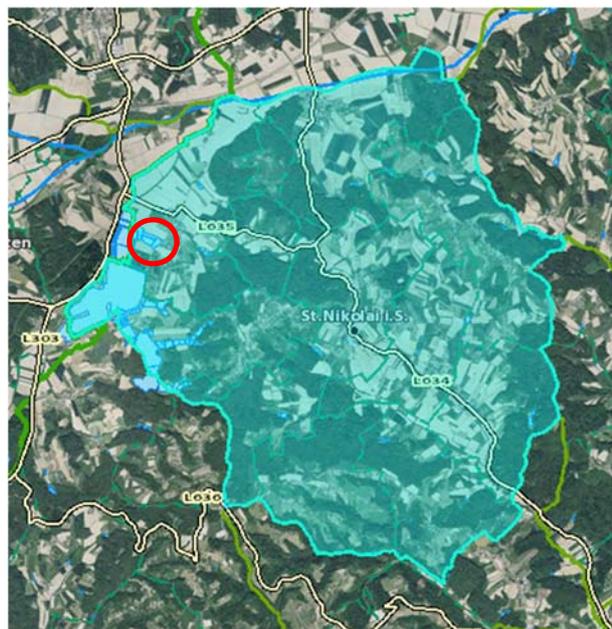


Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal



Bebauungsplan „Am Himmelsteich“

Projekt-Nr. 2018/21
April 2019



ZT

**MALEK
HERBST**

Architekten

Malek Herbst Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösisstraße 17, 8010 Graz
T: +43 (0)316 68 14 40-0 F-33
office@malekherbst.com

Inhaltsverzeichnis:

1. Verordnungswortlaut	3
§1 Geltungsbereich	3
§2 Rechtsgrundlagen.....	3
§3 Planungsgrundlagen.....	3
§4 Verkehrserschließung - Infrastruktur	5
§5 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad.....	6
§6 Lage der Gebäude – Baugrenzlinien.....	7
§7 Geschossanzahl - Gebäudehöhe – Dachlandschaft – Gestaltung	8
§8 Abstellplätze – Überdachte Abstellplätze – Abstellräume.....	11
§9 Geländeänderungen	12
§10 Freiflächen - Einfriedungen - Oberflächenwässer.....	13
§11 Stege.....	14
§12 Bauplätze.....	14
§13 Inkrafttreten.....	15
2. Erläuterungen.....	16
2.1. Lage und Gebietsbeschreibung	16
2.2. Festlegungen im Flächenwidmungsplan	17
2.3. Zielsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanes.....	18
2.4. Gestaltungsvorgaben der Gemeinde	20
3. Anhang	22
- Kataster (Auszug), Quelle Digitaler Atlas GIS Steiermark	
- Systempläne Gaupen	
4. Verordnungsplan	

Verfahrensablauf

Anhörungsfrist (2 Wochen)	Februar 2019
Gemeinderatsbeschluss	29.04.2019
Kundmachung	
Rechtskraft	

1. Verordnungswortlaut

über den vom Gemeinderat der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal am 29.04.2019 beschlossenen Bebauungsplan „Am Himmelsteich“.

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich auf Teilflächen der Grundstücke 96/1, 97, 98, 99, 102/2 sowie das Grundstück 96/2 KG 66134 Lamperstätten, in einem Gesamtausmaß von ca. 31.890 m².

§2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Am Himmelsteich“ besteht aus dem Verordnungswortlaut, der planlichen Darstellung (Verordnungsplan) und dem Erläuterungsbericht, verfasst von Malek Herbst Architekten ZT GmbH (Projekt-Nr. 2018/21) und erfolgen die Festlegungen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBl 117/2017.

§3 Planungsgrundlagen

- 1) Die planliche Darstellung basiert auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baudirektion, geographisches Informationssystem (GIS Steiermark), zur Verfügung gestellten digitalen Katastermappe (Stand: 2016).
- 2) Der Flächenwidmungsplan 5.0 mit der 9. Änderung gilt als Grundlage für die Baulandausweisung, die Dichtefestlegung, die Bebauungsplanzonierung und Inhalte im Planungsgebiet.
- 3) Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche in einem Ausmaß von ca. 31.890 m²:
 - a) Teilflächen der Grundstücke 97, 98 und 96/1 KG Lamperstätten, in einem Ausmaß von ca. 8.960 m², wurden als Bauland der Kategorie „Ferienwohngebiet“ (FW) gem. §30 (1) Z.10 StROG 2010 idF LGBl 61/2017 mit

einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 ausgewiesen. Gleichzeitig wurden die Flächen gem. §29 (3) StROG 2010 idGF als Aufschließungsgebiet FW(L22) ausgewiesen.

- b) Teilflächen der Grundstücke 97, 96/1 und das Grundstück 96/2 KG Lamperstätten, in einem Ausmaß von ca. 6.600 m², wurden als Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. §30 (1) Z.2 StROG 2010 idF LGBI 61/2017 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen. Gleichzeitig wurden die Flächen gem. §29 (3) StROG 2010 idGF als Aufschließungsgebiet WA(L23) ausgewiesen.
- c) Für die unter Punkt a) und b) festgelegten Aufschließungsgebiete sowie die unter d) festgelegte Verkehrsfläche wurde das Erfordernis der Erstellung eines gemeinsamen Bebauungsplanes im Anlassfall unter Beachtung folgender Aufschließungserfordernisse festgelegt:
- Nachweis einer geordneten Abwasserentsorgung
 - Klärung der äußeren und inneren Erschließung
 - Gestaltungsvorgaben hinsichtlich der Bebauung im Sinne eines Ferienwohngebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes
- d) Teilflächen der Grundstücke 97, 102/2, 98, 99, 96/1 und 96/2 KG Lamperstätten, in einem Ausmaß von ca. 3.090 m², wurden als Verkehrsfläche gem. §32 StROG 2010 idF LGBI 61/2017 ausgewiesen.
- e) Die unter §3 Punkt a) und b) als Aufschließungsgebiet festgelegten Flächen sowie die unter §3 d) festgelegte Verkehrsfläche wurden im Bebauungszonierungsplan 5.0 der Zone „Bebauungsplan erforderlich“ zugeordnet und mit B16 bezeichnet.

§4 Verkehrserschließung - Infrastruktur

- 1) Die äußere Anbindung an das öffentliche Straßennetz hat über die neu zu errichtende Erschließungsstraße in den Stinatzerweg Lamperstätten (Grundstück 769) zu erfolgen. Die Erschließungsstraße rund um die Anlage ist als selbstständiges Grundstück mit eigener Grundstücksnummer im Sinne des Vermessungsgesetzes zu schaffen.
- 2) Die Breite des Straßenraumes der Erschließungsstraße innerhalb des Planungsareals hat in der Haupteerschließungsstraße mindestens 5,0 m, wie im Ordnungsplan festgelegt, zu betragen.
- 3) Beidseitig im Straßenraum ist ein Bankett von jeweils 50 cm Breite herzustellen.
- 4) Sämtliche Bauplätze sind über die neu zu errichtende innere Erschließungsstraße zu erschließen.
- 5) Die innere Erschließungsstraße ist staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.
- 6) Im Bereich des Ferienwohngebietes ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig (siehe Ordnungsplan). Weiters ist in diesem Bereich die Errichtung von Garagen nicht zulässig.
- 7) Straßenwässer: Oberflächenwässer, die auf Straßen und befestigten Vorplätzen anfallen und bei denen eine Verunreinigung (Mineralöl, Reifenabrieb, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen unter Ausnützung der oberen humosen Bodenschicht (z.B. angrenzende Wiesenflächen, Rasengittersteine, Muldenversickerung etc.) entsprechend dem Regelwerk ÖWAV RB 45 Flächentyp F2 zur Versickerung gebracht werden.
- 8) Bestehende Entwässerungsgräben sind funktionsfähig zu erhalten.
- 9) Dachwässer und versiegelte Flächen: Die Oberflächenentwässerung hat in die bestehende Teichanlage zu erfolgen. Bei verunreinigten Oberflächenwässern ist eine Reinigung vor Einleitung erforderlich.
- 10) Der Anschluss an das Versorgungsnetz der EVU ist als Erdleitung herzustellen. Elektrische Freileitungen sind, soweit möglich, durch Erdkabel zu ersetzen. Diesbezüglich ist ein Projektplan vorzulegen, welcher auch Vorkehrungen für den Anschluss an Breitband-Internet vorsieht.
- 11) Die Beleuchtung der Uferstraße ist jener der Gemeinde anzugleichen, wobei LED Beleuchtung vorzuziehen ist.

- 12) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde zu erfolgen. Jedenfalls ist ein Wasseranschluss pro Parzelle / Bauplatz vorzusehen, wobei ein winterfester Standort, welcher für die Wartung zugänglich sein muss, zu wählen ist. Der Anschluss bzw. die Schachtausführung hat nach den Vorgaben der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal zu erfolgen und ist jedenfalls eine Druckreduzierung vorzusehen.
- 13) Die Müllbeseitigung hat im Sinne der Abfuhrverordnung der Marktgemeinde zu erfolgen.
- 14) Hinsichtlich Abwasserentsorgung ist gemäß einem zu erbringenden, mit der Marktgemeinde und dem Abwasserverband abgestimmtem Projektplan an das bestehende Kanalnetz anzuschließen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Bauplatz ein Übergabeschacht (Hausanschlussschacht) am betroffenen Grundstück herzustellen. Im Ferienwohngebiet können die Übergabeschächte für max. 3 Parzellen zusammengefasst werden.

§5 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad

A Allgemeines Wohngebiet (Bauplätze 1-7)

- (1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 für das Allgemeines Wohngebiet, wie im Plan ersichtlich, ist einzuhalten.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad¹, eingeschränkt auf Bauwerksteile über Erdgleiche, wird mit 0,4 festgelegt.
- (3) Der maximale Versiegelungsgrad (bebaute Flächen sowie asphaltierte und gepflasterte Fläche wie z. B. Abstellflächen, Wege, Vorplätze, Terrassen im Verhältnis zur Bauplatzgröße) wird mit maximal 0,5 festgelegt.

¹ Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche;

B Ferienwohngebiet (Bauplätze 8-30)

- (4) Areal 1 (Bauplätze 8-10 und 28-30): Für diesen Bereich wird eine Bebauungsdichte von 0,1 - 0,35 festgelegt.
- (5) Areal 1: Der maximale Bebauungsgrad¹, bezogen auf Hauptgebäude, wird mit 0,15 festgelegt.
- (6) Areal 2 (Bauplätze 11-27): Für diesen Bereich wird eine Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5 festgelegt.
- (7) Areal 2: Der maximale Bebauungsgrad², bezogen auf Hauptgebäude, wird mit 0,25 festgelegt.
- (8) Der maximale Versiegelungsgrad (bebaute Flächen sowie asphaltierte und gepflasterte Fläche wie z. B. Abstellflächen, Wege, Vorplätze, Terrassen im Verhältnis zur Bauplatzgröße) wird mit maximal 0,7 bei Bauplatzgrößen bis 200 m², darüber hinaus mit maximal 0,6 festgelegt.

§6 Lage der Gebäude – Baugrenzen

A Allgemeines Wohngebiet (Bauplätze 1-7)

- (1) Die Bauplätze 1-7 sind als selbstständige Grundstücke mit eigener Grundstücksnummer im Sinne des Vermessungsgesetzes zu schaffen.
- (2) Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist in offener Bauweise zu bebauen.
- (3) Die Situierung der Gebäude ist mit Ausnahme bewilligungsfreier Vorhaben (§21 (1) Zi. 2 des Stmk. Baugesetzes 1995 idGF.) innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzen vorzunehmen. Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie der OiB-Richtlinien, insbesondere OiB-Richtlinie 2 Brandschutz, sind gemäß geplanter Geschoßanzahl jedenfalls einzuhalten.
- (4) Die Errichtung von überdachten Parkplätzen (Carports) und Garagen sowie Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist zulässig, wenn diese als eigenständige Baukörper ohne Verbindung zum Wohnhaus (Abstand mind. 2,0 m) ausgeführt werden.
- (5) Zulässig ist die Errichtung von Einfamilienhäusern.

² Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche;

B Ferienwohngebiet (Bauplätze 8-30)

- (6) Innerhalb des Ferienwohngebietes sind gemäß Verordnungsplan Bauplätze definiert. Die Bauplatzgrenzen sind für alle relevanten Festlegungen als Grundstücksgrenzen anzusehen.
- (7) Der Bereich des Ferienwohngebietes wird in zwei Areale untergliedert, wobei das Areal 1 die Bauplätze 8-10 und 28 bis 30 umfasst. Areal 2 umfasst die Bauplätze 11-27.
- (8) Im Areal 1 und 2 sind die Bauplätze in offener Bauweise zu bebauen.
- (9) Die Situierung der Gebäude ist mit Ausnahme bewilligungsfreier Vorhaben (§21 (1) Z2 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF.) innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen. Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie der OIB-Richtlinien sind gemäß geplanter Geschoßanzahl jedenfalls einzuhalten, wobei die Grenzen der Bauplätze als Grundgrenzen anzusehen sind.
- (10) Die Errichtung von Abstellplätzen und überdachten Abstellplätzen (Carports) ist lediglich innerhalb der in der Plandarstellung ersichtlichen Bereiche zulässig. Die Errichtung von Garagen ist nicht zulässig. Überdachte Abstellplätzen sind seitlich offen zu gestalten. Ein Anschluss an das Hauptgebäude ist zulässig. Größe max. 40m² überdachte Fläche. Die Aufstellung hat senkrecht (90°) zu erfolgen.
- (11) Die Errichtung von Nebengebäuden (Gerätehütten) ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Die maximal zulässige Größe für Nebengebäude beträgt insgesamt je Bauplatz einmalig 9,0 m².

§7 Geschossanzahl - Gebäudehöhe – Dachlandschaft – Gestaltung

A Allgemeines Wohngebiet (Bauplätze 1-7)

- (1) Die Geschoßanzahl für Hauptgebäude wird mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (Kniestock gemäß §4 Z42 und §13 Z5 Stmk. Baugesetz 1995 idgF) festgelegt.
- (2) Eine maximale Kniestockhöhe von 1,25 m ist einzuhalten.

- (3) Die Gesamthöhe³ der Hauptgebäude wird gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995 idGF. mit maximal 9,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände, festgelegt. Als natürliches Gelände gilt das Niveau nach erfolgter Herstellung der Bauplätze 1-7. Als Höhenfestpunkt wird das Niveau des angrenzenden Straßenabschnittes festgelegt.
- (4) Als Dachformen für Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 37° bis 47° in Hartdeckungen festgelegt. Untergeordnete Bauteile können auch mit Flachdächern errichtet werden.
- (5) Gaupen in Form von SchlepPGAupen und Spitzgaupen, wie in den Systemplänen im Anhang dargestellt, sind zulässig.
- (6) Als Dachformen für Nebengebäude sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
- (7) Als Dachfarben sind die Farben grau, rot und braun zulässig. Das Eindecken mit glasierten oder gefärbten Ziegeln sowie von Dachplatten in grünen, blaugrünen, blauen, violetten, rosa, etc. Farbtönen ist nicht zulässig.
- (8) Im Rahmen der Baueinreichung ist für das Gebäude ein Färbelungskonzept unter Angabe der zu verwendeten Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen. Grelle oder nicht erdgebundene Farben sind nicht zulässig.
- (9) Auf den Dachflächen sind dachparallele Photovoltaikanlagen und Solaranlagen mit technisch geringstmöglichen Abstand zur Dachfläche zulässig. Es darf jedoch zu keiner Blendwirkung kommen. Die Module sind in der Farbgebung der Dachhaut zu wählen. Die maximal zulässige Kollektorfläche beträgt 50% der Dachfläche, wobei die Module in Gruppen anzuordnen sind.

B Ferienwohngebiet (Bauplätze 8-30)

- (10) Die Gebäude sind in Holzbauweise zu errichten. Sanitärräume können in Massivbauweise errichtet werden, wobei die Außenwandflächen zumindest mit Holzverschalung auszuführen sind.

³ Gesamthöhe eines Gebäudes: 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;

- (11) Die Gebäudegrundrisse müssen einem Rechteck (maximal im Verhältnis 1:1,6) entsprechen.
- (12) Die Geschoßanzahl für Hauptgebäude wird mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss festgelegt. Die Geschoßhöhe wird mit max. 3,0 m beschränkt.
- (13) Die Höhe des Kniestocks darf 1,0 m nicht überschreiten.
- (14) Kellergeschoße sind nicht zulässig.
- (15) Der Erdgeschossfußboden sowie die Oberkante der Stege hat max. 50 cm über dem natürlichen Gelände zu liegen. Als natürliches Gelände gilt das Niveau nach erfolgter Herstellung der Bauplätze. Als Höhenfestpunkt wird das Niveau des angrenzenden Straßenabschnittes festgelegt.
- (16) Die Gebäudehöhe⁴ der Hauptgebäude wird gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995 idGF. mit max. 4,0 m gemessen vom natürlichen Gelände festgelegt. Die maximale Gesamthöhe⁵ der Gebäude gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995 idGF wird mit max 8,0 m festgelegt.
- (17) Als Dachformen für Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 37-47° festgelegt. Als Dachfarben sind die Farben, rot, rotbraun und grau zulässig. Eindeckmaterialien wie z. B. Blech, Faserzement und Faserzementwellplatten oder Dachpappe sind nicht zulässig. Der traufenseitige Dachüberstand darf max. 0,3 m betragen.
- (18) Die Hauptfirstrichtung der Gebäude hat in Richtung Teich senkrecht zur Uferlinie gemäß Verordnungsplan zu erfolgen.
- (19) Dachflächenfenster sind zulässig.
- (20) Gaupen in Form von SchlepPGAupen und Spitzgaupen, wie in den Systemplänen im Anhang dargestellt, sind zulässig.
- (21) Die Abgasanlagen sind in der Fassadenfarbe bzw. weiß zu verputzen oder mit Klinker auszuführen. Rauchfangköpfe und Einfassungen sind in Blechausführung zulässig. Edelstahlkamine sind zulässig.

⁴Gebäudehöhe eines Gebäudes: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.

⁵ Gesamthöhe eines Gebäudes: 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;

- (22) Auf den Dachflächen sind dachparallele Photovoltaikanlagen und Solaranlagen mit technisch geringstmöglichen Abstand zur Dachfläche zulässig. Es darf jedoch zu keiner Blendwirkung kommen. Die Module sind in der Farbgebung der Dachhaut zu wählen. Die maximal zulässige Kollektorfläche beträgt 50% der Dachfläche, wobei die Module in Gruppen anzuordnen sind.
- (23) Fernsehantennen und Satellitenanlagen sind unter der Dachkante zu errichten. Die Anlagen sind farblich an den Hintergrund anzupassen (Dach- bzw. Fassadenfarbe)
- (24) Überdachte Terrassen sind insgesamt bis zu einem maximalen Ausmaß von 40 m² pro Bauplatz zulässig.
- (25) Die Fassaden sind mit einem natürlichen Material, Holz etc. eventuell in Kombination mit Putz oder Exteriorplatten zu verkleiden. Unzulässig sind Verkleidungen aus Naturstein, Kunststoffelementen, Eternit, Waschbeton, Sichtbeton, etc.
- (26) Im Rahmen der Baueinreichung ist für das Gebäude ein Färbelungskonzept unter Angabe der zu verwendeten Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen. Grelle oder nicht erdgebundene Farben sind nicht zulässig.

§8 Abstellplätze – Überdachte Abstellplätze – Abstellräume

A Allgemeines Wohngebiet (Bauplätze 1-7)

- (1) Unter Zugrundelegung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit mind. 2 PKW-Abstellplätze auf dem jeweiligen Bauplatz vorzusehen.
- (2) Vor der Einfahrt zu den überdachten Abstellplätzen / Garagen ist, um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ein mind. 5,0 m tiefer unabgefriedeter Vorplatz zur Straße (Bauplatzgrenze) vorzusehen.
- (3) Die Gesamthöhe⁶ der Garagen / überdachten Abstellplätze / Nebengebäude wird gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. mit maximal 3,0 m gemessen vom natürlichen Gelände festgelegt. Als natürliches Gelände gilt das Niveau nach erfolgter Herstellung der Bauplätze.

⁶ Gesamthöhe eines Gebäudes: 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 und dgl. unberücksichtigt bleiben.

- (4) Als Dachformen für Garagen sind Flachdächer zulässig. Für überdachte Abstellplätze und Nebengebäude sind Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
- (5) Die befestigten Flächen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken und ist der Versiegelungsgrad von maximal 0,5 zu beachten. Wo immer es möglich ist, sollen z.B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder Kiesflächen verwendet werden.

B Ferienwohngebiete (Bauplätze 8-30)

- (6) Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur auf den im Verordnungsplan festgelegten Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist im Ferienwohngebiet nicht zulässig. Das Aufstellen von Wohnwägen und Wohnmobilen ist nicht zulässig.
- (7) Die Gesamthöhe¹ der überdachten Abstellflächen / Abstellräume wird gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. mit maximal 3,0 m gemessen vom natürlichen Gelände festgelegt. Als natürliches Gelände gilt das Niveau nach erfolgter Herstellung der Bauplätze.
- (8) Als Dachformen für Nebengebäude bzw. überdachte Abstellplätze sind Pultdächer zulässig. Die Verwendung von Trapezblechen als Dachhaut ist nicht zulässig.

§9 Geländeänderungen

A Allgemeines Wohngebiet (Bauplätze 1-7)

- (1) Der Geländeverlauf nach Herstellung der Bauplätze ist auf den Bauplätzen nach Möglichkeit zu erhalten. Anschüttungen sind bis zu max. 50 cm zulässig.
- (2) Geländeänderungen im Zuge von Terrassengestaltungen sind bis 50 cm zulässig.
- (3) Innerhalb einer Tiefe von 2,0 m, von der jeweiligen Grundgrenze entfernt, sind die Bauplätze niveaugleich anzupassen.
- (4) Schüttungen und Geländeänderungen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke und Rechte haben.
- (5) Bei Nutzung von Wärmepumpen ist die maßgebliche Schallquelle der Wärmepumpe im Gebäudeinneren aufzustellen. Außenteile und Zuluftöffnungen sind nur in Richtung der

Zufahrtstraße unter Einhaltung der maßgeblichen Schalldruckpegel (Planungsrichtwerte für das Allgemeine Wohngebiet) zulässig.

B Ferienwohngebiete (Bauplätze 8-30)

- (6) Der Geländeverlauf nach Herstellung der Bauplätze ist nach Möglichkeit zu erhalten. Anschüttungen sind bis zu max. 50 cm zulässig.
- (7) Geländeänderungen im Zuge von Terrassengestaltungen sind bis 50 cm zulässig.
- (8) Innerhalb einer Tiefe von 2,0 m, von der jeweiligen Grundgrenze entfernt, sind die Bauplätze niveaugleich anzupassen.
- (9) Schüttungen und Geländeänderungen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf andere Grundstücke und Rechte haben.
- (10) Außen aufgestellte Geräte für die Wärmebereitstellung sind nicht zulässig.

§10 Freiflächen - Einfriedungen - Oberflächenwässer

- (1) Terrassenflächen, Gartenwege bzw. Traufenpflaster dürfen nur mit gebrochenen oder geschnittenen Natursteinplatten, Betongittersteinen, Betonplatten, Sickerpflaster, Holzrosten oder Kiesflächen befestigt werden.
- (2) Kunststoffmaterialien dürfen weder zur Gartengestaltung, noch zur Einfassung der Gartenbeete verwendet werden.
- (3) Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Gabionen, Mauern / Betonmauern und Metallzäune als Einfriedungen sind unzulässig. Zulässig sind vorzugsweise Holzzäune mit vertikalen Holzlatten (in möglichst licht- und luftdurchlässiger Anordnung), sowie Maschendrahtzäune und weitmaschige Stabgittermatten.

Als maximale Zaunhöhe für die äußere Einfriedung des Gesamtareals wird 1,30 m festgelegt, wobei Zaunsockel nicht höher als 20 cm sein dürfen. Die Höhe des Einfahrtstores und der Gertüren darf 1,30 m nicht überschreiten.

- (4) Allfällige zusätzliche Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen; heimische Baum- und Straucharten (keine Thujen), insbesondere Laubgehölze und

Obstbäume, sind zu bevorzugen, wobei niedrig wachsende Sorten vorrangig zu wählen sind.

- (5) Lebende Zäune (aus ortsüblichen Sträuchern) sind ausschließlich an den inneren Bauplatzgrenzen zulässig (nicht Richtung See oder entlang der Erschließungsstraße) und müssen mindestens 0,5 m von der Bauplatzgrenze zurückversetzt gepflanzt werden, um dauerhaft die Möglichkeit des Rückschnittes und der Pflege vom eigenen Grundstück aus zu gewährleisten, oder direkt auf die Grundstücksgrenze mit Einverständnis des Eigentümers der Nachbarparzelle. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit max. 2,0 m festgelegt.
- (6) In Bezug auf die hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwassersickeranlagen, wird auf die ÖNORM; B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, und die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003, und das ÖWAV Regelblatt 45, Ausgabe 2015 sowie das DWA Regelblatt A138, Ausgabe April 2005 verwiesen.
- (7) Die Errichtung von Kleintierställen, Bienenhäusern bzw. Bienenstöcken ist nicht zulässig. Pool- Anlagen sind, mit Ausnahme von kleinvolumigen Planschbecken, unzulässig.

§11 Stege

- (1) Stege sind aus Holz herzustellen.
- (2) Die Breite von Plattformen (Liegepritschen u.ä.) darf maximal 50% der Parzellenbreite umfassen.

§12 Bauplätze

Das Planungsareal wird gemäß Plandarstellung innerhalb des Bereichs des Allgemeinen Wohngebietes in 7 Bauplätze, in einer Größe von ca. 600 m² bis ca. 779 m², eingeteilt.

Im Bereich des Ferienwohngebietes werden 23 Bauplätze mit einer Größe von ca. 232 m² bis ca. 517 m² geschaffen. Die Bauplatzgrenzen sind für alle relevanten Festlegungen als Grundstücksgrenzen anzusehen.

§13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan (Verordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tage in Kraft.

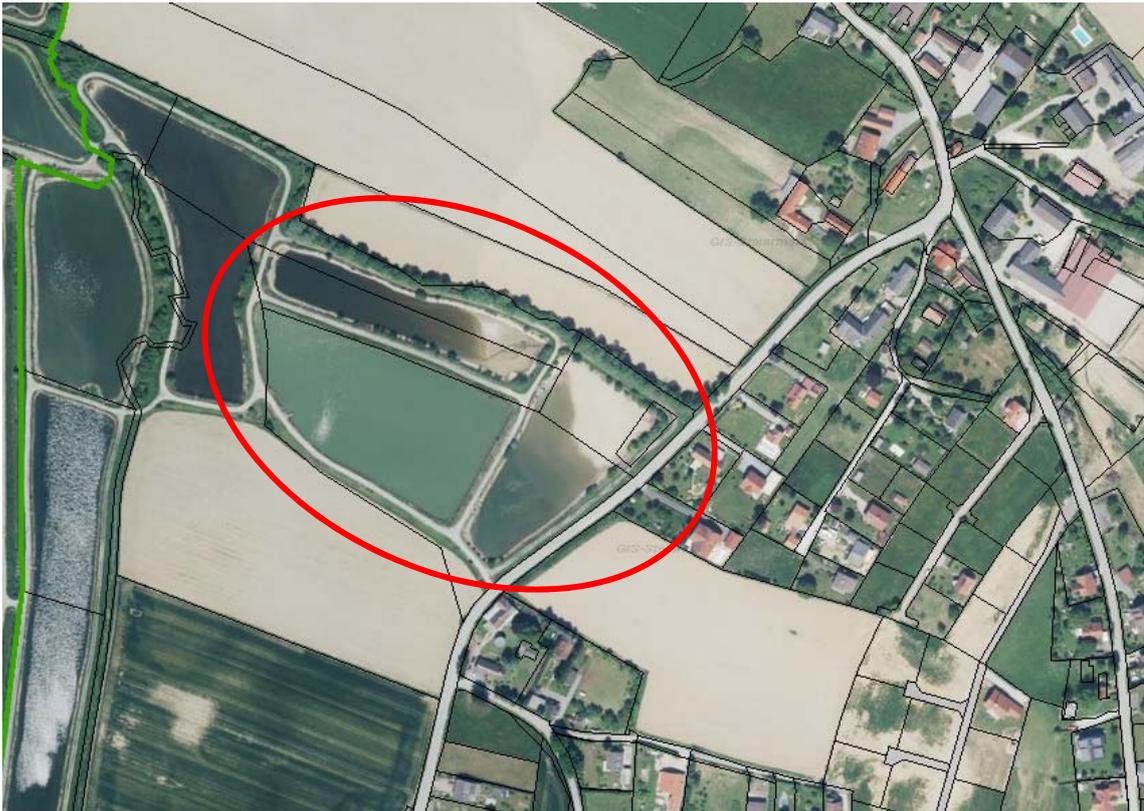
St. Nikolai im Sausal, April 2019

für den Gemeinderat
Bürgermeister Hartinger

2. Erläuterungen

2.1. Lage und Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Lamperstäten, nordöstlich der Waldschacher Teiche.



Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteiles Lamperstäten, im Westen des Gemeindegebietes der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal, in der Nähe des Waldschacher Teiches. Das Areal ist dem Örtlichen Siedlungsschwerpunkt Lamperstäten zugeordnet.

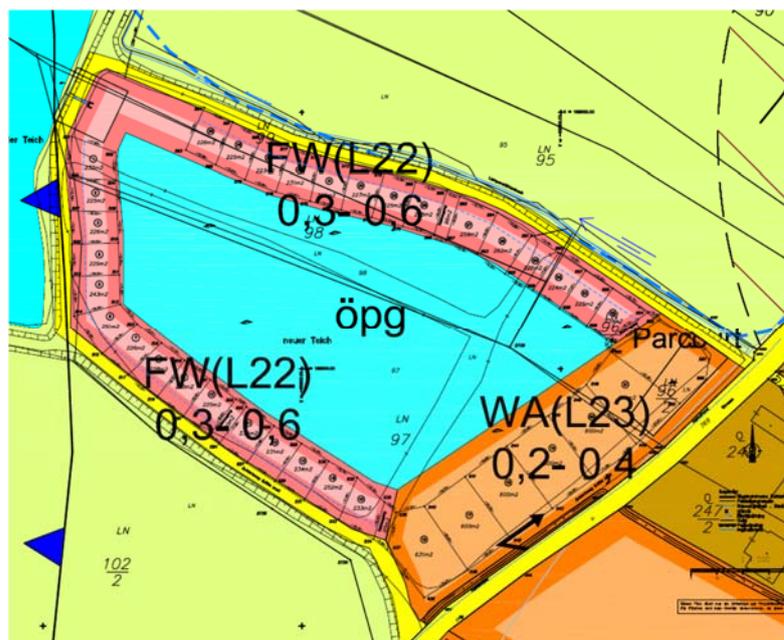
Das von der Bebauungsplanung betroffene Areal umschließt drei einzelne, künstlich angelegte Teiche, welche derzeit im Rahmen der Teichwirtschaft bewirtschaftet werden. Nördlich wird der Bereich durch den neu angelegten Verlauf des Lamperstätenbaches begrenzt, daran angrenzend schließt ein großzügiger Freilandbereich an. Südlich angrenzend, bis zum Waldschacher Teich, besteht ebenfalls land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Westlich angrenzend befinden sich weitere Teichanlagen (künstlich angelegte Teiche mit Teichwirtschaft)

Richtung Osten, über die Gemeindestraße hinweg, bestehen rechtskräftig als Bauland ausgewiesene Bereiche, welche bereits großteils bebaut sind.

Der gegenständliche Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben für das Allgemeine Wohngebiet an der Bestandsbebauung im östlichen Umgebungsbereich, welche ein durchmischtes Ortsbild mit Gestaltungsvielfalt bietet. Für das Ferienwohngebiet wurde die Gestaltung in Anpassung an die Bebauung rund um den Waldschacher Teich festgelegt.

2.2. Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Im gegenständlichen Planungsareal wurden Teilflächen der Grundstücke 97, 96/1 sowie das Grundstück 96/2 KG Lamperstätten, in einem Ausmaß von ca. 6.600 m², dem Aufschließungsgebiet für Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA(L23)) gem. §29 (3) iVm §30 (1) Z.2 StROG 2010 idF LGBl 61/2017 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 zugeordnet. Weiters wurden Teilflächen der Grundstücke 97, 98 und 96/1 KG Lamperstätten, in einem Ausmaß von ca. 8.960 m², dem Aufschließungsgebiet für Bauland der Kategorie „Ferienwohngebiet“ (FW(L22)) gem. §29 (3) iVm §30 (1) Z.10 StROG 2010 idF LGBl 61/2017 mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 zugeordnet. Für die Erschließung wurden Teilflächen der Grundstücke 97, 102/2, 98, 99, 96/1 und 96/2 KG Lamperstätten, in einem Ausmaß von ca. 3.090 m², als Verkehrsfläche gem. §32 StROG 2010 idF LGBl 61/2017 festgelegt.



Ausschnitt aus dem FWP 5.0 mit Stand der 9. Änderung

Gleichzeitig mit der Baulandausweisung wurde für diesen Bereich das Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Weiters wurden als Anschließungserfordernisse folgende Punkte festgelegt:

- Nachweis einer geordneten Abwasserentsorgung
- Klärung der äußeren und inneren Erschließung
- Gestaltungsvorgaben hinsichtlich der Bebauung im Sinne eines Ferienwohngebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Himmelsteich“ soll das Areal dem vollwertigen Bauland zugeordnet und für die Bebauung freigegeben werden.

Im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde liegt eine Neuteilung für zweckmäßige Bebauung sowie die Sicherstellung der Verkehrsanbindung an die Gemeindestraße.

2.3. Zielsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanes

Im Zuge der 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.0 wurde der gegenständliche Bereich als Anschließungsgebiet mit dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes unter Beachtung folgender Punkte festgelegt:

- Nachweis einer geordneten Abwasserentsorgung
- Klärung der äußeren und inneren Erschließung
- Gestaltungsvorgaben hinsichtlich der Bebauung im Sinne eines Ferienwohngebietes bzw. Allgemeinen Wohngebietes

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan werden die Anschließungserfordernisse wie folgt behandelt:

Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Kanalnetzes. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist daher, gemäß einem zu erbringenden, mit der Marktgemeinde und dem Abwasserverband abgestimmtem Projektplan, an das bestehende Kanalnetz Abwasserverband „Mittleres Laßnitztal“ anzuschließen.

Für die Einleitung sind Übergabeschächte / Hausanschlusschächte herzustellen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Bauplatz ein Übergabeschacht (Hausanschlusschacht) am betroffenen Grundstück herzustellen. Im Ferienwohngebiet können die Übergabeschächte für max. 3 Parzellen zusammengefasst werden.

Erschließung

Die äußere Anbindung des Planungsareals erfolgt über den Stinatzerweg Lamperstätten (Grundstück 769).

Sämtliche Bauplätze werden mit einer inneren Haupteerschließungsstraße von mindestens 5,0 m erschlossen. Beidseitig im Straßenraum soll ein Bankett von jeweils 50 cm Breite hergestellt werden. Die Erschließung ist LKW-tauglich und staubfrei herzustellen.

Grünzone entlang Lamperstättenbach

Bei jenem Teil des Lamperstättenbaches, welcher direkt an den Änderungsbereich angrenzt, handelt es sich um ein künstlich angelegtes, wasserrechtlich genehmigtes Gerinne. Als natürlicher Uferbewuchs ist lediglich die Vegetation im Bereich entlang des Gerinnes anzusehen. Angrenzend an dieses Gerinne besteht ein ca. 5 m breiter Erschließungsweg, welcher den Übergang zur Böschung des künstlich angelegten Teiches darstellt.

Die Vegetation auf Teichseite ist Teil der Teichwirtschaft und nicht als natürlicher Uferbewuchs einzustufen. In Ausnahmefällen ist auch eine weniger als 10 m breite Grünzone zulässig. Da die Böschung zur Teichanlage innerhalb des 10 m breiten Streifens ab Böschungsoberkante des Gerinnes kein natürlicher Uferbewuchs sind, besteht ein Ausnahmefall und ist eine geringere Grünzone zulässig.

In Abstimmung mit der Abteilung 14 (Ing. Kraxner) wurde im Zuge der 9. Änderung des Flächenwidmungsplanes 5.0 festgelegt, dass der bestehende Weg in einer Breite von ca. 5,0 m als Grünzone definiert wird und als solche erhalten bleiben muss.

Die Ufervegetation auf Bachseite ist ebenfalls zu erhalten.

Gestaltungsvorgaben

Die Gestaltung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie dem Bebauungsplan „Bachangerweg“.

Für das Ferienwohngebiet wurden Gestaltungsvorgaben festgelegt, welche eine Fortsetzung der Bauweise rund um den Waldschacher Teich sicherstellt.

2.4. Gestaltungsvorgaben der Gemeinde

Über die Aufschließungserfordernisse hinausgehend wurden seitens der Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal Festlegungen betreffend die Gestaltung getroffen, um eine Einbindung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Im Sinne dieser Zielsetzung soll die im Umgebungsbereich vorhandene Gestaltungsvielfalt fortgesetzt werden.

Höhenentwicklung

Es ist vorgesehen, eine maximal eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorzunehmen, wobei die Gesamthöhe der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet mit maximal 9,0 m und im Ferienwohngebiet mit maximal 8,0m über dem natürlichen Gelände festgelegt wurde. Da Geländeänderungen zur Schaffung von Bauplätzen erforderlich sind und insofern kein gewachsenes, bebaubares Urgelände besteht, gilt als natürliches Gelände das Niveau nach erfolgter Geländeänderung.

Im Vergleich mit der umgebenden Bestandsbebauung ist festzustellen, dass die geplante Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht über die Bestandsobjekte hinausragt.

Hinsichtlich der Dachformen wurde eine Einschränkung auf Satteldächer getroffen, da die Bestandsbebauung im Umgebungsbereich eine einheitliche Dachform aufweist.

Nebengebäude, überdachten Parkplätzen (Carports) und Garagen

Die Errichtung von Nebengebäuden und überdachten Parkplätzen (Carports) wird innerhalb der jeweiligen Bauplätze ermöglicht. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist zusätzlich die Errichtung von Garagen zulässig.

Abstellplätze:

Entsprechend der Bestimmung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 ist die Gemeinde berechtigt, die Anzahl der Abstellplätze abweichend von Absatz 3 desselben Paragraphen festzulegen, um der erhöhten Mobilität der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatzfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen, zu vermeiden, liegt das Freihalten der Erschließungsstraße im besonderen Interesse der Gemeinde. Ferner wird festgestellt, dass auch im Nahbereich keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind.

Daher wird im Allgemeinen Wohngebiet - aufgrund der dauerhaften Wohnfunktion - festgelegt, dass zumindest 2 PKW Abstellplätze auf dem eigenen Bauplatz zu schaffen sind.

Für den Bereich des Ferienwohngebietes wurde keine über das Baugesetz hinausgehende Festlegung getroffen.

Einfriedungen

Die Festlegung der maximalen Zaunhöhe für die äußere Einfriedung des Gesamtareals stellt eine Fortsetzung der vorhandenen Zaunanlagen im Umgebungsbereich dar und wird im Sinne der Gleichbehandlung diese maximale Höhe von 1,30 m sowie Zaunsockel mit max. 20 cm weiter festgelegt.

Bebauungsweise

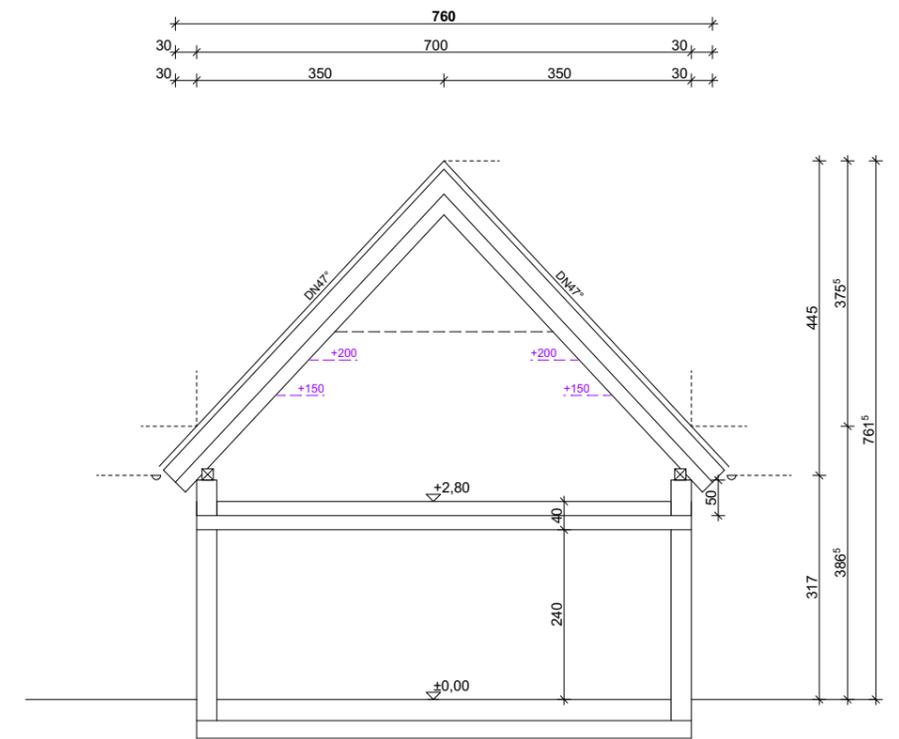
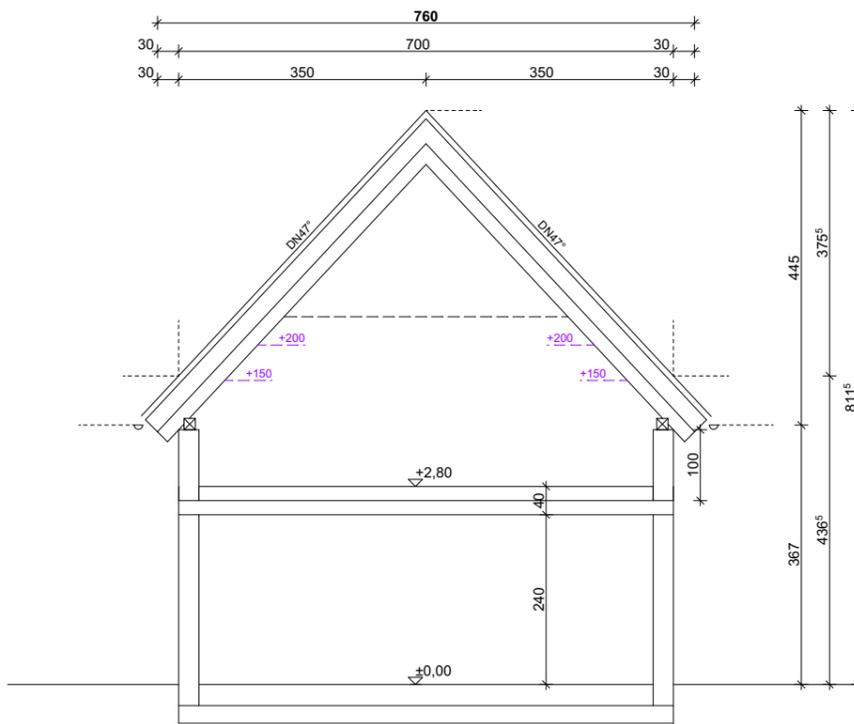
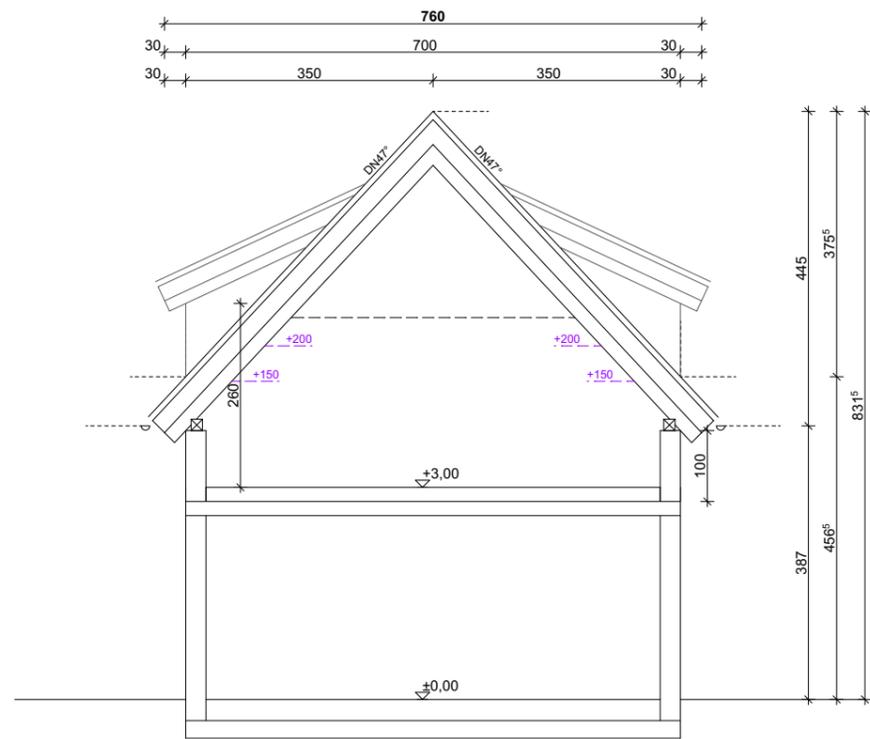
Im Einklang mit der umgebenden Bestandsbebauung, welche nahezu ausschließlich aus Einfamilienwohnhäusern in lockerer, offener Bebauung besteht, ist eine Fortsetzung dieser Bebauungsweise auch im Areal des Bebauungsplanes Am Himmelsteich vorgesehen.

Die Bauplätze sollen mit Einfamilienwohnhäusern, das sind freistehende Gebäude mit einer Wohneinheit, bebaut werden. Eine Errichtung von Doppelwohnhäusern oder Reihenhäusern ist im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes nicht erwünscht und wurde daher in der Verordnung ausgeschlossen.

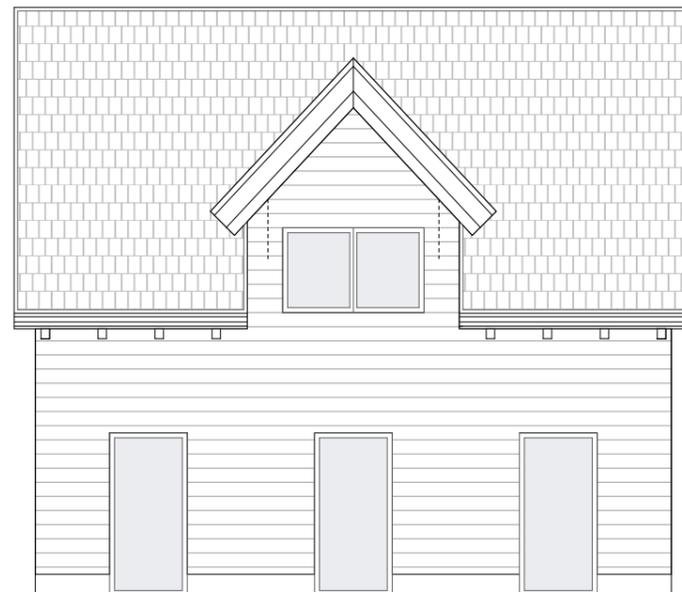
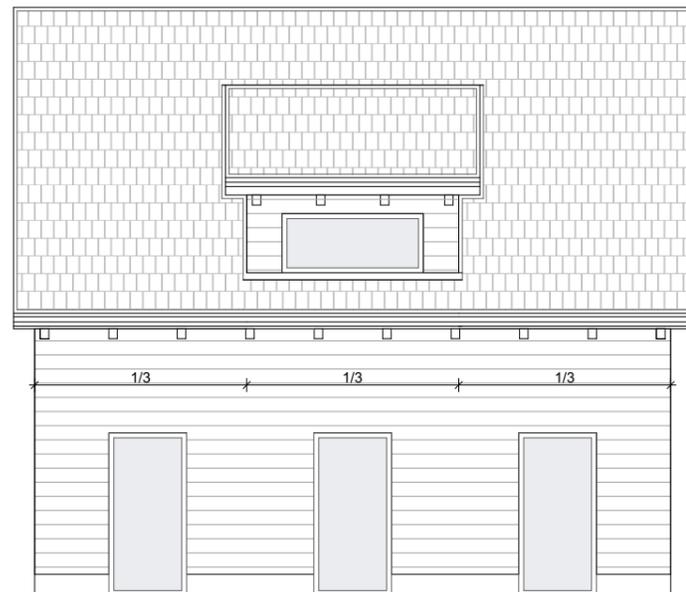
Als Wohneinheit wird eine in sich abgeschlossene Wohnung verstanden, die aufgrund der Konfiguration der Räumlichkeiten und des eigenen Zugangs für die Führung eines selbstständigen Haushaltes geeignet ist.

3. Anhang

- Kataster (Auszug), Quelle Digitaler Atlas GIS Steiermark
- Systempläne Gaupen

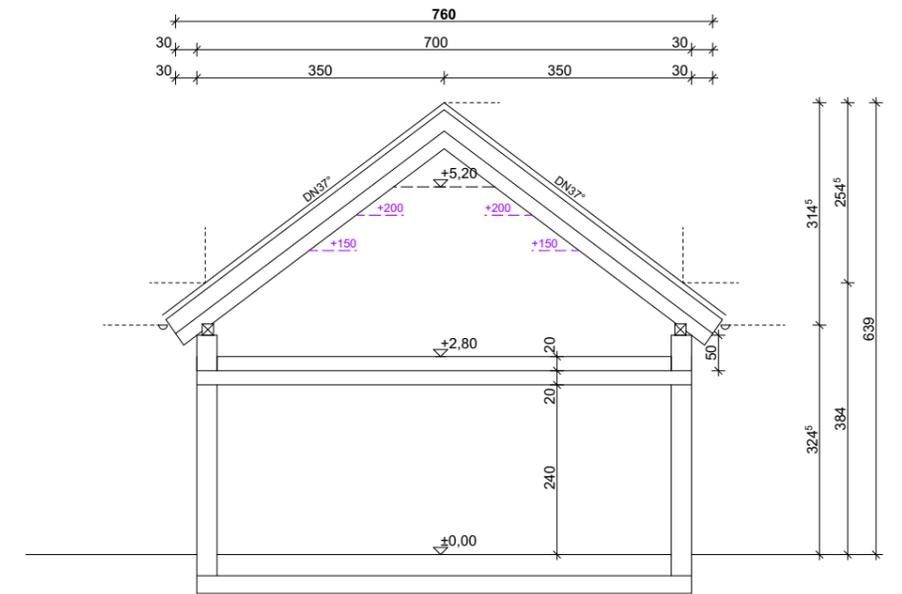
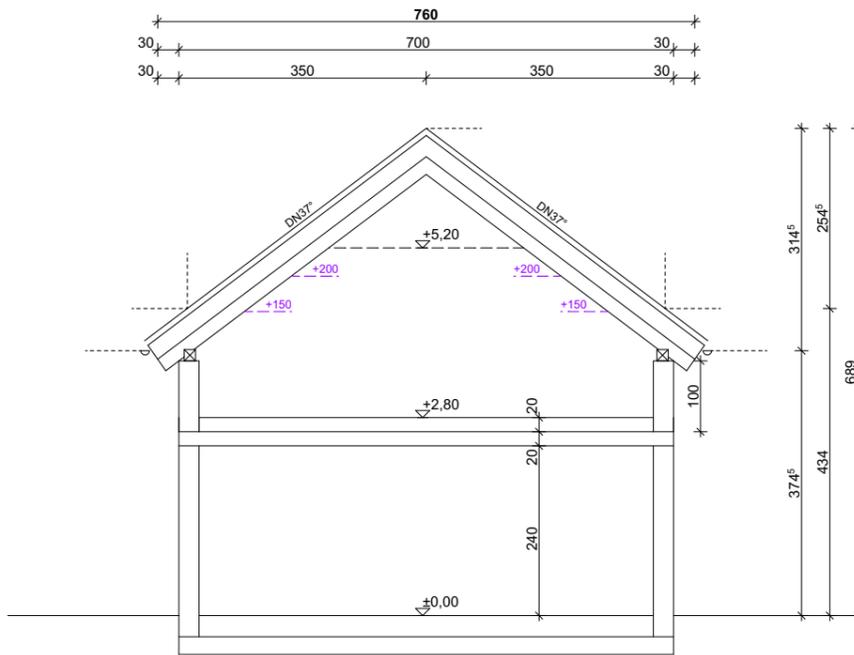
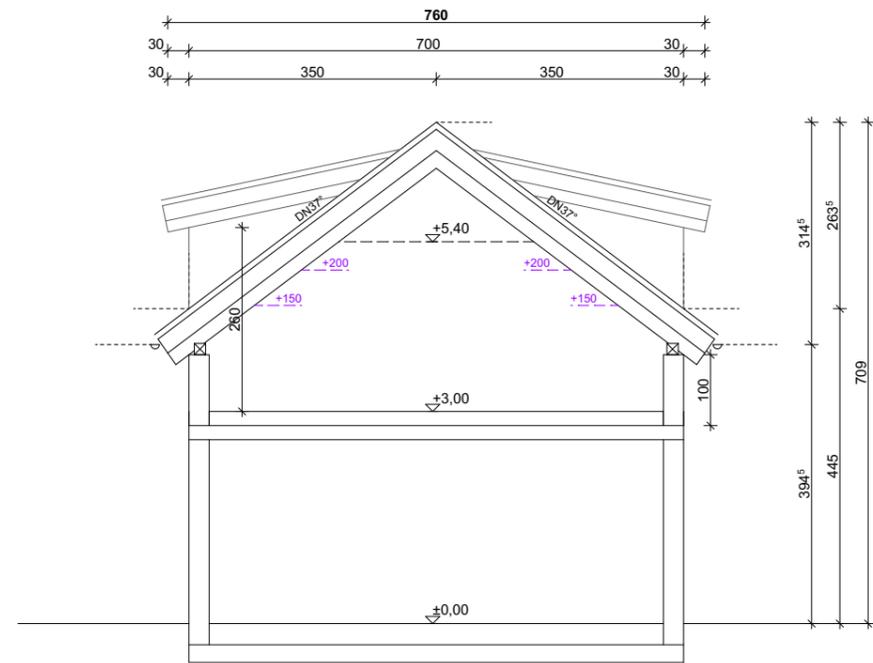


SYSTEMSCHNITTE

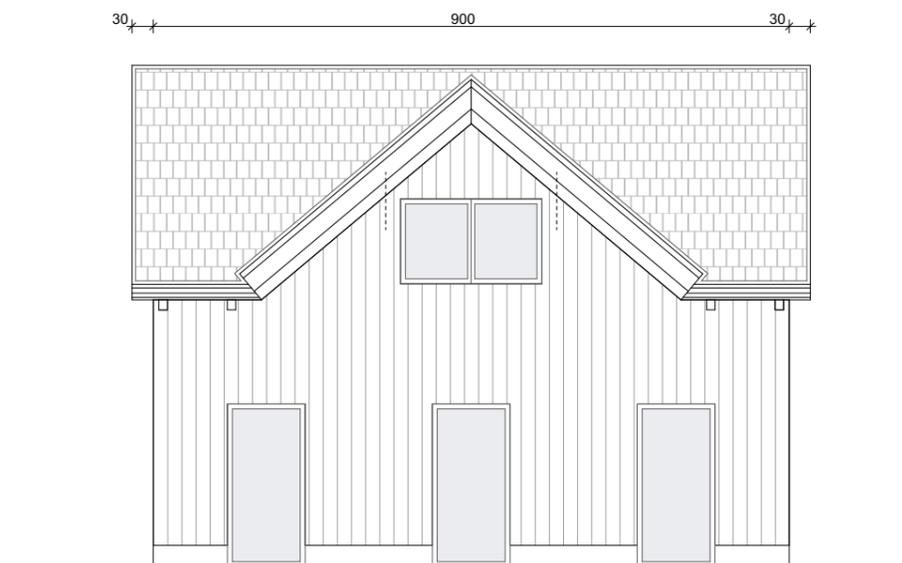
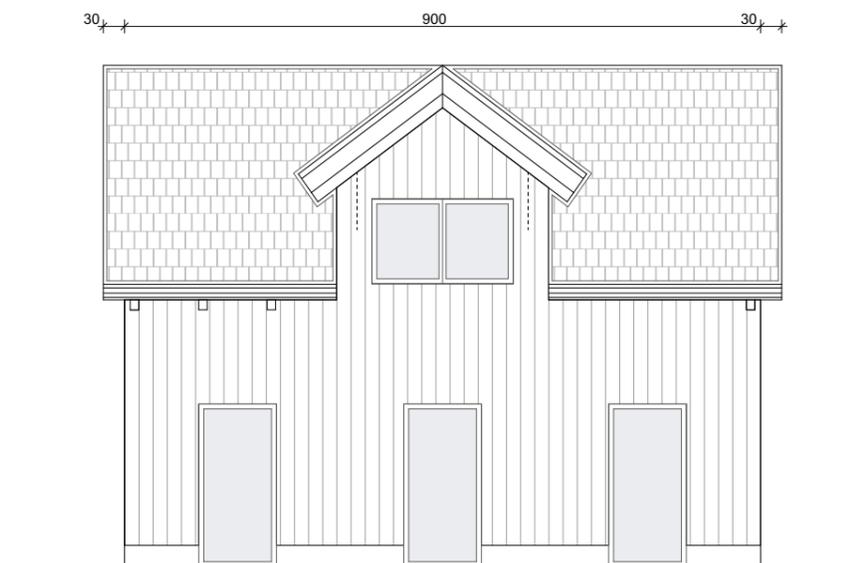
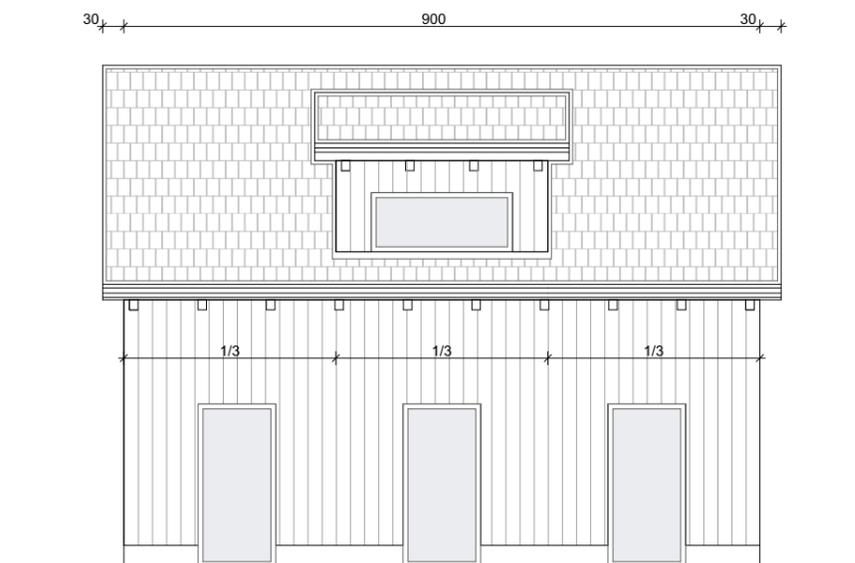


SYSTEMANSICHTEN

Projekt: BBPL HIMMELTEICH		Projektbeschreibung:		Bauherr:	
Bauteil: Schnitt DN 47° Varianten		Proj.-Nr.:			
		Plan -Nr.:			
Gez.: NP	Datum Letztstand: 17.01.2019	Datum Erstellung: 09.01.2019	Maßstab: 1:100	Index: B	

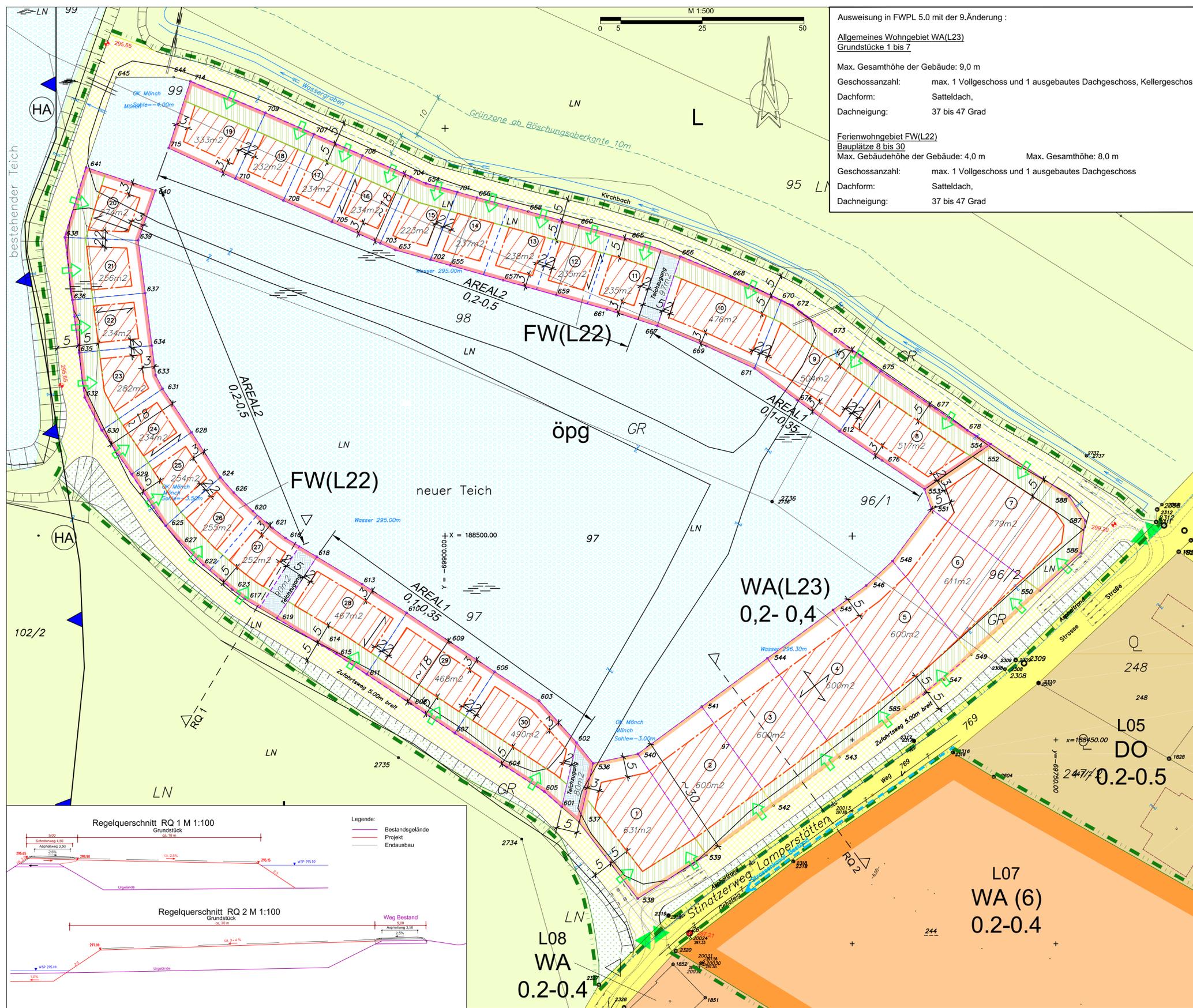


SYSTEMSCHNITTE



SYSTEMANSICHTEN

Projekt: BBPL HIMMELTEICH		Projektbeschreibung:		Bauherr:	
Bauteil: Schnitt DN 37° Varianten		Proj.-Nr.:		Plan -Nr.:	
Gez.: NP	Datum Letztstand: 17.01.2019	Datum Erstellung: 09.01.2019	Maßstab: 1:100	Index: B	



Ausweisung in FWPL 5.0 mit der 9. Änderung :

Allgemeines Wohngebiet WA(L23)
 Grundstücke 1 bis 7

Max. Gesamthöhe der Gebäude: 9,0 m
 Geschossanzahl: max. 1 Vollgeschoss und 1 ausgebauter Dachgeschoss, Kellergeschoss
 Dachform: Satteldach,
 Dachneigung: 37 bis 47 Grad

Ferienwohngebiet FW(L22)
 Bauplätze 8 bis 30
 Max. Gebäudehöhe der Gebäude: 4,0 m Max. Gesamthöhe: 8,0 m
 Geschossanzahl: max. 1 Vollgeschoss und 1 ausgebauter Dachgeschoss
 Dachform: Satteldach,
 Dachneigung: 37 bis 47 Grad

- Legende:**
- Kataster Grundgrenze Bestand
 - Geltungsbereich
 - Grundstückspartzellierung
 - Bauplatzgrenze
 - Beispiel: Kennzeichnung eines Grundstücks
 - Baugrenzlinie für Hautgebäude inkl. Kotierung in m
 - Bebauungsareal
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Aufschließungsgebiet
 - Dorfgebiet
 - Freiland
 - Öffentliche Straße
 - Aufschließungsstraße
 - Hauptfirstrichtung
 - Teich
 - Erschließung Bebauungsareal
 - Erschließung Grundstück
 - Parkplatzfläche
 - Zugang Teich
 - Hochwasseranschlaglinie
 - Freiflächen
 - Ufererhaltezone
 - Schleppkurve

Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal

Bebauungsplan "Am Himmelsteich"
 Verordnungsplan

Marktgemeinde St. Nikolai im Sausal KG 66134 Lamperstätten Gat Nr 96/2 TF 96/1, 97, 98, 99, 102/2 Gat F1 ca. 31.890 m²

für den Gemeinderat, der Bürgermeister Planverfasser

Sachbearbeiter: Ing. Haas
 Planinhalt: Bebauungsplan "Am Himmelsteich"

Dat. April 2019 Proj. Nr. 2018/21 Gez. mlo 1060 Wien
 Maß 1:500 Index -- Gepr. Ing. Haas
 Weg Bestand 0,40

MALEK HERBST Architekten Körösistraße 17 8010 Graz Leihgasse 7/1/15 1060 Wien
 T +43(0)316 681 440 F-33 www.malekherbst.com T +43(0)1 990 5660 F-44 Inq. Haas Ziviltotechniker GmbH

