

# Örtliche Raumordnung Gemeinde Schloßberg



Teilbebauungsplan 02.01

„Kozel“



Verfasser:



Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:



Zahl:

30/2012  
16/08/2012

Graz, am

Zahl:

3/2012  
21. Aug. 2012

Schloßberg, am

verfasst von:



**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur  
staatlich befugte und beeidete ziviltechniker  
architekt dipl.-ing. andreas krasser  
architekt dipl.-ing. gottlieb krasser

## Beilage A - Ergänzung zum Teilbebauungsplan Kozel:

---

Der Endbeschluss zum Teilbebauungsplan „Kozel“ durch den Gemeinderat erfolgte am 07/10/2011. Die Kundmachung erfolgte vom 10/10/2011 bis 24/10/2011.

Die gesamten Verfahrensunterlagen wurden in der Aufsichtsbehörde der Stmk. Landesregierung am **28/10/2011** zur Prüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom **30/07/2012** der Fachabteilung 13B (GZ.: FA13B-10.10-S58/2012-50) wurden die gesamten Unterlagen mit Aufforderung zur Ergänzung an die Gemeinde retourniert. Begründung für die Ergänzungsforderung war der fehlende Nachweis der Oberflächenwasserentsorgung.

Hierzu ist nachfolgendes festzuhalten:

1. Nach Endbeschluss des Bebauungsplanes wurden von der Gemeinde umgehend Maßnahmen zur Baureifmachung des Areals in Angriff genommen.
2. In diesem Zuge wurde auch bereits die Regenwasserentsorgung für das Gesamtareal durch Anschluss an Bestandsleitungen sicher gestellt. In diese Bestandsstränge können die Meteorwässer des Bebauungsplanbereiches verzögert (*d.h. durch Pufferung über auf den einzelnen Bauparzellen zu errichtenden Zisternen*) eingeleitet werden.
3. Mit diesen - bereits durchgeführten - Maßnahmen, ist damit die Oberflächenwasserbeseitigung für den Bereich „Kozel“ sicher gestellt und ist der geforderte Nachweis der Oberflächenwasserentsorgung erbracht.

Da die genannten Maßnahmen aber zum Zeitpunkt nach Gemeinderatsbeschluss zum Bebauungsplan durchgeführt wurden, und keine Verfälschung der unterfertigten Verordnungsmappen erfolgen soll, wurde die Vorgangsweise gewählt, dass die Unterlagen lt. Gemeinderatsbeschluss vom 07/10/2011 (*inkl. unterfertigtem Deckblatt*) unverändert belassen werden und davor die gegenständliche Beilage A mit neuem Unterfertigungsdatum (*neues Deckblatt*) beigelegt wird.

Zum Hinweis der Durchmischung der Dachformen wird aus Sicht der Gemeinde darauf hingewiesen, dass diese Frage sehr sorgfältig behandelt wird und dass im Zuge von bereits durchgeführten Beratungen von Bauinteressenten die Zielsetzung einer möglichst harmonischen Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild konsequent weiter verfolgt wird.

Graz, am 16/08/2012

 **krasser** | ziviltechniker-KG  
Architektur | **krasser**



Abteilung 13

An die  
Gemeinde Schloßberg

8463 Leutschach



→ Umwelt und  
Raumordnung

Bau- und Raumordnung  
Raumordnungsrecht

Bearbeiter: Dr. Pistotnig/Pu

Tel.: (0316) 877-2819

Fax: (0316) 877-3490

E-Mail: [abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen!

Graz, am 15. September 2014

GZ: ABT13-10.10-S58/2014-52

Ggst.: Gemeinde Schloßberg,  
Teilbebauungsplan „Kozel“  
gemäß § 40 Stmk. ROG 2010,  
Vorlage zur Verordnungsprüfung  
gem. § 100 Stmk. GemO 1967

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der ggst. Bebauungsplan wurde am 6.9.2012 gemäß § 100 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F. nach Mängelmitteilung vom 30.7.2012 wieder vorgelegt.

Diese Verordnung wurde durch Kundmachung bereits am 25.10.2011 rechtswirksam.

Nach rechtlicher und fachlicher Prüfung der ggst. Verordnung wurde nach wie vor folgender Mangel festgestellt:

**Im Wortlaut fehlen die Regelungen für den ruhenden Verkehr (Mindestinhalt) gemäß § 41 (1) Z. 2 lit. c StROG 2010 i.d.g.F.**

W:\Raumordnungsrecht\06\_Leibnitz\1037\_Schlossberg\BP\Kozel\Gem.SchloßbergEnderl.+Mängelm.\_10092014.doc

POSTANSCHRIFT: 8010 Graz, Stempfergasse 7, 8010 Graz

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1,3,4,5,6,7 Haltestelle Hauptplatz, Buslinie 67 Andreas-Hofer-Platz

DVR 0087122 • UID ATU37001007 • Landes-Hypothekenbank Steiermark: BLZ: 56000, Kto.Nr.: 20141005201

IBAN AT375600020141005201 • BIC HYSTAT2G

1. Gem. § 41 Abs. 1 des StROG 2010 in den Bebauungsplänen jedenfalls ersichtlich zu machen und festzulegen (Mindestinhalt):

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 Naturstandsaufnahme inkl. Höhenschichten);

2. Festlegungen:

- a) Geltungsbereich: Abgrenzung des Planungsgebietes, Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festlegungen;
- b) Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche;
- 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) Bauungsweise: 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 Bauungsgrades.

Um Rechtssicherheit herzustellen wird der Gemeinde Schloßberg daher empfohlen, den oben angeführten Mangel zu beseitigen und der Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung darüber zu berichten.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Der Abteilungsleiter  
i.V.

Dr. Liliane Pistotnig

Ergeht weiters an:

1. die A13 – örtliche Raumplanung (GZ: 55.10-37/2014-21), im Hause, unter Anschluss einer Ausfertigung zur Archivierung,
2. Krasser + Krasser Architektur Ziviltechniker-KG, St. Veiter Straße 11a, 8045 Graz.

# Örtliche Raumordnung Gemeinde Schloßberg



Teilbebauungsplan 02.01

„Kozel“



Verfasser:



Zahl:

24/2011

Graz, am

04/10/2011

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:



Zahl:

4/2011

Schloßberg, am

07/10/2011

verfasst von:



**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**

raumplanung • baumanagement | bau-SV • projektenwicklung • architektur  
staatlich befugte und beeidete ziviltechniker  
architekt dipl.-ing. andreas krasser  
architekt dipl.-ing. gottlieb krasser

**BEBAUUNGSPLANUNG**  
**GEMEINDE SCHLOBBERG**

- A) VERORDNUNGSTEIL**
- B) GRUNDLAGE**
- C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG**
- D) BEILAGEN**
- E) ANHANG**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>4</b>
	mit Rechtsplan BPL 02.01/SCH 11/01	
<b>B)</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>8</b>
	Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis.....	12
<b>C)</b>	<b>ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG</b> .....	<b>16</b>
	VERFAHRENSABWICKLUNG.....	16
	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:.....	17
	RECHTLICHE GRUNDLAGE: .....	25
	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER: .....	25
<b>D)</b>	<b>BEILAGEN</b> .....	<b>26</b>
<b>E)</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>29</b>





Verordnung über den vom Gemeinderat der Gemeinde Schloßberg am **07/10/2011** beschlossenen Teilbebauungsplan 02.01 „Kozel“ (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. 49/2010 wird verordnet :

## **§1 Geltungsbereich**

Der Teilbebauungsplan 02.01 „Kozel“ legt für einen Teilbereich der KG 66039 Schloßberg, gemäß den beiliegenden Planunterlagen (Auszug aus dem Katasterplan) Einzelheiten der Bebauung fest.<sup>1</sup>

Der **Rechtsplan** (BPL 02.01/SCH 11/01) ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500). Der **Gestaltungsplan** (BPL 02.01/SCH 11/02 M.: 1 : 500), sowie die **Schnittdarstellung** (02.01/SCH 11/03 M:1:200) dienen als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten.

## **§2 Zulässige Bauten**

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplanrevision 4.0, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 15/12/2010, GZ.: FA13B-10.10-S58/2010-44 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen, als Baulandmobilisierungsmaßnahme gem. ROG 1974, §26b wurden Teilflächen mit einer Bebauungsfrist belegt.

## **§3 Baulinien**

Für das Grundstück werden Baugrenzlinien festgelegt. Gebäude dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden. In Bereichen, in denen keine Baugrenzlinien festgelegt werden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idGF. einzuhalten.

## **§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen :**

### **4.1 Wege, Erschließung**

- a) Die Anbindung des Bebauungsplanareals erfolgt über einen bestehenden Gemeindeweg (Grst. 1909/5.
- b) Für die innere Erschließung des Areals ist eine neue Wegführung in einer Breite von mind. 5,50m auszubilden.
- c) Da auf Grund der Topographie des Geländes keine zusammenhängende Straßenführung hergestellt werden kann, ist am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit von mind. 10 x 10m zu errichten. Bei der Ausbildung des Wendebereiches ist auf eine sensible Einbettung in das Hanggelände zu achten.

<sup>1</sup> Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.



## 4.2 Freiflächen

- d) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden und müssen sensibel in das Hanggelände eingebettet werden. Geländeänderungen über 1,25m müssen in abgetreppter (terrassierter) Form ausgeführt werden, dabei gegebenenfalls erforderliche Stützmauern dürfen max. in einer Höhe von 1,25m in Erscheinung treten. Die Ausbildung von Steinschichtungen ist unzulässig. Zur Beurteilung der geplanten Geländeänderungen sind im Rahmen des Bauverfahrens nachvollziehbare Geländeschnitte mit Darstellung des natürlichen Geländes und des geplanten, neuen Geländeverlaufes (inkl. Anbindung an das umgebende, natürliche Gelände) vorzulegen.
- e) Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- f) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 150cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden. Wird auf eine Stützmauer eine Einzäunung aufgesetzt, so ist diese in transparenter Form (z.B. Maschendrahtzaun oder dgl.) und in auf den Naturraum abgestimmter Farbgebung (keine intensiven Farbtöne) auszuführen.
- g) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- h) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
- Sammlung in Zisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen bzw. als Brauchwassernutzung im Gebäude
  - Verrieselung und Versickerung auf eigenem Grund.
  - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- i) Grundsätzlich dürfen nur so wenig Flächen als möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

## 4.3 Auflagen für Bauwerke

- j) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- k) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,4 betragen (Unterschreitungen der Mindestbebauungsdichte sind gem. §4 der Bebauungsdichteverordnung, LGBl. 38/1993 idgF. nur auf Basis eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig).
- l) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bauweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 02.01/SCH 11/01 festgelegt.
- m) Als Dachform sind im Planungsbereich Flachdächer oder flachgeneigte (nahezu waagrechte) Pultdächer zulässig. Für untergeordnete Baukörperteile (Windfänge, Glasdächer und sonstige kleinere Überdachungen) sind auch andere Dachformen zulässig.
- n) Die Dachdichtung bei Flachdächern ist mit einer Bekiesung oder mit einer extensiven Begrünung abzudecken. Werden flachgeneigte Pultdächer mit einer Abdichtungsbahn ausgeführt, so sind diese Flachdächern gleichzusetzen (Kies oder extensive Begrünung). Ansonsten sind bei flachgeneigten Pultdächern Blechdeckungen in Bahnen zu verwenden, wobei bei der Farbgebung intensive oder unnatürliche Farbtöne unzulässig sind.

- o) Die Hauptfirstrichtungen bzw. Hauptgebäudeausrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen. Zielsetzung ist eine möglichst harmonische Einbettung der Baukörper in das natürliche Hanggelände (Ausrichtung der Hauptbaukörper entlang der Höhenschichtenlinien).
- p) Bei der Baukörperausbildung ist darauf zu achten, dass der Hauptbaukörper eine langgestreckte Form aufweist (Verhältnis Breite zu Länge mind. 1:1,5)
- q) Die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(33) des Stmk. BauG 95) darf an der Stelle des tiefsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 7,50m betragen.
- r) Wird das Gebäude in den Hang eingegraben (Bereich westlich der neuen Erschließungsstraße), darf die Gesamthöhe des Bauwerkes vom neu geschaffenen Gelände max. 6,50m betragen.
- s) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,60m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- t) Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung ist für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer intensiveren Farbwahl zulässig.

## 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Fachabteilung 13 B

Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am: 17.07.2022

Mag. Sommer e.h.



*[Handwritten signature]*

Der Bürgermeister



### HINWEIS FÜR DEN GEMEINDERAT, SOWIE FÜR DIE BAUBEHÖRDE:

- Die Aufschließungserfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc..) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal sichergestellt sein.
- Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes sind noch nicht alle der im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 (§6) angeführten Mängel erfüllt (näheres siehe Erläuterungsbericht, Seite 19). Erst wenn alle angeführten Mängel als erfüllt betrachtet werden können, ist es dem Gemeinderat möglich, die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Ausweisung als vollwertiges Bauland (Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4) vorzunehmen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist ein weiterer Gemeinderatsbeschluss erforderlich.

# LEGENDE



Grenze des Planungsraumes



Baugrenzlinie



Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäudeausrichtung

Die Hauptgebäudeausrichtung hat sich nach den Höhenschichten des natürlichen Geländes zu orientieren. Zielsetzung ist die möglichst harmonische Einbettung in die Hangstruktur.



Erschließung Neu



Höhenschichten lt. Vermessungsplan

lt. Vermessungsplan vom 30/04/2001, GZ.: 385/01 / Büro Irgang 8430 Leibnitz



Höhenangaben

lt. Vermessungsplan vom 30/04/2001, GZ.: 385/01 / Büro Irgang 8430 Leibnitz



Böschungseinschnitte

grobe Übersicht für Straßenführung, Böschungsneigung 1:1,5



Böschungen Aufschüttungen

grobe Übersicht für Straßenführung, Böschungsneigung 1:1,5



Bestehende Bebauungen



Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
 Fachabteilung 13 B  
 Graz, Stempfergasse 7  
 Gesehen, am: 7.07.2012  
 Mag. Sommer e.h.

Vorgeschlagene Parzellierung im BPL

Verschiebbare Parzellengrenzen

individuelle Anpassung möglich

Grundgrenzen lt. DKM



NORD

Zone des Gebietes

01	WA
----	----

Nutzungsart

WR  
 WA  
 KG  
 DO

Bebauungsgrad

0,1-0,3	0,2-0,4
---------	---------

Bebauungsdichte

o. offen  
 gk. gekuppelt  
 g. geschlossen

Geschoszzahl

2	o./gk.
---	--------

Bauweise



**krasser** ziviltechniker-KG  
**krasser**

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320  
 st. veiter straße 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

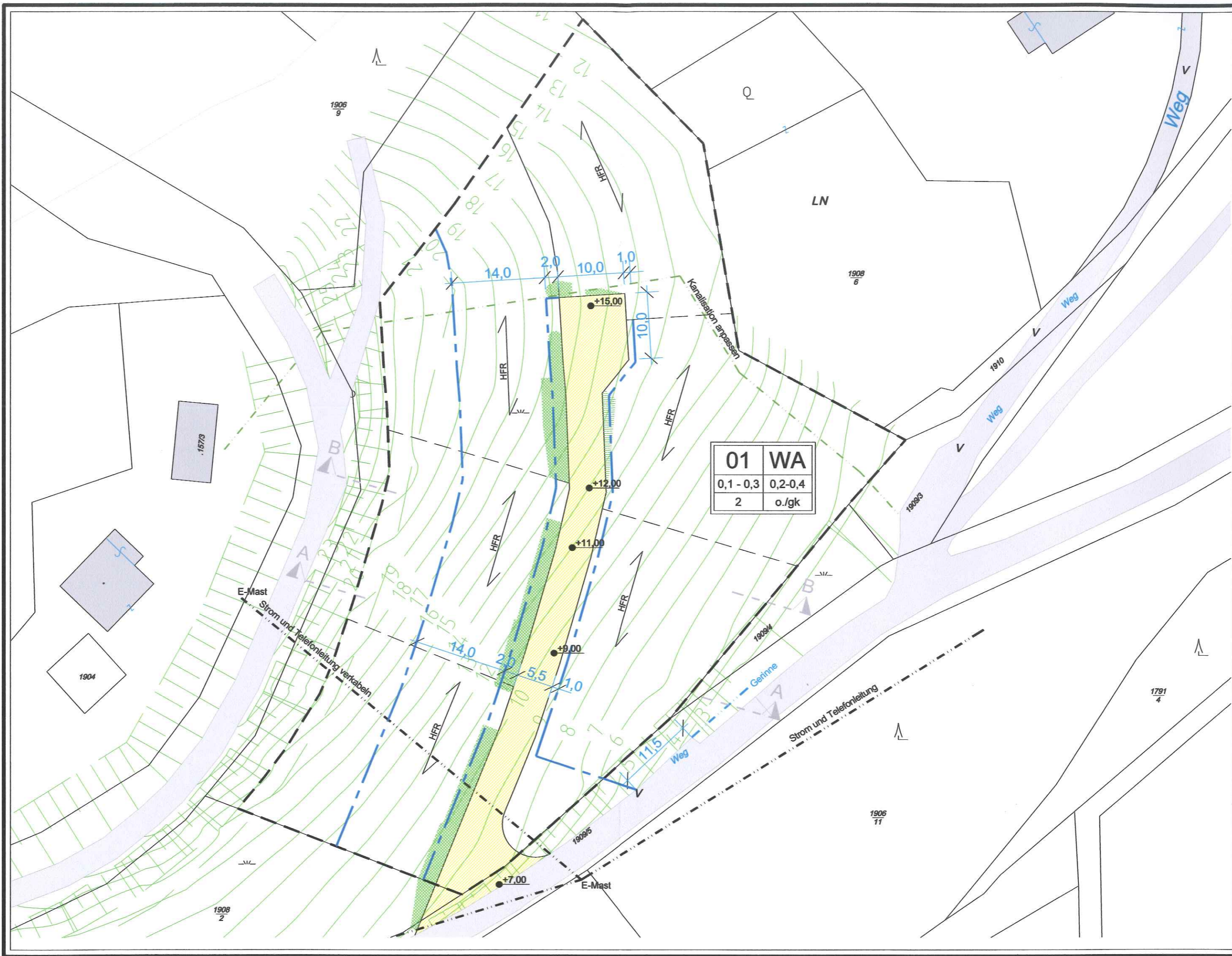
Örtliche Raumordnung - Gemeinde Schloßberg  
 Teilbebauungsplan 02.01 "Kozel"

## Rechtsplan

Plan Nr.: BPL 02.01/SCH 11/01

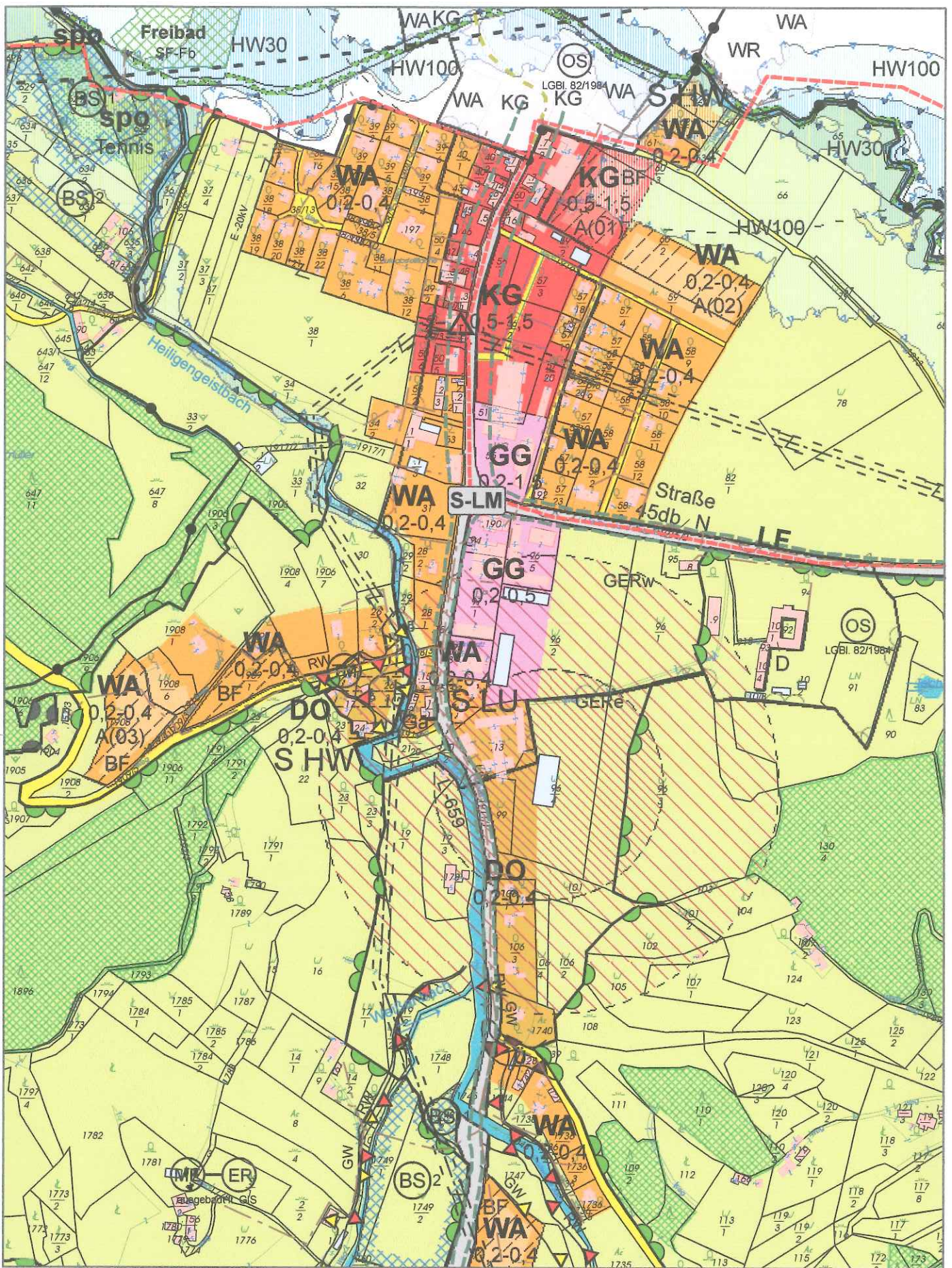
Datum: 12/07/2011

Maßstab: 1:500



## **B) GRUNDLAGEN**

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.00 Schloßberg
2. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
3. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis
5. Fotos
6. Übersicht über die ca.-Flächenanteile (Straßen, Baufläche etc...)



**Endbeschluss am 22/10/2010**

Genehmigung Stmk. LR am 15/12/2010;  
GZ.: FA13B-10.10-S58/2010-44

# Gemeinde Schloßberg

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.0

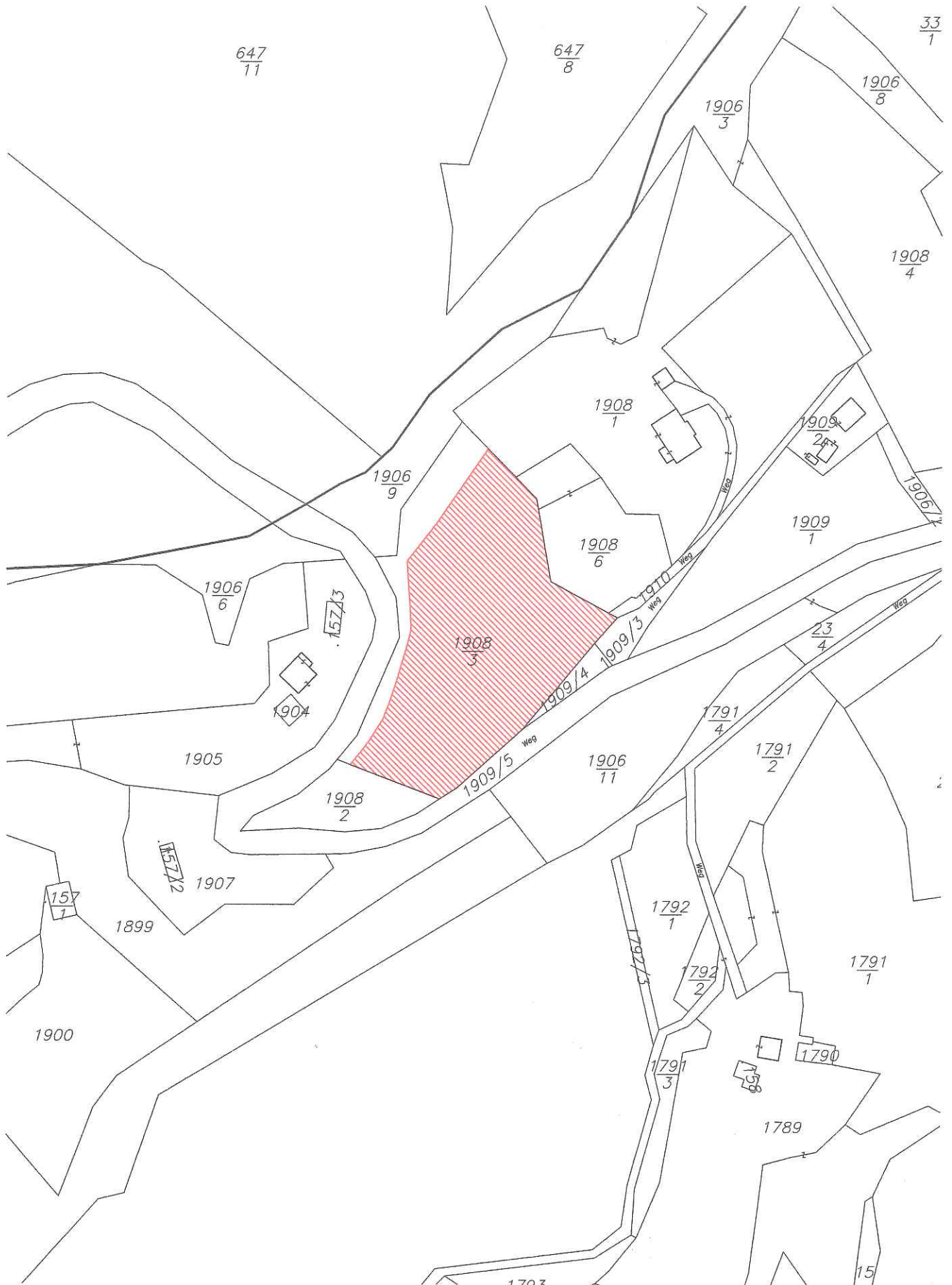
Katastergrundlage DKM vom 24/07/2008

Graz, am 11.7.2011 Maßstab 1:5.000



**krasser** architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**





# Gemeinde Schloßberg

## Auszug aus dem Katasterplan

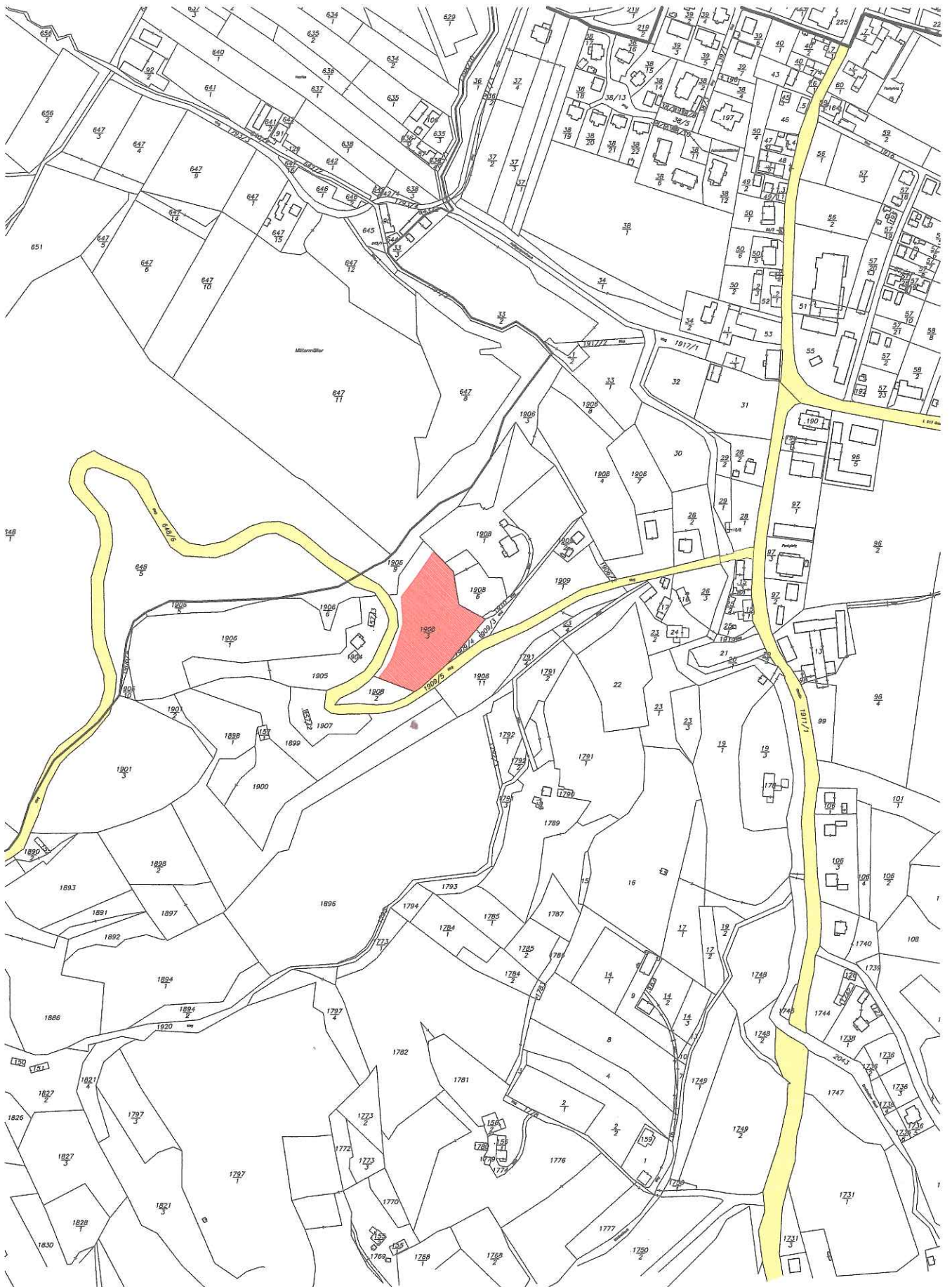
Katastergrundlage DKM vom 24/07/2008  
(siehe Wortlaut)

M.: 1:2.000



**krasser** ziviltechniker-KG  
architektur **krasser**





# Gemeinde Schloßberg

## Übersichtsplan Verkehr

Katastergrundlage DKM vom 24/07/2008

M.: 1:5.000

(siehe Wortlaut)



**krasser** + **krasser**  
 architektur + ziviltechniker-KG

# Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS  
 KATASTRALGEMEINDE: 66039 Schloßberg  
 VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt  
 GRENZKATASTER: TNA

\*\*\*\*\* 2011-07-11  
 EINGABE: 1908/3 1908/2 1909/5 1909/4 1909/3 1910 1908/6 1908/1 1906/9 1905  
 1904 .157/3 1907 .157/2 1899 1906/11

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
1908/3		6917-03/4	Landw. genutzt	*	6626	1977	4/2009		281
1908/2		6917-03/4	Landw. genutzt	*	1063	290	499/2005		281
1909/5		6917-03/4	Sonstige (Straßenanlage)	*	5162		499/2008		50000
1909/4		6917-03/4	Landw. genutzt	*	216	44	1/1978		43
1909/3		6917-03/4	Sonstige (Straßenanlage)	*	433		499/1998		300
1910		6917-03/4	Sonstige (Straßenanlage)	*	344		499/1998		300
1908/6		6917-03/4	Baufl.(begrünt)	T	411		499/1998		300
1908/1		6917-03/4	Landw. genutzt	T	1751	756			
			Baufl.(Gebäude)	T	255		499/2005		300
			Landw. genutzt	T	6416	2742			
			Garten	T	3320	1467			
			Wald	T	1309				
			Sonstige (Straßenanlage)	T	300				
1906/9		6917-03/4	Schloßberg 147						
1905		6917-03/4	Wald		2002		1/1978		204
			Baufl.(Gebäude)	T	110		499/2005		281
			Garten	T	3846	760			
			Wald	T	1510				
1904		6917-03/4	Schloßberg 145						
			Landw. genutzt		79		499/1998		281
.157/3		6917-03/4	Schloßberg 145						
			Landw. genutzt	*	70		499/2005		281
1907		6917-03/4	Schloßberg 145						
			Landw. genutzt		2113	462	100/1997		43
.157/2		6917-03/4	Baufl.(Gebäude)		73		100/1997		43
1899		6917-03/4	Landw. genutzt		7150	1584	1/1978		43
1906/11		6917-03/4	Landw. genutzt	*	4217		499/2005		288
			Landw. genutzt	T	626	84			
			Wald	T	3591				

\*\*\*\*\*

EZ	LNR	EIGENTÜMER
43	2	ANTEIL: 1/2 Forstner Franz GEB: 1954-11-05 ADR: Franz-Josef-Plasch-Siedlung 15 Leutschach 8463
	3	ANTEIL: 1/2 Forstner Roswitha GEB: 1960-03-13 ADR: Franz-Josef-Plasch-Siedlung 15 Leutschach 8463
204	3	ANTEIL: 1/2 Triebel Thomas GEB: 1957-03-01 ADR: Schloßberg 57 8463
	4	ANTEIL: 1/2 Triebel Andreas GEB: 1960-07-16 ADR: Ulmgasse 36 d 8053
281	3	ANTEIL: 1/1 Kozel Konrad GEB: 1960-10-01 ADR: Schloßberg 145 Leutschach 8463

288 3 ANTEIL: 1/1  
Muster Elke  
GEB: 1965-03-16 ADR: Schloßberg 60, Leutschach 8463

300 3 ANTEIL: 1/2  
Windsteig Karoline Mag.  
GEB: 1964-07-02 ADR: Ziedlerg. 10/12, Wien 1230

4 ANTEIL: 1/2  
Majer Waltraud Mag.  
GEB: 1967-09-03 ADR: Scheibäckerstr.5, Graz-Puntigam 8055

50000 1 ANTEIL: 1/1  
Öffentliches Gut (Straßen und Wege)  
ADR: Gemeindeamt Schloßberg 8463

GEBÜHR: EUR 2,24 \*\*\*\*\* 2011-07-11 13:52,06141 1I \*\*\*\*\* ZEILEN: 76  
Entgelt der Verrechnungsstelle: EUR 0,34  
Gesamtentgelt: EUR 3,09 (inkl. 20% USt)

Bereits erfolgte Teilung Parzelle 1908/7 (siehe auch Erläuterungen, Seite 20)

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS  
KATASTRALGEMEINDE: 66039 Schloßberg  
VERMESSUNGSAMT: Leibnitz

NUMMERIERUNG: getrennt  
GRENZKATASTER: TNA

\*\*\*\*\* 2011-07-11

EINGABE: 1908/7

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
1908/7	G	6917-03/4	Baufl. (begrünt)	879	*	4/2009		281

\*\*\*\*\*

EZ LNR EIGENTÜMER  
281 3 ANTEIL: 1/1  
Kozel Konrad  
GEB: 1960-10-01 ADR: Schloßberg 145 Leutschach 8463

GEBÜHR: EUR 0,56 \*\*\*\*\* 2011-07-11 15:10,19907 1I \*\*\*\*\* ZEILEN: 14  
Entgelt der Verrechnungsstelle: EUR 0,08  
Gesamtentgelt: EUR 0,77 (inkl. 20% USt)

FOTOS:



## Übersicht:

LAGE: Gemeinde: Schloßberg  
KG. 66039 Schloßberg

Grst.Nr.: 1908/3 z.T.

Einlagezahl: 281

### Anmerkung:

Lt. Schreiben der Stmk. Landesregierung vom 11/01/2011 (GZ.: FA13B-50.1/2011-549) sind die betroffenen Grundstücksnummern nicht mehr in der Verordnung anzuführen, sondern lediglich planlich darzustellen. Die im Erläuterungsbericht angeführten Grundstücksnummern dienen der Übersicht und haben keine rechtliche Verbindlichkeit.

## Grundeigentümer:

EZ 281  
Kozel Konrad  
Schlossberg 145, 8463 Leutschach

*Anmerkung:  
Die Grundflächen wurden mittlerweile von der Gemeinde Schloßberg erworben, die Übernahme ist aber noch nicht im Grundbuch nachgetragen*

## Flächenübersicht:

GESAMTFLÄCHE:	ca. 6.300 M <sup>2</sup>
---------------	--------------------------

abzüglich	ca. 600 M <sup>2</sup>	Erschließungsanteil
-----------	------------------------	---------------------

ZUR VERFÜGUNG STEHENDE BAUFLÄCHE DAHER:	ca. 5.700 M <sup>2</sup>
---	--------------------------

<sup>2</sup> Die Gesamtfläche des Teilbebauungsplanes lt. Baulandfestlegung in der Revision 4.0 beträgt rund 5.500m<sup>2</sup>, in die Planungsüberlegungen des Bebauungsplanes wurden aber auch die (nicht bebaubaren) Freiflächen westlich zum Gemeindegeweg mitberücksichtigt, da diese Teilbereiche von den künftigen Grundeigentümern mit erworben und als Gartenfläche genutzt werden können.

**C)****ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG****1. VERFAHRENSABWICKLUNG**

Gemeinde: Schloßberg  
KG: 66039 Schloßberg  
Teilbebauungsplan 02.01 „Kozel“

**Termine des Verfahrens:**

Information und Vorbesprechung mit Bgm. Postl und dem Bauausschuss	im	Juni 2011
	und am	08/07/2011
Gemeinderatsbeschluss (Auflage des Entwurfes)	am	05/08/2011
Kundmachung der Auflage	am	05/08/2011
Schriftliches Anhörungsverfahren	vom	05/08/2011
	bis	30/09/2011

Im Rahmen des Anhörungserfahrens sind eine Einwendung, 2 Stellungnahmen, sowie 2 Leermeldungen eingelangt (näheres dazu => siehe Anhang)

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	07/10/2011
Kundmachung	von	10/10/2011
	bis	24/10/2011

Rechtskraft erlangt	am	25/10/2011
---------------------	----	------------

## 2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Das Bebauungsplanareal „Kozel“ liegt im Ortsraum von Schlossberg in unmittelbarer Nähe zum Gemeindeamt. Das Areal wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 neu als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, zur Umsetzung der Baulandmobilisierungsmaßnahmen lt. ROG wurden die vom nunmehrigen Teilbebauungsplan betroffenen Bereiche mit einer Bebauungsfrist belegt.

An die Grundstücke grenzen bzw. grenzt im

---

- Norden - Freiland
- Osten - Allgemeines Wohngebiet
- Süden - Freiland
- Westen - Freiland

Bei den Grundstücksflächen handelt es sich um eine sensible Hanglage, welche leicht erhöht über dem Hauptsiedlungsgebiet von Leutschach und Schlossberg liegt. Die Grundflächen, welche ursprünglich in Privatbesitz waren, wurden mittlerweile auf Grund der sehr guten Standortqualität (räumliche Nähe zum Ortsraum von Leutschach und Schloßberg) von der Gemeinde Schlossberg zur Vermarktung erworben.

Die Flächen weisen eine deutliche Hangneigung in Osthanglage auf, auf Grund der sensiblen Topographie und der daraus resultierenden Sichtbeziehung aus der näheren und weiteren Umgebung wird bei der Beplanung der Fläche auf einen besonders sensiblen Umgang bei der Einbettung in das natürliche Gelände (sowohl bei der Straßenführung, als auch der Gebäudesituierung) zu achten sein.

Schlossberg weist im wesentlichen eine Bebauungsstruktur mit Satteldachausbildungen auf, zeitgemäßere Architekturformen sind auf Gemeindegebiet kaum vorhanden. Da derartige Bauformen aber einen immer stärker werdenden Zuspruch erhalten, und die Gemeinde (mit rückläufigen Bevölkerungszahlen kämpfend) auch darauf Bedacht zu nehmen hat, eine Attraktivitätssteigerung für Ansiedlungsinteressierte zu schaffen, wurden im Vorfeld der Erarbeitung des Teilbebauungsplanes Kozel mit den Gemeindevertretern mehrere Möglichkeiten der Baukörpergestaltung diskutiert. Der Bebauungsplanbereich „Kozel“ liegt in keinem direkten Verband mit Bestandstrukturen und eignet sich aus fachlicher Sicht daher für die Entwicklung neuer Bauformen, welche aber immer unter rigoroser Beachtung einer sensiblen Einbettung in die Topographie errichtet werden müssen. Ein wesentliches Kriterium ist auch, dass max. 2 Vollgeschoße in Erscheinung treten dürfen. Baukörper mit 2 Vollgeschoßen und Flachdachausbildung können besser in starke Hanglagen eingebettet werden als Steildachausbildungen, da bei derartigen Bauformen neben dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss auch noch ein dominantes Steildach in Erscheinung tritt.

Angestrebt ist daher die Entwicklung einer kleinräumigen, sensibel in die Landschaft geplanten Siedlungsstruktur mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern mit max. 2 Vollgeschossen und Flachdächern bzw. flachgeneigten (nahezu waagrechten) Pultdächern.

Da nach derzeitigem Stand nicht der gesamte Aufschließungsbereich „Kozel“ lt. Flächenwidmungsplan 4.0 einer Bebauung zugeführt werden kann (*für die nordöstliche Parzelle 1908/6 besteht von Seiten der Grundeigentümer derzeit kein Interesse an einer Veräußerung oder Bebauung*) wurde für den Bereich der Parzelle 1908/3 ein Teilbebauungsplan erstellt.

Aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung bestehen gegen die abschnittsweise Umsetzung auch keine Bedenken, die Erschließung der Parzelle 1908/6 kann durch die gegebene Topographie ohnehin nicht durch die neue Wegführung erfolgen, sondern wird nur über die bereits bestehende Zufahrt zum Wohngebäude auf Grst. 1908/1 (*Wegparzellen 1909/4, 1909/3, 1910*) möglich sein (*Die Grst. 1908/1 und 1908/6 weisen auch denselben Besitzer auf*). Es handelt sich also um zwei voneinander getrennt zu betrachtende Bauabschnittsbereiche, welche sich unabhängig von einander entwickeln können.



Infrastruktur:

### **Schmutzwasserkanal**

Eine Abwasserkanalisation verläuft über das Bebauungsplangrundstück. Zur sinnvollen Bebaubarkeit des Areals wird eine teilweise Verlegung des Kanalisationsstranges erforderlich sein. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob die bestehenden Dimensionierungen für die zusätzlich anfallenden Entsorgungseinheiten ausreichend sind.

### **Regenwasser**

Meteorwässer (Regen, Schnee etc.) sind ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen, bzw. für die Bewässerung des eigenen Rasens oder für die eigene Brauchwassernutzung im Gebäude in Zisternen zu sammeln, bzw. über Regenwasserkanalisation abzuführen. Ob die Bodenbeschaffenheit für eine Verrieselung der Meteorwässer, bzw. die Dimensionierung der bestehenden Regenwasserkanalisation ausreichend ist, oder ob andere Maßnahmen notwendig sind, ist zu prüfen und gegebenenfalls durch ein Gutachten oder eine Stellungnahme durch einen Befugten für das Gesamtareal nachzuweisen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes erfolgt durch die STEWEAG/STEG, ev. erforderliche Maßnahmen zur Absicherung der Stromversorgung für die Bebauungsplanflächen sind im Zuge der Detailplanung bzw. im Zuge des Bauverfahrens abzuklären.

Anmerkung:

Eine Freileitung (Strom- und Telefon) kreuzen das Planungsgebiet im südwestlichen Randbereich, auch in diesem Fall wird eine Verkabelung – zur sinnvollen Bebaubarkeit der neuen Flächen – erforderlich sein.

### **Wasserversorgung**

Die Gemeinde Schloßberg verfügt über eine eigene Wasserversorgungsanlage (Wassergenossenschaft Schloßberg). Teilweise erfolgt die Versorgung auch durch die Marktgemeinde Leutschach. Das Brunnenschutzgebiet liegt in der Gemeinde Schloßberg nahe der Gemeindegrenze. Der Umgebungsbereich des Bebauungsplanareals ist mit der Ortswasserleitung versorgt, ob für die Neuflächen ergänzende Maßnahmen erforderlich sind, ist im Zuge der Detailplanung bzw. im Bauverfahren festzulegen.

### **Wärmeversorgung**

Schloßberg verfügt über eine Nahwärmanlage im Ortsraum (Triebel). Von Seiten der Gemeinde wird ein Anschluss der neuen Wohnbauten an dieses Versorgungsnetz begrüßt, eine Anschlusspflicht wird jedoch nicht festgelegt, da die technischen Möglichkeiten der Versorgungsanlage (Auslastung etc.) noch nicht abgeklärt sind.

## Festlegungen aus dem Flächenwidmungsplan 4.0:

### Aufschließungserfordernisse/Mängel

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan 4.0 wurden unter §6 folgende Mängel angeführt:

- Mangel der inneren Erschließung
- Mangel der Oberflächenwasserentsorgung
- Mangel der Abwasserentsorgung
- Aus siedlungspolitischem Interesse ist ein Bebauungsplan zu erstellen. *Als besondere Zielsetzung ist dabei eine möglichst harmonische Einbettung in die Landschaft (Hanglage) zu berücksichtigen.*

#### Mangel der inneren Erschließung

✓

Der Mangel der inneren Erschließung kann mit der Erstellung des Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden.

#### Mangel der Oberflächenwasserentsorgung, Mangel der Abwasserentsorgung

x

Wie im voran gegangenen Punkt „Infrastruktur“ angeführt, sind diese Nachweise noch zu führen. Die erforderlichen Untersuchungen bzw. Projekte können aber natürlich erst auf Basis eines konkreten Bebauungsplanes erstellt werden. Erst ab dessen Rechtskraft können Parzellierungen vorgenommen werden und sind die rechtlichen Beurteilungsgrundlagen für weitere Betrachtungen (befestigte Flächen, Anzahl der Baukörper und der daraus resultierenden Dachwässer..) gegeben.

#### Zusammenfassung

Mit Rechtskraft des Teilbebauungsplanes 02.01 „Kozel“ sind noch nicht sämtliche Mängel lt. §6 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan 4.0 erfüllt. Die Nachweise für Abwasserentsorgung und Oberflächenwasserentsorgung können erst auf Basis eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erstellt werden. Erst nach Vorliegen all dieser Ergebnisse kann der Gemeinderat beurteilen, ob die fixierten Mängel als erfüllt betrachtet werden können. Ist dies der Fall kann mit einem weiteren Gemeinderatsbeschluss die Aufhebung des Aufschließungsgebietes und Ausweisung als vollwertiges Bauland (Allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4) erfolgen.

#### Baulandmobilisierung

Die Grundstücksfläche 1908/3 des Bebauungsplanbereiches 02.01 „Kozel“ wurden von der Gemeinde Schloßberg im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 - im Sinne des §26b des Stmk. ROG 1974, idF. LGBl. 89/2008 (Bebauungsfrist) – mobilisiert.

Da die Grundflächen mittlerweile von der Gemeinde selbst erworben werden konnten, kann die Mobilisierungsmaßnahme als umgesetzt betrachtet werden.

## **Allgemeine Anmerkungen:**

### a) Hinweis zur Bestandsaufnahme bzw. zu den Plangrundlagen:

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc..) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc..) beruhen auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form vom 24/07/2008 (Datum der Datenerstellung durch die Stmk. Landesregierung, GZ.: LBD-GIS 92.02-1/2008-086). Maßgebliche, nicht in der DKM enthaltene Vermessungen (nachträgliche Grundstücksteilungen, nachgetragene Gebäude, geänderte Straßenverläufe...) wurden von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und bis zum 10/12/2008 nachgetragen.

Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen .

### b) Ergänzende Hinweise

→ Im Bebauungsplanbereich wurden empfohlene Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Bei der Umsetzung von Bebauungsplänen treten immer wieder Probleme bezüglich der Grundstücksgrößen auf, bzw. ergibt sich immer wieder der Bedarf von kleinräumigen Verschiebungen. So wird z.B. ein Zweifamilienwohnhaus einen größeren Flächenbedarf haben, als ein Einfamilienwohnhaus. Um einen individuelleren Spielraum in dieser Hinsicht zu belassen, wurde eine entsprechende, flexiblere Anwendungsmöglichkeit vorgesehen. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:

- Einhaltung der Bebauungsdichte
- Parzellierungen im Bauland dürfen nur in der Form erfolgen, dass keine, im Sinne der vorgesehenen Nutzung, unbebaubaren Grundstücke verbleiben.

→ Lt. den im Zuge der Erstellung des Teilbebauungsplanes vorliegenden Unterlagen wurde im nordwestlichen Teilbereich des Areals bereits eine Parzellierung (Vermessung, erstellt vom Büro DI. Irgang, 8430 Leibnitz; GZ.: 385/01 vom 12/04/2007) durchgeführt. Diese Parzellierung wird an die neuen Festlegungen des Bebauungsplanes anzupassen sein, da die Fläche ansonsten keiner Bebauung zugeführt werden kann (liegt auch tw. im Freiland)

zu § 3 - Baulinien:

Grundsätzlich soll dem Planer eine möglichst große Freiheit im Hinblick auf die Gebäudesituierung gelassen werden. Deshalb wurde mit der Festlegung von Baugrenzl原因en möglichst sparsam umgegangen. Auf Grund der sensiblen Hanglage wird auf die Höhenentwicklung der Baukörper ein besonderes Augenmerk zu legen sein. Um diesbezüglich einen günstigeren Spielraum zu ermöglichen, wurden die Baugrenzl原因en entlang des neuen inneren Erschließungsweges mit 1,0 bzw. 2,0m unter den lt. Baugesetz, §13(2) zulässigen Werten festgesetzt. Durch diese Unterschreitung ist eine bessere Anbindung der Gebäude an das Straßenniveau und damit auch ein besserer Spielraum hinsichtlich der Einbettung der Baukörper in die Hanglage gegeben.

Auf Grund der äußerst geringen Verkehrsfrequenz für den neuen Zufahrtsweg (*nur Erschließung von insgesamt 5 Wohneinheiten, kein weiterer Einzugsbereich möglich*) ist aus fachlicher Sicht die Verringerung des Straßenraumes von vernachlässigbarer Bedeutung.

zu § 4 – Auflagen für die Bauwerke, Höfe, Wege und Gärten:

**zu 4.1 Wege, Erschließung**

Die Hauptzufahrt zum Areal erfolgt über den bestehenden Gemeindeweg. Die innere Erschließung des Bereiches „Kozel“ erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Weiterführende, durchlässige Erschließungsmöglichkeiten sind in diesem Fall auf Grund der topographischen Lage nicht mehr möglich, da mit der Umsetzung der Flächen „Kozel“ die bauliche Entwicklung Richtung Norden abgeschlossen ist. Der zweite Teilbereich des Aufschließungsareals (nicht Bestandteil des Teilbebauungsplanes 02.01) wird über die bestehenden Zufahrtswege (Grst. 1909/4, 1909/3, 1910) erschlossen werden können.

**zu 4.2 Freiflächen**

Erdaufschüttungen/Geländeänderungen

Hier wird ein besonders sensibler Umgang mit dem zum Teil deutlichen Hanggelände erforderlich sein. Geländeänderungen und –abstufungen werden unvermeidlich sein. Diese sind aber unbedingt in einer möglichst „geländeverträglichen“ Form auszuführen, d.h. dass keine Steinschichtungen zulässig sind bzw. Geländeänderungen über 1,25m in terrassierter Form auszuführen sind. Aufschüttungen vor Terrassen führen zu nicht vertretbaren „Hügelbildungen“, in Hanglagen, wie diese hier vorliegen, daher sollten Terrassenausbildungen vom Gelände abgetrennt (schwebend) betrachtet werden (siehe auch beiliegende Geländeschnitte). Durch diese Maßnahme kann auch eine bessere Gliederung des Baukörpers erreicht werden. Übergänge zum natürlichen Gelände sollten möglichst harmonisch erfolgen und nicht als abrupte Kanten ausgebildet werden.

Da gerade bei den Geländeänderungen intensive Planungsüberlegungen erforderlich sein werden, müssen diese auch als Grundlagen für die Beurteilung im Bauverfahren vorliegen.

### Stützmauern, Einfriedungen, Zäune

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,50m soll einem Fußgänger noch die Erfassbarkeit der Besiedelung ermöglichen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand hervorrufen, der bei einer größeren Höhe (*über Augenhöhe*) gegeben wäre. Wird eine Einfriedung (z.B. *entlang des Weges*) als Stützmauer für Geländeauffüllungen verwendet, wird eine Abzäunung des dahinter liegenden Grundstückes (*auch als Absturzsicherung*) erforderlich sein. Wichtig ist hier die Zielsetzung, dass diese Einzäunung in der Natur nicht als zusätzliche Wand in Erscheinung tritt, sondern in entsprechender, transparenter Ausführung (z.B. *in Form eines Maschendrahtzaunes in grüner Farbe*) errichtet wird. Einfriedungen, die als zusätzliche Wand in Erscheinung treten würden (*Mauerungen, dichte Holzzäune etc.*) sind unzulässig.

Bei Einfriedungen größeren Ausmaßes (*über 1,50m*) würde die Gefahr bestehen, dass das Erscheinungsbild der Gesamtbesiedelung zu sehr zerstückelt und nicht als homogene Einheit wirken würde, womit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

### Versiegelung der Flächen

Nicht verschmutzte Oberflächenwässer sollen so weit als möglich zur Verrieselung gebracht und nicht über eine Kanalisation abgeführt werden.

## **zu 4.3 Auflagen für Bauwerke**

Wie bereits angemerkt, ist die Zielsetzung der Gemeinde, dass im Teilbebauungsplanbereich „Kozel“ zeitgemäßere Architekturformen errichtet werden können. Es werden daher 2 Vollgeschoße zugelassen, wobei aber ein wesentliches Augenmerk auf die Entwicklung der Gesamthöhe der Gebäude gelegt werden wird. Bei sämtlichen Ausbildungen muss die Zielsetzung sein, dass in der Natur betrachtet immer nur max. 2 Vollgeschoße in Erscheinung treten werden, ein etwaiges Kellergeschoss muss im Gelände abgesenkt werden.

Diese Zielsetzung wird auch bewirken, dass die Hauptbaukörper sich den Hang „entlangschmiegen“ und daher eher eine langgestreckte Form aufweisen werden (siehe §4.3 Pkte. o./p.).

Um zu verhindern, dass durch die Wahl eines zu hohen Niveaus des Erdgeschossfußbodens bezogen auf das natürliche Gelände unnötige Erdaufschüttungen für Terrassen ausgebildet werden und somit das natürliche Niveau unnötig verändert wird, wurde die Fixierung für Erdaufschüttungen und Geländeänderungen mit jeweils max. 1,25m getroffen.

Bei der Wahl der Dachformen ist auf ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild zu achten, eine Reduktion auf ausschließlich eine Dachform wäre aber aus fachlicher Sicht nur im Rahmen einer gesamtheitlichen Umsetzung durch z.B. einen Bauträger realistisch. Bei der Siedlungsstruktur handelt es sich nur um eine kleinräumige Entwicklung, deren Erscheinungsbild (*auch auf Grund der sensiblen Hanglage*) nicht durch deutlich unterschiedliche Dachausformungen zerrissen wird. Aus diesem Grund wurden nur Flachdächer und sehr flach geneigte Pultdächer, die sich im Gesamterscheinungsbild des Baukörpers nicht wesentlich von einer Flachdachausbildung unterscheiden, zugelassen.

Der Bebauungsplanbereich „Kozel“ weist – wie bereits mehrfach angeführt – eine deutliche Hanglage auf. In derartigen Lagen können für die Wahl der durchschnittlichen Grundstücksgröße nicht dieselben Maßstäbe angesetzt werden, wie auf einem ebenen Grundstück, d.h. dass ein etwas größerer Flächenverbrauch erforderlich sein wird. Auch wird eine lockerere Bebauung mit entsprechenden Bepflanzungen eine bessere Einbettung in die Hangstruktur bewirken. Zudem stellt die westliche Grenze des Bereiches auch das Ende der Siedlungsentwicklung am Hang dar und sollte auch aus diesem Grund eher ein lockerer Übergang zum Freiland angestrebt werden.

Aus den genannten Zielsetzungen würde aus fachlicher Sicht eine nicht zu dichte Verbauung eine bessere Einbettungsmöglichkeit in das Orts- und Landschaftsbild bewirken und erscheint daher eine Unterschreitung der Mindestbebauungsdichte bis 0,15 als möglich. Gem. §4 der Bauungsdichteverordnung, LGBl. 38/1993 idGF. ist dafür jedoch jeweils eine Einzelbeurteilung durch eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung erforderlich.

Grundsätzlich ist als Bezugsniveau das natürliche Gelände maßgebend. Es tritt jedoch auch immer wieder der Fall ein, dass in einem an und für sich gleichmäßig verlaufenden Gelände Mulden vorhanden sind, die bei der Betrachtung der unbebauten Fläche nicht negativ auffallen. Wird eine solche Mulde mit einem Gebäude nach den verordneten Vorgaben (Rohdeckenoberkante max. 60cm über dem Gelände) bebaut, kann der Fall eintreten, dass im bebauten Gesamtbild betrachtet dieses Gebäude zu tief im Gelände sitzt. Aus diesem Grund wurde die Möglichkeit einbezogen, solche Geländemulden dem natürlichen Gelände anzupassen und entsprechend aufzufüllen. Keinesfalls ist aber bei solchen Maßnahmen die Ausbildung von Hügeln zulässig.

Bei der Wahl der Fassadenfarbe sollte grundsätzlich auf eine Anpassung bzw. Abstimmung an die Umgebungsbebauung geachtet werden. Sollten andere Farbtöne zur Ausführung kommen, ist unbedingt im Vorfeld das Einvernehmen mit der Baubehörde herzustellen und sind zur korrekten Beurteilung entsprechende Muster anzusetzen. Zu intensiv, als fremdartig in der Landschaft wirkende Farbtöne, sollten eher vermieden werden. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung soll aber zumindest für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer intensiveren Farbwahl gegeben sein.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010, LGBl. 49/2010), Abschnitt 4 "Bebauungsplanung" und auf den Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Schloßberg, sowie auf die Kundmachung (Gemeinderatsbeschluss) vom 05/08/2011 betreffend der Auflage des Teilbebauungsplanentwurfes für die angeführten Grundstücke.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:

Ausgehend von der ländlichen topographischen Situation und der bestehenden Bebauung haben sich folgende wesentliche Kriterien zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes ergeben.


- a.) Reaktion auf die bestehende Gebäudestruktur bzw. Schaffung von neuen architektonischen Akzenten am Ortsrand von Schloßberg.
- b.) Erschließen des Gebietes durch Anbindung an bestehende Erschließungswege.
- c.) Sinnvolle Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung.
- d.) Die Schaffung von maßstäblichen Baukörpern und Grundflächen.
- e.) Eine gute Einbettung in die Landschaft von Schloßberg, sowie eine gute Anbindung des Straßennetzes.
- f.) Eine möglichst harmonische Veränderung des natürlichen Geländes durch Einschnitte /Straßen etc.) und Anschüttungen (Straßen, Terrassen etc.).

Graz, am 04/10/2011

  
.....  
Architekt



Schloßberg, am 07/10/2011

  
.....  
Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

**D)**

**BEILAGEN**

- Gestaltungsplan Plan Nr.: BPL 02.01/SCH 11/02
- Gestaltungsplan-Schnitt Plan Nr.: BPL 02.01/SCH 11/03



## Übersicht / Legende:

Gesamtfläche Teilbebauungsplan lt. Fläwi 4.0	ca.	5.500 M2
Gesamtfläche Teilbebauungsplan Planungsbereich	ca.	6.300 M2
Erschließung	ca.	600 M2

Zur Verfügung stehende Baulandfläche	ca.	5.700 M2
--------------------------------------	-----	----------

6 Grundstückspartellen	ca.	820 - 1.100 M2
------------------------	-----	----------------



Planungsbereich

Höhenschichten lt. Vermessungsplan

lt. Vermessungsplan vom 30/04/2001, GZ.: 385/01 / Büro Irgang 8430 Leibnitz

+12,00



Höhenangaben

lt. Vermessungsplan vom 30/04/2001, GZ.: 385/01 / Büro Irgang 8430 Leibnitz



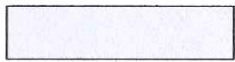
Böschungseinschnitte

grobe Übersicht für Straßenführung, Böschungsneigung 1:1,5



Böschungen Aufschüttungen

grobe Übersicht für Straßenführung, Böschungsneigung 1:1,5



Bestehende Bebauungen

Vorgeschlagene Parzellierung im BPL

Verschiebbare Parzellengrenzen

individuelle Anpassung möglich



Grundgrenzen lt. DKM



**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**

raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentwicklung • architektur

krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320  
st. veiter straÙe 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

# Örtliche Raumordnung - Gemeinde SchloÙberg Teilbebauungsplan 02.01 "Kozel"

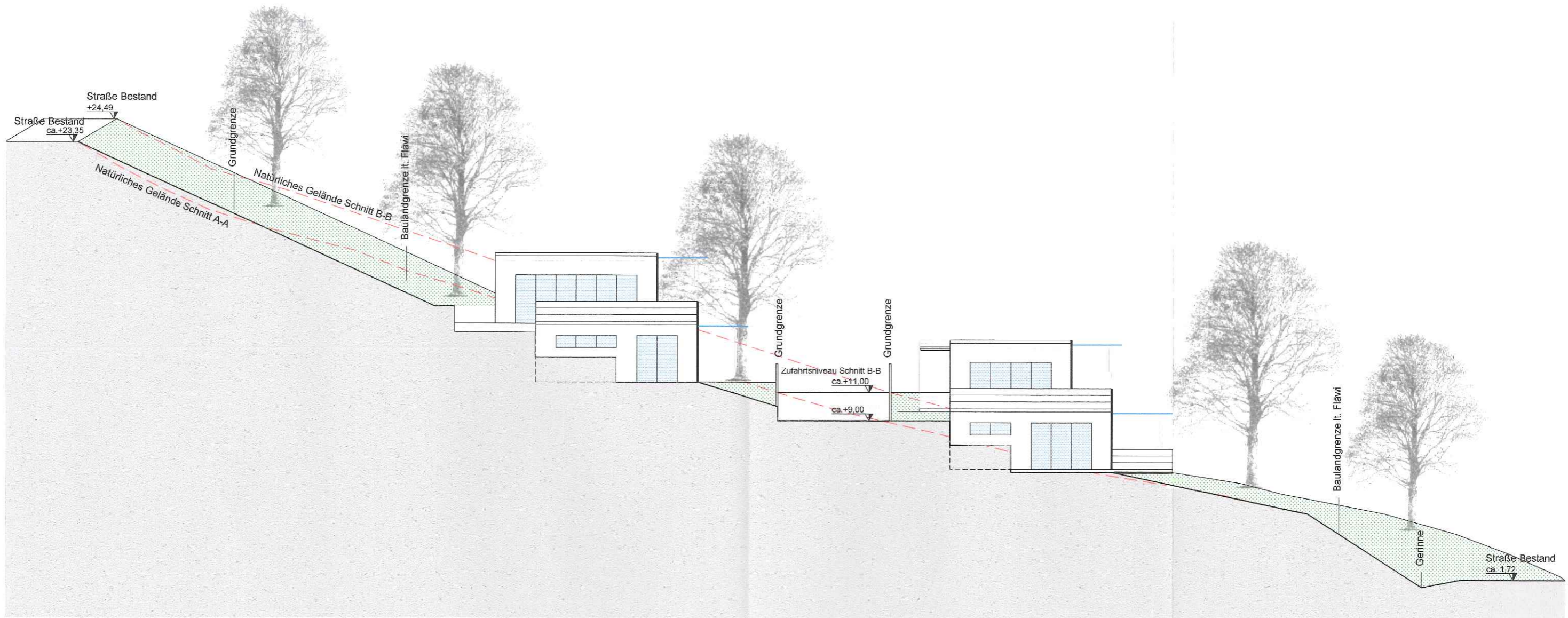
# Gestaltungsplan

Plan Nr.: BPL 02.01/SCH 11/02

Datum: 12/07/2011

MaÙstab: 1:500






**krasser** ziviltechniker-KG  
 raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektentscheidung • architektur  
krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522 • graz • ATU68466889 • RB Graz-Region • BLZ 38377 • Rofnr. 2010306  
 st. veiter straÙe 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dnu-9 • www.arch-krasser.at

**Örtliche Raumordnung - Gemeinde Schloßberg**  
**Teilbebauungsplan 02.01 "Kozel"**  
**Gestaltungsplan-Schnitt**

Plan Nr.: BPL 02.01/SCH 11/03  
 Datum: 12/07/2011  
 Maßstab: Schnitt A-A 1:200

## E) ANHANG

### EINWENDUNGEN UND STELLUNGNAHMEN

Im Rahmen des in der Zeit vom 05/08/2011 bis 30/09/2011 durchgeführten, schriftlichen Anhörungsverfahrens wurden folgende Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingebracht (fachliche Stellungnahme siehe umliegende Seite).

Name	Einwendung	Stellungnahme	Anmerkung	Art der Berücksichtigung			
				zur Gänze berücksichtigt	zum Teil berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	zur Kenntnis genommen
Stmk. LR – FA13B	✓		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweis auf Stellungnahme FA17A</li> <li>▪ Bestandsaufnahme für Dachformen</li> <li>▪ Bestandsaufnahme für Einfriedungen</li> </ul>	✓			
Stmk. LR – FA17A		✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empfehlung, die Formulierung hinsichtlich von zulässigen Farbgebungen sollte angepasst werden</li> </ul>	✓			
Bundesdenkmalamt		✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Allgemeiner Hinweis auf Denkmalschutzlisten</li> </ul>				✓
Leermeldungen bzw. keine Einwendung oder Stellungnahme (sind auch in der Folge nicht weiter fachlich zu behandeln)							
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stmk. LR – FA19B (GZ.: FA19B 60.Ra-1/2003-438)</li> <li>▪ Stmk. LR – FA 18A (GZ.: FA18A-014.12-18/2009-3)</li> </ul>							



An das  
Gemeindeamt Schloßberg  
8463 LEUTSCHACH

Graz, am 04/10/2011

**BETRIFFT: TEILBEBAUUNGSPLAN 02.01 „KOZEL“**  
*Fachliche Stellungnahmen zu den eingebrachten Einwendungen*

1. Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 13B (Einwendung vom 27/09/2011)  
GZ.: FA13B-55.10-37/2011-5

*Kurzzusammenfassung der Stellungnahme:*

- 1.) *Hinweis auf die Stellungnahme der FA17A*
- 2.) *Die Festlegung der Dachformen ist auf Basis eine Herleitung aus einer Bestandsaufnahme näher zu begründen*
- 3.) *Die Festlegung für Stützmauern und Einfriedungen ist auf Basis eine Herleitung aus einer Bestandsaufnahme näher zu begründen*

**Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden**

*zu Pkt. 1: Hinweis auf die Stellungnahme der FA17A*

→ **Zur Gänze berücksichtigt**

*Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:*

Mit Schreiben vom 30/09/2011 wurde die fachliche Stellungnahme der FA17A der Gemeinde Schlossberg übermittelt und liegt keine Einwendung vor. Es wurde lediglich eine Empfehlung hinsichtlich der Verordnungsformulierungen im §4(4.3)t (Festlegungen für Farbgebungen) angemerkt, welche auch zur Gänze berücksichtigt wurde (siehe Pkt 2. unserer fachlichen Stellungnahme zur Bekanntgabe der FA17A).

*zu Pkt. 2: Die Festlegung der Dachformen ist auf Basis eine Herleitung aus einer Bestandsaufnahme näher zu begründen*

→ **Zur Gänze berücksichtigt**

*Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:*

Im Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan „Kozel“ wurde mehrfach angeführt, dass es sich bei dem Areal um eine sehr sensible Hanglage handelt, bei welcher bei der Gestaltung (Wegeführung und Baukörpergestaltung bzw. Einbettung in die Landschaft) ein besonderes Augenmerk zu legen sein wird. Ein wesentliches Kriterium ist auch, dass max. 2 Vollgeschoße in Erscheinung treten dürfen. Baukörper mit 2 Vollgeschoßen und Flachdachausbildung können besser in starke Hanglagen eingebettet werden als Steildachausbildungen, da bei derartigen Bauformen neben dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss auch noch ein dominantes Steildach in Erscheinung tritt.

Weiters ist es auch im Interesse der Gemeinde, dass die Möglichkeit von zeitgemäßen Architekturformen - welche auf Gemeindegebiet bislang kaum vorhanden sind, für die aber ein immer größeres Interesse von Ansiedelungsinteressierten gegeben ist – geschaffen wird.

Eine Herleitung der Dachformen auf Basis des Umgebungsbestandes wäre nicht begründbar (*ist aus fachlicher Sicht auch nicht immer möglich, da ansonsten neue Zielsetzung nicht umsetzbar wären*), vielmehr ist das Areal auf Grund seiner deutlichen Hanglage am Rande des Ortsraumes für die Ausbildung von Baukörpern Flachdächern besser geeignet, als mit zusätzlich dominant in Erscheinung tretenden Steildächern. Weiters wird mit den festgelegten Ordnungspunkten eine architektonisch zeitgemäße Zielsetzung der Gemeinde dokumentiert, welche – unter rigoroser Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes (*Einbettung der Baukörper und der Erschließung in die Hanglage*), auch im Sinne einer Attraktivitätssteigerung von Schlossberg – ermöglicht werden soll.

Angemerkt wird in diesem Zusammenhang auch, dass von Seiten der Fachabteilung 17A (*Bau- und Landschaftsgestaltung*) keine Einwendungen hinsichtlich der gewählten Baukörperfestlegungen vorgebracht wurden, und daher auch aus dieser fachlichen Sicht die angestrebten Baukörperausbildungen als geeignet und begründet gewertet werden können.

Die Einwendung der Fachabteilung 13B kann daher aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung in der Hinsicht als zur Gänze berücksichtigt beurteilt werden, dass im Vorfeld der Erarbeitung des Teilbebauungsplanes „Kozel“ eine intensive Auseinandersetzung mit der Bebauungsstruktur von Schlossberg und den angestrebten Zielsetzungen, unter Beachtung der topographischen Situation erfolgte.

Zur Dokumentation dieses Entstehungsprozesses wurden auch folgenden, ergänzende Formulierungen in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

*Die Flächen weisen eine deutliche Hangneigung in Osthanglage auf, auf Grund der sensiblen Topographie und der daraus resultierenden Sichtbeziehung aus der näheren und weiteren Umgebung wird bei der Beplanung der Fläche auf einen besonders sensiblen Umgang bei der Einbettung in das natürliche Gelände (sowohl bei der Straßenführung, als auch der Gebäudesituierung) zu achten sein. Schlossberg weist im wesentlichen eine Bebauungsstruktur mit Satteldachausbildungen auf, zeitgemäßere Architekturformen sind auf Gemeindegebiet kaum vorhanden. Da derartige Bauformen aber einen immer stärker werdenden Zuspruch erhalten, und die Gemeinde (mit rückläufigen Bevölkerungszahlen kämpfend) auch darauf Bedacht zu nehmen hat, eine Attraktivitätssteigerung für Ansiedelungsinteressierte zu schaffen, wurden im Vorfeld der Erarbeitung des Teilbebauungsplanes Kozel mit den Gemeindevertretern mehrere Möglichkeiten der Baukörpergestaltung diskutiert. Der Bebauungsplanbereich „Kozel“ liegt in keinem direkten Verband mit Bestandstrukturen und eignet sich aus fachlicher Sicht daher für die Entwicklung neuer Bauformen, welche aber immer unter rigoroser Beachtung einer sensiblen Einbettung in die Topographie errichtet werden müssen. Ein wesentliches Kriterium ist auch, dass max. 2 Vollgeschoße in Erscheinung treten dürfen. Baukörper mit 2 Vollgeschoßen und Flachdachausbildung können besser in starke Hanglagen eingebettet werden als Steildachausbildungen, da bei derartigen Bauformen neben dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss auch noch ein dominantes Steildach in Erscheinung tritt.*

*Angestrebt ist daher die Entwicklung einer kleinräumigen, sensibel in die Landschaft geplanten Siedlungsstruktur mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern mit max. 2 Vollgeschossen und Flachdächern bzw. flachgeneigten (nahezu waagrechten) Pultdächern.*

zu Pkt. 3: Die Festlegung für Stützmauern und Einfriedungen ist auf Basis eine Herleitung aus einer Bestandsaufnahme näher zu begründen

→ **Zur Gänze berücksichtigt**

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Die im Erläuterungsbericht (Stand Entwurf) ausgeführten Begründungen wurden wie folgt ergänzt:

*Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,50m soll einem Fußgänger noch die Erfassbarkeit der Besiedelung ermöglichen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand hervorrufen, der bei einer größeren Höhe (über Augenhöhe) gegeben wäre.*

*Wird eine Einfriedung (z.B. entlang des Weges) als Stützmauer für Geländeauffüllungen verwendet, wird eine Abzäunung des dahinter liegenden Grundstückes (auch als Absturzsicherung) erforderlich sein. Wichtig ist hier die Zielsetzung, dass diese Einzäunung in der Natur nicht als zusätzliche Wand in Erscheinung tritt, sondern in entsprechender, transparenter Ausführung (z.B. in Form eines Maschendrahtzaunes in grüner Farbe) errichtet wird. Einfriedungen, die als zusätzliche Wand in Erscheinung treten würden (Mauerungen, dichte Holzzäune etc.) sind unzulässig.*

*Bei Einfriedungen größeren Ausmaßes (über 1,50m) würde die Gefahr bestehen, dass das Erscheinungsbild der Gesamtbesiedelung zu sehr zerstückelt und nicht als homogene Einheit wirken würde, womit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.*

2. Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 17A (Stellungnahme vom 30/09/2011)  
GZ.: FA17A-20-01-23/2011-1

*Kurzzusammenfassung der Stellungnahme:*

→ *Empfehlung, die Formulierung hinsichtlich von zulässigen Farbgebungen (§4(4.3)t) sollte angepasst werden. (Künstlich wirkende Farbtöne .. sind zu vermeiden)*

**Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Gänze berücksichtigt werden, die Empfehlungen wurden in die Verordnung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Zusätzliche Erläuterung / Begründungen:

Im Wortlaut zum Bebauungsplan wurde der §4 (4.3)t (Anm.: irrtümlich wurde in der Stellungnahme der Punkt f angeführt) wie folgt abgeändert:

*Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Künstlich wirkende Farbtöne (lila, violett, neonfarbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung ist für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch die Möglichkeit einer intensiveren Farbwahl zulässig.*

3. Bundesdenkmalamt (Stellungnahme vom 29/09/2011)  
GZ.: FA17A-20-01-23/2011-1

*Kurzzusammenfassung der Stellungnahme:*

→ *Allgemeiner Hinweis auf Denkmalschutzlisten*

**Die Stellungnahme sollte vom Gemeinderat aus fachlicher Sicht zur Kenntnis genommen werden, der Hinweis betrifft aber nicht die Flächen des Teilbebauungsplanes „Kozel“. Auf dem Bebauungsplanareal befinden sich lt. Abfrage des Datenkataloges des BDA vom 04/10/2011 keine archäologischen Denkmale.**

Mit freundlichen Grüßen



**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**