltung und Renaturierung natürlicher Biotope und ihrer Funktionsfähigkeit (Flaumeichenwälder, Schluchtwälder, naturnahe Bachläufe und -auen, Feuchtgebiete, Felstrockenrasen etc.)
- Renaturierung der ökologischen Funktionsfähigkeit naturferner Gewässer
- Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche;

- Erhaltung wichtiger Klimatope
- Schutz und Erhaltung der Grünflächen im Bereich bebauter Gebiete

Diesen Zielsetzungen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf bestmöglich nachgekommen werden. Die Übereinstimmung mit dem gelt. ÖEK/EP, RLB und FWP ist gegeben. Dies vor allem unter Berücksichtigung der Grundstücksgegebenheiten. Die Grundstücke selbst sind wesentlich größer als die flächenmäßig limitierten bebaubaren Bereiche und bieten daher ausreichende Freiflächen im Sinne des Landschaftsschutzgebietes (LF). Dieser Freilandbestand ist langfristig durch die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes abgesichert.

## 2. GESTALTUNGS-/ PLANUNGSGRUNDLAGEN:

### 2.1 Verkehrstechnische Erschließung, Kfz-Abstellflächen:

Der bisher geltende Bebauungsplan sah vor:

*Die äußere Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Gemeindestraßennetz erfolgt aus westlicher/ südwestlicher Richtung über den Rebhuhnweg (öffentliche Verkehrsfläche Grdst. Nr. 1041, KG 63281 Seiersberg). Aufgrund der unterschiedlichen Grundeigentumsverhältnisse erfolgt die Gliederung des Bebauungsplangebietes in zwei Zonen, bezeichnet mit Zone 1 und Zone 2.*

*Die Zone 1, die Teilflächen der Grdst. Nr. 736/1 und 737/1 umfasst, wird gemäß vorliegendem Dienstbarkeitsvertrag über das Grdst. Nr. 791/1, KG 63281 Seiersberg, an den Rebhuhnweg angebunden. Die Festlegung betreffend befestigt Fahrbahnbreiten und Lichtraumbreiten sowie Rücksprung von straßenseitigen Einfriedungen und Toranlagen im Einfahrtbereich von Verkehrsflächen erfolgt in Analogie zu den **ehemaligen** Bestimmungen der Bauungsrichtlinie Seiersberg idgF.*

*Die Erschließungsstraße der Zone 1 erfolgt mittels Stichstraße, an deren Ende ein symmetrischer Wendehammer gemäß RVS zu errichten ist. Für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges sowie zur Erschließung des südöstlich Bauplatzes (bezeichnet mit lfd. Nr. 1) soll im südlichen Bereich der Zone 1 eine gemäß Plandarstellung dimensionierte Verkehrsfläche (sh. Schleppkurvennachweis im Anhang) errichtet werden.*

*Da die Zone 1 aus Südwesten erschlossen wird, ist die vormals beabsichtigte Erschließung aus Süden (Teilfläche des Grdst. Nr. 736/1, KG 63281 Seiersberg) nicht erforderlich. Die geänderte Erschließung ist zweckmäßig, da der schmale Grundstücksstreifen aus Süden nicht den Anforderungen der Bauungsrichtlinie Seiersberg hinsichtlich Straßenbreiten entspricht. Dieses Teilgrundstück kann im Anlassfall einem der beiden daran angrenzenden Bauplätze (im Westen und im Osten) zugeschlagen werden und ist hinkünftig Bestandteil eines vollwertigen Bauplatzes.*

*Die Zone 2 ist vorzugsweise über die bestehende private Erschließungsstraße (Grdst. Nr. 779/5 und 779/3, beide KG 63281 Seiersberg) durch Verbreiterung dieser auf eine Lichtraumbreite von 5 m in Analogie zur **ehemaligen** Bebauungsrichtlinie Seiersberg zu erschließen. Die Anbindung der gegenständlichen Grdst. Nr. 772/3 und 773 (jeweils Teilfl.) über diese o. g. private Erschließungsstraße ist servitutsrechtlich nicht abgesichert (vgl. Grundbuchsauszüge im Anhang). Daher ist optional die Anbindung an den Rebhuhnweg über Eigengrund (über das Grdst. Nr. 772/5 und, sofern eine privatrechtliche Einigung erzielt werden kann, über das Grdst. Nr. 773) zulässig.*

Ergänzungen auf Basis der neuen Bebauungsplanung:

Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat daher zusammenfassend aus südlicher Richtung über die gem. rechtswirksamen Bebauungsplan „nördlich Rebhuhnweg“ festgelegten Verkehrsfläche zu erfolgen. Eine Verbreiterung der bereits baurechtlich bewilligten Erschließungsstraße ist nicht erforderlich. Neue zukünftige Erschließungsstraßen haben den Bestimmungen des Räumlichen Leitbildes (Reines Wohnen zu entsprechen).

Bei der Errichtung von KFZ-Zufahrten auf die Einzelbauplätze soll die OIB-Richtlinie Nr. 4 in Anwendung gelangen.

Die Erschließung der Zone 1 des bisher gelt. Bebauungsplanes „Rebhuhnweg“ wird auf die vorgesehene Erweiterung um 2 weitere Bauplätze angepasst. Es erfolgt daher eine Längsverschiebung des bisher vorgesehenen Wendehammers in Richtung Norden hangaufwärts. Die bisherigen bebaubaren Bereiche werden auf diese neue Erschließung hin angepasst. Die Festlegung eines Freibereiches im nördlichen Anschluss an die Bauplätze lfd. Nr. 9 und 10 ist deshalb nicht erforderlich, da die Baulandgrenze nicht mit der Grundstücksgrenze übereinstimmt; diese verläuft rund 10-15 m weiter nördlich. Es ist daher zulässig, bis an die Baulandgrenze mit baulichen Anlagen heranzurücken. Freiflächen sind auf den Grundstücken im Bereich des Freilandes vorhanden und sind diese von Bebauungen freizuhalten.

Die übrigen Flächen innerhalb des Aufschließungsgebietes mit der lfd. Nr. S2 sind gem. den bisherigen Bestimmungen zu erschließen und in einem gesonderten Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen.

Die Bewilligung bzw. Baufreistellung von straßenseitigen Toranlagen wird gem. geltendem Räumlichen Leitbild „Reines Wohnen“ 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.

## 2.2 Technische Infrastrukturanlagen:

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

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung:

Die im Bebauungsplan festgelegte Bauplatzeinteilung entspricht dem vorherrschenden Gebietscharakter und schafft sowohl in Größe und Form zweckmäßige Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

Die Festlegung der bebaubaren Bereiche erfolgt – wie im bisher geltenden Bebauungsplan näher ausgeführt – grundsätzlich unter Freihaltung der Grenzabstände gemäß § 13 Stmk. BauG 1995 idGF. Ausgenommen davon sind die Grundstücksgrenzen der Zone 2 zum bebauten Grundstück Nr. 772/5 sowie der o.g. Bauplätze lfd. Nr. 9 und 10. Damit wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücksparzellierung zwischen dem bebauten Bauplatz und dem künftigen Bauplatz 7 (dieselbe Eigentümerin) ermöglicht. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die offene und die gekuppelte Bauweise zulässig.

Die Festlegung der bebaubaren Bereiche erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung der Grenzabstände gemäß § 13 Stmk. BauG 1995 idGF. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die offene und die gekuppelte Bauweise zulässig.

Der zulässige Bebauungsdichterahmen für das gegenständliche Planungsgebiet beträgt gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seiersberg-Pirka 0,2 bis 0,3.

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.

#### Auszug aus dem gelt. Räumlichen Leitbild „Reines Wohnen“:

Das Stmk. BauG 1995 kennt, vor allem in Bezug auf Hanglagen, keine „in Erscheinung tretenden“ Geschoße und bietet somit keine nähere Regelung zur erforderlichen Beurteilung, ob ein teilweise im Erdreich errichtetes Geschoß zur vorgeschlagenen zulässigen talseitigen Geschoßanzahl hinzuzuzählen ist oder nicht.

Eine Ermittlung der talseitigen Geschoßanzahl wäre somit ausschließlich anhand der Geschoßdefinition der Abstandsbestimmungen des § 13 (4) Stmk. BauG 1995 durchführbar und würde sich daher weiterhin auf das natürliche Gelände beziehen. Dadurch wäre durch Abgrabungen des natürlichen Geländes die Schaffung von Geschoßen möglich, welche rechnerisch nicht in die Ermittlung der talseitigen Geschoße einfließen würden.

Durch den gewählten Bezug auf das bewilligte Gelände wird ein im Bauverfahren eindeutig definierter Höhenbezug geschaffen, welcher es der Behörde ermöglicht, die Gebäudehöhe anhand der im Einreichplan erforderlichen Schnittdarstellungen zu beurteilen und somit auf Übereinstimmung mit dem geltenden Räumlichen Leitbild zu prüfen. Dies ermöglicht auch eine nachträgliche Kontrolle, während das natürliche Gelände nach erfolgter Bauführung meist nicht mehr erkennbar ist.

#### 2.4 Einfriedungen, Bepflanzungen und Freiflächen:

Der Umgebungsbereich des Bebauungsplangebietes ist durch eine heterogene Gestaltung und Anordnung der Bestandsbebauung, welche sich in unterschiedlichen Geschosshöhen, Gebäudehöhen, Dachformen und Hauptfirstrichtungen ausdrückt, geprägt (sh. 1.1 Gebietsbeschreibung und Schrägluftbild im Anhang).

Um die zukünftige Bebauung bestmöglich in das bestehende Orts-, Straßen- und Landschaftsbild zu integrieren, werden die diesbezüglichen Bestimmungen des rechtswirksamen Räumlichen Leitbildes „Reines Wohnen“ im Wortlaut zum Bebauungsplan übernommen. Bestimmungen, die auf gegenständliches Bebauungsplangebiet nicht zutreffen (z.B. bezüglich rechtmäßig bestehendem Baubestand), werden nicht übernommen.

Als zulässige Bauweise wird die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt, da diese gebietstypisch in Gedersberg sind. Die Kuppelung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze über Nebengebäude (z.B. überdachte Stellplätze) ist ebenso zulässig.

Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes der zukünftigen Wohngebäude (Dachform, Dachdeckung, Dachfarbe, Fassadengestaltung) ist auf die Bestandssituation des Umgebungsbereiches abzustellen (vgl. Schrägluftbildaufnahme im Anhang). Grelle Farben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

#### 2.5 Abstellflächen/ Garagen:

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 notwendigen 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.

#### 2.6 Freiflächen/ Oberflächenentwässerung:

Alle im Planungsgebiet gelegenen Flächen, welche nicht bebaut bzw. als Verkehrs-/ Abstellfläche genutzt werden, sind möglichst gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Somit sind möglichst viele Grünflächen/Gartenbereiche sicherzustellen, um eine bestmögliche Einfügung in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild im Sinne der Bestimmungen des § 8 Stmk. BauG 1995 zu gewährleisten.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes darstellen, sollen diese nur mit heimischen, standortgerechten Gewächsen erfolgen. Um eine allseitige Pflege lebender Zäune (Hecken) dauerhaft sicherzu-

stellen, sind diese bei Errichtung entlang der Erschließungsstraße mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

Die Errichtung von Stützmauern bzw. Steinschichtungen u. dgl. auf dem Bauplatz ist in landschaftsgerechter Bauweise im technisch unabdingbaren Ausmaß zulässig und soll die maximale Höhe gem. Wortlaut nicht überschritten werden. Die landschaftsgerechte Bauweise von Stützmauern bzw. Steinschichtungen umfasst eine zulässige max. Höhe gem. Wortlaut und sollen gedeckte, nicht auffällige Farbgebungen erfolgen (jedenfalls keine hellen und leuchtenden Farbgebungen). Die Dimensionierung der Länge von Stützmauern und Steinschichtungen ist bauplatzbezogen und nach techn. Erfordernis im Einzelfall zu prüfen und vorzunehmen.

Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes ist so auszuführen, dass die anfallenden Niederschlagswässer örtlich auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden und jene Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl, Reifenabrieb u. dgl. nicht ausgeschlossen werden kann, nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung gebracht werden.

Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren ist in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung auch ein bodenmechanisches Gutachten der Baubehörde vorzulegen. Begründet wird das Erfordernis der Vorlage eines generellen bodenmechanischen Gutachtens mit dem vorliegenden bodenmechanischen Gutachten von DI Dr. Lackner, GZ: 9615, vom Mai 1996, im Zuge dessen für die damalige Bebauungsrichtlinie Gedersberg eine generelle und großflächige Beurteilung des Geländes durch Begehungen vor Ort der untersuchten Bereiche durchgeführt wurden. Dabei wurden neben der einschlägigen Literatur insbesondere die Topografie des Geländes die Gerinne sowie Feuchtstellenbildungen als Grundlage für die Beurteilung herangezogen. Das gegenständliche Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Zone, in welcher im o. a. Gutachten von DI Dr. Lackner ein bodenmechanisches Gutachten empfohlen wird.

Es liegt eine „hydrologische und geotechnische Maßnahme für die geordnete Behandlung und Entsorgung der Oberflächenwässer“, Verfasser: DI Reinhard Pötscher vom 23.09.2018, Ergänzung vom 22.01.2019, GZ: 2015/080 für die Zone 1 vor.

Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, das ÖWAV-Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.

## 2.7 Verfahrensbestimmungen:

Der gegenständliche Bebauungsplan wurde im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit als Anhörungsverfahren gemäß § 40 (6) Z.2 Stmk. ROG 2010 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 Gemeindeamt Seiersberg-Pirka innerhalb der Anhörungsfrist einzubringen. Während der Parteienverkehrszeiten konnte in den Bebauungsplan-Entwurf Einsicht genommen werden. Wiederholend wird darauf hingewiesen, dass mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes der bisherige Bebauungsplan erlischt.

### **3. BEILAGEN:**

- 3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark.
- 3.2 Schrägluftaufnahme, Quelle: [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps).
- 3.3 Hydrologische und geotechnische Maßnahmen für die geordnete Behandlung und Entsorgung der Oberflächenwässer, Verfasser: DI Reinhard Pötscher vom 23.09.2018, Ergänzung vom 22.01.2019, GZ: 2015/080
- 3.4 Schleppkurvennachweise vom 01.12.2014
- 3.5 Auszug aus dem bodenmechanischen Gutachten verfasst von DI Dr. Karl Lackner, GZ: 9615 aus Mai 1996
- 3.6 Bisher geltender Bebauungsplan-Planwerk

### **3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark**



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



### **3.2 Schrägluftaufnahme, Quelle: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)**



**3.3 Hydrologische und geotechnische Maßnahmen für die geordnete Behandlung und Entsorgung der Oberflächenwässer, Verfasser: DI Reinhard Pöttscher vom 23.09.2018, Ergänzung vom 22.01.2019, GZ: 2015/080**

An die  
Gemeinde Seiersberg-Pirka

Feldkirchner Straße 21  
8054 SEIERSBERG - PIRKA

PROJEKT

„REBHUHNWEG – NÖRDLICHER ABSCHNITT – ZONE 1“  
ERWEITERUNG FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 7 UND 8  
SAMT FREILANDFLÄCHE

HYDROLOGISCHE UND GEOTECHNISCHE MASSNAHMEN

FÜR DIE

GEORDNETE BEHANDLUNG UND ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

GEMÄSS

DEM VERORDNUNGSTEXT, RECHTSPLAN UND ERLÄUTERUNGSBERICHT

DER PUMPERNIG & PARTNER ZT GMBH.

STAND VOM 09.12.2014.

Graz, am 23.09.2018  
Ergänzung 22.01.2019  
zu GZ. 2015/080



## **1. Unterlagen.**

- Belegexemplar des Bebauungsplanes mit dem Verordnungstext, dem Rechtsplan und dem Erläuterungsbericht mit allen Beilagen der Pumpernig & Partner ZT GmbH., Endbeschluss, Stand 09.12.2014;
- Erstgutachten des Unterzeichneten vom 28.05.2015 auf Basis der Bodenuntersuchung mit drei Baggerschürfen am 08.05.2015;
- Baubescheid der Gemeinde Pirka-Seiersberg, GZ. 131-91/9/68-26a/23, vom 04.11.2015;
- Geplanter Teilungsplan mit der Erweiterung betreffend die Grundstücke 7 und 8, LF GmbH., Stand 16.03.2018;
- Teilungs- und Entwässerungsplan mit neuer Flächenaufstellung, Architekturbüro Dipl.-Ing. Klas Faber, Stand 19.11.2018.

## **2. Einleitung.**

Der Auftrag für die Erstellung dieses Schriftstückes wurde von der GB Liegenschaftsentwicklungs GmbH., Geschäftsführer Herr Ing. E. Schauer, 8041 Graz, mündlich erteilt.

Die grundsätzlichen Angaben des geotechnischen Gutachtens vom 28.05.2015 bleiben mit den Ergänzungen des Baubescheides vom 04.11.2015 unverändert aufrecht.

## **3. Aufgabenstellung.**

Betroffen sind in der Zone 1 die zusätzlich ausgewiesenen Teilflächen der Grundstücke Nr. 736/1 und Nr. 737/1 mit der Nummer 7 und 8 sowie die Verlängerung der Erschließungsstraße. Der Wendehammer wird flächengleich hangaufwärts verschoben. Alle Grundstücksflächen befinden sich in der KG. 63281 Seiersberg.

## **4. Geländebeschreibung und derzeitiger Oberflächenabfluss.**

Die Grundstücke Nr. 736/1 und Nr. 737/1 waren bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Neigung der nahezu Nord-Süd gerichteten Falllinie beträgt gleichmäßig rund 5° bis 8,5°. In südöstliche Richtung ist eine Verflachung auf etwa 2,5° vorhanden.

Zur Abwehr von Oberflächenwasserabflüssen in die südlich angrenzenden und mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke wurde entlang der Grundstücke Nr. 791/1 und 791/2, KG. Seiersberg, ein Randgraben ausgehoben und vor dem Rebhuhnweg in einer Verrohrung in den Regenwasserkanal eingeschlaucht, der weiter hangabwärts in den Gepringbach mündet.

Maßnahmen für die Pufferung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser aus diesem Bereich sind bislang nicht ausgeführt worden.

Hinsichtlich der von der Gemeinde Seiersberg-Pirka errichteten Regenwasserkanäle ist auszuführen, dass der Kanalstrang 1 im Kreuzungsbereich der zukünftigen Zufahrt zu den Grundstücken der Zone 1 endet und den Durchmesser  $\varnothing$  600 mm besitzt.

Ein zweiter Regenwasserkanal 2 (siehe Zone 2 des Erstgutachtens) befindet sich auf dem westlich gelegenen Grundstück Nr. 773, der Straßenwässer aus dem hangseitigen Bereich mit dem  $\varnothing$  500 mm in Richtung Gepringbach sammelt und ableitet.

Grundsätzlich wurde von der Gemeinde Seiersberg-Pirka die Zusage abgegeben, dass die auf den angeführten Grundstücken (Dach- und Grünflächen, Zufahrtsweg) anfallenden Wässer nach Pufferung stark gedrosselt in die beiden Regenwasserkanäle eingeleitet werden können.

## **5. Boden- und Grundwasserverhältnisse.**

Der Untergrund entlang eines Profils im Mittelbereich der Zone 1 wurde vom Unterzeichneten am 08.05.2015 mit drei Baggerschürfen untersucht.

Folgende Schichtverläufe wurden aufgenommen:

<u>Rösche 1</u>	(Hangseite)
0 - 0,30 m	Mutterboden
0,30 - 1,60 m	Schluff, sandig; braun; steif
1,60 - 2,60 m	Schluff, sandig; braun; halbfest
2,60 - 3,50 m	Schluff-Sand; hellgrau; steif bis halbfest
	Keine Hangwasserführung !

<u>Rösche 2</u>	(Mittelbereich)
0 - 0,30 m	Mutterboden
0,30 - 2,30 m	Schluff, sandig; braun; steif
2,30 - 3,40 m	Schluff-Sand; hellgrau; steif bis halbfest Keine Hangwasserführung !

<u>Rösche 3</u>	(Talseite)
0 - 0,30 m	Mutterboden
0,30 - 2,00 m	Schluff, sandig; braun; steif
2,00 - 3,30 m	Schluff, sandig; braun; halbfest Harnischfläche in 2,00m Tiefe ! Keine Hangwasserführung !

Für die Dimensionierung der erdberührenden und erdbelasteten Bauteile sind aus der langjährigen Erfahrung den erkundeten Bodenschichten folgende bodenphysikalischen Parameter zuzuweisen:

<b>Parameter/Boden</b>		<b>U, s</b> steif	<b>U, s</b> halbfest
Wichte	$\gamma$ [kN/m <sup>3</sup> ]	19,0	20,0
Reibungswinkel	$\varphi$ [°]	22,5 - 27,5	22,5 - 27,5
Kohäsion	c [kN/m <sup>2</sup> ]	0,0 - 5,0	5,0 - 15,0
Steifemodul	$E_s$ [MN/m <sup>2</sup> ]	5,0 - 10,0	15 - 20,0
zul. Sohlspannung	$\sigma_{zul}$ [kN/m <sup>2</sup> ]	75,0 - 100,0	150,0 - 200,0
Durchlässigkeit	$k_f$ [m/sec]	$10^{-7} - 10^{-9}$	$10^{-7} - 10^{-9}$
Anmerkung:	ST, st - Steine, steinig U, u - Schluff, schluffig	G, g - Kies, kiesig T, t - Ton, tonig	S, s - Sand, sandig

Für die beiden Erweiterungsflächen der Grundstücke 7 und 8 sind vergleichbare Bodenverhältnisse wie bei der Rösche 1 anzunehmen.

## **6. Grundlagen der Dimensionierung der Pufferanlagen - Regenerereignis.**

Aus den Unterlagen der Pumpernig & Partner ZT GmbH. aus dem Jahre 2015 ist die Forderung enthalten, dass alle Baumaßnahmen für die Pufferung der Niederschlagswässer auf ein 30-jähriges Regenerereignis beruhen müssen.

Die statistischen Daten des hydrographischen Dienstes zeigen für den Gitterpunkt 5320 für das 30-jährige Regenereignis bei einer Regendauer von  $T = 60$  Minuten einen Niederschlag von knapp unter  $q = 60$  Liter/m<sup>2</sup> an.

Bei der Berechnung der Puffervolumina für die anfallenden Wässer wird der bereits erfolgte Abfluss in den 60 Minuten des Ereignisses nicht berücksichtigt. Somit wird eine zusätzliche Reserve für über diesen Ansatz hinausgehende Regenereignisse geschaffen.

Hinsichtlich der Abflussbeiwerte  $\psi$  werden folgende Annahmen getroffen:

Dachflächen befestigt	1,00
Acker- und Grünflächen	0,50
Erschließungsstraße „Asphalt“	0,90
Gartenflächen neu mit annähernd ebener Grundfläche	0,30

Vorerst ist die Erschließungsstraße zur Zone 1 als unbefestigte, geschotterte Zufahrt geplant.

Im Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen Dipl.-Ing. Anton Bilek vom 31.07.2015 (siehe Baubescheid der Gemeinde Seiersberg-Pirka) wird jedoch die spätere Asphaltierung der Erschließungsstraße vorweggenommen und somit die Regenmengen mit dem o.a. Abflussbeiwert für Asphaltflächen bestimmt.

Die Berechnungen der anfallenden Wassermengen erfolgen für die nachfolgenden Beitragsflächen, die vollständig gepuffert und gedrosselt in das Regenwassersystem im Rebhuhnweg abgeleitet werden:

- Unbebautes Grundstück (=Freiland) auf der Bergseite der Bauflächen 7 und 8 wird dem Puffersystem für die Wiesen dieser beiden Grundstücke zugeordnet;
- Dachflächen der Häuser auf den Bauflächen 1 bis 8;
- Restwasser auf den Wiesenflächen der Bauflächen 1 bis 8;
- Niederschlagswasser auf der Aufschließungsstraße.

Alle Wässer werden in Mulden, Betonschächten und Schotterauffüllungen gepuffert und stark gedrosselt in das Regenwassersystem im Rebhuhnweg abgeleitet.

## **7. Berechnung der Abflussmengen für die unbebauten Grundstücke.**

Mit den vorstehenden Abflussbeiwerten und den über GIS abgefragten Grundstücksflächen sind mit dem 30-jährigen Regenereignis nachfolgende Abflussmengen zu erwarten.

ZONE 1 Grundstücke Nr. 736/1 und 737/1:	Gesamtfläche	$A_1 \approx 4965 + 3240 = 8205 \text{ m}^2$
	Abflussbeiwert	$\psi = 0,50$
	Regenansatz	$r = 60 \text{ L/m}^2$
	Regendauer	$T = 3600 \text{ sec}$
	Regenmenge	$Q_1 = 8205 \cdot 0,060 \cdot 0,50$ $Q_1 = 246,15 \text{ m}^3$
	Abfluss pro Sekunde	$q_1 = 246150/3600 \approx 68 \text{ L/sec}$

Vorstehende Wassermenge fließt derzeit in den Randgraben am Geländefuß und von dort über eine Verrohrung in den Regenwasserkanal.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass mit dem übergebenen Höhenschichtenplan etwa 50% des Wassers auch von der Grundstücksfläche Nr. 772/3 und 772/5 in die vorhandene Grabenvertiefung abfließen (im Eigentum von Frau Margarete Holzer) und den Randgraben am östlichen Geländefuß und die vorhandene Rohrleitung unter der Straße und den Regenwasserkanal in Richtung Gepringbach zusätzlich beaufschlagen.

Diese halbe Beitragsfläche von Grundstück Nr. 772/3 liefert einen Anteil von etwa  $q_2^* = 2940/2 \cdot 0,060 \cdot 0,50/3600 = 12,25 \text{ L/sec}$ . Von der Zone 2 fließen gemäß Erstgutachten insgesamt rund 38,10 L/sec oberflächlich ab.

Die Differenzmenge von  $q_{\text{rest}} = 38,10 - 12,25 = 25,85 \text{ L/sec}$  fließt daher auf der Geländeoberfläche über die westlichen bzw. südwestlichen Grundstücksflächen bis zum Rebhuhnweg ab.

Ob einer oder beide Regenwasserkanäle diese Wässer aufnimmt, kann mit den vorhandenen Unterlagen nicht angegeben werden.

## **8. Erforderliche Baumaßnahmen für die Pufferung der Niederschlagswässer anfallend auf Dachflächen, auf den Grundstücken 1 bis 8 und auf den Freilandflächen sowie auf die Zufahrtsstraße.**

Aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der untersuchten Bodenschichten sind alle Wässer der Dachflächen, der Autoabstellplätze und der Terrassen individuell auf jedem Grundstück in Betonschächten oder Auffüllungen mit Einkornschotter zu puffern, aus denen sie wieder stark gedrosselt nahe der Schachtsohlen in Richtung Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Hinsichtlich der auf jedem Grundstück auf die Grünflächen zusätzlich anfallenden Wässer ist festzuhalten, dass diese entlang der jeweiligen talseitigen Grundgrenze in einer hangparallelen Auffüllung mit Einkornschotter der Körnung 16/32mm oder 20/40mm (Porenvolumen ca. 30%) aufgefangen, gepuffert und ebenfalls über eine Drosseleinrichtung in das Rohrleitungssystem abgeführt werden.

Die Niederschlagswässer auf die Freilandflächen werden dem vorstehenden Puffersystem für die Wiesenflächen bei den Grundstücken 7 und 8 zugeschlagen. Damit wird die Ausbildung einer hangparallelen Retentionsmulde zwischen den Bauflächen und dem Freiland nicht erforderlich.

Die Niederschlagswässer auf die Erschließungsstraße sind über seitlich angeordnete Schotterstreifen zu fassen und in Pufferschächte in der Stichstraße zu leiten, wo sie gepuffert und ebenfalls gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Um Restwässer vor den talseitigen Grundstücken aufzuhalten, ist der Randgraben entlang der talseitigen Grundgrenzen mit Ausnahme der Erschließungsstraße zu erhalten. Die in diesem Graben gesammelten Wässer sind ebenfalls in die o.a. Betonschächte hinter der Stützmauer einzuleiten und gedrosselt abzuführen.

### **8.1. Freilandflächen.**

Die hangseitig der Bauflächen im Freiland anfallenden Wässer werden der Puffereinrichtung mit einer hangparallelen Schotterkүнette für die Wiesenflächen der Grundstücke 7 und 8 zugeführt, gepuffert und stark gedrosselt in Richtung Regenwasserkanal abgeleitet.

Für die Bemessung und Ausführung wird die befestigte Beitragsfläche von jedem Grundstück (Dach-, Terrassen- und sonstige befestigte Flächen) mit  $A = 250 \text{ m}^2$  angenommen.

Die definitiven Puffervolumina sind, wie bereits im Erstgutachten vorgeschrieben, mit den Einreich- bzw. Ausführungsplanungen hochzurechnen, in der Bauausführung zu kontrollieren und für die fachgerechte Ausführung der Baubehörde ein diesbezügliches Prüfattest vorzulegen.

## 8.2. ZONE 1 Grundstücke Nr. 736/1 und 737/1

### BETONSCHÄCHTE ZUR PUFFERUNG DER WÄSSER VON BEFESTIGTEN OBERFLÄCHEN IM BEREICH JEDES HAUSES

Die beispielhafte Berechnung der Pufferung von Wässern, die auf die Dachflächen etc. fallen, wird mit einer Einheitsfläche von  $A_{\text{dach}} = 250 \text{ m}^2$  angenommen.

Grundstücke Nr. 736/1 und 737/1:	Dachfläche eines Hauses	$A_{\text{dach}} \approx 250 \text{ m}^2$
	Abflussbeiwert	$\psi = 1,00$
	Regenansatz	$r = 60 \text{ L/m}^2$
	Regendauer	$T = 3600 \text{ sec}$
	Regenmenge	$Q_{\text{dach}} = 250 \cdot 0,060 \cdot 1,00 = 15,00 \text{ m}^3$
	Pufferschacht	2 STK $\varnothing 2,00 \text{ m}$
		$H_{\text{netto}} = 2,50 \text{ m}$
	Ausleitungsmenge	$q = 0,25 \text{ L/sec}$
	Ausleitungszeit	$T = 15000/0,25 = 60000 \text{ sec}$
		$T = 16 \text{ bis } 18 \text{ Std.}$

Die gesamte Abflussmenge von allen acht Häusern der Zone 1 beträgt somit  $\Sigma q = 8 \cdot 0,25 = 2,00 \text{ L/sec}$ .

Das definitive Puffervolumen für jede Baufläche ist mit den tatsächlichen Beitragsflächen der nachfolgenden Baueinreichungen hochzurechnen.

Unabhängig von der Größe der Beitragsfläche ist die gedrosselte Ausleitungsmenge auf den oben angeführten Wert von  $q = 0,25 \text{ L/sec}$  einzustellen.

## SCHOTTERAUFFÜLLUNGEN ZUR PUFFERUNG DER WÄSSER DER BEGRÜNTE RESTFLÄCHEN IM BEREICH JEDES HAUSES

Mit den angenommenen Einheitsflächen für die Dachflächen von  $A_{\text{dach}} \approx 250 \text{ m}^2$  und den variablen Grundstücksflächen zwischen rund  $760 \text{ m}^2$  und  $1040 \text{ m}^2$  verbleiben somit zwischen  $510 \text{ m}^2$  und  $800 \text{ m}^2$  begrünte Wiesenfläche.

Bei den beiden Bauflächen 7 und 8 erhöht sich die Wiesenfläche mit den anteiligen Freilandflächen auf rund  $1130 \text{ m}^2$  bzw.  $1030 \text{ m}^2$ .

Unabhängig von der Geländegestaltung zwischen den Grundstücken (Stützmauer, Steinschichtung, keine Maßnahme) muss angenommen werden, dass durch die Gartengestaltung der Abflussbeiwert deutlich sinkt und mit  $\psi = 0,30$  in die Berechnungen für den Abfluss von Grünflächen einfließen kann.

Die Berechnung wird für Grünflächen von  $500 \text{ m}^2$ ,  $800 \text{ m}^2$ ,  $1050$  und  $1150 \text{ m}^2$  durchgeführt. Zwischenwerte sind zu interpolieren bzw. mit den definitiven Flächen zu modifizieren.

Die anfallenden Wässer werden in einer Schotterkүнette (Porenvolumen 30 %) mit horizontaler Sohle vor jeder talseitigen Grundgrenze gepuffert und nachfolgend gedrosselt aus einem Betonschacht in den im Aufschließungsweg befindlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die Drosselung im Schacht ist auf einen Wert von  $0,50 \text{ L/sec}$  einzustellen.

ZONE 1	Teilflächen 1 bis 8 und Freilandflächen der Grundstücke Nr. 736/1 und 737/1:			
Verbleibende Grünfläche	$A_{\text{grün}} = 500 \text{ m}^2$	<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>1050 m<sup>2</sup></b>	<b>1150 m<sup>2</sup></b>
Abflussbeiwert	$\psi = 0,30$	$\psi = 0,30$	$\psi = 0,30$	$\psi = 0,30$
Regenansatz	$r = 60 \text{ L/m}^2$	$r = 60 \text{ L/m}^2$	$r = 60 \text{ L/m}^2$	$r = 60 \text{ L/m}^2$
Regendauer	$T = 3600 \text{ sec}$	$T = 3600 \text{ sec}$	$T = 3600 \text{ sec}$	$T = 3600 \text{ sec}$
Regenmenge	$Q_{\text{grün}} = 500 \cdot 0,060 \cdot 0,30$	$800 \cdot 0,060 \cdot 0,30$	$1050 \cdot 0,060 \cdot 0,30$	$1150 \cdot 0,060 \cdot 0,30$
	$Q_{\text{grün}} = 9,00 \text{ m}^3$	$14,40 \text{ m}^3$	$18,90 \text{ m}^3$	$20,70 \text{ m}^3$
Erforderliche Schottermenge	$V_{\text{sch}} = 9,00/0,30 = 30 \text{ m}^3$	$48 \text{ m}^3$	$63 \text{ m}^3$	$69 \text{ m}^3$
Kүнettenabmessungen	$L \times B \times T = 18,0 \cdot 1,50 \cdot 1,20$	$20,2 \cdot 10 \cdot 1,20$	$20,2 \cdot 10 \cdot 1,50$	$20,2 \cdot 50 \cdot 1,50$
Vorhandens Schottervolumen	$V_{\text{sch,v}} = 32,40 \text{ m}^3$	$50,40 \text{ m}^3$	$63,00 \text{ m}^3$	$75 \text{ m}^3$
Ausleitungsmenge	$q = 0,50 \text{ L/sec}$	$q = 0,50 \text{ L/sec}$	$q = 0,75 \text{ L/sec}$	$q = 0,75 \text{ L/sec}$
Ausleitungszeit	$T = 9000/0,50$	$14400/0,50$	$18900/0,75$	$20700/0,75$

T = 18000 s	T = 18000 s	T = 25200 s	T = 27600 s
T = 5 bis 6 Std.	T = 5 bis 6 Std.	T = 7 bis 8 Std.	T = 7 bis 8 Std.

Die gesamte Abflussmenge der Grünflächen von allen acht Grundstücken einschließlich der Freilandflächen beträgt somit

$$\Sigma q = 6.0,50 + 2.0,75 = 4,50 \text{ L/sec.}$$

### SAMMLUNG DER NIEDERSCHLAGSWÄSSER VON DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE UND PUFFERUNG IN BETONSCHÄCHTEN MIT GEDROSSELTER ABLEITUNG IN DEN REGENWASSERKANAL

Zu beiden Seiten der 4,00m breiten Erschließungsstraße sind zusätzlich Schotterstreifen je Seite von 0,50m angeordnet.

Das Niederschlagswasser von dieser Straße sickert über die Schotterstreifen in eine Schotterkүнette mit gelochtem Rohr. Die Wässer werden talseitig in Betonschächte eingeleitet, die im Hinterfüllungsbereich der Betonmauer entlang des talseitigen Servitutsstreifens zu errichten sind.

Die Straße hat eine Länge von rund  $L = 140 \text{ m}$ , so dass mit der Breite von  $B = 5,00\text{m}$  und dem Wendehammer eine Gesamtfläche von  $A = 561 + 156 = 717 \text{ m}^2$  hinsichtlich der Niederschlagswässer zu behandeln ist.

#### ZONE 1 ERSCHLIESSUNGSWEG

Grundstücke Nr. 736/1 und 737/1:

Grundfläche Weg	$A_{\text{weg}} \approx 717 \text{ m}^2$
Abflussbeiwert	$\psi = 0,90$
Regenansatz	$r = 60 \text{ L/m}^2$
Regendauer	$T = 3600 \text{ sec}$
Regenmenge	$Q_{\text{weg}} = 717 \cdot 0,060 \cdot 0,90 \approx 39 \text{ m}^3$
Pufferschächte	7 STK $\varnothing 2,00 \text{ m}$
	$H_{\text{netto}} = 2,00 \text{ m}$
Ausleitungsmenge je Pufferschacht	$q = 0,15 \text{ L/sec}$
Ausleitungsmenge bei Schacht 1 vor der Einleitung in den Regenwasserkanal	$\Sigma q = 7 \cdot 0,15 = 1,05 \text{ L/sec}$
Ausleitungszeit	$T = 39000/1,05 = 37200 \text{ sec}$ $T = 10 \text{ bis } 11 \text{ Std.}$

Aus der Gegenüberstellung des Wasserabflusses im derzeitigen unbebauten Zustand und der mit der Bebauung erforderlichen Pufferung aller Wässer sowie der gedrosselten Ableitung in Richtung Regenwasserkanal wird der Nachweis der deutlichen Verbesserung der Abflussverhältnisse erbracht.

Derzeit fließen von den Grundstücken Nr. 736/1 und 737/1 beim angenommenen 30-jährigen Starkregenereignis ohne Puffermaßnahmen  $q = 68 \text{ L/sec}$  in Richtung Talseite und Regenwasserkanal ab.

Mit der Pufferung aller anfallenden Wässer summiert sich der gedrosselte Abfluss in den Regenwasserkanal für das verbleibende Freiland, für die befestigten Flächen auf jedem Grundstück, für die Grünflächen der Grundstücke sowie für die Erschließungsstraße auf den Wert von:

$$\Sigma q = 8.0,25 + 6.0,50 + 2.0,75 + 1,05 = 9,55 \text{ L/sec.}$$

Dieser Wert entspricht etwa dem 1-jährigen Regenereignis und garantiert eine deutliche Verbesserung der gesamten Abflusssituation für die Grundstücke der Zone 1 inklusive der Grundstücke 7 und 8, der verbleibenden Freilandflächen und inklusive der Verlängerung des Aufschließungsweges.

## **9. Zusammenfassung.**

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass zur Erlangung der Baureifmachung die nachfolgenden Vorleistungen von den derzeitigen Grundbesitzern für die Zone 1 zu treffen sind:

- GRUNDSTÜCKE 1 - 8
- Errichtung der Stützmauer
  - Verlegung der Regenwasserleitungen in der Aufschließungsstraße samt Anschlussschächten
  - Versetzen der Pufferschächte hinter der Stützmauer und in der Aufschließungsstraße für die Aufnahme der Straßenwässer

Die Errichtung der Pufferschächte für das Niederschlagswasser von Dächern, befestigten Terrassen etc. samt Anschluss an die Ableitung für die Teilflächen 1 bis 8 obliegen den einzelnen Bauwerbern.

Ebenso sind von den Bauwerbern die Schotterkünetten zur Pufferung der Niederschlagswässer auf den neu geschaffenen Grünflächen vor jeder talseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Bei den Grundstücken 7 und 8 erhöht sich das Schottervolumen zufolge der Einleitung der anteiligen Freilandflächen.

Abschließend wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass alle wasserbautechnischen sowie geotechnischen Baumaßnahmen in der Planungs- und Ausführungsphase von einem Fachkundigen im Detail geplant und betreut werden müssen, um nach dem Abschluss der beschriebenen Maßnahmen das diesbezügliche Prüfattest der Baubehörde vorlegen zu können.

Anzufügen ist auch noch, dass alle wasserbautechnischen Anlagen einer Kontrolle und Wartung unterliegen, die in periodischen Abständen durchzuführen ist.

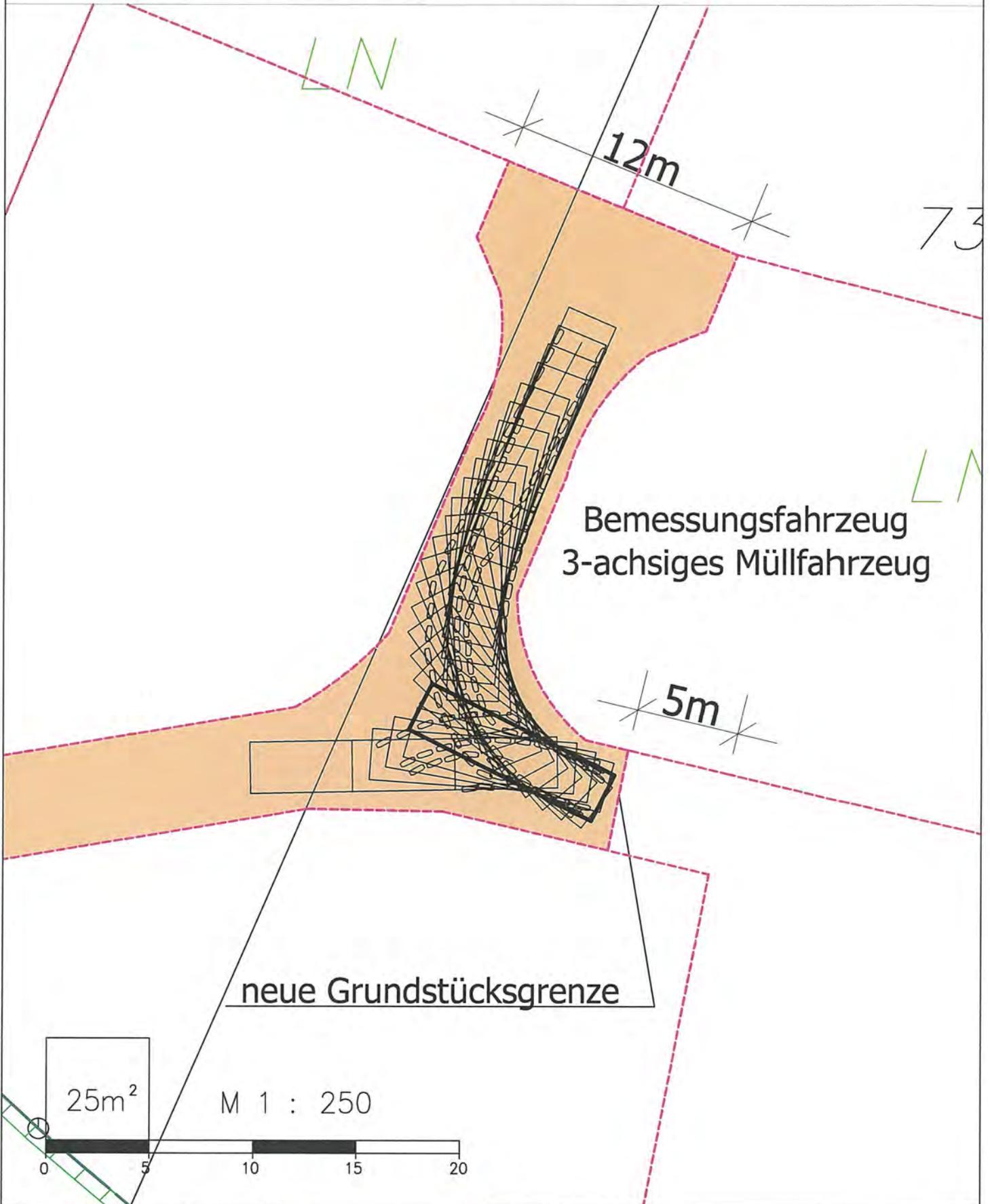
Zu weiteren Auskünften und Mitarbeit stets gerne bereit, zeichne ich

mit vorzüglicher Hochachtung



### **3.4 Schleppkurvennachweise vom 01.12.2014**

# Schleppkurvennachweis



Planverfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH  
DI Andreas Ankwitsch  
DI Maximilian Pumpernig  
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
A - 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1  
office@pumpernig.at, www.pumpernig.at

**Pumpernig  
& Partner**

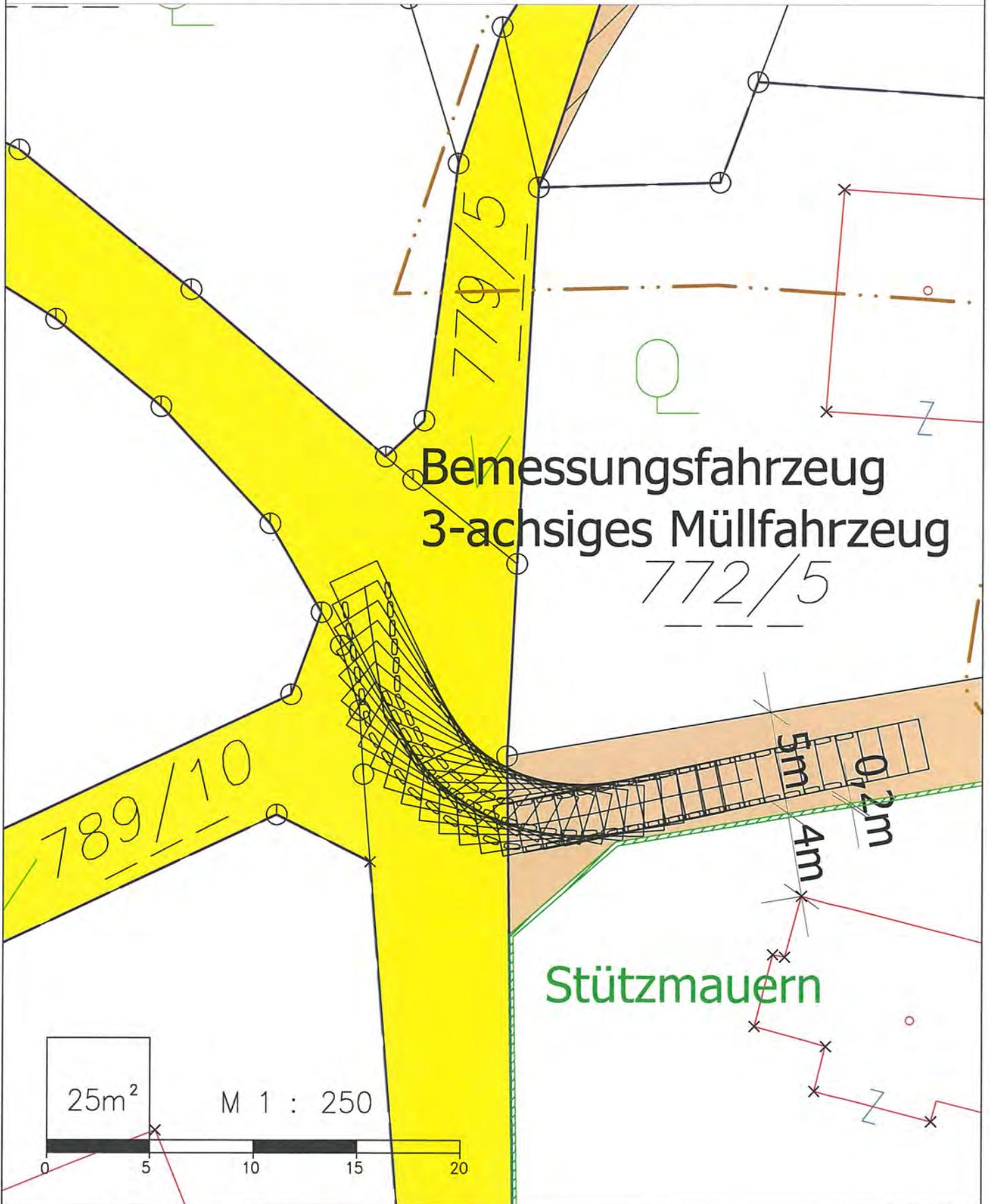
Plant RAUMüberGREIFEND

GZ: 237BN14  
Stand: 10.10.2014

Bearb.: Ep/Pi  
Maßstab: 1:250

L:\02 - Werkbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Selenberg\Bebauungsplan\237BN14BN14\_rüdt.  
Rebhühweg\Vorentwurf\2014\009\_237BN14\_Ep\_Schleppkurve.dwg

# Schleppkurvennachweis



Stützmauern

Planverfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH  
DI Andreas Ankwitsch  
DI Maximilian Pumpernig  
staatlich befugte und beidete Ziviltechniker  
A - 8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1  
office@pumpernig.at, www.pumpernig.at

**Pumpernig & Partner**

Plant RAUMüberGREIFEND

GZ: 237BN14  
Stand: 01.12.2014

Bearb.: Ep/Pi  
Maßstab: 1:250

L1:02 - WorkBench-GIS/02 - AutoCAD/Gemeinden(Selenberg/Rebauungsplan/237BN14BN14\_nördl.  
Rebhuhweg/Vorentwurf/20141009\_237BN14\_Ep\_Schleppkurve.dwg

**3.5 Auszug aus dem bodenmechanischen Gutachten verfasst von DI Dr. Karl Lackner, GZ: 9615 aus Mai 1996**



DIPL.-ING. DR. TECHN.  
**KARL LACKNER**  
STAATLICH BEF. U. BEEID. ZIVILINGENIEUR  
FÜR DAS BAUWESEN  
ALLGEM. BEEID. GERICHT. SACHVERSTÄNDIGER

A-8010 GRAZ  
ALBERSTRASSE 8  
TEL. 0316 / 38 24 34  
FAX 0316 / 38 28 34  
AUTO 0663 / 92 36 319

GZ 9615

**GEMEINDE SEIERSBERG**

**BEBAUUNGSRICHTLINIE  
GEDERSBERG**

**BODENMECHANISCHES GUTACHTEN**

**Auftraggeber:** Gemeinde Seiersberg.  
Gemeindeamt  
**A-8054 SEIERSBERG**

**Datum:** GRAZ, im Mai 1996



*Karl Lackner*

grundes gewährleisten. Weiters ist die ordnungsgemäße und rückstaufreie Verbringung von Niederschlags- und Drainagewasser und die Ableitung bestehender Gerinne sicherzustellen.

Für den Fall, daß einzelne maßgebende Faktoren nach Abschnitt 2.2 keine ausreichende Tragfähigkeit des Untergrundes oder Geländestabilität erwarten lassen, sind in einem projektsbezogenen Gutachten anzugeben, welche Sonderbaumaßnahmen erforderlich sind, um die erforderliche Tragfähigkeit, Stabilität und rückstaufreie Wasserableitung zu erreichen.

### **Klasse III: Ökologische Auswirkungen auf das Gebiet bei Baumaßnahmen**

Klasse III weist darauf hin, daß die Durchführung von Baumaßnahmen in diesen Gebieten großflächige, bleibende Veränderungen im ökologischen System verursachen. So führen z.B. zum Erzielen einer notwendigen Geländestabilität erforderliche Drainagierungen, zur Trockenlegung eines Feuchtraumbiotopes.

Oder es werden durch Bauvorhaben wasserführende Horizonte versperrt, verlegt oder entwässert, welche die landwirtschaftliche Nutzung tieferliegender Gebiete sicherstellen.

Gebiete mit Klasse III ausgewiesen sind auch in enger Verbindung mit dem Wasserrecht und dem Naturschutz zu sehen. Änderungen oder Beeinträchtigungen von Bach- und Gerinneläufen sind durch gesonderte wasserrechtliche Verfahren abzuwickeln.

## **3 FOLGERUNGEN FÜR DIE BEBAUUNGSRICHTLINIEN**

### **3.1 Bereichszuordnung**

Im beiliegenden Höhengschichtenplan M 1:2500, versehen mit den Grundstücksnummern, werden den Untersuchungsbereichen die Bewertungsklassen I bis III großflächig sowohl über Bau- als auch über landwirtschaftlich genutzte Flächen zugeordnet.

Jede Bewertungsklasse ist mit einer eigenen Schraffur versehen und bedeckt im Höhengschichtenplan den entsprechenden Geländebereich.

Für ein Grundstück welches im entsprechenden schraffierten Bereich liegt, gilt die entsprechende Bewertungsklasse, wobei für eine Grundstücksnummer in unterschiedlichen Bereichen unterschiedliche Bewertungsklassen gelten können. Z.B. gilt für einen Feuchtraum unmittelbar neben einem Bach die Bewertungsklasse III, für den angrenzenden Bereich, in dem alte Bachmäandrierungen mit Bachbettauffüllungen aus weichen Sanden und Schluffen mit organischen Einschaltungen vermutet werden müssen, gilt Bewertungsklasse II und im problemlosen Bereich gilt Klasse I.

### 3.2 Fallstudie

Beispielhaft soll am Grundstück im Bereich Grabenweg, wo derzeit großzügige Erdbewegungen durchgeführt werden, gezeigt werden, wie mit den Bewertungsklassen und der Bereichszordnung umzugehen ist.

Diese Baumaßnahmen (Fahrweganschüttung) können einerseits Eingriffe in das Ökosystem bewirken und andererseits eine mögliche Gefährdung der Unterlieger darstellen.

So wird durch die Fahrweganschüttung ein Graben, welcher ein weitreichendes Einzugsgebiet entwässert, plangemäß durch die Fahrweganschüttung bis auf eine Höhe von ca. 4 m abgeriegelt. Eine Entwässerung des Grabens durch z.B. Rohre in der Grabensohle unterhalb der Anschüttung ist aus dem Projekt und während der Baudurchführung nicht ersichtlich.

Für den Bereich der Anschüttung (Bewertungsklasse 2) und den Bereich Graben aufwärts (Bewertungsklasse III) ist es meines Erachtens unbedingt notwendig im Sinne von Abschnitt 2.2 und 2.3 nachzuweisen, ob maßgebliche Faktoren im Untergrund und im Gelände (insbesondere Bodenaufbau, Geländeneigung, künstliche Grabenauffüllung, und Oberflächenwasser) in Zukunft bei Extremniederschlägen, Langzeitregen und Schneeschmelze nicht das Ökosystem im Graben durch z.B. Versumpfung und die Stabilität der Grabenauffüllung durch Wassereinstau und Erosion negativ beeinflussen.

Weiters ist die rückstaufreie Ableitung möglicher Niederschlagswässer aus dem Einzugsgebiet des Grabens sicherzustellen, um eine Gefährdung der Unterlieger durch z.B. Vermurung bei einem Erosionsschaden an der Grabenauffüllung ausschließen zu können.

#### 4. SCHLUSSBEMERKUNGEN

In allen Zweifelsfällen bezüglich des vorliegenden bodenmechanischen Gutachtens ist mit dem Zivilingenieurbüro Dr. Lackner Kontakt aufzunehmen.

Auch ist das Büro von etwaigen Planungsänderungen gegenüber dem Stand bei Erstellung des Gutachtens zu verständigen, sofernne Bebauungsbereiche davon betroffen sind.

Graz, im Mai 1996



### **3.6 Bisher geltender Bebauungsplan-Planwerk**



WR (4)	0,2-0,3
offen/gekuppelt	Bergseitig: 8,00m Talseitig: 11,00m

WR (4)  
0,2-0,3

WR  
0,2-0,3

**LEGENDE** (mit Bezug auf die Wortlautfestlegung)

- Geltungsbereich (§ 1 Wortlaut)
- Nutzungsgrenzen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idGF
- bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
- Baugrenzlinien (§6 (2) Wortlaut)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit lfdn. Nummern der Bauplätze
- Abgrenzung zwischen Zone 1 und Zone 2
- 5m Abstandskotierung, Angabe in Meter
- bebaubare Bereiche innerhalb der Baugrenzlinie (§ 6 (2) Wortlaut)
- Verkehrsanlage gemäß § 32 (1) Strmk. ROG 2010 idF LGBl. Nr. 44/2012 (Bestand)
- mögliche Zu- und Abfahrten zu und von Bauplätzen (Vorschlag)
- Innere Erschließung (§ 5 (3) Wortlaut)
- Kombination Verkehrsanlage/Stellflächen mit Freiflächen (§ 5 (4) Wortlaut)
- Freiflächen (§ 9 (1) Wortlaut)
- Freiland gem. § 33 (1) ROG 2010 idF LGBl. Nr. 44/2012
- Gebäude gem. DKM
- Stützmauern lt. Dienstbarkeitsvertrag
- geplante Ein- und Ausfahrt zu und vom Bebauungsplangebiet
- optionale Ein- und Ausfahrt für die Bauplätze Nr. 7 und 8 über Eigengrund
- Hauptfirstrichtung (Bestand)
- 0,5m Höhengichtlinien laut Höhengaufnahme bzw. GIS-Auswertung
- 406,14m Höhenbezugspunkt laut Höhengaufnahme

**NUTZUNGSSCHABLONE:**

Baulandkategorie	Bebauungsdichte
Bebauungsweise	höchstzul. Gesamthöhe

- Plangrundlagen:
- DKM, Stand: 28.08.2014
  - Teilungsplan Immola, GZ: gede - gst - grössen, Datum: 28.08.2014
  - Höhengaufnahme Vermessungsbüro Geotec Graz, Datum: 20.10.2014, ohne GZ

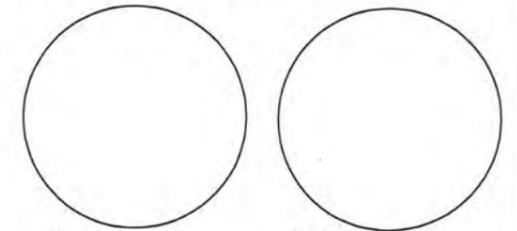
Maßstab: 1:500  
Stand: 09.12.2014  
GZ: 237BN14  
Bearb.: Pu/Pr/PI

GEMEINDE SEIERSBERG



**BEBAUUNGSPLAN "nördl. Rebhuhnweg"**

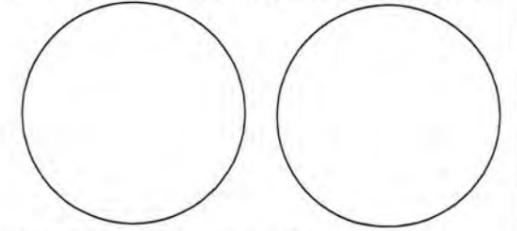
1. Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes in der Zeit von 27.10.2014 bis 24.11.2014



der Bürgermeister  
Datum: 24.10.2014  
GZ: 031-2/BebauungRebhuhnweg/

Planverfasser  
Datum: 21.10.2014  
GZ: 237BN14

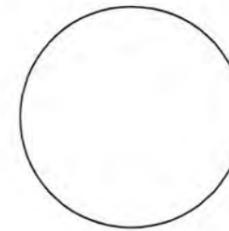
2. Beschluss des Bebauungsplanes am 09.12.2014



für den Gemeinderat- der Bürgermeister  
Datum: 09.12.2014  
GZ: 031-2/BebauungRebhuhnweg/

Planverfasser  
Datum: 09.12.2014  
GZ: 237BN14

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



Planverfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH  
DI Andreas Ankwitsch  
DI Maximilian Pumpernig  
staatlich befugte und besoldete Ziviltechniker  
A - 8020 Graz, Mariahilfstraße 20/1  
office@pumpernig.at www.pumpernig.at

