

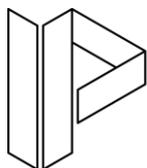


Stadtgemeinde Schlading

Bebauungsplan B106 Hoferhof | Entwurf

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-612-65/BPL B106



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Stadtgemeinde Schladming
Coburgstraße 45
8970 Schladming

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
Barbara Moser BSc

Graz – Schladming
Ausfertigung 03.02.2025

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 StROG 2010
idF LGBL. 165/2024

von 17.02.2025 bis 14.04.2025

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) StROG 2010

am GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) StROG 2010

von bis

Rechtswirksamkeit

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....	Bebauungsplan
FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit.	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
StROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. GemO 1967 iVm §§ 40 und 41 des StROG 2010 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des StROG 2010 und des Stmk. BauG 1995. Sie betreffen nach § 41 (1) StROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) StROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Nutzung der Gebäude und deren Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Baugrenzlinien, Grünflächenfaktor etc. und weitere Inhalte betreffend die Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckungen, Anstriche, Baustoffe u. dgl.) von Bauten und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach §§ 8 (2) und (3) Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke 489, 488, .38/1. 1764/1 und 485/1 der KG Rohrmoos mit einer Größe von rd. 5.595 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-612-65/BPL B106 vom 03.02.2025, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.33 der Stadtgemeinde Schladming ist für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:

- (1) Teilflächen der Gst. 489, 488 und .38/1 der KG Rohrmoos sind als Aufschließungsgebiet für Bauland - Erholungsgebiet (EH(86a)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,8 festgelegt.
- (2) Auf Teilflächen der Gst. 489, 488 und .38/1 der KG Rohrmoos wird Freiland – landwirtschaftliche Nutzung mit der zeitlich aufeinanderfolgenden Nutzung Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet [EH(86a)] mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2- 0,8 festgelegt.

Als Eintrittszeitpunkt wird der Nachweis festgelegt, dass auf Basis einer Einzelfallprüfung, keine unzumutbare Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

- (3) Auf einer Teilfläche des Gst. 485/1 der KG Rohrmoos ist Aufschließungsgebiet für Bauland – Dorfgebiet (DO(86b)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,8 festgelegt.
- (4) Für die unter (1) bis (3) genannten Grundstücksflächen sind als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, festgelegt:
 - Innere Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung)
 - Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit
 - Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.
- (5) Bebauungsplanzonierung: Für die unter (1) bis (3) angeführten Grundstücksflächen ist die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (B106) festgelegt.

§ 5 Einschränkungen

- (1) Durch das Planungsgebiet verlaufen Fließpfade aus Einzugsgebieten von 1-10 ha. Diese sind in Projekten zu berücksichtigen.
- (2) Die bodenmechanischen Verhältnisse sind in Projekten zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und geeignete Gründungsmaßnahmen durchzuführen.
- (3) Auf bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet (Strom, Kanal udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (4) Auf die qualitätvolle Einfügung von Bauwerken in den alpinen Landschaftsraum ist besonders Bedacht zu nehmen.

II. Bebauung

§ 6 Baufelder

Im Planungsgebiet sind 3 Baufelder durch Baugrenzlinien festgelegt.

§ 7 Bebauungsweise

Festgelegt wird die offene und gekuppelte Bebauungsweise (§ 4 Z 18 lit a, erster und zweiter Spiegelstrich sowie lit b, Stmk. BauG 1995)

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird für die Baufelder 1 bis 3 mit max. 0,5 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird für die Baufelder 1 bis 3 mit 0,2-0,8 ersichtlich gemacht.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzlinien iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder).
- (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen sind im Ausmaß von $\pm 10^\circ$ zulässig. Quergiebel und eine 90° -Drehung der Hauptfirstrichtungen sind ebenfalls zulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 11 Gesamthöhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude (das ist gemäß § 4 Z 33 Stmk. BauG 1995 der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben) wird festgelegt mit:

- Baufeld 1: max. 6,00 m,

- Baufeld 2: max. 16,00m,
- Baufeld 3: max. 9,50 m.

§ 12 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dachformen werden festgelegt:
 - Baufeld 1: Flachdächer. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
 - Baufeld 2: Baufeld 3: Geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° und Flachdächer. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
 - Baufeld 3: Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 45° und Flachdächer. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (2) Geneigte Dächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in den Farben Rot, Rotbraun oder Grau auszuführen.
- (3) Für Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig.
- (4) Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Hauptdächern nur in dachflächenparalleler Ausführung zulässig.

§ 13 Nebengebäude

Zusätzlich ist je Bauplatz die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 15 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995).

§ 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Färbelungskonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Gebäude sind grundsätzlich in dezenter Farbgebung herzustellen. Erdige Farbtöne aber auch hell- bis dunkelgraue Farbgebungen mit geringem farbigem Eindruck (geringer Farbvalenz) sind zulässig. Für kleine Flächen sind Effektfarben zulässig (eigene Firmenwerbung etc.).
- Nicht verspiegelte Glasfronten sind zulässig.
- An den Gebäuden angebrachte Leuchtmittel und lichtemittierende Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes bzw. des 1. Obergeschoßes anzubringen und dürfen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an der jeweiligen Fassadefläche den Dachsaum nicht überragen. Die Beleuchtungsintensitäten, Beleuchtungszeiten und Blauanteile in der Strahlung sind so gering wie möglich zu halten.

IV. Verkehrsanlagen

§ 15 Verkehrsflächen

- (1) Die Baugrenzlinien der Haupteerschließungsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Die Errichtung von ergänzenden Zufahrten, Straßen und Wegen ist innerhalb der Baugrenzlinien, Flächen der inneren Erschließung und Freiflächen zulässig.

§ 16 Ruhender Verkehr

- (1) Die Stellplätze sind auf eigenem Grundstück in Form von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mit oder ohne Schutzdach oder als Stellplätze in Garagen zu errichten.
- (2) Die Errichtung von oberirdischen Kfz-Stellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist innerhalb der Baugrenzlinien und auf den Flächen der inneren Erschließung gemäß zeichnerischer Darstellung zulässig.
- (3) Die Errichtung von Stellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 17 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder nicht verkehrlich genutzte Flächen als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Der Grünflächenfaktor wird mit mind. 0,4 festgelegt.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,4 festgelegt.
- (4) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (5) Geländeänderungen sind gering zu halten. Bei Geländeänderungen ist auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche und landschafts-planerische Gestaltung besonders Wert zu legen. Böschungen sind als natürliche Böschungen oder mit bewehrter Erde zu gestalten.
- (6) Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist ausschließlich auf Dächern und Fassadenflächen von baulichen Anlagen zulässig. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist unzulässig.

§ 18 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind in licht-, luft-, kleintier- und hangwasserdurchlässiger Konstruktion zu errichten, dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und haben sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- (2) Hecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Es sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.
- (3) Sonstige Einfriedungen und Stützmauern sind zulässig, bedürfen jedoch einer gesonderten Baubewilligung.

§ 19 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖRNORM B 2506-1 ist im Bauverfahren nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.
- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen ist auch auf Verkehrs- und Freiflächen zulässig.

§ 20 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 21 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(DI Hermann Trinker)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Rohrmoos an einem Nordhang im Bereich des Hotel Hoferhof.

Der Bereich wird verkehrlich über den Wiesenweg erschlossen, welcher in weiterer Folge in die L722 Rohrmooserstraße mündet. Über diese wird der Änderungsbereich im Nordosten an das Stadtzentrum Schladming sowie im Südwesten an die Ortschaft Rohrmoos angebunden.

Die Umgebung ist charakterisiert durch landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie mittel- bis großvolumigen landwirtschaftlichen und touristischen Betrieben.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 06/2024, maßstabslos



Visualisierung Planungsbüro GMP Architektur, Blickrichtung Südwesten

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

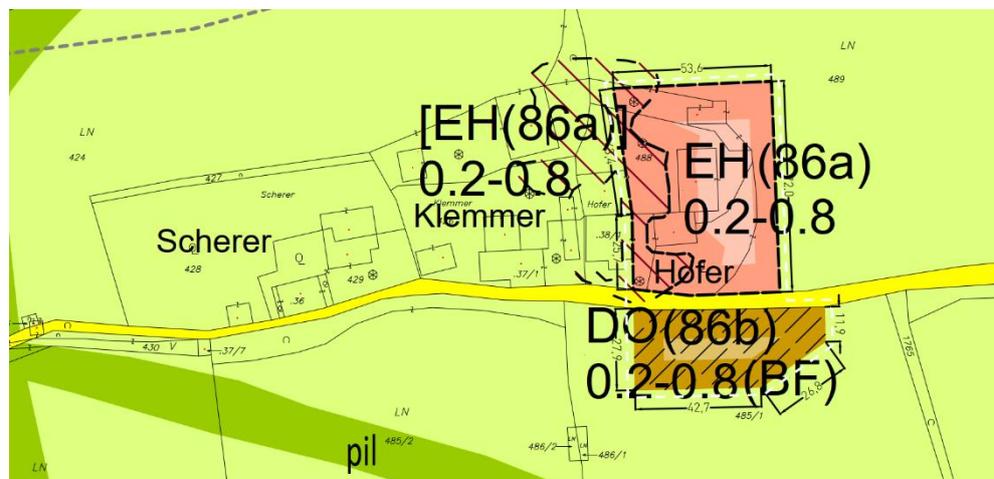
Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß FWP 1.33) hat ein Flächenausmaß von rd. 5.460 m², wobei das Gelände in Richtung Süden ansteigt.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 07/2023.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im zeitgleich aufgelegtem Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 1.33 ist im Nordosten des Planungsgebietes Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet [EH(86a)] mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,8 sowie Freiland – landwirtschaftliche Nutzung mit der zeitlich aufeinanderfolgenden Nutzung Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet [EH(86a)] mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,8 festgelegt. Im Süden des Planungsgebietes ist Aufschließungsgebiet für Bauland – Dorfgebiet [DO(86b)] mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,8 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung des FWP 1.33 ist für beide Baulandflächen sowie die trennende öffentliche Verkehrsfläche die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Flächenwidmungsplan 1.33 der Stadtgemeinde Schladming, maßstabslos



Bebauungsplanzonierung des FWP 1.33 der Stadtgemeinde Schladming, maßstabslos

Zu den Anschließungserfordernissen:

Sicherung der inneren Anschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung)

Die Wasserversorgung ist durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation sichergestellt.

Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit

Aufgrund der gegebenen Topografie sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen (§ 5 (1) Z.4 und 5 Stmk. BauG 1995 - Tragfähigkeit, Gefährdungen durch Rutschungen, Entwässerung auf Grund der geologischen bzw. bodenmechanischen Verhältnisse).

Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung

Siehe dazu „Zu § 20“.

Zu § 5 Einschränkungen

Zu (1) Durch das Planungsgebiet verlaufen gemäß GIS Steiermark Fließpfade aus Einzugsgebieten von 0,05-10 ha. Diese sind in nachfolgenden Projekten zu berücksichtigen.



Fließpfade gem. GIS Steiermark, Erhebungsdatum 01/2025, maßstabslos

- Zu (2) Im Zuge von Bauverfahren sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen.
- Zu (3) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.
- Zu (4) Auf die qualitätvolle Einfügung der neuen Bebauung in den alpinen Landschaftsraum ist insbesondere unter Berücksichtigung einer qualitätvollen touristischen Entwicklung besonders Bedacht zu nehmen.

Zu § 6 Baufelder

Es sind 3 Baufelder festgelegt, die mit Hauptgebäuden bebaut werden können.

Zu § 7 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des Bestandes offen oder gekuppelt zu erfolgen. Die bebauten Grundstücke im Umgebungsbereich sind durch offene und gekuppelte Wirtschafts- und Wohngebäude geprägt.

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- Zu (1) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z.17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Bauplatzgröße sowie der beabsichtigten Planung mit max. 0,5 festgelegt. Bei seiner Berechnung sind die ÖNORM B 1800 (2013), das dazugehörige Beiblatt 1 (2014) und die ÖNORM EN 15221-6 (2011) heranzuziehen.
- Zu (2) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z.16 Stmk. BauG 1995) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine lockere, offene Bebauung, die sich der Dichte der bestehenden Bebauung anpasst, wird angestrebt. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

- Zu (1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan farblich dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG wird verwiesen. Nebengebäude dürfen eingeschränkt

auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden. Für überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports) gelten die Baugrenzlinien nicht.

- Zu (2) Die Längserstreckung der Hauptgebäude ist bei Satteldächern ident mit der Hauptfirstrichtung. Die Festlegungen orientieren sich an der Umgebung und haben ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Um die bestmögliche Einfügung von Projekten auf dem jeweiligen Bauplatz zu ermöglichen, sind maßvolle Abweichungen von den festgelegten Hauptfirstrichtungen zulässig.

Zu § 10 Höhenlage der Gebäude

Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 11 Gesamthöhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude (gem. § 4 Z 33 Stmk BauG 1995) wird baufeldbezogen festgelegt. Durch diese angemessene Baukörperhöhe wird eine relativ einheitliche Silhouettenwirkung erreicht und das Erscheinungsbild trotz möglicherweise unterschiedlicher Objektform harmonisiert. Die Gesamthöhe der Gebäude ist gem. § 4 Z 33 Stmk. BauG 1995 der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.

Zu § 12 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegungen zu Dachformen, -farben und -neigungen wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben.

- Zu (1) Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des Bestandes in den angrenzenden landwirtschaftlichen und touristischen Betrieben die bestehenden Gebäudetypologien aufgenommen, ergänzt und fortgeführt. Es sind daher neben Satteldächern auch flach geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Mit flachem Satteldach wird eine Dachform mit geringer Bauhöhe gewählt. Die Dachform des Satteldaches ermöglichen bei geringer Traufhöhe einen wirtschaftlichen Ausbau. Flach geneigte Dächer und Flachdächer ermöglichen trotz der starken Neigung des Hanges einen wirtschaftlichen Ausbau sowie eine zusätzliche Nutzung als Terrasse. Da die Bebauung geordnet und strukturiert erfolgt und die Höhenentwicklung einheitlich ist, ist die Einbindung in das Orts- und Straßenbild sichergestellt.
- Zu (2) Rote, rotbraune und graue Dächer, die auf den angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden, fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.

- Zu (3) Nebengebäude treten im Ortsbild untergeordnet in Erscheinung. Da diese näher an die Grundgrenzen heran gebaut werden dürfen, können durch die Errichtung von flach geneigten Dächern Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.
- Zu (4) Um durch die Errichtung von Solaranlagen udgl. negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintan zu halten, sind diese bei geneigten Dächern von Hauptgebäuden dachflächenparallel auszuführen.

Zu § 13 Nebengebäude

Die Nutzung von Grundflächen hat entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen u.a. unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches zu erfolgen. Nebengebäude (§ 4 Z.47 Stmk. BauG 1995) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor. Die Einschränkung der Brutto-Grundfläche auf höchstens 15 m² ergibt sich aus den Vorbemerkungen der OIB Richtlinien 2019, wonach an solche Gebäude keine Anforderungen hinsichtlich Brandschutzes, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz und Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit gestellt werden.

Zu § 14 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Bauten dieser Region kaum dekorative Zierarten aufweisen. Daher sind auch bei neuen Bauten dekorativ addierte Bauelemente unerwünscht und nicht dem traditionellen Ortsbild entsprechend. Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden (Bemusterung der Fassade gegenüber der Baubehörde vor der Ausführung).

Hinsichtlich der Außenbeleuchtung wird auf den österreichischen Leitfaden „Außenbeleuchtung – Licht, das mehr nützt als stört“, Herausgeber: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, verwiesen. Im Zeitraum von zwischen 22:00 und 05:00 Uhr soll gemäß der ÖNORM O 1052 keine nicht notwendige Beleuchtung (zB. aus sicherheitstechnischen Zwecken) erfolgen. Die Farbtemperatur der verwendeten Leuchten soll zur Hintanhaltung negativer Effekte auf Vögel, Insekten und Säugetiere 3.000 Kelvin nicht überschreiten. Der kurzwellige Anteil des Lichtspektrums (Blauanteil) soll dabei so gering wie möglich gehalten werden.

Zu § 15 Verkehrsflächen

Die Zu- und Abfahrt zum Planungsgebiet ist so zu gestalten, dass die erforderlichen Sichträume gemäß RVS 03.05.12 von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Der Nachweis ist im Bauverfahren zu führen.

Ergänzende Wege für die fußläufige Erschließung (zB Gebäudezugänge inkl. allfälliger Treppenanlagen, Verbindungswege udgl.) können auch innerhalb der Baugrenzlinien und Freiflächen errichtet werden – ihre Festlegung ist im Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

Zu § 16 Ruhender Verkehr

Überdachte Stellplätze dürfen grundsätzlich auch vor die Baugrenzlinie vortreten. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2 verwiesen. Auf die Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Schladming vom 14.12.2022, GZ: 131-0/002-2022 wird hingewiesen.

Zu § 17 Freiflächen und Grüngestaltung

Zu (1) Nicht bebaute und nicht verkehrlich genutzte Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen zu gestalten. Der Grünflächenfaktor, das ist das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Fläche zur Bauplatzfläche, sichert eine Durchgrünung und trägt positiv zum Mikroklima bei. Bei den mit Vegetation bedeckten Flächen werden Oberflächen von baulichen Anlagen, die mit Pflanzsubstrat oder Erdreich überdeckt und begrünt sind (zB Gründächer) sowie natürliche Wasserflächen berücksichtigt.

Zu (2) Der Grünflächenfaktor ist gemäß § 4 Z.34 b Stmk. BauG 1995 das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche. Bei den mit Vegetation bedeckten Flächen werden Oberflächen von baulichen Anlagen, die mit Pflanzsubstrat oder Erdreich überdeckt und begrünt sind (zB Gründächer) sowie natürliche Wasserflächen berücksichtigt.

Zu (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird iS der Bestimmung des § 8 (3) Stmk. BauG 1995 festgelegt und errechnet sich aus dem Verhältnis der versiegelten unbebauten Fläche zur unbebauten Fläche am Bauplatz.

Unbebaute Flächen am Bauplatz sind gemäß § 2 Z.33 StROG 2010 jene Grundflächen, die nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport, Schwimmbecken und dergleichen) bebaut sind.

Versiegelte unbebaute Flächen sind jene Grundflächen, die die o.a. Begriffsbestimmung erfüllen und zusätzlich eine Bodenversiegelung iS des § 4 Z.18a Stmk. BauG aufweisen, das ist die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht

oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.

Auf die Anforderungen des § 23 (1) Z.1 Stmk. BauG (Projektunterlagen) wird hingewiesen, wonach ein Lageplan u.a. auch Bodenversiegelungsflächen auszuweisen hat.

- Zu (4) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche etc.), die der örtlichen Charakteristik entsprechen und die Einbindung in das Straßen- und Ortsbild ermöglichen, sind vorgesehen. Die Anpflanzung v.a. der Arten Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute wird durch diese Festlegung vermieden.
- Zu (5) Eine Terrassierung des freien Geländes mit mehreren niedrigen Geländestufen ist möglich. Unter ingenieurbioologischen Grundsätzen ist in diesem Zusammenhang die Errichtung und Gestaltung von Stützbauwerken insbesondere auch unter Verwendung von Pflanzen zu verstehen. Abseits von Gebäuden befindliche Stützbauwerke aus grobem Steinmaterial (Flussbausteine, Löffelsteine u.ä.) sind aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig.
- Zu (6) Durch diese Regelung wird die Inanspruchnahme von hochwertigen Baulandflächen zur ausschließlichen Energiegewinnung unterbunden.

Zu § 18 Einfriedungen und lebende Zäune

- Zu (1) Im vorliegenden Ortsbild sind Einfriedungen durch Zäune mit wenigen Ausnahmen als Lattenzäune oder Maschendrahtzäune üblich. In der Fernwirkung treten diese kaum mit Barrierewirkung in Erscheinung. Diese Prägung soll grundsätzlich weitgehend erhalten bleiben. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese von Hecken durchwachsen werden können. Einfriedungen sind dabei in licht-, luft- kleintier- und hangwasserdurchlässiger Konstruktion zu errichten.
- Zu (2) Die Höhenbeschränkung für Hecken hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Außerdem bietet die Festlegung die Möglichkeit, gegen zu hohe, störende Hecken einzuschreiten. Lebende Zäune und Hecken sollen einen ausreichenden Abstand zu Straßen und Wegen aufweisen, um deren Benutzung nicht nachteilig zu beeinflussen.
- Zu (3) Diese Ausnahmeregelung dient der Schaffung der Rechtsgrundlage für die Errichtung von Einfriedungselementen, welche im untergeordneten Ausmaß von den Bestimmungen des § 18 (1) dieser Verordnung abweichen (zB. flankierende Gestaltungselemente im Bereich von Einfahrten etc).

Zu § 19 Oberflächenentwässerung

Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken. Hinsichtlich hydraulischer Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2, auf das ÖWAV-Regelblatt 35, auf das ÖWAV-Regelblatt 45 und auf das DWA Regelblatt A 138 - jeweils in den derzeit gültigen Fassungen - verwiesen. Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien.

Zu § 20 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

Zu § 21 Rechtswirksamkeit

Nach einer zweiwöchigen Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Zeichnerische Darstellung

Rechtsplan

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  DKM Nutzungsgrenzen
-  **Gebäude Bestand**
DKM und Gebäudenachtrag
-  **Äußere Erschließung**
Öffentliche und private Verkehrsflächen
-  **Abbruch**
-  **Geruchszone**

FESTLEGUNGEN

-  **Grenze des Planungsgebietes**
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
-  **Baufeld für Hauptgebäude**
Begrenzt durch Baugrenzl意思
-  **Freiflächen**
-  **Verkehrsflächen**
Haupterschließungsflächen
-  **Verkehrsflächen**
Zufahrten / Ruhender Verkehr
-  **Firstrichtung Hauptgebäude**
mit zulässiger 90°-Drehung

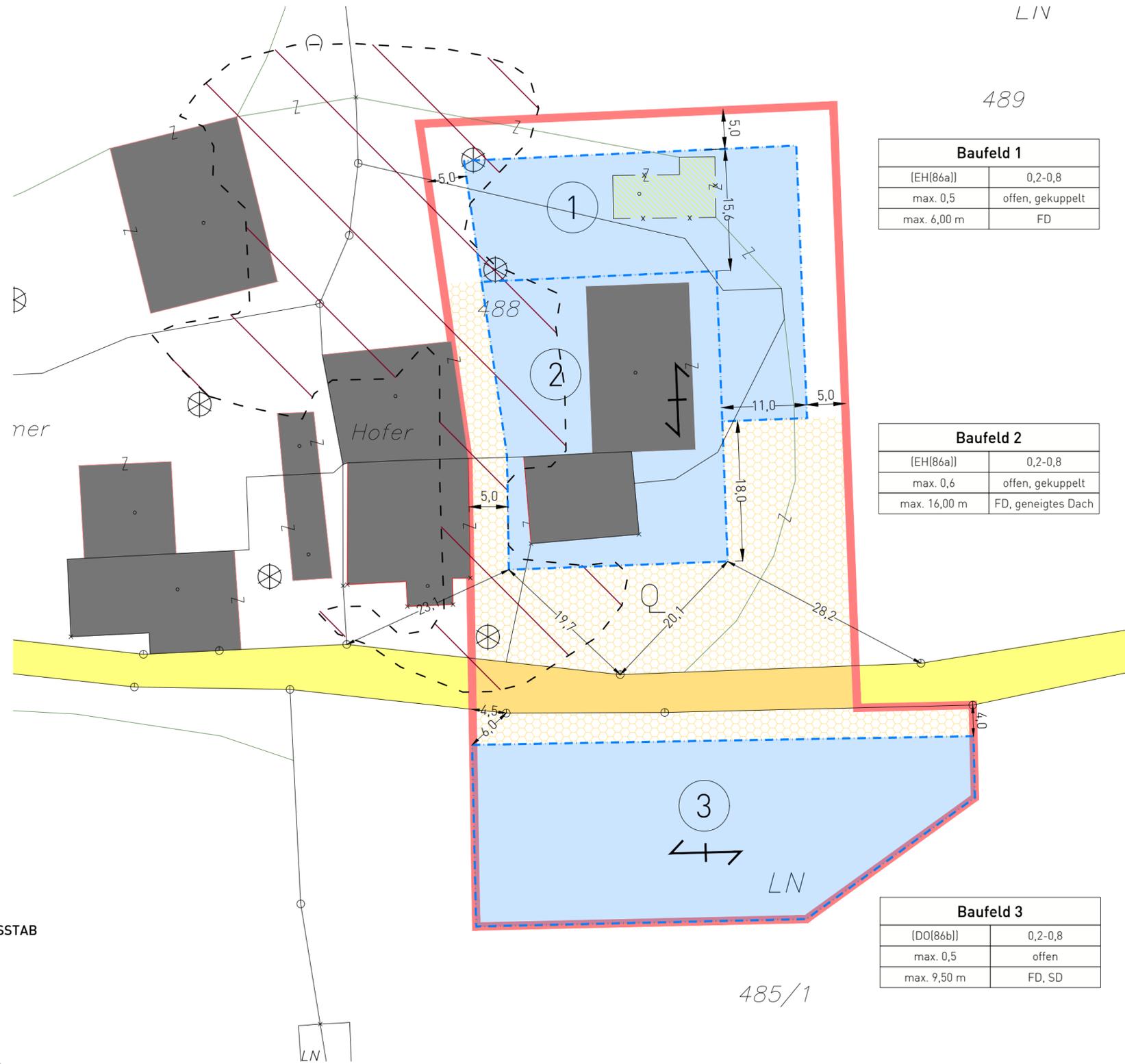
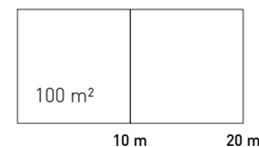
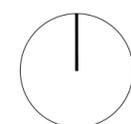
Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Gesamthöhe	Dachformen

EH (Nr.) Aufschießungsgebiet für Erholungsgebiet Nr.
 (gek.) (über Garagen) gekuppelte Bebauungsweise
 SD Satteldach
 FD Flachdach

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 07/2023 Maßstab 1:500



Baufeld 1	
(EH(86a))	0,2-0,8
max. 0,5	offen, gekuppelt
max. 6,00 m	FD

Baufeld 2	
(EH(86a))	0,2-0,8
max. 0,6	offen, gekuppelt
max. 16,00 m	FD, geneigtes Dach

Baufeld 3	
(D0(86b))	0,2-0,8
max. 0,5	offen
max. 9,50 m	FD, SD



Stadtgemeinde Schladming

Bebauungsplan B106 "Hoferhof"

Rechtsplan | Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 03.02.2025

GZ: RO-612-65 / BPL B106

Planverfasser

Von 17.02.2025 bis 14.04.2025

Anhørungsfrist
gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft

 **Interplan**
 Ziviltechniker
 Interplan ZT GmbH
 Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
 office@interplan.at
 +43 316 / 72 42 22 0