

MARKTGEMEINDE LIEBOCH

**BEBAUUNGSPLAN 08**

**2. ÄNDERUNG**

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 .....

## § 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 sichert.

## § 2 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung vom 20.10.2020, GZ. RO 606-29/B08.02 (Rechtsplan), im Maßstab 1:2.000, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, ist Teil dieser Verordnung.

Dieser Plan ersetzt den bisherigen Rechtsplan.

## § 3 Änderung

(1) Die Änderung betrifft das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes.

(2) In der planlichen Festlegung werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
- Änderung des Verlaufes der Baugrenzlinien;
- Änderung der Straßenfluchtlinien;
- anstelle der bisherigen Festlegung von Traufhöhen wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festlegung von Geschoßanzahl und Gesamthöhe geregelt.
- Für das Grundstück 2104/10 wird die Seite der Bauplatzzufahrt festgelegt.
- Anstelle einer Verkehrsfläche und eines Teiches wird eine öffentliche Grünfläche festgelegt.

(3) Im Verordnungswortlaut werden folgende Änderungen vorgenommen:

a) §1 lautet:

*„Zeichnerische Darstellung, Festlegungen des Flächenwidmungsplanes  
Die zeichnerische Darstellung vom 20.10.2020, GZ. RO 606-29/B08.02 (Rechtsplan), im Maßstab 1:1000, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, bildet einen integrierenden Bestandteil der Verordnung.*

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

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

*Der Flächenwidmungsplan 5.0 enthält für das Planungsgebiet folgende Festlegungen:*

- *Allgemeines Wohngebiet, Dichten 0,2 bis 0,4 und 0,2 bis 0,5.*
- *Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0,*
- *Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0,*

*Ein Teil dieser Gebiete ist aufgrund der Lage in Hochwasserabflusszonen und in Bereichen, die einem über den Richtwerten liegenden Verkehrslärm ausgesetzt sind, als Sanierungsgebiet festgelegt.*

*Bei Bauvorhaben im hochwassergefährdeten Bereich sind in jedem Einzelfall Maßnahmen festzulegen. Die gewässerbetreuende Dienststelle, die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, ist im Bauverfahren einzubeziehen.*

*Die Festlegung von Lärmsanierungsgebieten im Flächenwidmungsplan erfolgte auf der Grundlage einer schalltechnischen Berechnung durch die Ingenieurgemeinschaft DI Anton Bilek und DI Gunter Krischner GmbH.*

*Bei Wohnbauten und anderen Bauvorhaben für lärmsensible Nutzungen in den gestörten Gebieten muss die Lärmeinwirkung durch geeignete Maßnahmen - wie Lärmschutzwände, verstärkte Schalldämmung und an der Lärmbelastung orientierte Gebäudestellung und Grundrissgestaltung – so reduziert werden, dass die erforderliche Wohnruhe erreicht wird.*

- *Freiland mit zeitlicher Folgenutzung Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Aufschließungsgebiet Nr. 5), Bebauungsdichte 0,2 bis 0,4. Die Folgenutzung tritt nach Bau des Rückhaltebeckens Holzgrabenbach und der Hochwasserfreistellung des Gebietes ein. Aufschließungserfordernis sind Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der ÖNORM S5021.*
- *Aufschließungsgebiete für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 und 0,2 bis 0,5. (Aufschließungsgebiete Nr. 9, 10 und 11). Aufschließungserfordernis für alle drei Gebiete sind Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der ÖNORM S5021 und die Hochwasserfreistellung, für das Aufschließungsgebiet Nr. 9 zusätzlich die äußere Erschließung - Herstellung einer Verbindung zwischen Am Gries und Birkenstraße.*

b) Im §2 entfällt Absatz 4 („Sämtliche Objekte sind, soweit möglich, an die örtliche Nahwärmeversorgung anzuschließen“). Die nachfolgende Absatznummerierung wird angepasst.

c) Im §3 Absatz 4 (Die erforderlichen PKW-Abstellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen, bei stärkerem Bedarf bei öffentlichen und gewerblichen Bauten ist ein dem Bedarf angemessener Parkplatz mit Grünbepflanzung - 1 Baum

pro 3 Abstellplätze - nachzuweisen.) entfällt der 2. Halbsatz. Stattdessen wird eine generelle Regelung zur Parkplatzbegrünung im § 7 festgelegt (sh. unten).

d) Der letzte Absatz im § 3 entfällt („Hecken oder Zäune zu öffentlichen Flächen dürfen aus sicherheitstechnischen Gründen eine maximale Höhe von 1,5m, gemessen vom Gehsteig- oder Fahrbahnrand, nicht überragen. Dies ist laut §11 des Stmk. Baugesetzes im jeweiligen Bauverfahren zu behandeln.“)

Er wird durch eine geänderte Regelung im § 7, Absatz 3 ersetzt (sh. unten).

e) Im §4 wird im 1. Absatz angefügt:

*"An bestehenden Gebäuden außerhalb der Baugrenzlinien dürfen Umbauten und – innerhalb des festgesetzten Rahmens – Änderungen der Gebäudehöhe vorgenommen werden. Die bebaute Fläche außerhalb der Baugrenzlinie darf nicht vergrößert werden."*

f) Im §4 Abs. 2 entfällt der letzte Satz („Laut §8 Stmk. Baugesetz sind jedenfalls Freiflächengestaltungspläne dem Genehmigungsverfahren beizulegen.“)

g) Der bisherige §7 und der bisherige §8 entfallen.

h) Als neuer §7 wird eingefügt:

*„Freiflächen / Grüngestaltung*

*(1) An der Birkenstraße wird ein Teil des Grundstücks 2082/3 als Grünfläche festgelegt. Diese Fläche muss öffentlich zugänglich und benutzbar sein. Sie darf in Verbindung mit einer offenen Wasserfläche auch für die Oberflächenentwässerung verwendet werden.*

*(2) Für Pkw-Abstellflächen im Freien mit 3 oder mehr Stellplätzen ist eine Bepflanzung mit mindestens einem mittelkronigen Baum pro 15 m Stellflächenlänge vorzusehen.*

*(3) Hecken oder Zäune zu öffentlichen Flächen dürfen eine maximale Höhe von 1,5m, gemessen vom Gehsteig- oder Fahrbahnrand, nicht überragen.“*

*(4) Für die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und lebenden Zäunen sind heimische, der natürlichen Vegetation entsprechende Gehölze zu verwenden.*

*(5) Der Versiegelungsgrad der Flächen ist möglichst niedrig zu halten, jedenfalls muss der Anteil der nicht versiegelten Fläche je Bauplatz in den Teilgebieten 08-01, 08-02 und 08-03 (westlich Am Gries) zumindest 50% betragen, in den Teilgebieten 08-04, 08-05, 08-06, 08-08, 08-09, 08-10, 08-12, 08-13 und 08-14 (Wohngebiete östlich Am Gries) zumindest 40% und in den Teilgebieten 08-07 (Gewerbegebiet) sowie 08-11 (Kerngebiet) zumindest 25%.*

*Auf bereits bebauten Bauplätzen, wo dieses Maß überschritten ist, darf der bestehende Versiegelungsgrad beibehalten werden.*

*Bei Rasengittersteinen zählt die tatsächlich offene Fläche als unversiegelt.*

*Begrünte Flachdächer mit einer Dachaufbauhöhe für die Vegetation bis 30 cm zählen zu 50%, über 30 cm zu 20 % als versiegelt.*

i) Als neuer § 8 wird eingefügt:

*„Photovoltaikanlagen*

- (1) Photovoltaikanlagen dürfen nur in Form von gebäudeintegrierten Anlagen errichtet werden. Freiflächenanlagen dürfen nicht errichtet werden.*
- (2) Auf geneigten 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.*

j) Im § 9 wird als erster Absatz eingefügt:

*„Oberflächenentwässerung*

*Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Bauplatz zu versickern. Sollte aufgrund der geologischen oder der vorhandenen Grundwassersituation dies in vollem Umfang nicht möglich sein, sind entsprechend 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)."*

k) Als neuer § 10 wird eingefügt:

*"Nutzungsbeschränkungen*

- (1) Ein Teil des Gebietes ist durch Verkehrslärm von der B70, der Südautobahn A2 und der Bahn belastet, dessen Pegel über den Richtwerten gemäß Ö-Norm S5021 und ÖAL-Richtlinien liegt.  
Im allgemeinen Wohngebiet sind jene Bereiche betroffen, die mit mehr als 45dB nachts oder mit mehr als 55dB tags belastet sind, an der Bahn die Bereiche mit Belastungen über 50dB nachts oder über 60dB tags.  
Im Kerngebiet sind an der Straße jene Zonen betroffen, die einer Lärmbelastung über 50 dB nachts oder über 60dB tags ausgesetzt sind, an der Bahn jene Zonen, die mit mehr als 55dB nachts oder mehr als 65dB tags belastet sind.  
Der Lärm ist bei der Bebauung mit lärmsensiblen Nutzungen wie Wohnungen zu berücksichtigen und durch Maßnahmen - wie zB einer Grundrissgestaltung mit Eigenlärmschattenbildung, der Ausrichtung von Schlafzimmerfenstern zu vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten, Schutzwänden, vor die Fassade gehängten lärmabschirmenden Glaselementen und dergleichen - auf ein den Richtwerten entsprechendes Ausmaß zu senken.  
Lärmisophonen auf der Grundlage einer generellen Berechnung sind im Plan ersichtlich gemacht. Für exakte Aussagen sind eigene kleinräumige Lärmuntersuchungen erforderlich.*
- (2) Das Planungsgebiet grenzt an die Landesstraße B70 - Packer Straße. Die daraus entstehenden Verpflichtungen sind im Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz geregelt.*

- (3) *Das Gebiet wird von einer 20kV-Hochspannungsfreileitung gequert. Mit der Leitung 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.*
- (4) *Ein großer Teil des Gebietes ist gemäß Abflussuntersuchung an der Kainach durch Hochwasser gefährdet. Für den Hochwasserschutz liegt ein Projekt vor („Kainach und Zubringer – Hochwasserschutz Lieboch West“, Verfasser Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner), dessen Maßnahmen für das Planungsgebiet bereits realisiert sind. Bis zu einer Anpassung der Hochwasserzonen gelten die für die Sanierungsgebiete und Aufschließungsgebiet festgelegten Erfordernisse weiter. Maßnahmen in der Zone des 30-jährlichen Hochwassers erfordern eine wasserrechtliche Bewilligung.*

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

# ERLÄUTERUNGEN

## 1. 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. 08, verfasst von Architekt DI Werner Nussmüller  
- Grundlage der zeichnerischen Darstellung: digitale Katastralmappe,  
Stand 1.4.2018, manuell ergänzt auf aktuellen Stand;

## 2. Lage, Randbedingungen

Das Planungsgebiet umfasst den zwischen Packer Straße B70 und der Bahntrasse der Graz-Köglflacher Bahn (GKB) gelegenen Raum im Westen der Ortschaft Lieboch. Es grenzt im Norden an die auf der anderen Seite der Packer Straße gelegenen Baugebiete im Regelungsbereich der Bebauungspläne 09 und 12, im Westen an unbebautes Freiland in der Trennzone zwischen den Ortsteilen Schadendorf und Lieboch und im Osten an das Kerngebiet und Wohngebiet im Regelungsbereich des Bebauungsplanes 04. Dieses Kerngebiet ist das geschäftliche Zentrum der Ortschaft. Während es vollständig bebaut ist, ist ein Großteil des Wohngebietes noch unbebaut, hier ist aber ein auf dem Ergebnis eines Architekten-wettbewerbes basierendes Wohnbauprojekt geplant, das in den nächsten Jahren realisiert werden soll.

Die GKB-Trasse im Süden bildet auf einem langen Abschnitt die Siedlungsgrenze, nur im Westen setzt sich das Wohngebiet auch südlich der Bahnlinie fort.

Das Gebiet zeichnet sich durch seine Nähe zum gut ausgestatteten Ortszentrum aus. Es ist infrastrukturell sehr gut erschlossen und profitiert auch von seiner Lage an den Hauptachsen des öffentlichen Personenverkehrs zwischen Graz und Voitsberg (B70 und der GKB). Der Bahnhof Schadendorf ist rund 450 m Fußweg entfernt, auf der B70 befindet sich direkt am Planungsgebiet eine Haltestelle.

Das Planungsgebiet ist derzeit lückenhaft bebaut. Bebaute Felder wechseln sich mit größeren unbebauten Zonen ab. Im Wesentlichen ergibt sich diese Abfolge aus den Eigentumsverhältnissen der ursprünglichen Flurteilung.

Die Bebauung umfasst an der B70 einige Gewerbebetriebe, zum überwiegenden Teil aber Wohnbauten. Sie sind in Form flächiger Einfamilienhausgebiete angeordnet, die in den letzten Jahren zunehmend mit dichteren Wohnanlagen ergänzt wurden. Diese beiden - überwiegend ein- bis zweigeschoßigen - Bebauungsstrukturen bestimmen den baulichen Charakter des Gebietes.

Das Gelände fällt, vor allem im westlichen Teil, mit einer kurzen Böschung von der B70, ansonsten ist es weitgehend eben, mit nur sehr leichtem Gefälle nach Süden. Das Gebiet liegt

auf ca. 330 m Seehöhe über Adria. Die Höhenunterschiede zwischen B70 und dem angrenzenden Flächen im Planungsgebiet reichen bis etwa 1,5 m, teilweise ist das anschließende Gelände aber auch fast niveaugleich. Zur GKB-Trasse hin sind bis etwa 1 m zusätzliche Höhendifferenz vorhanden, der Höhenunterschied zwischen westlichem und östlichem Rand des Gebietes beträgt auf der B70 ca. 2,7 m.

Das Gebiet erstreckt sich über rund 1 km in Ost-West-Richtung entlang der B70, die maximale Breite beträgt rund 230 m. Samt den innenliegenden Verkehrsflächen hat es ein Ausmaß von rund 13,6 ha.

Der Bebauungsplan 08 stammt aus dem Jahre 1998 (Verf. Architekt DI Werner Nussmüller). Mit der 1. Änderung im Jahr 2000 wurde der Geltungsbereich an die Erweiterung des Wohngebietes am westlichen Ortsrand angepasst.

Wie bei allen Bebauungsplänen der Gemeinde zielt auch der Bebauungsplan 08 auf die Regelung der Gesamtstruktur ab und verzichtet auf eng gefasste Detailvorgaben für die Bebauung.

Schwerpunkt der städtebaulichen Gestaltung mit genaueren Vorgaben ist der Straßenraum der B70 und dessen räumliche Begrenzung (offene Platzbereiche, Engstellen etc). Grundlage dafür ist das Projekt der Straßenraum- und Ortsbildgestaltung 1994.

Eine genaue Gebietsbeschreibung und die Planungsintentionen sind in den Erläuterungen der Stamfassung des Bebauungsplanes enthalten. Sie umfasst auch ein Gestaltungskonzept.

Ein Luftbild vom Planungsgebiet ist im Anhang angeschlossen.

### **3. Anlass für die Änderung / geänderte Planungsvoraussetzungen**

Anlass für die Änderung sind die Anpassung an den Flächenwidmungsplan 5.00 (geänderte Baulandkategorien, geänderte Bebauungsdichten) und geänderte Nutzungsbeschränkungen (Lärm, Hochwasser).

Ergänzend wurden darüber hinaus gehende Inhalte des Bebauungsplanes auf ihre Gültigkeit vor in der Zwischenzeit eingetreten geänderten Rahmenbedingungen geprüft und entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Lieboch ist eine von Wachstum geprägte Gemeinde. Seit dem Erlass der ersten Fassung des Bebauungsplanes ist die Einwohnerzahl um ein Drittel gestiegen, die Bevölkerungsdichte hat von 341 auf 445 Einwohner pro km<sup>2</sup> zugenommen. Die gute Ausstattung der Gemeinde und die ausgezeichnete Verkehrslage (ein großer Teil der Arbeitsplätze im steirischen Zentralraum ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, der Grazer Hauptbahnhof mit der S-Bahn in 20 Minuten) machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort, auch wenn dem Vorteil der Verkehrslage der Nachteil der damit einhergehenden Lärmbelastungen gegenübersteht.

Die dynamische Entwicklung erfordert, die Planung nachzujustieren. Ziel ist, den verbleibenden Raum im gut ausgestatteten Umfeld effizient zu nutzen und stärker für dichtere Wohnformen zu öffnen. Dieses Ziel deckt sich auch mit der zu beobachtenden Verschiebung zu kompakteren baulichen Strukturen. Wesentlich ist dabei aber, eine solche Verdichtung nicht nur maßvoll anzulegen, sondern im Sinne einer Kontinuität der Planung auch mit den bisherigen Festlegungen und dem Baubestand in verträglicher Weise abzustimmen. Die Änderungen zielen daher vor allem auf eine etwas gelockerte Vorgabe auf den größeren unbebauten Flächen, ansonsten werden die bisherigen städtebaulichen Strukturen weitergeführt.



#### 4. Änderung

Die Änderung ist anhand der einzelnen Elemente des Bebauungsplanes erläutert. Da eine Vergleichbarkeit von Bestand und Änderung zum Teil schwer zu erkennen ist, sind die einzelnen Änderungspunkte, soweit sie die planliche Festlegung betreffen, in Differenzplänen dargestellt.

##### 4.1 Änderungen der Teilgebietsabgrenzung und Bauländerweiterung Lieboch West

[Differenzplan 1]

- Teilgebiete westlich der Straße Am Gries:

Die Bebauungsdichte wurde im Flächenwidmungsplan 5.0 an der B70 mit 0,2 bis 0,5 festgelegt (wie auch schon im Flächenwidmungsplan 4.0) statt früher - im westlichen Teil - mit 0,2 - 0,3. Diese Vorgabe des Flächenwidmungsplanes wurde in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird die im Flächenwidmungsplan verfolgte Absicht, eine dichtere Bebauung in diesem zentralen Raum zu ermöglichen, umgesetzt. Die bisherigen Teilgebiete wurden, da ansonsten die Festlegungen gleich sind, zu einem Teilgebiet zusammengefasst. Außen (an der Bahn) ist die Maximaldichte etwas geringer belassen, deshalb ist hier ein eigenes Teilgebiet notwendig.

In diesem Bereich wurde das Wohngebiet im Flächenwidmungsplan 5.0 erweitert. Das Gebiet ist zwar von Hochwasser betroffen, da aber eine Hochwasserfreistellung mit dem Rückhaltebecken bevor stand, wurde im Flächenwidmungsplan eine Baulandausweisung vorbereitet. Mit dem Rückhaltebecken westlich des Gebietes ist die Hochwasserfreistellung bewerkstelligt. Wie im Punkt zu den „Nutzungsbeschränkungen“ erläutert, ist zwar formal aufgrund der nach wie vor gültigen Hochwasseranschlaglinien eine Hochwassergefahr vorhanden, wie im Projekt „Kainach und Zubringer – Hochwasserschutz Lieboch West“ der Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner gezeigt, ist diese Einschätzung aber allein der dem Hauptprojekt der Abflussuntersuchung zugrunde gelegten ungenaueren Berechnung (stationäre gegenüber instationärer Betrachtung) geschuldet. Das Gebiet wurde daher, auch wenn die notwendige fachliche Begutachtung noch aussteht, in den Bebauungsplan eingebunden wie in der Baulandzonierung des Flächenwidmungsplanes 5.0 vorgegeben.

- Teilgebiete zwischen Am Gries und Nadeggerweg:

In diesem Abschnitt liegt eine große zusammenhängende Reserve, für die von einem Bau-träger (Fa. Pongratz) und einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft (GWS) für eine Wohnanlage genützt werden soll. Sie setzt den baulichen Charakter der entlang der Straße Am Gries bestehenden Häuserreihe fort.

Während die Dichte im vorderen Bereich schon vor 20 Jahren mit 0,2 bis 0,5 festgelegt war, wurde sie im Flächenwidmungsplan 4.0 (2008) auch an der Bahnseite von Am Gries und im bebauten Teil bis zum Nadeggerweg auf dieses Maß erhöht. Mit dem Flächenwidmungsplan 5.0 wurde auch die unbebaute Restfläche in dieses Gebiet einbezogen, da so das Gesamtgebiet als Einheit beplant werden kann und die Beibehaltung der geringeren Dichte auf der freien Fläche angesichts der rundum höheren Dichte, der günstigen Lage nahe dem Ortszentrum und der guten Rahmenbedingungen für eine raumplanerisch sinnvolle Nachverdichtung ungerechtfertigt gewesen wäre. Die Teilgebiete wurden aufgrund der geänderten

Dichtefestlegungen neu gruppiert, wobei die Zone von Am Gries bis zum Gewerbegebiet und der südlich anschließenden Einfamilienhauszone grundsätzlich als ein Gebiet zusammengefasst wurde, das aber durch den als Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Bereich in drei Teilgebiete zu trennen war. Das Aufschließungsgebiet wurde im Flächenwidmungsplan aufgrund der Lärmbelastung, des fehlenden Lückenschlusses der Birkenstraße und der - mittlerweile durch das Rückhaltebecken Holzgrabenbach beseitigten Hochwassergefahr (zu den dennoch beibehaltenen Hochwasserzonen sh. Punkt „Nutzungsbeschränkungen“).

Die östliche Hälfte des an der B70 gelegene Teil des Abschnittes zwischen Am Gies und Nadeggerweg wurde bereits im Flächenwidmungsplan 4.0 als Gewerbegebiet ausgewiesen. (Die im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegte Verpflichtung zur Anpassung des Bebauungsplanes wurde, da verschiedene Planungen, wie das Hochwasserschutzprojekt und die Lärmneubeurteilung nach der Erneuerung und Ergänzung der Lärmschutzwände an der A2 mehrfach aufgeschoben und schließlich gleich der vor kurzem in Kraft getretene Flächenwidmungsplan 5.0 abgewartet.)

Als vom Wohngebiet abweichende Baulandkategorie bildet das Gewerbegebiet ein eigenes neues Teilgebiet.

Im südlich anschließenden Wohngebiet ist die Bebauungsdichte mit der zuvor genannten Dichteanpassung im Flächenwidmungsplan 4.0 nun nicht mehr vom Nadeggerweg nach Westen abgestuft. Da die übrigen städtebaulichen Kennzahlen gleich sind und keine geänderten unterschiedlichen Ziele verfolgt werden, wurde dieser von Einfamilienhäusern geprägte Bereich zu einem Teilgebiet zusammengefasst.

- Bereich östlich des Nadeggerweges:

Im Nordosten wurde - ebenfalls schon im Flächenwidmungsplan 4.0 - ein mit zwei Geschäftsgebäuden bebautes Grundstück seiner Nutzung entsprechend in das Kerngebiet eingebunden. Die Gliederung in Teilgebiete mit abgestufter Höhenentwicklung wurde beibehalten, der Raum nördlich der Birkenstraße, für den seit dem Flächenwidmungsplan 4.0 im gesamten Bereich die gleiche Dichte gilt, aber zu einem einzelnen Gebiet zusammengefasst (Teilgebiet 08-09). Die unterschiedliche Baulandart des Aufschließungsgebietes im Osten (Nr. 11) wurde in Form einer eigenen Teilegebietes mit ansonsten aber gleichen Kennwerten berücksichtigt.

Das Einfamilienhausgebiet im Südosten bildet einen eigenständigen Bereich und daher ein eigenes Teilgebiet mit anderen Festlegungen gegenüber dem benachbarten Gebiet. Durch das Aufschließungsgebiet ist es wiederum in zwei Bereiche untergliedert.

#### 4.2 Änderungen bei Baugrenz- und Baufluchtlinien

[Differenzplan 2]

- Bereich westlich der Straße Am Gries:

Die Baugrenzzlinie wurde an zwei Stellen verändert:

- Im Bereich der Baulanderweiterung wurde sie nach außen verlegt. Da das Gebiet sich in die vorhandenen Strukturen einbinden soll und aufgrund der Nähe zur Bahntrasse wurde die etwas von der Südgrenze abgesetzte Baugrenzzlinie übernommen. Im Westen wurde sie nahe an die Baulandgrenze verlegt, da das strukturell durchaus verträglich ist, wobei aber

am Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Freiland ein mit 5 m dennoch etwas größerer Abstand als das baugesetzliche Minimum fixiert wurde.

- An der Anbindung der Straße Am Gries an die B70 wurde die Bauzone um rund 6,5m nach außen verlegt. Damit soll die Baumöglichkeit am Grundstück 2069 verbessert werden. Der Bebauungsplan sieht unterschiedliche Abstände der Bebauung zur Packerstraße vor, damit abwechslungsreiche Räume entlang der Hauptstraße der Ortschaft entstehen. Dieses Konzept wird trotz der Erweiterung der Bauzone beibehalten, da sie lediglich bis zum schon bestehenden Haus östlich der Straße Baubestand reicht.
  
- Bereich zwischen Am Gries und Nadeggerweg:
  - Auch hier wurde die Abstandszone zur B70 an zwei Stellen verkleinert: Im Westen (Gst. 2081/1, GWS) wurde anstelle einer größeren Stufe eine Abtreppe vorgesehen. Sie erlaubt es, die Bebauung im Straßenraum als gestaffelte Struktur wahrzunehmen und gliedert sich so in die Gestaltungsidee einer abwechslungsreichen Raumbegrenzung ein.  
  
An der Einmündung des Nageggerweges in die Packerstraße wurde die Baugrenzlinie in gleicher Weise wie Am Gries etwas nach außen geschwenkt und auf die Höhe der Baugrenze auf der Ostseite der Straße gelegt. Auch diese geringfügige Erweiterung der Bauzone bleibt ohn nachteilige Auswirkungen auf die Gestaltungsidee im Straßenraum.
  - Die Platzsituation in der Mitte des Gebietes wurde in Verbindung mit der hier geplanten Gesamtplanung (GWS und Fa. Pongratz) neu festgelegt. Ein hier bestehender Teich soll aufgelöst und durch einen weiter in die Platzzone gelegten Teich in Verbindung mit einem öffentlich nutzbaren Grünraum ersetzt werden. Dadurch kann die an den Teich angebunden Baugrenzlinie weiter herausgerückt werden. Da die Freihaltezone um den Platzbereich und der Verweilraum erhalten bleiben, ist diese, den Spielraum in der Bauplanung erhöhende Änderung gerechtfertigt.
  - Die neue Trennung in zwei unterschiedliche Baulandkategorien wurde durch eine Unterbrechung der bebaubaren Zone entlang der B70 berücksichtigt.
  
- Bereich östlich des Nadeggerweges:
  - Am nördlichen Nadeggerweg wurde ebenfalls auf die neue Trennung in zwei Baulandkategorien mit einer Unterbrechung der bebaubaren Zone reagiert. Auch hier soll die Bebauung gegliedert sein und die Gliederung die unterschiedlichen Nutzungsfestlegungen aufgreifen.
  - In der Bauzone entlang des Nadeggerweges wurden Anpassungen an den Baubestand und an eine Änderung der Grundstücksgrenzen vorgenommen. Mit den Änderungen wird die städtebauliche Struktur nicht nennenswert verändert. Die bisherige Gliederung in bebaubare und freie Zonen bleibt im Wesentlichen unverändert.  
Südlich der Anbindung der Birkengasse wurde die Baugrenzlinie an den Verlauf des Holzgrabenbaches, angepasst.
  - Im Platzbereich in der Gebietsmitte wurde die Verschwenkung der Straße weiter westlich angelegt als ursprünglich im Bebauungsplan festgelegt. Auf diese Weise konnte die Gemeinde auf die Besitzverhältnisse eingehen und am Grundstück 2095/2 konnte ein baulich nutzbarer Raum verbleiben. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden nach

wie vor aktiv landwirtschaftlich genutzt, eine Einbeziehung in die Wohnbebauung ist in nächster Zeit nicht zu erwarten. Die nach Westen gerückte Verschwenkung der Straße bietet hier eine Lösung. Die Änderungen der Baugrenzl原因 dienen der Anpassung an den neuen Straßenverlauf.

Das Gebiet ist zwischen Packerstraße und Birkengasse so in Bauzonen gegliedert, dass sich ein umschlossener innerer Freihaltebereich ergibt. Diese städtebauliche Strukturierung bleibt auch mit der Änderung erhalten.

Die außerhalb des Baulandes liegenden Baugrenzl原因 wurden, da dieser Bereich nicht im Planungsgebiet liegt und die Baugrenzen mit der geänderten Straßenführung auch obsolet sind, gelöscht.

- Weiters wurden geringfügige Anpassungen aufgrund der aktuellen Katastergrundlage und der Gebäude-Naturstandsaufnahme vorgenommen. Diese Anpassungen stellen eine Übertragung des bestehenden Planinhaltes auf die neuen Grundlagen ohne inhaltliche Änderung dar.

#### 4.3 Änderungen der Straßenfluchtlinien

[Differenzplan 3]

Grundkonzept der im Bebauungsplan festgelegten Erschließung ist eine in der Längsachse des Gebietes verlaufende Straße („Birkenstraße“), von der an mehreren Stellen mittels Querstraßen eine Verbindung zur Packerstraße hergestellt wird.

Ein großer Teil der Straße ist bereits gebaut, ein durchgehende Verbindung zwischen den einzelnen Abschnitten bis dato aber noch nicht hergestellt.

Zwischen Nadeggerweg und Am Gries wurde die Platzzone verändert. Ein Teil der Verkehrsfläche ist nun Grünfläche, der in den Platz ragende Teich soll wie vorher erwähnt in diese Grünzone gelegt werden. Für die Grünfläche ist eine öffentliche Benutzbarkeit (Vertrag mit den Wohnbauträgern oder Übernahme durch die Gemeinde) vorgesehen. Ist das gesichert, ist das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel der Schaffung eines Kommunikationsraumes und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum auch in der nun festgelegten Form gewährleistet.

Östlich des Platzbereichs wurde die Straße in einer etwas vom Bebauungsplan abweichenden Form gebaut. Der leichte Versatz ist funktionell und strukturell mit der Planung verträglich, die bisherige Straßenfluchtlinie wurde daher hier nicht beibehalten.

Östlich des Nadeggerweges wurde die vom bisherigen Bebauungsplan abweichende Verschwenkung der bereits im öffentlichen Gut befindlichen Straße berücksichtigt. Die Straße ist damit, soweit sie im Bauland liegt, realisiert. Es wurde hier daher keine Straßenfluchtlinie mehr festgelegt. Der geänderte Straßenverlauf erlaubt eine gleich gute Erschließung wie die ursprünglich geplante, ein sinnvoll gestalteter Platz ist zukünftig, wenn die dreiseitig von Bauland umgebene Lücke in das Wohngebiet eingebunden wird, auch mit der neuen Straßenführung möglich. Auf die Straßenraum Erweiterung im Ostteil der Birkenstraße wurde, da diese mit der neuen Konstellation ihren gestalterischen Zweck verliert (visuelle Beziehung zu einer Raum begrenzenden Bebauung), nicht beibehalten.

#### 4.4 Änderungen der Gebäudehöhenfestlegung

[Differenzplan 1]

- Die bisher festgelegten Traufhöhen erwiesen sich in der Vergangenheit immer wieder dort als Problem, wo die Traufhöhen zwar eine bestimmte Geschoßanzahl implizieren (zB 6m Traufhöhe – 2-geschoßig, 9m Traufhöhe 3-geschoßig), die Gebäudenutzung aber größere Geschoßhöhen erfordert. Besonders bei der Bebauung an der B70 mit Geschäften, Büros und Dienstleistungseinrichtung entstanden Schwierigkeiten, die an sich erwünschte dichtere Raumbegrenzung zu realisieren. Die Höhensteuerung mittels Traufhöhen zwingt die obersten Geschoße in das Steildach, was wiederum dem Prinzip der Bebauungsplanung in Lieboch widerspricht, die Dachform offen zu lassen.

Mit der nunmehrigen Festlegung von Geschoßanzahl und Gebäude-Gesamthöhe eröffnet sich ein größerer Spielraum in der Fassade, während die Gebäudehöhe insgesamt nicht größer wird und dadurch auch keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen in der Nachbarschaft (Beschattung) entstehen. Zur Veranschaulichung: Ein Gebäude mit 9m Traufhöhe und 45°-Dach erreicht bei einer Gebäudetiefe von 12m eine Gesamthöhe von 15m. Die Gesamthöhe könnte mit bis zu 75° steilem Dach (in der Regel mit architektonisch schlechter Wirkung verbunden) ins Extreme getrieben werden.

Die neue Variante zur Regelung der Gebäudehöhen trägt auch dem zunehmenden Ausbau der Geschäftszone und den damit zusammenhängenden Bauaufgaben Rechnung, ebenso wie der weiter fortschreitenden Entwicklung der Gemeinde weg vom dörflichen Charakter (mit geänderter Formensprache), der auch ihre überörtliche Rolle als teilregionales Zentrum und Verkehrsnotenpunkt entspricht.

Geschoßanzahl und Gesamthöhe der Gebäude wurden aus den bisher festgelegten Traufhöhen abgeleitet, indem zur Traufhöhe eine bei Satteldachbebauung übliche Dachhöhe addiert wurde. Durch Variation der Höhe werden dem Gebietscharakter entsprechende Abstufungen in der Maximalhöhe vorgegeben.

Die Gemeinde hat bei allen Anpassungen der Bebauungspläne seit dem Flächenwidmungsplan 4.0 die Regelung der Gebäudehöhen auf die genannte Form umgestellt. Mit der vorliegenden Änderung geschieht das auch für den Bebauungsplan 08.

#### 4.5 Nutzungsbeschränkungen

- Lärm

Durch die regionalen Verkehrsachsen ergeben sich Störungen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Richtwerte der maximalen Lärmbelastung im allgemeinen Wohngebiet (WA) liegen nach ÖNORM S5021 und ÖAL-Richtlinie Nr. 36 bei 45 dB(A) äquivalentem Dauerschallpegel bei Nacht (22:00 bis 6:00) und 55dB(A) bei Tag (6:00 bis 22:00).

Für die Lärmbelastung durch den Verkehr auf den Landesstraßen und der Bahn hat die Gemeinde eine Lärmkarte ausarbeiten lassen (Verfasser Ingenieurgemeinschaft DI Anton Bilek und DI Gunter Krischner GmbH). Demnach werden am Planungsgebiet sowohl der Nacht- als auch der Taggrenzwert überschritten.

Sofern nicht durch genauere Untersuchungen das Gegenteil nachgewiesen wird, muss im betroffenen Bereich durch entsprechende Maßnahmen eine Reduktion der Immissionen erzielt

werden. Grundsätzlich ist das Aufschließungserfordernis "Lärmschutzmaßnahmen" als Lärmfreistellung des gesamten Aufschließungsgebietes zu verstehen. Zumindest aber muss durch Maßnahmen am Gebäude und in der Gebäudeplanung ein Lärmschutz erreicht werden, mit dem - angelehnt an (frühere) Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Stmk. Wohnbauförderungsgesetz - maximal 45dB nachts an der Außenseite von Fenstern von Aufenthaltsräumen erreicht werden. Maßnahmen am Gebäude können zB sein: Eigenschattenbildung durch die Stellung des Gebäudes, Schattenbildung durch andere (Neben-)Gebäude, Lärmschutzwände, vor Gebäudeöffnungen angeordnete, Belichtung und Belüftung erlaubende Schallschutz-Glasfassaden etc.

Im Freien müssen zusätzlich Bereiche geschaffen werden (zB Terrassen und Balkone), in welchen die Tag-Grenzwerte nach ÖNORM S5021 nicht überschritten werden.

Neben der Berechnung der Lärmpegel wurde von der Ingenieurgemeinschaft Bilek & Krischner in den einzelnen Wohn-Aufschließungsgebieten anhand der Lärmsituation beurteilt, ob und wie eine wirtschaftlich vertretbare Lärmfreistellung möglich ist.

Die Bewertungen der vier im Planungsgebiet liegenden Aufschließungsgebiete - sie enthalten jeweils nur sehr grobe Analysen - sind dem Flächenwidmungsplan angeschlossen.

- Hochwasser

Für den von Kainachhochwasser betroffenen Teil des Siedlungsgebietes im Westen der Ortschaft Lieboch liegt ein Hochwasserschutzprojekt vor (Projekt „Kainach und Zubringer – Hochwasserschutz Lieboch West“, Verfasser Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner). Im Zuge der Planung wurde die Hochwassergefahr einer genaueren (sogenannten „instationären“) Berechnung unterzogen, in der festgestellt wurde, dass das Kainachhochwasser westlich der Mühlaustraße (also im Bereich der Baugebiete) nicht über die GKB-Trasse reicht. Der Abfluss der Seitenbäche ist dann aber so beeinträchtigt, dass ähnliche Überflutungszonen verbleiben wie in der Kainach-Abflussstudie ermittelt.

Mit der Realisierung der Rückhaltebecken am Holzgrabenbach und am Kohlgrabenbach, die vorkurzem fertig gestellt wurden, sind laut Untersuchung der Ingenieurgemeinschaft Bilek und Krischner die Baugebiete nördlich der GKB-Trasse hochwasserfrei.

Da die lokale instationäre Berechnung aber nicht für eine Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan (und in der Folge im Bebauungsplan) geeignet ist, wurden die Hochwasserzonen laut Kainach-Abflussstudie im Flächenwidmungsplan dargestellt. Sie sind bis auf weiteres nach wie vor die vom Land approbierten Hochwasseranschlaglinien.

Eine Bebauung in den Hochwassergebieten erfordert daher trotz der Schutzmaßnahmen in jedem Einzelfall eine wasserbautechnische Begutachtung.

- Hochspannungsleitung

Aus dem Leitungsrecht und der Sicherung der Funktion der Leitung ergeben sich notwendige Rücksichtnahmen auf die Interessen des Leitungsbetreibers, die bei der Nutzung des Gebietes zu beachten sind. Darunter fallen Sicherheitsabstände für Gebäude, Fahrbahnen und spezielle Flächennutzungen etc.

- Landesstraße

Im Landes-Straßenverwaltungsgesetz sind Anrainer-Verpflichtungen festgelegt (§ 24 bis 27), die unter anderem Einschränkungen bei der Nutzung straßennaher Bereiche (Errichtung baulicher Anlagen, Zäune, Geländeänderungen), Bestimmungen zu Zufahrten und zu dulddende Maßnahmen (zB Wasserableitung, Schneeablagerung) beinhalten.

Innerhalb von 15m von der B70 (gemessen ab Grundgrenze) darf nur mit Zustimmung der Landestraßenverwaltung gebaut werden. Gleiches gilt für Veränderungen des natürlichen Geländes. Der Zustimmung bedarf auch die Anlage und Änderung von Anschlüssen an die Landesstraße.

- Eisenbahn

Flächen im Nahbereich der Bahn unterliegen Nutzungsbeschränkungen nach dem Eisenbahngesetz, (Bauverbotsbereich, Gefährdungsbereich, Feuerbereich) und zu dulddenden Immissionsbelastungen, wie Lärm, Erschütterungen, Staub, elektromagnetische Felder, Funkenflug. Der Bauverbotsbereich beträgt 12m, der Feuerbereich 50m ab der äußeren Gleisachse bzw. ab Bahnhofsgrenze. Ausnahmen erfordern eine eisenbahnrechtliche Bewilligung oder das Einvernehmen mit der GKB.

#### 4.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung stellt in der Gemeinde ein großes Problem dar und bedarf daher einer besonderen Berücksichtigung bei der Bebauung.

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 im öffentlichen Interesse fundierte andere technische Maßnahmen ergriffen werden.

#### 4.7 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.

#### 4.8 Freiflächen / Grüngestaltung

Mit der Grünfläche im Bereich zwischen Am Gries und Nadeggerweg wird der bisherige Platzbereich in geänderter Form als Aufenthaltsbereich im öffentlichen Raum umgesetzt.

Die Festlegung von Bepflanzungsmaßnahmen bei Parkplätzen und eines unversiegelt zu belassenden Anteils auf den Bauplätzen dienen der Gestaltung des Siedlungsgebietes und der

Erhaltung eines ökologischen Mindeststandards. Die Festlegung des maximalen Versiegelungsgrades zielt in erster Linie auf eine Durchgrünung ab, folgt aber auch wasserwirtschaftlichen Zielen

Begrünung und Bepflanzung sind für das Orts- und Landschaftsbild (Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum, Akzentuierung des baulich genutzten Raumes) wichtige Gestaltungselemente. Aus ökologischen Gründen soll in der Bepflanzung grundsätzlich auf standortgerechte heimische Gehölze zurückgegriffen werden.

#### 4.9 Sonstige Änderungen

##### a) Korrektur von Verordnungsinhalten der Stammfassung des Bebauungsplanes

Im Zuge der Ordnungsprüfung anderer Bebauungspläne der Gemeinde durch die Stmk. Landesregierung wurden einige Verordnungsinhalte, die auch in der Stammfassung des Bebauungsplanes 08 enthalten sind, beanstandet. Mit der Änderung wurden die notwendigen Korrekturen vorgenommen. Beanstandet wurden folgende bisherige Festlegungen:

- Es wurde festgestellt, dass für eine Anschlussverpflichtung an die Nahwärmeversorgung die Rechtsgrundlage fehlt und dies daher nicht im Bebauungsplan vorgeschrieben werden kann. Die Gemeinde hat in der Folge bei Bauvorhaben die Einhaltung dieser Bestimmung nicht gefordert. Nun wird durch ihre Aufhebung die Verordnung korrigiert.
- Bei der festgelegten Begrenzung der Maximalhöhe von Zäunen und Hecken wurde bemängelt, dass diese in sicherheitstechnischen Aspekten keine Rechtsgrundlage im Bebauungsplan hat. Hingewiesen wurde auf die mit den Bestimmungen des §11 des Stmk. Baugesetzes vorhandene Rechtsgrundlage für eine Höhenbeschränkung, wenn der Regelungszweck im Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes liegt.  
Eine Höhenbeschränkung wurde nun auf Grundlage des §11 des Stmk. Baugesetzes beibehalten und §11 des Stmk. Baugesetzes in der Präambel als Rechtsgrundlage ergänzt. Mit der Festlegung soll eine visuelle Durchlässigkeit erreicht und die visuelle Einengung des Straßenraumes vermieden werden. Als Raumbegrenzung soll die Bebauung wirksam sein können. Dies ist ein in weiten Teilen vorhandener Wesenszug des Bestandes und für das äußere Erscheinungsbild bedeutend. Die Begrenzung der Höhe von Hecken und Zäunen dient somit, in Übereinstimmung mit §11 des Stmk. Baugesetzes, dem Schutz des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes. Da dabei die in erster Linie die Wirksamkeit im öffentlichen Straßen- und Platzraum von Bedeutung ist, wurde die Höhenbegrenzung auch nur für den an öffentlichen Flächen anliegenden Teil festgelegt.
- Die Festlegung, dass ein Freiflächengestaltungsplan im Bauverfahren vorgelegt werden muss, wurde als problematisch gesehen, da diesbezügliche Planungsvorgaben allenfalls Teil des Bebauungsplanes sein müssten. Die Gemeinde hat in der Folge bei Bauvorhaben die Einhaltung dieser Bestimmung nicht gefordert.  
Die Festlegung wurde nun gestrichen. Mit Bedacht auf die nur auf eine grobe Gesamtstrukturierung zielende Auslegung des Bebauungsplanes wurde sie durch keine detaillierteren Planungsinhalte ersetzt.
- Da die beanstandeten, nun aus der Verordnung gelöschten Inhalte von der Gemeinde nicht angewendet wurden, entsteht mit der Änderung keine Ungleichbehandlung der Betroffenen.



#### b) Gebäudebestand außerhalb der Baugrenzlinie:

Im bestehenden Bebauungsplan reichen einige Gebäude teilweise über die Baugrenzlinie. Städtebauliches Ziel ist grundsätzlich, dass solche Gebäude durch Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien ersetzt werden. Mit Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz soll es aber möglich sein, die für ein Gebiet festgesetzte Bebauung in diesem Bestand umzusetzen, solange die Bebauung in der Fläche nicht weiter ausgreift. Dadurch sollen Erleichterungen für die Eigentümer geschaffen und eine Regelung getroffen werden, die einen praktikablen Umgang erlaubt.

#### c) Aufhebung der bisherigen §§ 7 und 8:

Die bisherigen §§7 und 8 enthielten Bestimmungen zu Aufschließungserfordernissen und zur Abtretung von Straßenflächen. Da diese Inhalte im Raumordnungsgesetz (Aufschließungsgebiete) bzw. im Baugesetz und Landesstraßenverwaltungsgesetz (Straßen, Abtretung) sowie in der Plandarstellung (Straßenbreiten) geregelt sind, können sie im Wortlaut entfallen.

### 5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Nach den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (§40) müssen beim Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört werden 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 einer Auflage- ein Anhörungsverfahren durchgeführt werden. Anzuhören sind in diesem Fall die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke.

Für die vorliegende Änderung wurde ein Anhörungsverfahren durchgeführt.

Da der bisherige Bebauungsplan im Wesentlichen unverändert bleibt und nur Anpassungen vorgenommen werden, sich der Kreis der Betroffenen daher auf die Bewohner im Planungsgebiet sowie die Anrainer beschränkt und sich durch die persönliche Anhörung eine bürgernahe Beteiligung ergibt, sind die im Stmk. Raumordnungsgesetz genannten Bedingungen für ein Anhörungsverfahren erfüllt.

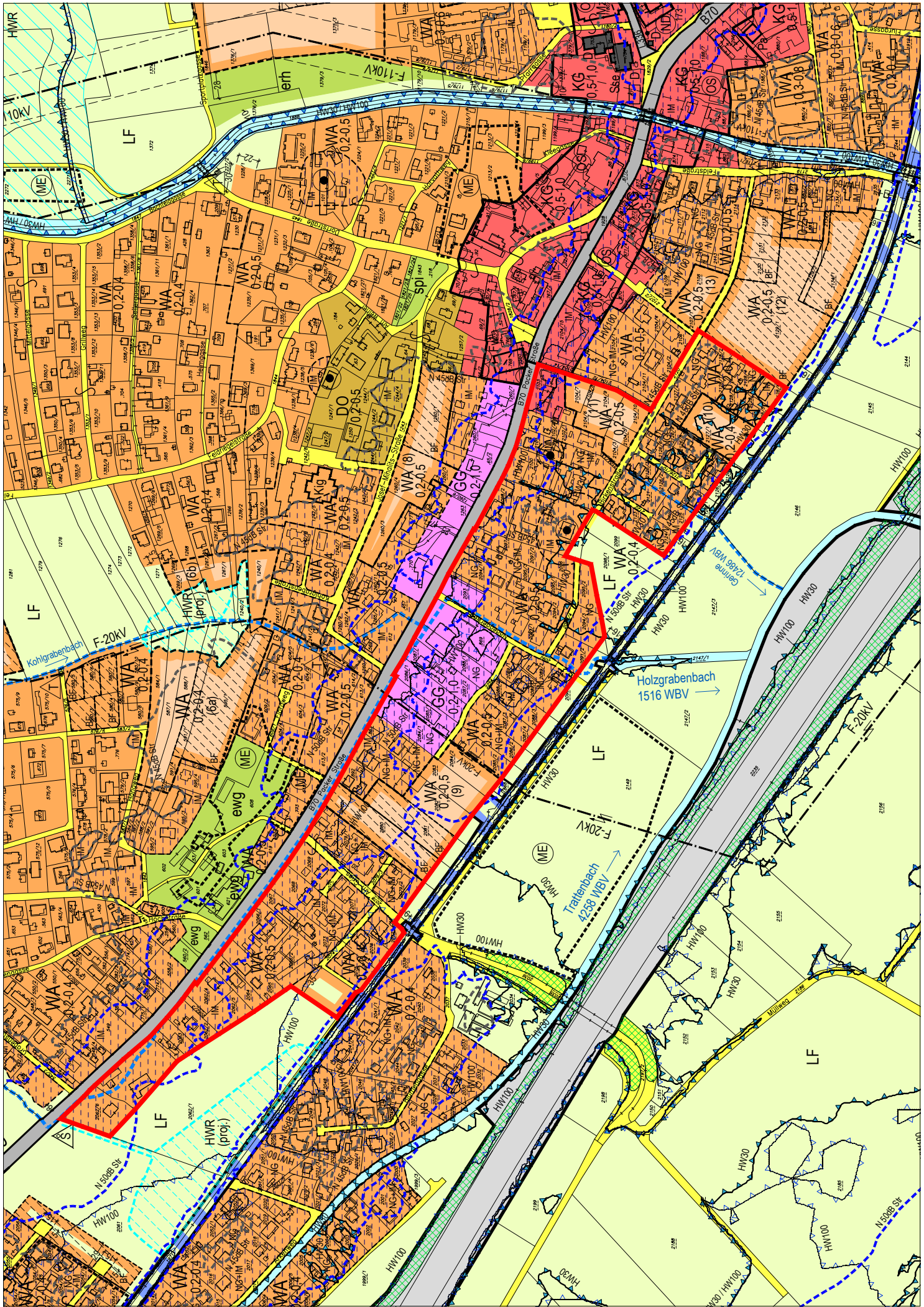
Der Beschluss der Änderung ist nach der Gemeindeordnung 2 Wochen kundzumachen. Die Änderung tritt mit dem darauf folgenden Tag in Kraft.

Marktgemeinde Lieboch  
Bebauungsplan 08 - 2. Änderung

**ANHANG**

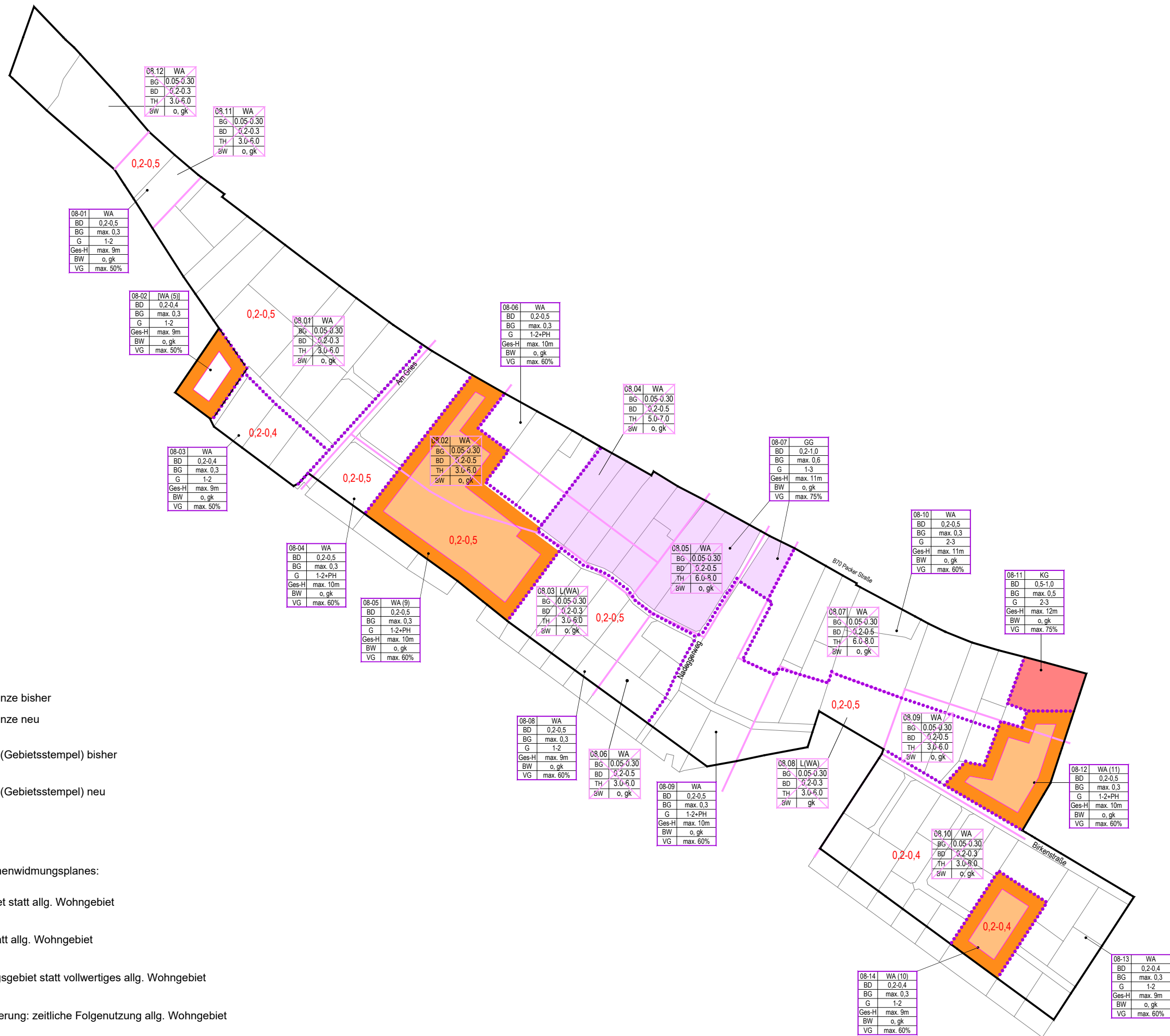
- Luftbild vom Planungsgebiet (Quelle GIS Steiermark)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 5.0
- Überlagerung der planlichen Festlegungen des Bestandes und der Änderung (Differenzplan)
- Bebauungsplan 08  
Gesamtfassung des Verordnungswortlautes inkl. Änderungen





M 1:5.000





- Teilgebietsgrenze bisher
- Teilgebietsgrenze neu
- Festlegungen (Gebietsstempel) bisher
- Festlegungen (Gebietsstempel) neu

- Geänderte Vorgaben des Flächenwidmungsplanes:
- Gewerbegebiet statt allg. Wohngebiet
  - Kerngebiet statt allg. Wohngebiet
  - Aufschließungsgebiet statt vollwertiges allg. Wohngebiet
  - Gebietsenerweiterung: zeitliche Folgenutzung allg. Wohngebiet
  - Änderung der Dichtefestlegung



- Baufuchlinie bisher
- - - Baufuchlinie neu
- Baugrenzlinie bisher
- - - Baugrenzlinie neu



- Straßenfluchtlinie bisher
- - - Straßenfluchtlinie neu

MARKTGEMEINDE LIEBOCH  
**BEBAUUNGSPLAN 08**

VERORDNUNGSWORTLAUT

GESAMTFASSUNG  
INKL. 1. UND 2. ÄNDERUNG  
2020

ENTWURF





# 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 .....

## § 1 Zeichnerische Darstellung, Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Die zeichnerische Darstellung vom 20.10.2020, GZ. RO 606-29/B08.02 (Rechtsplan), im Maßstab 1:1000, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, bildet einen integrierenden Bestandteil der Verordnung.

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

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

Der Flächenwidmungsplan 5.0 enthält für das Planungsgebiet folgende Festlegungen:

- Allgemeines Wohngebiet, Dichten 0,2 bis 0,4 und 0,2 bis 0,5.
- Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0,
- Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0,

Ein Teil dieser Gebiete ist aufgrund der Lage in Hochwasserabflusszonen und in Bereichen, die einem über den Richtwerten liegenden Verkehrslärm ausgesetzt sind, als Sanierungsgebiet festgelegt.

Bei Bauvorhaben im hochwassergefährdeten Bereich sind in jedem Einzelfall Maßnahmen festzulegen. Die gewässerbetreuende Dienststelle, die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, ist im Bauverfahren einzubeziehen.

Die Festlegung von Lärmsanierungsgebieten im Flächenwidmungsplan erfolgte auf der Grundlage einer schalltechnischen Berechnung durch die Ingenieurgemeinschaft DI Anton Bilek und DI Gunter Krischner GmbH.

Bei Wohnbauten und anderen Bauvorhaben für lärmsensible Nutzungen in den gestörten Gebieten muss die Lärmeinwirkung durch geeignete Maßnahmen - wie Lärmschutzwände, verstärkte Schalldämmung und an der Lärmbelastung orientierte Gebäudestellung und Grundrissgestaltung – so reduziert werden, dass die erforderliche Wohnruhe erreicht wird.

- Freiland mit zeitlicher Folgenutzung Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (Aufschließungsgebiet Nr. 5), Bebauungsdichte 0,2 bis 0,4. Die Folgenutzung tritt nach Bau des Rückhaltebeckens Holzgrabenbach und der Hochwasserfreistellung des Gebietes ein.

Aufschließungserfordernis sind Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der ÖNORM S5021.

- Aufschließungsgebiete für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 und 0,2 bis 0,5. (Aufschließungsgebiete Nr. 9, 10 und 11).

Aufschließungserfordernis für alle drei Gebiete sind Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der ÖNORM S5021 und die Hochwasserfreistellung, für das Aufschließungsgebiet Nr. 9 zusätzlich die äußere Erschließung - Herstellung einer Verbindung zwischen Am Gries und Birkenstraße.

## **§ 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 entlang der Hauptverkehrsader sollen Zug um Zug verkabelt werden.
- (4) 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.
- (5) Die Telefonversorgung ist generell verkabelt durchzuführen.
- (6) Die Errichtung der Leitungsnetze der einzelnen Ver- und Entsorgungsträger hat möglichst koordiniert zu erfolgen.

## **§ 3 Verkehrserschließung**

- (1) Die Entwurfsplanungen über die Straßenraum- und Ortsbildgestaltung Packer Straße mit den angrenzenden Platzsituationen und Teile der Dorfstraße (Beilage 3) sind als Zielsetzung für eine temporeduzierte Ortsdurchfahrt Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- (2) 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).
- (3) In Kreuzungs- und Einbindungsbereichen sind zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer entsprechende verkehrsberuhigende Maßnahmen zu setzen (Wechsel des Fahrbahnbelages, Verschwenkungen etc.).
- (4) Die erforderlichen PKW-Abstellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen.

## **§ 4 Lage und Stellung der Gebäude**

- (1) Die Lage der Gebäude ist durch Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt. Soweit durch den gegenständlichen Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes i.d.g.F.  
An bestehenden Gebäuden außerhalb der Baugrenzlinien dürfen Umbauten und – innerhalb des festgesetzten Rahmens – Änderungen der Gebäudehöhe vorgenommen werden. Die bebaute Fläche außerhalb der Baugrenzlinie darf nicht vergrößert werden.
- (2) Bei der Situierung der Gebäude auf den Bauparzellen ist neben der optimalen Ausnutzung der Bauparzellen und der Besonnung auch auf die Schaffung bzw. Gestaltung eines akzentuierten Siedlungs- und Straßenraumes Rücksicht zu nehmen.

## § 5 Bebauungsweise, Gebäudehöhen

- (1) Die im Plan festgelegten Bauweisen und Festlegungen zur Höhenentwicklung sind gemäß den Schablonen in der Plandarstellung einzuhalten.
- (2) Die Gebäude sind im Wesentlichen in das natürliche Gelände einzubetten – Aufschüttungen über 0,5 m sind unzulässig.

## § 6 Gestaltung

Die dem Bebauungsplan angeschlossenen Gestaltungskonzepte sind Richtlinien für die Gestalt der Bebauung. Von Festlegungen bis ins Detail wird Abstand genommen, da diese im Rahmen der Projektgespräche festgelegt werden.

## § 7 Freiflächen / Grüngestaltung

- (1) An der Birkenstraße wird ein Teil des Grundstücks 2082/3 als Grünfläche festgelegt. Diese Fläche muss öffentlich zugänglich und benutzbar sein. Sie darf in Verbindung mit einer offenen Wasserfläche auch für die Oberflächenentwässerung verwendet werden.
- (2) Für Pkw-Abstellflächen im Freien mit 3 oder mehr Stellplätzen ist eine Bepflanzung mit mindestens einem mittelkronigen Baum pro 15 m Stellflächenlänge vorzusehen.
- (3) Hecken oder Zäune zu öffentlichen Flächen dürfen eine maximale Höhe von 1,5m, gemessen vom Gehsteig- oder Fahrbahnrand, nicht überragen.“
- (4) Für die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und lebenden Zäunen sind heimische, der natürlichen Vegetation entsprechende Gehölze zu verwenden.
- (5) Der Versiegelungsgrad der Flächen ist möglichst niedrig zu halten, jedenfalls muss der Anteil der nicht versiegelten Fläche je Bauplatz in den Teilgebieten 08-01, 08-02 und 08-03 (westlich Am Gries) zumindest 50% betragen, in den Teilgebieten 08-04, 08-05, 08-06, 08-08, 08-09, 08-10, 08-12, 08-13 und 08-14 (Wohngebiete östlich Am Gries) zumindest 40% und in den Teilgebieten 08-07 (Gewerbegebiet) sowie 08-11 (Kerngebiet) zumindest 25%.

Auf bereits bebauten Bauplätzen, wo dieses Maß überschritten ist, darf der bestehende Versiegelungsgrad beibehalten werden.

Bei Rasengittersteinen zählt die tatsächlich offene Fläche als unversiegelt.

Begrünte Flachdächer mit einer Dachaufbauhöhe für die Vegetation bis 30 cm zählen zu 50%, über 30 cm zu 20 % als versiegelt.

## § 8 Photovoltaikanlagen

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

## **§ 9 Oberflächenentwässerung**

- (1) Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Bauplatz zu versickern. Sollte aufgrund der geologischen oder der vorhandenen Grundwassersituation dies in vollem Umfang nicht möglich sein, sind entsprechend 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)."
- (2) Im Bereich sämtlicher Grundstücke, die im Süden des Bebauungsplanbereiches 08 an den Bahndamm der GKB Eisenbahntrasse anschließen, ist aufgrund bestehender Entwässerungsprobleme ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen.

Folgende Flächen sind als Retentionsflächen im Ausmaß von 250 m<sup>2</sup> auszubilden:

1. Südöstlicher Grundstücksteil des Grundstückes 2127/1.
2. Südlicher Grundstücksteil des Grundstückes 2099.

## **§ 10 Nutzungsbeschränkungen**

- (1) Ein Teil des Gebietes ist durch Verkehrslärm von der B70, der Südautobahn A2 und der Bahn belastet, dessen Pegel über den Richtwerten gemäß Ö-Norm S5021 und ÖAL-Richtlinien liegt.  
Im allgemeinen Wohngebiet sind jene Bereiche betroffen, die mit mehr als 45dB nachts oder mit mehr als 55dB tags belastet sind, an der Bahn die Bereiche mit Belastungen über 50dB nachts oder über 60dB tags.  
Im Kerngebiet sind an der Straße jene Zonen betroffen, die einer Lärmbelastung über 50 dB nachts oder über 60dB tags ausgesetzt sind, an der Bahn jene Zonen, die mit mehr als 55dB nachts oder mehr als 65dB tags belastet sind.  
Der Lärm ist bei der Bebauung mit lärmsensiblen Nutzungen wie Wohnungen zu berücksichtigen und durch Maßnahmen - wie zB einer Grundrissgestaltung mit Eigenlärmschattenbildung, der Ausrichtung von Schlafzimmerfenstern zu vom Lärm abgewandten Gebäudeseiten, Schutzwänden, vor die Fassade gehängten lärmabschirmenden Glaselementen und dergleichen - auf ein den Richtwerten entsprechendes Ausmaß zu senken.  
Lärmisophonen auf der Grundlage einer generellen Berechnung sind im Plan ersichtlich gemacht. Für exakte Aussagen sind eigene kleinräumige Lärmuntersuchungen erforderlich.
- (2) Das Planungsgebiet grenzt an die Landesstraße B70 - Packer Straße. Die daraus entstehenden Verpflichtungen sind im Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz geregelt.
- (3) Das Gebiet wird von einer 20kV-Hochspannungsfreileitung gequert. Mit der Leitung 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.

- (4) Ein großer Teil des Gebietes ist gemäß Abflussuntersuchung an der Kainach durch Hochwasser gefährdet. Für den Hochwasserschutz liegt ein Projekt vor („Kainach und Zubringer – Hochwasserschutz Lieboch West“, Verfasser Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner), dessen Maßnahmen für das Planungsgebiet bereits realisiert sind. Bis zu einer Anpassung der Hochwasserzonen gelten die für die Sanierungsgebiete und Anschließungsgebiet festgelegten Erfordernisse weiter. Maßnahmen in der Zone des 30-jährlichen Hochwassers erfordern eine wasserrechtliche Bewilligung.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.