

MARKTGEMEINDE LIEBOCH
BEBAUUNGSPLAN 19 – „INDUSTRIEGEBIET WEST“
TEILGEBIET II

2020

ENTWURF

Vom Gemeinderat beschlossen am

GZ:

Kundmachung am

Aushang von bis

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister



VERORDNUNG

(Entwurf)

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F in Verbindung mit § 40 Abs. 6 Z 2 und § 41 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F sowie § 4 und § 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 i. d. g. F., vom Gemeinderat der Marktgemeinde Lieboch beschlossen am

I. RECHTSGRUNDLAGEN, FESTLEGUNGEN, EINSCHRÄNKUNGEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG 2010) i. d. g. F., LGBl. LGBl. 6/2020.

Sie umfassen die ersichtlich zu machenden und festzulegenden Mindestinhalte nach § 41 Abs. 1 des StROG 2010 sowie zusätzliche Inhalte nach § 41 Abs. 2. Diese dienen dem siedlungspolitischen Interesse an einer städtebaulichen Ordnung, die eine gebietsweise bauliche Charakteristik und eine bauliche Akzentsetzung sichert.

Für die in dieser Verordnung enthaltenen baurechtlichen Begriffe gelten die Begriffsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke oder Teile der Grundstücke (T) 1711/1 T, 1708, 1883 T, 1716, 957 T, 954/2 T, 953/2 T, 1881/1 T, 952/2, 955, 956, 1881/2 T, 987, 981, 978, 967, 1691 T, 1686 Katastralgemeinde Lieboch mit einem Gesamtausmaß von rund 22,1 ha.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung vom 21.10.2020, GZ. 606-29/B19.02 (Rechtsplan), im Maßstab 1:2.000, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, ist Teil dieser Verordnung.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan 5.00 der Marktgemeinde Lieboch als Aufschließungsgebiet für Industriegebiet 1 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,5 festgelegt.

Aufschließungserfordernisse sind:

- die innere Erschließung,
- die Sicherstellung von Straßenverbindungen von der B76 durch das Industriegebiet zum geplanten Sportzentrum westlich des Gebietes sowie zum Gehöft südwestlich des Gebietes (Hofstelle Scherling) und
- die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Dem Aufschließungserfordernis Bebauungsplan liegen folgende öffentliche Interessen zugrunde:

- städtebauliche Grundkonzeption unter Einbeziehung des für das bisherige Bauland bestehenden Bebauungsplanes Nr. 19,
- Umsetzung der Aufschließungserfordernisse,
- Berücksichtigung der Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes:
 - Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe und bestehende Wohnhäuser, deren Funktion aufrechterhalten wird, müssen mit Bedachtnahme auf Lärmimmissionen u. die bauliche Struktur in der Planung zB durch Abstandszonen berücksichtigt werden.
 - Für die landschaftliche Integration und zur Verbesserung des Kleinklimas sind Bepflanzungsmaßnahmen (zB entlang der Erschließungsstraßen oder an Trennlinien einzelner Bauplätze) vorzusehen.
 - Die kleinklimatischen Verhältnisse sind durch Regelungen der Nutzung und der Bebauung zu berücksichtigen.
 - Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung und Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades.

§ 5 Nutzungseinschränkungen

Nachfolgende Einschränkungen sind zu berücksichtigen:

- Das Planungsgebiet grenzt an die Südautobahn A2. Die daraus entstehenden Verpflichtungen sind im Bundesstraßengesetz geregelt.
- Über das Gebiet bzw. an dessen Rand verlaufen Erdgas-Leitungen der Energienetze Steiermark GmbH. Bei allen baulichen Maßnahmen im Nahbereich der Leitungen muss das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber hergestellt werden.
- Das Gebiet wird von Hochspannungsleitungen 110kV und 20kV gequert. Mit den Leitungen sind Nutzungseinschränkungen – wie die Einhaltung von Mindestabständen – und Rechte des Leitungsbetreibers – wie das Recht auf Zugang zur Wartung der Anlagen – verbunden. Bei baulichen Maßnahmen ist das Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.

II. BEBAUUNG

§ 6 Bauungsweise

Das Planungsgebiet ist innerhalb des Gebietes in offener oder gekuppelter Weise, zu den Nachbargrundstücken hin in offener Weise zu bebauen.

§ 7 Bebauungsdichte

Die Bebauung darf eine Dichte von 0,2 nicht unter- und eine Dichte von 1,5 nicht überschreiten.

§ 8 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad darf 0,75 nicht überschreiten.

§ 9 Abstände

Innerhalb eines Bauplatzes können die Mindestabstände von Gebäuden nach dem Stmk. Baugesetz unterschritten werden.

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

Die bebaubaren Flächen sind durch in der zeichnerischen Darstellung festgelegte Baugrenzlinien definiert.

Die Abstandsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes sind unabhängig von den Baugrenzlinien einzuhalten.

Innerhalb der Baubeschränkungszone an der A2 gilt die Festlegung von bebaubaren Flächen nur insoweit als die Bundesstraßenverwaltung der Bebauung zustimmt.

§ 11 Gebäudehöhen

Die Gesamthöhe der Gebäude darf 20m nicht überschreiten.

Diese Höhenbeschränkung gilt nicht für einzelne, betriebsspezifisch erforderliche turmartige Bauwerke / Bauteile.

Im Bereich zwischen der 110kV-Hochspannungsleitung und der A2 dürfen je Bauplatz maximal 20% der Fläche mit Gebäuden bis zu 30 m Höhe bebaut werden.

§ 12 Photovoltaikanlagen

(1) Photovoltaikanlagen dürfen nur in Form von gebäudeintegrierten Anlagen errichtet werden. Freiflächenanlagen dürfen nicht errichtet werden.

(2) Auf geeigneten Dächern müssen Photovoltaikanlagen in das Dach integriert oder als Aufdachsystem parallel zur Dachhaut ausgerichtet werden.

Auf Flachdächern muss ein Mindestabstand von 1,5 m vom Dachrand eingehalten werden.

III. VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNG

§ 13 Verkehrserschließung

(1) Die Haupteerschließung ist in der im Plan dargestellten Form anzulegen.

Bei der Teilung von Grundstücken ist dafür zu sorgen, dass nicht an die Haupteerschließungsstraßen grenzende Bauplätze über eine rechtlich gesicherte Zufahrt erreichbar sind. Diese Zufahrten müssen mindestens 6 m breit sein.

(2) In Kreuzungs- und Einbindungsbereichen sind zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer entsprechende verkehrsberuhigende Maßnahmen zu setzen (Wechsel des Fahrbahnbelages, Verschwenkungen etc.).

(3) Die erforderlichen PKW-Abstellflächen sind auf den jeweiligen Bauplätzen herzustellen.

§ 14 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist ein Gesamtkonzept für das Planungsgebiet auszuarbeiten. Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Bauplatz zu versickern. Sollte aufgrund der geologischen oder der vorhandenen Grundwassersituation dies in vollem Umfang nicht möglich sein, sind entsprechende technische Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung fachkundig darzustellen und im Rahmen des Bauverfahrens zu beantragen. Erforderlichenfalls sind zusätzlich Genehmigungen einzuholen (Zustimmung des öffentlichen Wassergutes bei Einleitung in ein öffentliches Gewässer bzw. ein separates wasserrechtliches Bewilligungsverfahren).

IV. FREIFLÄCHEN UND SONSTIGE ANLAGEN

§ 15 Grüngestaltung / Freiflächen, Einfriedungen, lebende Zäune

(1) Die Integration der Betriebsanlagen in den umgebenden Landschaftsraum und die räumliche Gliederung des Planungsgebietes (Akzentuierung der Trennung einzelner Bauplätze) sind mit Bepflanzungen zu unterstützen. Zumindest sind folgende Begrünungsmaßnahmen zu treffen:

- Entlang der Erschließungsstraßen und am Rand des Gebietes sind Baumreihen – in regelmäßiger Anordnung oder gruppiert – zu pflanzen, wobei mindestens 1 Baum pro 15 m Straßenlänge oder Grenzlänge gepflanzt werden muss.
Solange Teile von Bauplätzen unbebaut bleiben und für den Ackerbau genutzt werden, ist die Bepflanzung an den angrenzenden Gebietsrändern nicht erforderlich. Das gilt für Äcker mit einer Tiefe von mindestens 50 m ab dem jeweiligen Gebietsrand.
Bebaute Zonen sind von solchen Bereichen mit Strauchreihen abzutrennen, die über mindestens 75% der Bereichsgrenzen als durchgehende Gehölzstreifen ausgebildet werden.
- Bei einer Unterteilung in einzelne Bauplätze sind zwischen den Bauplätzen Baum- und Strauchreihen vorzusehen, wobei im Durchschnitt mindestens 1 Baum pro 20 m Grenzlänge gepflanzt werden muss.
- Sickermulden sind zu begrünen, ihre Ränder mit Sträuchern und / oder Bäumen zu gestalten.
- Abstellflächen (Mitarbeiter- und Kundenparkplätze im Freien) sind mit mindestens einem Baum pro 8 Abstellplätze zu begrünen.
- Restflächen innerhalb der Bauplätze sind als Grünflächen auszubilden.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubgehölze, die der potenziellen natürlichen Vegetation entsprechen, zu verwenden. Baumpflanzungen sind in Baumschulqualität, mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einer Mindesthöhe von einem Meter gemessen, fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen entsprechender Qualität zu ersetzen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Bepflanzungskonzept vorzulegen, das den genannten Bestimmungen entspricht.

- (2) Der Versiegelungsgrad der Flächen ist möglichst niedrig zu halten, jedenfalls muss der Anteil der nicht versiegelten Fläche je Bauplatz zumindest 25% betragen. Bei Rasengittersteinen zählt die tatsächlich offene Fläche als unversiegelt. Begrünte Flachdächer mit einer Dachaufbauhöhe für die Vegetation bis 30cm zählen zu 50%, über 30cm zu 20% als versiegelt.

§ 16 Lärmschutzwall

An den Randzonen zu den benachbarten Wohnhäusern müssen, wenn für diese ein Schutz vor Betriebslärm erforderlich ist, begrünte Erdwälle angelegt werden. Die Wälle müssen mit Sträuchern bepflanzt werden. An der Stelle des Walles kann die Baumpflanzung laut § 14 entfallen.

§ 17 Abfallbeseitigung, Altstoffsammelstellen

Für eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sind ausreichende Flächen für die Sammlung von Abfall und Altstoffen zu schaffen. Deren Lage wird im Bauverfahren festgelegt.

V. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT

§ 18 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Zugleich tritt der für einen Teil des Planungsgebietes erlassene bisherige Bebauungsplan 19 außer Kraft.

ERLÄUTERUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

Planungsgrundlagen

Planverfasser: Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung,
Franziskanerplatz 10/II, 8010 Graz,
Tel. 0316 827177, Fax 0316 827177-13, Mobiltel. 0676 5600138,
E-Mail ro.radaschitz@aon.at
Bearbeitung: Franz Radaschitz

Planungsunterlagen: - Stmk. Raumordnungsgesetz (StROG) 2010 i. d. g. F, LGBl. 6/2020
- Flächenwidmungsplan 5.00 der Marktgemeinde Lieboch
- Stmk. Baugesetz
- Bebauungsplan Nr. 19, verfasst von Architekt DI Werner Nussmüller
- Bebauungsplan Nr. 19, Teilgebiet I
- Grundlage der zeichnerischen Darstellung: digitale Katastralmappe,
Stand 1.4.2018, manuell ergänzt auf aktuellen Stand

Der Bebauungsplan ersetzt im nordöstlichen Teil den bisherigen Bebauungsplan 19.
Das Grundkonzept der bisherigen Planung mit einer räumlichen Gliederung durch Grünstreifen
und ansonsten nur grobem städtebaulichen Rahmen wurde übernommen.

Lage und Randbedingungen

zu §1 Rechtsgrundlage

Das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 regelt im §40 das Verfahren zur Bebauungsplanung, im
§41 den Inhalt. Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen ent-
sprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan
ausgewiesenen Baulandes anzustreben.

Mindestinhalte nach §41 (1) sind:

1. Ersichtlichmachungen:
 - a) Inhalt des allenfalls erstellten räumlichen Leitbildes, soweit darstellbar;
 - b) Inhalt des Flächenwidmungsplanes, soweit relevant;
 - c) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Übernahme der Bebauungsdichte aus dem Flächenwidmungsplan;
 - d) Grundstücksgrenzen: Bestand nach Katastermappe (mit Ergänzungen nach Naturstands-
aufnahme inklusive Höhenschichten);
2. Festlegungen:
 - a) Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit
unterschiedlichen Festlegungen;
 - b) Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der öffentlichen Ver-
kehrsfläche;
 - c) Regelungen für den ruhenden Verkehr: Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen;
 - d) Freiflächen und Grünanlagen: Grundsätze zur Nutzung und Gestaltung;
 - e) private Verkehrsflächen: Grundsätze zur inneren Erschließung;

- f) Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen;
- g) Höhenentwicklung der Gebäude: Maximalwerte zur Gesamthöhe von Gebäuden und / oder zu Gebäudehöhen;
- h) Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen;
- i) bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen: Erhöhung oder Verringerung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte, Festlegung des Bebauungsgrades.

Darüber hinaus können detailliertere Inhalte nach §41 (2) festgelegt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält über den Mindestinhalt hinausgehende Bestimmungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, zu Freiflächen und Photovoltaikanlagen. Diese zusätzlichen Inhalte sind erforderlich, um der Bebauung und Nutzung einen Rahmen zu geben, der sie in Beziehung zur Umgebung setzt (Betriebsanlagen in Lieboch und Lannach, gliedernde Gehölzstreifen).

zu §2 Planungsgebiet

- Lage:

Die Planung betrifft den nordwestlich der Radpassstraße B76 und südwestlich der Autobahn A2 liegende Betriebsgebiet an der Autobahnabfahrt Lieboch der A2 im Süden der Gemeinde ("Industriegebiet West"). Das Gebiet ist Teil der sich auf die Gemeinden Dobl, Lannach und Lieboch aufteilenden Industrie- und Gewerbezone rund um den Autobahnanschluss. Es zeichnet sich durch seine gute Verkehrserschließung, die ebene Fläche und die Lage abseits von Wohngebieten, aber mit struktureller und funktioneller Nahebeziehung zum gewachsenen Siedlungsraum aus. Dazu gehört auch eine Verbindung über das Gemeindestraßennetz zum Ortszentrum Lieboch und zum S-Bahnhof Lieboch.

Das früher zu einem großen Teil hochwassergefährdete Areal wurde vor kurzem durch eine rund 100 m breite und rund 500 m lange Aufweitung des Flussraumes der Kainach hochwasserfrei gestellt.

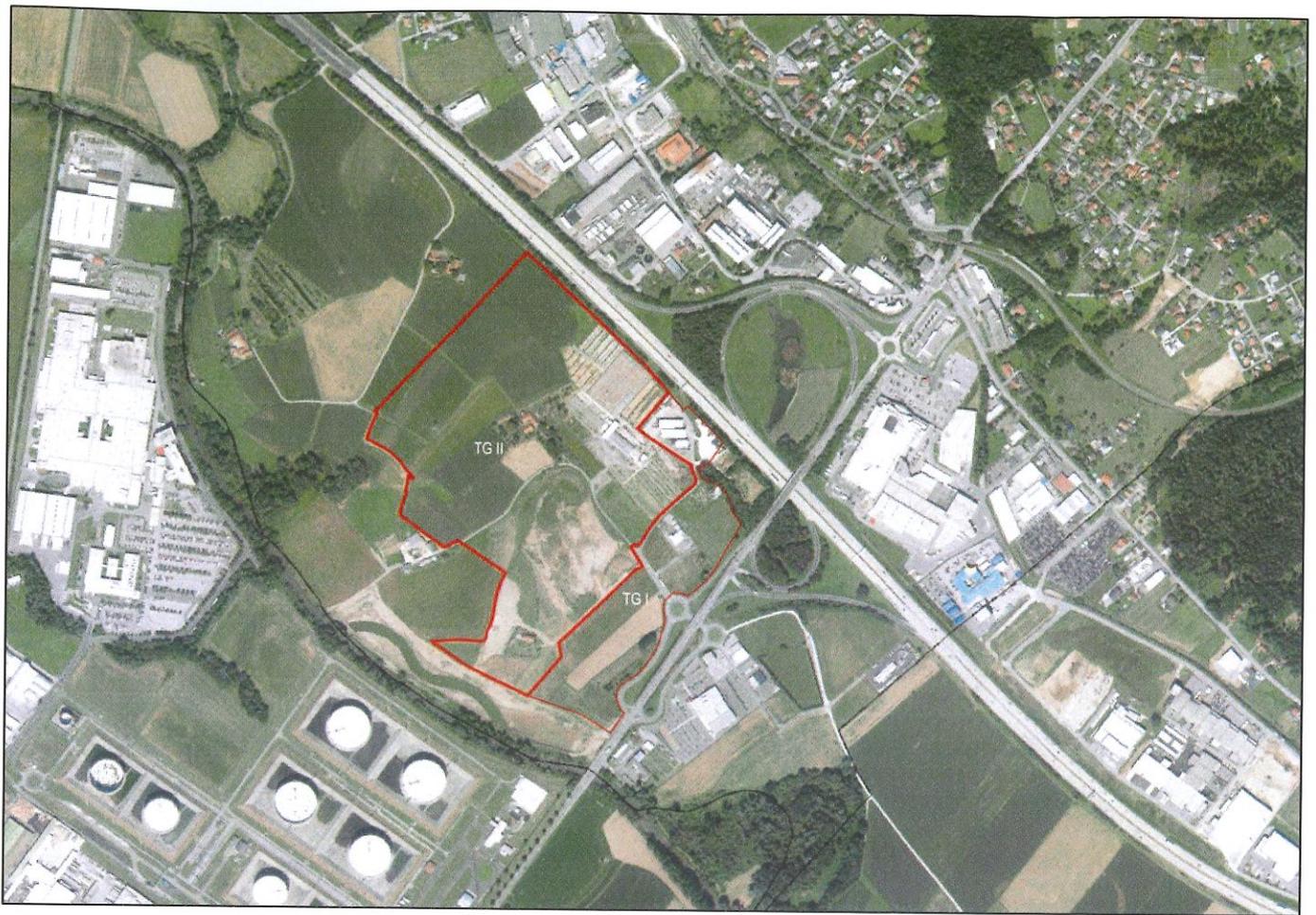
Das Gebiet wird durch die etwas erhöht verlaufende B76, die A2 und durch die Kainach an drei Seiten von raumbegrenzenden Strukturlinien landschaftsräumlich gefasst, nach Nordwesten ist der Raum offen.

Das Teilgebiet I umfasst den an die B76 angrenzenden Bereich des Industriegebietes, das Teilgebiet II das übrige, größere Areal des Baugebietes.

Für das Teilgebiet II ist die Nutzung durch einen einzelnen Betrieb (Fa. Hofer KG) geplant.

Die B76 ist am Autobahnanschluss sehr stark belastet und an der Grenze ihrer Kapazität. Die Landesstraßenplanung hat daher einen Ausbau ab der Kainach Richtung Westen vor, durch den der Verkehrsfluss verbessert werden soll. Dieser Ausbau soll in den nächsten Jahren realisiert werden. Die Nutzung durch die Fa. Hofer KG wurde im Vorfeld der Flächenwidmungsplanung mit der Landesstraßenplanung akkordiert. Sie ist schon vor dem Ausbau der B76 möglich, da der Betrieb mit Verkehrsaufkommen verbunden ist, das nicht mit den Verkehrsspitzen auf der B76 zusammenfällt.

Ein Teil des Planungsgebiets (der zwischen A2 und einer Parallelen durch den Kreisverkehr liegende Raum) ist im regionalen Entwicklungsprogramm für den Steirischen Zentralraum als Vorrangzone für Industrie und Gewerbe festgelegt.



Luftbild (Quelle GIS Steiermark, Aufnahme August 2018)

 Planungsgebiet



Südliches Planungsgebiet, Foto von Osten



Planungsgebiet von der B76, Foto Richtung Südwesten



Planungsgebiet von der B76, Foto Richtung Westen



Planungsgebiet von der B76, Foto Richtung Nordwesten



Nordwestliches Planungsgebiet, Foto Richtung Süden



Nördliches Planungsgebiet, Foto Richtung Osten

- **Bestehende Nutzung und Bebauung im Planungsgebiet:**
Das Planungsgebiet ist mit einem leer stehenden ehemaligen Gehöft sowie einem ebenfalls leer stehenden ehemaligen Wohnhaus bebaut. Dieser Baubestand wird abgebrochen. Anlagen einer früheren Gärtnerei (am Luftbild noch erkennbar) wurden bereits abgetragen. Ansonsten werden die unbebauten Flächen derzeit für den Ackerbau genutzt, teilweise liegen sie brach.
- **Gelände am Änderungsgebiet:**
Das Gelände ist weitgehend eben, kleinräumig sind geringfügig unterschiedliche Niveaus mit einigen kurzen Geländestufen vorhanden. Der Unterschied zwischen höchstem und tiefstem Punkt im Planungsgebiet beträgt rund 1,5m.
Gegenwärtig ist durch Aushub der Kainachaufweitung das Gelände zum Teil aufgeschüttet. Diese Aufschüttungen sind allerdings nur zeitlich begrenzte Zwischenlagerungen.

- **Nutzung in der Umgebung des Änderungsgebietes:**
 Im Südwesten (Lannach), getrennt durch die Kainach, sowie, getrennt durch die B76 und die A2, im Nordosten und Osten schließen überwiegend bebaute Betriebsgebiete an. Die Kainach bildet mit dem vor kurzem fertig gestellten Hochwasserschutzprojekt einen breiten Korridor, der die weitläufige talquerende Industrie- und Gewerbezone gliedert.
 Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutztes Freiland. Abgesehen von drei Bauernhöfen in Einzellage ist es unbebaut.
 Ein Möbelhaus (Fa. XXXLutz) und ein angrenzender Betrieb (Fa. Zeta) nordöstlich der A2 sowie Öllagertanks an der Kainach in Lannach treten in der Umgebung aufgrund ihrer Größe markant in Erscheinung.
- **Gebietscharakter:**
 Die umfangreichen Straßenanlagen und die weitläufige Betriebsbebauung führen zu einer baulichen Prägung des Gebietes und dominieren das Erscheinungsbild, auch wenn das Planungsgebiet selbst noch unbebaut ist und kleinräumig noch einen deutlichen Freilandcharakter vermittelt. Die bestehende Bebauung in der Umgebung zeigt ein heterogenes Bild.
- **Erschließung des Änderungsgebietes:**
 Das Gebiet ist über eine eigene, sehr gut ausgebaute Zufahrt, die aus drei Rampen und zwei Kreisverkehrsanlagen besteht, an die B76 und die Autobahnanschlussstelle angebunden. Via Unterführung der B76 ist das Betriebsgebiet südöstlich der B76 ("Industriegebiet Süd") auf direktem Weg erreichbar.
 Das Gebiet liegt auch an einer Hauptachse des öffentlichen Personennahverkehrs, eine Haltestelle der Verbundlinie existiert im Planungsgebiet derzeit aber nicht.
 Entlang der A2 hat die Gemeinde eine großzügige Straßenverbindung durch das Industriegebiet West zum geplanten Sport- und Freizeitzentrum am Liebochbach sowie zur Hans-Thalhammerstraße (Industriegebiet nordöstlich der A2) hergestellt. Die Straße ist durchgehend mit einer begleitenden Allee bepflanzt und umfasst auch einen getrennten Radweg, der an den Landesradweg R14 (Kainachtalradweg) anschließt und neben einer direkten Fuß- und Radwegverbindung ins Ortszentrum auch einen kürzeren Weg vom Bahnhof, der mit einer Unterführung an die Hans-Thalhammerstraße angebunden ist, erlaubt. Bei Bedarf sieht die Gemeinde auch eine Bedienung des Industriegebietes West mit dem Mikro-ÖV-System "GUSTmobil" vor, das derzeit schon das Kino im Industriegebiet Süd bedient.

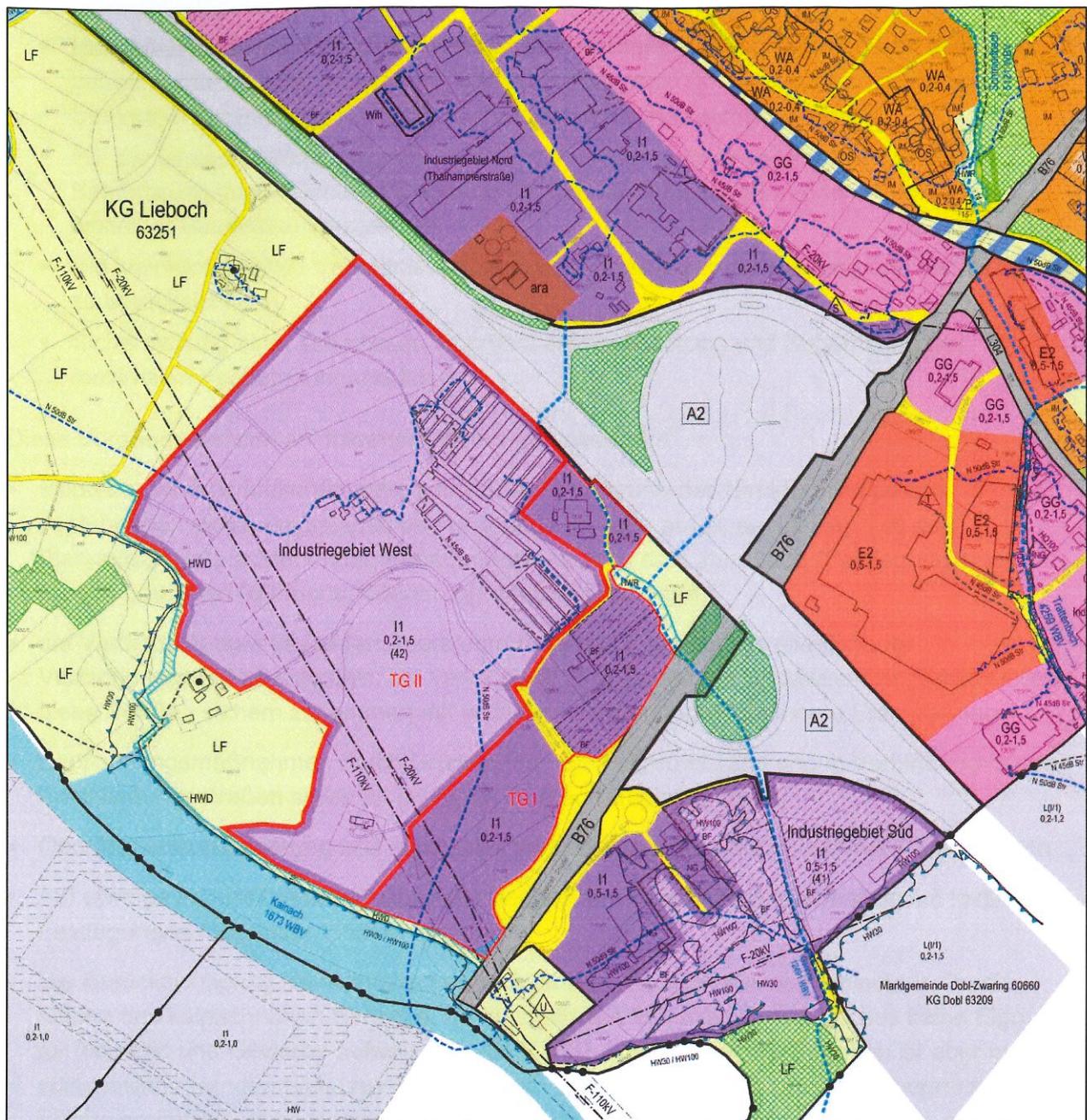
zu §3 Zeichnerische Darstellung

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die digitale Katastermappe, Stand 1.4.2018. Der Kataster wurde anhand von Teilungsplänen manuell auf den letzten Stand ergänzt.
 Der dargestellte Baubestand umfasst ebenfalls den derzeit aktuellen Stand.

zu §4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan gibt im Bebauungsplan einzuhaltende Bestimmungen vor.
 Der Bebauungsplan dient auch dazu, die Aufschließungserfordernisse nach dem Flächenwidmungsplan zu erfüllen.

Die im Industriegebiet 1 möglichen Nutzungen sind im §30 Abs. 1 Z. 5 lit. a) des StROG 2010 festgelegt, Bestimmungen zu Aufschließungsgebieten im §29 Abs. 3.
 Bestimmungen zur Bebauungsdichte sind in der Bebauungsdichteverordnung festgelegt.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.00

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan 5.00 als Aufschließungsgebiet für Industriegebiet 1 festgelegt.

Die Aufschließungserfordernisse umfassen auch im Bebauungsplan umzusetzende öffentliche Interessen:

- städtebauliche Grundkonzeption unter Einbeziehung des für das bisherige Bauland bestehenden Bebauungsplanes Nr. 19,
- Umsetzung der Aufschließungserfordernisse (innere Erschließung und Sicherstellung von Straßenverbindungen von der B76 durch das Industriegebiet zum geplanten Sportzentrum westlich des Gebietes sowie zum Gehöft südwestlich des Gebietes)

- Berücksichtigung der Vorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes:
 - Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe und bestehende Wohnhäuser, deren Funktion aufrechterhalten wird, müssen mit Bedacht auf Lärmimmissionen u. die bauliche Struktur in der Planung zB durch Abstandszonen berücksichtigt werden.
 - Für die landschaftliche Integration und zur Verbesserung des Kleinklimas sind Bepflanzungsmaßnahmen (zB entlang der Erschließungsstraßen oder an Trennlinien einzelner Bauplätze) vorzusehen.
 - Die kleinklimatischen Verhältnisse sind durch Regelungen der Nutzung und der Bebauung zu berücksichtigen.
 - Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung und Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades.

Diese Vorgaben werden auf folgender Weise berücksichtigt:

- städtebauliche Grundkonfiguration durch die Fortführung des Strukturprinzips des bestehenden Bebauungsplanes im Teilgebiet I und des auf einem kleinen Teil des Planungsgebiets bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2001 (Festlegung eines groben baulichen Rahmens, Gliederung durch Grünstreifen),
- die Verbindung zum geplanten Sportzentrum ist durch die mittlerweile gebaute Verbindungsstraße hergestellt; die Verbindung zum Gehöft um Südwesten ist planlich fixiert; diese Straßen sichern zusammen mit textlichen Festlegungen die innere Erschließung
- Bepflanzungsmaßnahmen durch Grünstreifen am Teilgebietsrand und in Verbindung mit den Erschließungsstraßen sowie an etwaigen inneren Bauplatzgrenzen,
- Oberflächenentwässerung und maximaler Versiegelungsgrad durch textliche Festlegungen.
- Auf etwaige Immissionsbelastungen der benachbarten Gehöfte wird ebenfalls mit textlichen Festlegungen (begrünter Wall) eingegangen.
- Die Berücksichtigung kleinklimatischer Verhältnisse resultiert aus der schlechten Durchlüftung des kaimachnahen Bereichs, der deshalb laut Klimakarten des Landes keine Eignung für Industrie und Gewerbe aufweist (sh. ÖEK 4.02, Umweltbericht). Betroffen ist aber nur der südwestliche Randbereich (zwischen Kainach und 110kV-Leitung. Für diese begrenzte Fläche ergibt sich keine Notwendigkeit für die Vorgabe von Nutzungen.

zu §5 Nutzungseinschränkungen

- Südautobahn A2:

Der Nahbereich der Autobahn unterliegt Nutzungseinschränkungen gemäß dem Bundesstraßengesetz. Verpflichtungen und Einschränkungen für Anrainer an Bundesstraßen sind im Abschnitt IV ("Schutz der Straßen"; §21ff) des Bundesstraßengesetzes geregelt.

Für Bauten an Bundesstraßen ist im § 21 festgelegt:

"(1) In einer Entfernung bis 40 m beiderseits der Bundesautobahnen dürfen Neu-, Zu- und Umbauten nicht vorgenommen sowie Einfriedungen nicht angelegt und überhaupt Anlagen jeder Art weder errichtet noch geändert werden. Der Bund (Bundesstraßenverwaltung) hat auf Antrag Ausnahmen zuzustimmen, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen und des Straßenbildes, Verkehrsrücksichten sowie Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung oder erforderliche Maßnahmen nach §§ 7 und 7a nicht beeinträchtigt werden. Eine solche Zustimmung ist auch bei Bauführungen über oder unter Bundesautobahnen erforderlich. Wird die Zustimmung

nicht binnen sechs Wochen nach Einlangen des Antrages erteilt, so entscheidet auf Antrag die Behörde über die Ausnahmegewilligung. Der Bund (Bundesstraßenverwaltung) ist in diesem Verfahren Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG. Die einschlägigen straßenpolizeilichen Vorschriften bleiben unberührt.

- (2) Auf Bundesschnellstraßen, Rampen von Anschlussstellen sowie Zu- und Abfahrtsstraßen der Bundesautobahnen und Bundesschnellstraßen gilt Abs. 1 für eine Entfernung von 25m.
 - (3) Erwächst einem Grundeigentümer beziehungsweise Bergbauberechtigten durch die Verweigerung der Ausnahmegewilligung gemäß Abs. 1 oder 2 ein Nachteil, so hat die Behörde dem Grundeigentümer (Bergbauberechtigten) auf seinen Antrag in sinngemäßer Anwendung der §§ 18 und 20 eine angemessene Entschädigung zuzuerkennen, soweit es sich nicht um ein Vorhaben des Grundeigentümers (Bergbauberechtigten) innerhalb einer Zone von 15 m handelt. Der Bund (Bundesstraßenverwaltung) kann in diesem Verfahren die Enteignung des von der Verfügung betroffenen Grundstückes oder Grundstücksteiles beantragen.
 - (4) Die Breite der in Abs. 1 und 2 genannten Zonen ist vom äußeren Rand des Straßengrabens, bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß, bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittsböschungskante, in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette zu messen.
 - (5) Der Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie wird ermächtigt, die in Abs. 1 und 2 genannten Entfernungen bei Bundesstraßenabschnitten im dicht besiedelten Gebiet oder im Gebirge auf ein den örtlichen Verhältnissen entsprechendes Ausmaß zu verringern.
 - (6) Die Behörde hat auf Antrag des Bundes (Bundesstraßenverwaltung) die Beseitigung eines durch vorschriftswidriges Verhalten herbeigeführten Zustandes auf Kosten des Betroffenen anzuordnen."
- Erdgas-Leitung:
Die im Verordnungswortlaut festgehaltenen Einschränkungen aufgrund der im Bereich des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen dienen dem Schutz der Leitungen und der durch sie hergestellten Versorgung. Von den Leitungen müssen Schutzabstände nach den jeweiligen Richtlinien eingehalten werden. Die Leitungen verlaufen großteils innerhalb der Straßenfläche bzw. am Rand oder außerhalb des Planungsgebietes.
Im Plan sind die Hauptstränge ohne Abzweigungen nach vorhandenen Planunterlagen dargestellt. Die genaue Lage in der Natur muss im Anlassfall in Absprache mit den Betreibern der Leitungen vor Ort festgestellt werden.
- Hochspannungsleitungen der STEWAEG-STEAG:
Erhaltung und Betrieb der Anlagen sind durch ein Servitut abgesichert. Sicherheitsabstände für Gebäude, Fahrbahnen, spezielle Flächennutzungen etc. müssen beachtet werden und erfordern eine entsprechende Berücksichtigung in der Projektierung.
Für die 20KV-Leitung ist eine Verkabelung fixiert.

Bebauung

zu §6 Bebauungsweise

Die festgelegte Bebauungsweise (offen oder gekuppelt) entspricht der einem ländlichen Betriebsgebiet angepassten - und auch prinzipiell üblichen - Bebauung. Dadurch soll eine Differenzierung der (meist uneinheitlichen) Betriebsgebäude und eine visuelle Durchlässigkeit auch bei dichter Bebauung erreicht werden. Dies ist mit einer offenen wie auch gekuppelten Bauweise möglich. Die gekuppelte Bebauung erlaubt durch den Zusammenschluss von Gebäuden an den Grundstücksgrenzen eine effiziente Flächennutzung und schafft zusätzlichen Spielraum in der Planung der Betriebsanlagen. Es ist zwar grundsätzlich nur eine einzelne Betriebsanlage vorgesehen, der Bebauungsplan ist aber darauf gerichtet, dass auch eine

abweichende Bebauung möglich ist oder neben dem Hauptbetrieb zusätzliche Betriebe Platz finden können.

zu §7 Bebauungsdichte

Die Dichte wurde gegenüber der Festlegung im Flächenwidmungsplan nicht eingeschränkt. Der Dichterahmen ermöglicht Betriebe mit großem und kleinem Freiflächenbedarf.

zu §8 Bebauungsgrad

Mit der Festlegung eines maximalen Bebauungsgrades soll gesichert werden, dass ein Mindestteil der Bauplatzfläche im Sinne einer visuellen Offenheit unbebaut bleibt.

Ein Mindestwert wurde mit Bedacht auf betriebliche Anforderungen (Betrieb mit großem Freiflächenbedarf) und da eine offene Struktur hier keinen visuellen oder strukturellen Nachteil bedeutet, nicht festgelegt.

zu §9 Abstände

Für Gebäude innerhalb eines einzelnen Bauplatzes wurde von der im Baugesetz eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, geringere als die ansonsten gültigen Mindestabstände zuzulassen. Damit soll von vornherein ein größerer Spielraum für die Bauplanung geschaffen werden, der aufgrund der übrigen Festlegungen ohne nachteilige Auswirkungen auf die Gesamtkonzeption bleibt.

zu §10 Lage und Stellung der Gebäude

Die Baugrenzlinien definieren einen Mindestabstand nach außen und zu den Straßenräumen. Diese erfüllen eine gliedernde Funktion und sollen daher eine gewisse Großzügigkeit erhalten und nicht durch zu knapp an der Straße bzw. der Grundgrenze stehende Gebäude eingeschnürt werden.

Eine darüber hinausgehende Eingrenzung der Bebauung ist nicht notwendig, da sich aus dem Flächenwidmungsplan (Dichtefestlegung) eine dichte Nutzung als städtebauliches Ziel ableitet und mit dem breiten Kainachkorridor eine bebauungsfreie, gliedernde Zone vorhanden ist.

Der Bereich an der A2 unterliegt allerdings Baubeschränkungen nach dem Bundesstraßengesetz bzw. dem Landes-Straßenverwaltungsgesetz (sh. Erläuterungen zu §5). Hier ist die Ausnutzung der festgelegten bebaubaren Fläche von der auf einen projektbezogenen Antrag hin erteilten Zustimmung der Straßenverwaltung abhängig.

zu §11 Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude ist durch die Gesamthöhe der Gebäude bestimmt. Die Festlegung der Gebäudegesamthöhe von 20 m entspricht der für den Teilbereich I und für den nordöstlich an die A2 angrenzenden Bereich festgelegten Höhe im Bebauungsplan 17. Sie entspricht ungefähr der Höhe der in Lannach angrenzenden Bebauung. Diese Bauten bilden Ankerpunkte für die Höhenentwicklung.

Vereinzelte höhere turmartige Aufbauten oder Elemente ändern nichts an der grundsätzlichen Wirkung. Für sie gilt die festgelegte Höhenbeschränkung daher nicht. Mit diesen Bauteilen sind einzelne kleinere Bauwerke im Sinne der Bestimmungen im Stmk. Baugesetz gemeint, wie zB Rauchfänge, kleinvolumige Aufbauten für Entlüftungs- und Filteranlagen, Entlüftungsrohre, Antennen etc.

Neben der mit 20 m fixierte Höhe ist, zur Akzentuierung der Bebauung und um Spielraum in der Silhouette für eine höhengestaffelte Struktur zu erhalten, eine flächig begrenzte größere Höhe offen gelassen. Diese Höhe wurde mit dem 1,5-fachen der Maximalhöhe der übrigen Bebauung begrenzt, damit ein klar höherer Gebäudeteil möglich ist. Zugleich orientiert sie sich an in den benachbarten Gebieten bestehenden Gebäudehöhen. Sie entspricht etwa der Höhe eines auf der anderen Seite der Kainach bestehenden Gebäude der Firma Magna. Auch ein Gebäude im Gewerbepark Dobl ist ähnlich hoch. Die größere Höhe resultiert auch aus der Planungsabsicht, die Fläche effizient zu nutzen und daher den Bau von Hochregalen nicht auszuschließen.

zu § 12 Photovoltaikanlagen

Im ökologischen Interesse sind Photovoltaikanlagen zulässig, müssen jedoch bei Steildächern an die Neigung angepasst werden, um sie in die Dachlandschaft einzubinden und so zu unruhige und dadurch das Ortsbild störende Dächer zu vermeiden.

Mit dem bei Flachdächern festgelegte Rückversatz soll erreicht werden, dass die Fassaden in ihrer Wirkung im Straßenbild und im Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Freistehende Photovoltaikanlagen werden ausgeschlossen, um wertvolle Bauflächen für eine betriebliche Nutzung zu erhalten. Auf einem Teil des Planungsgebiets ergibt sich ein solcher Ausschluss auch schon aus der Lage innerhalb der im regionalen Entwicklungsprogramm festgelegten Vorrangzone für Industrie und Gewerbe.

Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung

zu §13 Verkehrserschließung

Mit den schon vorhandenen Straßen ist die Haupteerschließung bereits vorhanden.

Die vom Kreisverkehr ausgehende Achse ist grundsätzlich der Ausgangspunkt für die weitere Erschließung des Gebietes samt Zufahrt zum geplanten neuen Sport- und Freizeitzentrum und zur Hans-Thalhammerstraße.

Für die Erschließung des südwestlichen Teils wurde eine ergänzende Straße vorgesehen, die auch das benachbarte Gehöft als Ersatz für die bestehende, mitten durch das Gebiet verlaufende und daher ungünstige Zufahrt erschließt. Die Straße schafft auch eine Verbindung zur südwestlichen Straße im Teilgebiet I und ergänzt so das Wegenetz zu einem Ringschluss.

Damit bei Teilungen eine ausreichende Erschließung von Bauplätzen gesichert ist, die nicht an die bestehenden oder im Bebauungsplan fixierten Wege angrenzen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festlegungen getroffen. Die Ausbaubreite der Straßen wurde entsprechend den zu erwarteten Anforderungen gewählt.

Der neue Radweg durch das Industriegebiet West schließt an den Radweg R14 an. Zugleich bindet er das Planungsgebiet für Radfahrer an den Ortskern und an den Bahnhof an. Diese Verbindungen spielen nicht nur als Freizeitangebot eine Rolle, sondern auch für die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze im nicht motorisierten Verkehr. Die Festlegungen zur Gestaltung von Knotenpunkten knüpfen an diese Verkehrsplanungen an.

Die Regelung zu Abstellplätzen zielt darauf ab, den Straßenraum möglichst von abgestellten Fahrzeugen freizuhalten.

zu §14 Oberflächenentwässerung

Die Festlegungen zur Oberflächenentwässerung folgen wasserwirtschaftlichen Zielen, die Vorgaben für die örtliche Raumplanung sind (Vermeidung weiterer Hochwasserbelastung, Rückhalten des abfließenden Wassers und Bodeninfiltration).

Nach Möglichkeit sollen die (nicht verunreinigten) Wässer auf den jeweiligen Bauplätzen versickert werden. Wenn das die Verhältnisse nicht zulassen, müssen fachlich fundierte andere technische Maßnahmen ergriffen werden.

Um angesichts der zunehmend problematischen Thematik (zB bei Starkregen) eine im öffentlichen aber auch im Interesse der Betriebe gelegene Absicherung zu gewährleisten, muss ein Nachweis über die ausreichende Dimensionierung und Konzipierung von einem Wasserbau-Fachmann im Bauverfahren vorgelegt werden.

Für das Gebiet muss ein Gesamtkonzept ausgearbeitet werden. Die Vorarbeiten sind abgeschlossen. Die Entwässerung erfordert eine Rückhalteanlage, deren Lage noch nicht fixiert ist und flexibel ausgelegt werden soll, um sie gut auf die Nutzung abstimmen zu können.

Freiflächen und sonstige Anlagen

zu §15 Grüngestaltung, Zäune

Die Festlegung von Bepflanzungsmaßnahmen, eines unversiegelt zu belassenden Anteils auf den Bauplätzen (Betriebsarealen) und der Ausbildung von Restflächen als Grünflächen dienen der Gestaltung der Gesamtanlage und der Erhaltung eines ökologischen Mindeststandards.

Die unversiegelte Fläche muss nicht zwingend nur Grünflächen umfassen. Neben begrünten Dächern, die eine Retention des Meteorwasserabflusses bewirken, zählen auch Rasengitterflächen und andere offene Befestigungsmaßnahmen dazu, da sie die Oberfläche nicht verschließen, sondern eine Versickerung erlauben.

Die Bepflanzung soll als Bereichstrennung, zur Betonung von Linien und zur Auflockerung von Flächen eingesetzt werden. Sie ist ein wichtiges Element im Straßen- und Landschaftsbild und unterstützt die Integration der Anlagen in den Landschaftsraum.

Die Grünstreifen am Gebietsrand greifen das Motiv der Landschaftsgliederung durch Flurgehölzstreifen auf und sollen in ihrer Ausformung an diese anknüpfen.

Aus ökologischen Gründen müssen standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

Um eine ernsthafte Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen zu erreichen, wurde ein Mindestmaß für Bäume bei der Pflanzung, die Verpflichtung zur Pflege der Pflanzen und die Verpflichtung zur Vorlage eines Bepflanzungskonzeptes im Bauverfahren festgelegt.

Aufgrund der Größe und Art der Anlage (weitläufige Flachdächer) ist eine Dachbegrünung, zumindest in Form einer Extensivbegrünung, dringend anzuraten. Sie bringt nicht nur aus gestalterischer Sicht und im Sinne des Klimaschutzes Vorteile, sondern auch bei der Oberflächenentwässerung und der Gebäudekühlung. Eine Kombination mit einer Photovoltaikanlage ist ebenfalls möglich. Von einer verpflichtenden Vorgabe im Bebauungsplan wurde mit Rücksicht auf die von Planern der Grundeigentümerin befürchteten Problemen im Zusammenhang mit der Gebäudestatik aber abgesehen.

zu §16 Lärmschutzwall

Die Festlegungen dienen dem Schutz der benachbarten Bauernhöfe vor zu großen Lärmimmissionen und sollen zugleich auch visuelle für eine Trennung der unterschiedlichen Strukturen sorgen. Zu diesem Zweck wurde eine ergänzende Begrünung festgelegt.

zu §17 Abfallbeseitigung, Altstoffsammelstellen

Die Abfall- und Altstoffentsorgung ist eng mit der detaillierten Anlagenplanung und den betrieblichen Abläufen verknüpft. Die Lage von Sammelstellen wird daher im Bauverfahren zu bestimmen sein.

Umsetzung und Rechtskraft des Bebauungsplanes (§16)

Nach den Bestimmungen des StROG 2010 (§40) müssen beim Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört und der Entwurf über mindestens acht Wochen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur Einsicht aufgelegt und öffentlich kundgemacht werden.

Wenn dies im Sinn der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit liegt, kann anstelle eines Auflage- ein Anhörungsverfahren durchgeführt werden. Anzuhören sind in diesem Fall die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Anhörungsverfahren durchgeführt.

Durch die persönliche Anhörung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke ist auch eine bürgernahe Beteiligung im Verfahren gesichert.

Während der Anhörungsfrist können Einwendungen schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Nach der Anhörung werden der Bebauungsplan und die Einwendungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Die Beschlüsse erfordern eine einfache Mehrheit.

Der beschlossene Bebauungsplan ist nach der Gemeindeordnung 2 Wochen kundzumachen. Er tritt mit dem darauf folgenden Tag in Kraft.

Spätestens einen Monat nach der Kundmachung muss er der Landesregierung zur Verordnungsprüfung vorgelegt werden.

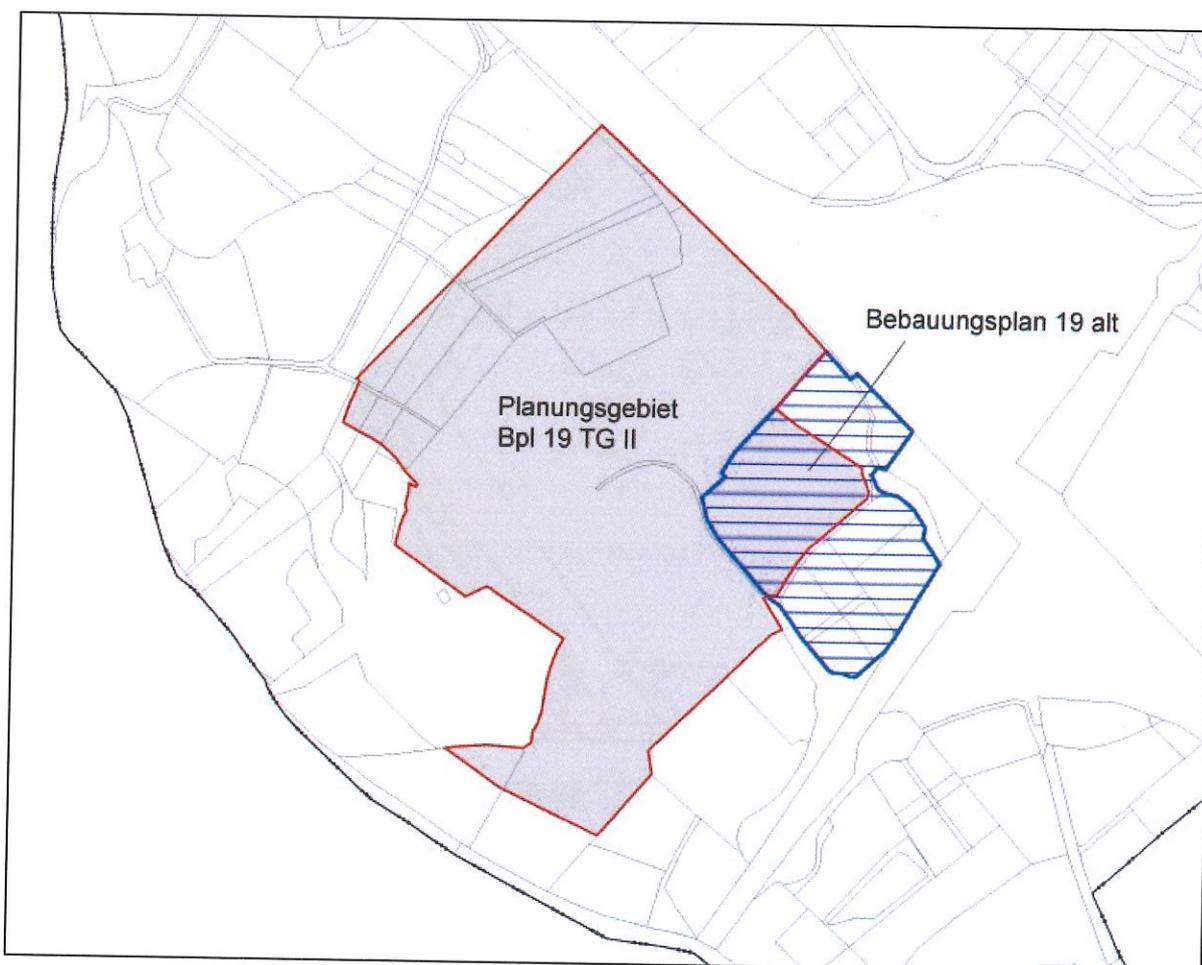
• Verfahrensablauf

- Anhörung von bis
- Anhörungsergebnis:
- Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf:
- Beschluss durch den Gemeinderat am
- Rechtskraft am

Gegenüberstellung der Festlegungen im bisherigen Bebauungsplan 19 und der neuen Festlegungen

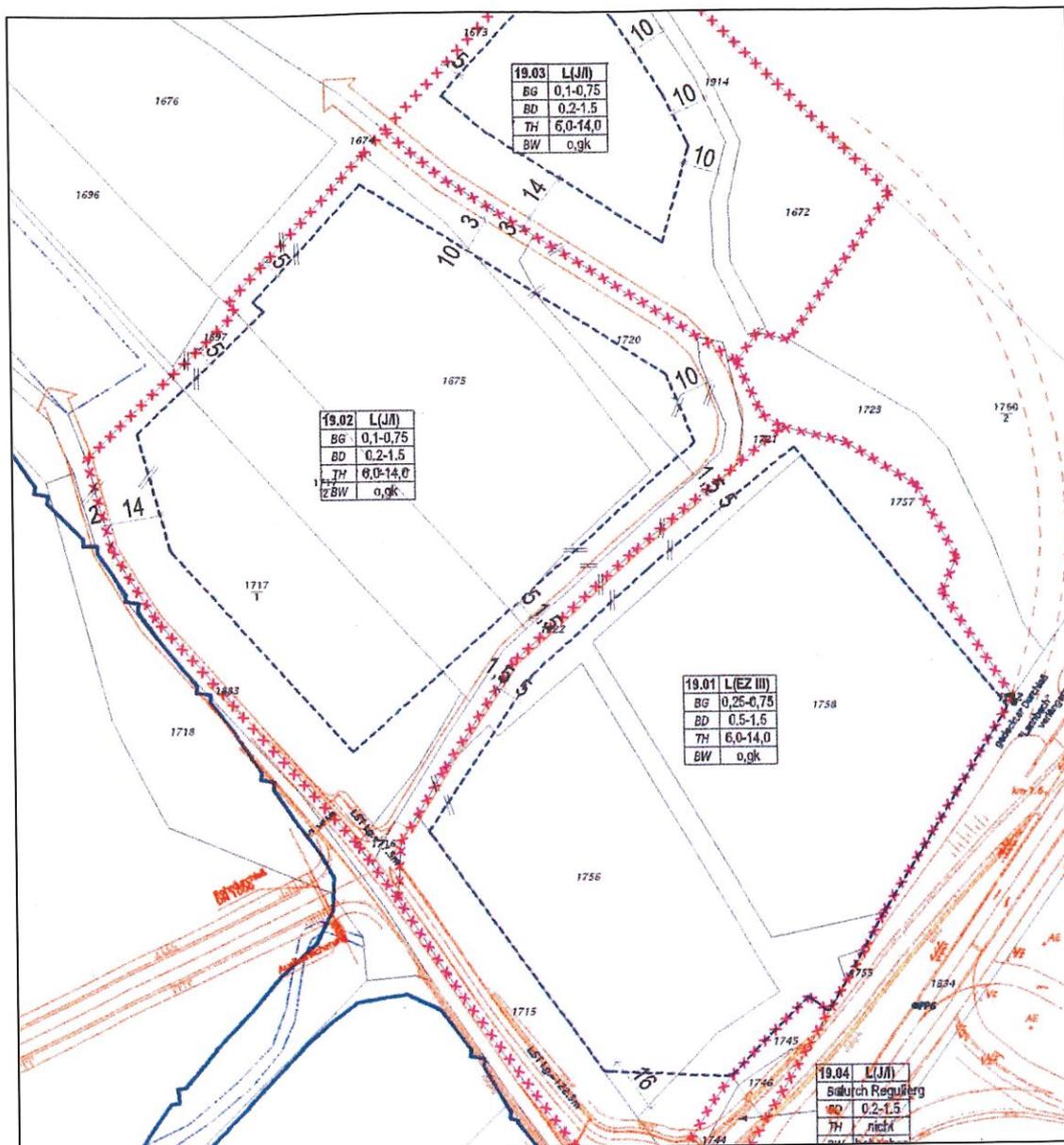
Die Erstfassung des Bebauungsplanes 19 stammt aus dem Jahr 2001. Sie gilt derzeit nach wie vor auf einem Teil des Planungsgebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste neben Industriegebietsflächen auch ein Einkaufszentrengebiet, das schon im 4. Flächenwidmungsplan nicht mehr festgelegt wurde. Für diesen Bereich wurde eine Anpassung an die aktuellen Flächenwidmungsplan mit dem Bebauungsplan für das Teilgebiet I vorgenommen.

Im Teilgebiet II betrifft der bestehende Bebauungsplan den östlichen Bereich (sh. Abbildung).



Planungsgebiete Bebauungsplan 19 (neu) - Teilgebiet II und Bebauungsplan 19 alt

Die planlichen Festlegungen wurden in in ähnlicher Form wie bisher fortgesetzt (freie begrünte Straßenräume, ansonsten keine wesentlichen Eingrenzungen der bebaubaren Zone), die Abgrenzung aber an die geänderte Baulandfläche angepasst. Bauungsweise, maximaler Bebauungsgrad und Bebauungsdichte wurden gleich festgelegt. Für die Gebäudehöhe wurde anstelle einer Traufhöhe die Gesamthöhe festgelegt und das Maß deutlich erhöht. Der Grund liegt im nun viel größeren und daher nach anderen Maßstäben zu planenden Areal sowie der im Vergleich zu zwei Jahrzehnten wesentlich intensivierten Nutzung des Bereichs um den Autobahnanschluss Lieboch, der auch eine geänderte Sichtweise erfordert.



Planliche Festlegungen im Bebauungsplan 19 alt

Die textlichen Festlegungen im bisherigen Bebauungsplan lauten:

§ 1 Die zeichnerische Darstellung Lieboch Bebauungsplan-Rechtsplan Gebiet 18 und 19 im Maßstab 1:2000 vom 1.8.2000, erstellt durch das Architekturbüro Nussmüller, Zinzendorfsgasse 1, 8010 Graz, bildet einen integrierenden Bestandteil der Verordnung.

Ausweisungen des Flächenwidmungsplanes sind in den Gebietsschablonen der zeichnerischen Darstellung festgehalten.

Umsetzung: Der bisherige Rechtsplan wurde durch den neuen Plan ersetzt.

§ 2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- (1) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die bestehende Ortswasserleitung zu erfolgen.
- (2) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an den in allen Gebieten bestehenden öffentlichen Abwasserkanal zu erfolgen.
- (3) Die Stromversorgung ist verkabelt unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen. Bestehende Freileitungen sollen Zug um Zug verkabelt werden.

- (4) Sämtliche Objekte im Planungsgebiet sind, soweit möglich, an die örtliche Nahwärmeversorgung anzuschließen.
- (5) Für eine geordnete Müllabfuhr ist auf jeder Bauparzelle ein entsprechend dimensionierter, von Zufahrtswegen leicht erreichbarer Standplatz für die Aufstellung von verschiedenen Sammelbehältern vorzusehen. Im Interesse des Orts- und Straßenbildes sind diese Standplätze gegen Einsicht abzuschirmen.
- (6) Die Telefonversorgung ist generell verkabelt durchzuführen.
- (7) Die Errichtung der Leitungsnetze der einzelnen Ver- und Entsorgungsträger hat möglichst koordiniert zu erfolgen.

Umsetzung:

Regelungen, die anderweitig festgelegt sind (wie der Anschluss an den Ortswasserkanal) oder nicht im Bebauungsplan zu verordnen sind (Anschluss an die Nahwärmeversorgung) wurden nicht aufgehoben, die Vorsorge für die Abfall- und Altstoffentsorgung wurde in einem eigenen Punkt weitergeführt.

§ 3 Verkehrserschließung

- (1) Neu zu errichtende Erschließungsstraßen lt. planlicher Darstellung Bebauungsplan sind in einer Mindestbreite von 6,0 m (4,5 m Fahrbahn + 1,5 m Gehsteig) staubfrei herzustellen. (Mind. 1 Lage BTS 0/18 8 cm, Frostschutz mind. 40 cm.)
- (2) In Kreuzungs- und Einbindungsbereichen sind zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer entsprechende verkehrsberuhigende Maßnahmen zu setzen (Wechsel des Fahrbahnbelages, Verschwenkungen etc.).
- (3) Die erforderlichen PKW-Abstellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen, bei öffentlichen und gewerblichen Bauten ist ein dem Bedarf angemessener Parkplatz mit Grünbepflanzung (1 Baum pro 8 Abstellplätze) nachzuweisen.
- (4) Hecken oder Zäune zu öffentlichen Flächen dürfen aus sicherheitstechnischen Gründen eine maximale Höhe von 1,5 m, gemessen vom Gehsteig- oder Fahrbahnrand nicht überragen. Dies ist laut § 11 des Stmk. Baugesetzes im jeweiligen Bauverfahren zu behandeln.

Umsetzung:

Die Regelungen wurden, bis auf Punkt 4 (fehlende Basis für eine Festlegung aus sicherheitstechnischen Gründen und Rahmenbedingungen, die eine Regelung aus anderen Gründen nicht zwingend erfordern) in gleicher oder ähnlicher Form in den neuen Bebauungsplan übernommen.

§ 4 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Gemäß § 28 (1) und (2) Stmk. Raumordnungsgesetz i.d.g.F. werden in der einen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Planbeilage Baugrenzlinien und Baufluchten festgelegt. Soweit durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes i.d.g.F.
- (2) Bei der Situierung der Gebäude auf den Bauparzellen ist neben der optimalen Ausnutzung der Bauparzellen auch auf die Schaffung bzw. Gestaltung eines akzentuierten Straßenraumes Rücksicht zu nehmen. - Laut § 8 Stmk. Baugesetz sind jedenfalls Freifächengestaltungspläne dem Genehmigungsverfahren beizulegen.

Umsetzung:

Die beiden Punkte betreffen die zeichnerische Darstellung und sind dort in vergleichbarer Form wie bisher fortgeführt.

§ 5 Bebauungsweisen, Gebäudehöhen

(1) Die in der Planbeilage festgelegten Bebauungsweisen und maximalen Gebäudehöhen sind gemäß der Schablone in der Plandarstellung einzuhalten.

(2) Die Gebäude sind im Wesentlichen in das natürliche Gelände einzubetten - Aufschüttungen über 0,5 m sind unzulässig.

Umsetzung:

Punkt 1 ist in der zeichnerische Darstellung und im Verordnungswortlaut fortgeführt, Punkt 2 wurde, da der Plan ein ebens Betriebsgelände betrifft, nicht beibehalten.

§ 6 Begrünung

Auf Grundlage der Klimastudie Dr. Lazar ist entlang der im Strukturplan ausgewiesenen Grünachsen seitens der Grundstücksbesitzer eine Bepflanzung durchzuführen.

Umsetzung:

Die Grünachsen wurden in ähnlicher Form wie bisher weitergeführt, die Grünachse am Rand des früheren Baulandes an den Rand des neuen bzw. den Grünkorridor an der Kaincj verlegt.