ERLÄUTERUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „PECHMANN"

zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Stmk. Raumordnungsgesetz regelt im §27 das Verfahren zur Bebauungsplanung, im §28 den Inhalt der Bebauungsplanung. §8 des Stmk. Baugesetzes enthält Bestimmungen und Verordnungsermächtigungen zu Freiflächen und Bepflanzungen, §11 zu Einfriedungen und lebenden Zäunen.

Mit dem Bebauungsplan soll eine grundsätzliche Konzeption für die bauliche Struktur, die Gestaltung und die Erschließung vorgegeben werden.

zu § 2 Planungsgebiet

Der Bebauungsplan behandelt das Wohn-Aufschließungsgebiet im Südosten des Gemeindegebietes von Wildon am Osthang des Buchkogels zur Alten Reichstraße hin. Umschlossen wird das Planungsgebiet im Norden und Westen von sehr unterschiedlicher, aber einheitlich erscheinenden Baustruktur (Villen, Landhaus, bäuerliche Objekte sowie Wohnbauten in zeitgemäßer Architektur). Im Süden grenzen zwei bäuerliche Gehöfte mit den zugehörigen Freiflächen an. Im Südwesten reicht der Ausläufer des dichten Waldbestandes bis an das Planungsgebiet heran. Dieses selbst ist ca. mittig mit einigen Obstbäumen bestockt. Das gesamte Areal weist eine Neigung von ca. 20 Höhenmetern auf einer Breite von 100m in Süd-Nord-Richtung auf. Dies verdeutlicht die Problematik der Besonnung in den Wintermonaten verstärkt durch die Erhebung des Buchkogels im Süden. Dem entgegen zeichnet die Lage zum Bahnhof und dem Zentrum sowie die ausgezeichnete Fernsicht das Grundstück als Wohnstandort aus.

Für die Teilbereiche der Grundstücke 260/6, 260/7 und 255/3, die im dzt. rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 3.0 als Waldfläche ausgewiesen sind, liegt mittlerweile eine Rodungsbewilligung der BH Leibnitz, GZ 8.1 41-2002 vom 30.4.2003 vor.

zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Dem Bebauungsplan liegt der digitale Datensatz samt Höhenaufnahme des Büros IKK ZT-OEG, Maritrosterstraße 156 in 8044 Graz, sowie der aktuelle Kataster – bereitgestellt vom Vermessungsbüros Kukuvec (Stand Juni 03) , ergänzt durch eigene Aufnahmen, zugrunde.

zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan wie auch das Örtliche Entwicklungskonzept sind vorgeschaltete Stufen der örtlichen Raumordnung. Sie geben in der Bebauungsplanung einzuhaltende Bestimmungen vor. Der Bebauungsplan dient auch dazu, die im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernisse zu erfüllen.

zu § 5 Bauplätze

Die Teilung der Bauplätze - und deren Basisgröße von knapp 800 bis 1050m² - resultiert aus der speziellen Geländesituation, der Lage zur Sonne und der schwierigen Erschließung. Die steigungs- und flächenoptimierte Erschließungsstraße lässt hier nur eine Bebauung beidseitig der geplanten Straße zu. Diese Aufteilung ermöglicht trotz der teilweise extremen Hanglage eine Bebauung in den Umständen entsprechend guter Besonnung.

Durch die Festlegung des Mindest- und Maximalausmaßes (bis 1100m²) ist – bei Beibehaltung der Anzahl von 10 Bauplätzen – den künftigen Bauwerbern bezüglich der Grundstücksgrößen eine gewisse Flexibilität eingeräumt worden. So ist es möglich, je nach Ansprüchen und „Kaufkraft" innerhalb der vorgegebenen Struktur auf individuelle Bedürfnisse abgestimmte Grundteilungen vorzunehmen, bei gleichzeitiger Wahrung der dem Bebauungsplan zugrundegelegten städtebaulichen Struktur.

zu § 6 Bebauungsweise

Der Lage des Gebietes in einer locker bebauten Bauland-Randzone am Nordosthang des Buchkogels entsprechend wurde eine offene oder wahlweise gekuppelte Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Mit einer kleinteiligen, unschematischen Bebauungsstruktur soll eine visuelle Offenheit erzielt werden, die der Charakteristik der Landschaft, der Topographie und dem Baubestand Rechnung trägt.

zu § 7 Bebauungsdichte

Die Dichte wurde gegenüber dem Flächenwidmungsplan nicht verändert. Sie überdeckt jene Grade der baulichen Nutzung, die einer offen Einfamilienhausbebauung (mit Nebengebäuden) und den in Frage kommenden Grundstücksgrößen adäquat sind. Die Obergrenze mit 0,3 wurde schon im Flächenwidmungsplan 3.0 in Hinblick auf die schwierige Hanglage festgelegt.

zu § 8 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wurde entsprechend der Bebauungsdichte sowie den landschaftlichen Erfordernissen mit 0,1 – 0,25 sehr niedrig gehalten.

zu § 9 Abstände

Für Gebäude innerhalb der Bauplätze wurde von der im Baugesetz eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, geringere als die ansonsten gültigen Mindestabstände zuzulassen. Damit soll von vornherein ein größerer Spielraum für die Bauplanung geschaffen werden, auch in Rücksicht auf die topographischen Gegebenheiten. Durch die Möglichkeit geringerer Abstände zwischen Haupt- und Nebengebäude können Geländeeingriffe in landschaftlicher Hinsicht gering gehalten werden.

zu § 10 Lage, Stellung und Proportionen der Gebäude

Die Landschaft, die Hanglage, die Erschließung des Gebietes und die Beziehung zum Baubestand erfordern eine Anpassung der baulichen Struktur (Stellung der Gebäude im Gelände und zueinander, Höhenentwicklung, Bauform). Daraus resultiert die Festlegung länglicher Gebäude, die mit ihrer Längsachse ungefähr dem Verlauf der Höhenschichten folgen (ausgenommen sind aufgrund der Randlage und der Topographie die Bauparzellen 1, 2, 9 und 10). Dadurch soll eine Integration der Bebauung in der Landschaft erreicht und zu große, die Bauten von der Landschaft abkoppelnde Gebäudehöhen vermieden werden.
Die Lage der Gebäude wurde mit Rücksicht auf die Bebauungsmöglichkeiten auf den einzelnen Bauplätzen (Besonnung, Freibereiche, Zufahrt) so fixiert, daß die Bebauung raumbildend wirkt und die Gebäude zur Umgebung und zueinander, auch in ihrer Höhenstaffelung, in räumliche Beziehung treten (entlang der Erschließungsstraße).
Für die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung sind mittels Baugrenzlinien bebaubare Zone definiert. Eine exaktere Festlegung, z.Bsp. durch Baufluchtlinien, ist nicht notwendig: Eine strenge Linie würde weder dem Landschaftsbild gerecht noch wäre sie der gewünschten Struktur - die lockere Raumbildung in einer kleinen Häusergruppe, die sich vom freien Landschaftsraum zwar als Siedlungsbereich abgrenzt, sich von ihm aber als ihr Bestandteil nicht scharf trennt – dienlich.
Die Baugrenzlinien gelten nur für den Hauptbaukörper der Gebäude. Dieser ist für die bauliche Struktur bestimmend. Es spielt daher keine Rolle, wenn er mit Bauteilen untergeordneter Dimension

zu L- oder T-Grundrissen ergänzt wird. An der hangaufwärtsliegenden Seite der Erschließungsstraße wurde ein Baubereich außerhalb der Baugrenzlinie für Nebengebäude und Garagen festgelegt. Eine Unterschreitung der sonst üblichen 5m zur Straße hin ist hier durch die extreme Hanglage und der damit verbundenen Höhenentwicklung begründet.

zu § 11 Höhe der Gebäude, Geländeveränderungen

Ebenfalls aus Gründen der Integration der Bebauung in die Landschaft und um - damit zusammenhängend - ungefähr gleich hohe Gebäude zu erreichen, wurde die Bebauung in der Höhe beschränkt. Die festgelegte maximal 2-geschoßige Bebauung – mit oder ohne ausgebautem Dachboden – ist vom Baubestand in der Umgebung abgeleitet und folgt der Absicht, dass auf der oberen Hangseite noch ein Spielraum in der Sockel- und in der Kniestockzone verbleibt.

Neben der Beachtung der Höhenentwicklung erfordert die exponierte Lage am Hang einen sensiblen Umgang mit Geländeveränderungen. Gröbere Eingriffe sollen möglichst vermieden werden.

Ebenso geländesichernde Steinschlichtungen, die vor allem mit großen Elementen ein extrem störender Eingriff in die Landschaft sind. Sind sie nicht zu vermeiden, müssen sie begrünt werden.

zu § 12 Dachformen und Dächer

Die festgelegte Dachformen, die Dachneigung und Deckung sind dem Bestand angeglichen und entsprechen der ortsüblichen Bauweise von Einfamilienhäusern. Sie soll auch im Gebiet dieses Bebauungsplanes fortgesetzt werden. Aus der Beschränkung der Höhenentwicklung und deren Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild in dieser exponierten Hanglage resultiert die Möglichkeit zur Errichtung von flachgeneigten Dächern bzw. Pultdächern und Kombinationen.

zu § 13 Garagen und Nebengebäude

Betreffend der Situierung von Garagen und Nebengebäude wurden keine Festlegungen getroffen. Diese können freistehend, an die Grundgrenze angebaut sowie im Wohngebäude integriert werden. In jedem Fall sollen diese in Bauvolumen und Proportion als „ Nebengebäude" erscheinen. Am überwiegenden Teil der Bauplätze werden Hangsicherungsmaßnahmen und Stiegenanlagen zu setzen sein, die mit den Garagen und Nebengebäuden ein einheitliches Bild ergeben sollen.

zu § 14 Verkehrserschließung

Die einzig mögliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann nur über die private – im gleichen Eigentum befindliche – Zufahrt über Grundstück 255/1 erfolgen. Diese Zufahrt weist – da derzeit nur für ein Wohnhaus genutzt – für eine derartige Erschließungsstraße eine zu geringe Dimension auf. Um auf eine Mindestausbaubreite von 4,5 m zu gelangen, ist die Inanspruchnahme von Fremdgrund (Teil von Grundstück 266/2) unabdingbar. Dies ist vorab auf Basis eines Straßenprojektes vertraglich zu sichern. Eine Verschiebung der Auffahrt nach rechts würde die Versetzung eines E-Doppelmastes sowie massive Hangsicherungsmaßnahmen im Bereich der Nachbargrundstücke 259/5 und 259/3 nach sich ziehen. Die vorhandene Steigung von über 12 % im Auffahrtsbereich ist durch beide Zufahrtsvarianten nicht zu entschärfen. Eine Alternativzufahrt vom Quellenweg im Westen wurde seinerzeit durch den Verkauf des Grundstückes 255/2 verhindert.

Die gewählte Trassenführung weist eine im Steilbereich fast durchgehend kontinuierliche Steigung von 10 % bei minimalen Eingriffen in den Naturbestand auf. Die Umkehre im Westen wurde aufgrund der starken Hanglage in ihrer Dimension zurückhaltend ausgelegt, ist jedoch für PKW ausreichend. LKW können den Kreuzungsbereich nutzen, der die vorgegebene Topographie nutzend beinahe eben angelegt wurde. Wie in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich, zeigen Dämme und Einschnitte, rein bezogen auf das Straßenprojekt, die auf ein Minimum reduzierten Geländeeingriffe. Diese sind projektsbezogen je Bauplatz durch Stützmauern, Garagenbauten, Stufenanlagen und dgl. zu modifizieren. Aufgrund der topographischen Verhältnisse des gesamten Areals und der

durch die nördlich angrenzenden Anrainer vorgebrachten Einwendungen im Zuge der Auflage hinsichtlich möglicher Hangrutschungen wird ein umfassendes Bodengutachten vorab einer Baubewilligung gefordert. Dieses hat auch detaillierte Aussagen bezüglich der Bebaubarkeit und allfälliger Maßnahmen aller Bauparzellen zu enthalten.

zu § 15 Ruhender Verkehr

Aufgrund des Motorisierungsgrades in den Einfamilienhausgebieten der Gemeinde ist damit zu rechnen, daß die Haushalte künftig über mindestens zwei PKW verfügen werden. Aus Gründen der Verkehrsplanung - um den öffentlichen Straßenraum nicht mit dem ruhenden Verkehr zu belasten -, ist es daher notwendig, über die Mindestverpflichtung nach dem Baugesetz hinaus zwei Abstellplätze auf jedem Bauplatz vorzuschreiben.

zu § 16 Grüngestaltung / Freiflächen

Mit den Bestimmungen zur Grüngestaltung soll eine landschaftsgerechte Bepflanzung erreicht werden und die in der Umgebung vorhandene, das Landschaftsbild prägende Durchgrünung der Siedlungsbereiche fortgesetzt werden.

zu § 17 Einfriedungen und lebende Zäune

Falls Zäune errichtet werden, sollen diese durch Hecken durchwachsen werden können und müssen daher möglichst durchlässig sein. Die Höhenbeschränkung für Hecken von 1,50 m bietet der Baubehörde die Möglichkeit, gegen zu hohe, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild störende Hecken einzuschreiten. Diese Höhenbeschränkung garantiert aber auch die visuelle Druchlässigkeit und die freie Sicht über Hecken in den Landschaftsraum und sichert so das Landschaftserlebnis. Dieses Erlebnis macht die Rücksicht auf das Landschaftsbild erst bewusst und sinnvoll.

zu § 18 Ver- und Entsorgung,

zu § 19 Abfallbeseitigung, Altstoffsammelstellen,

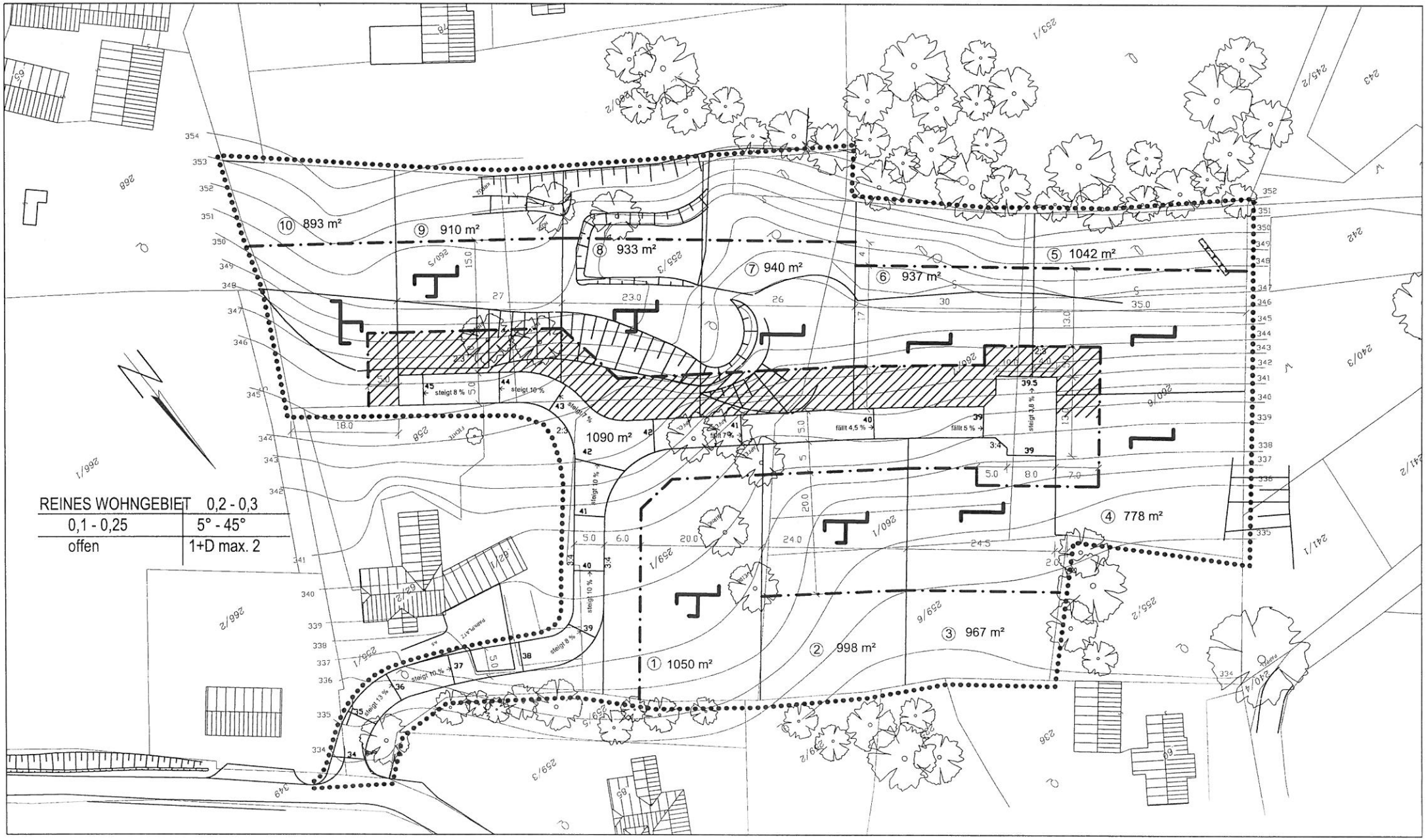
zu § 20 Inkraftsetzung

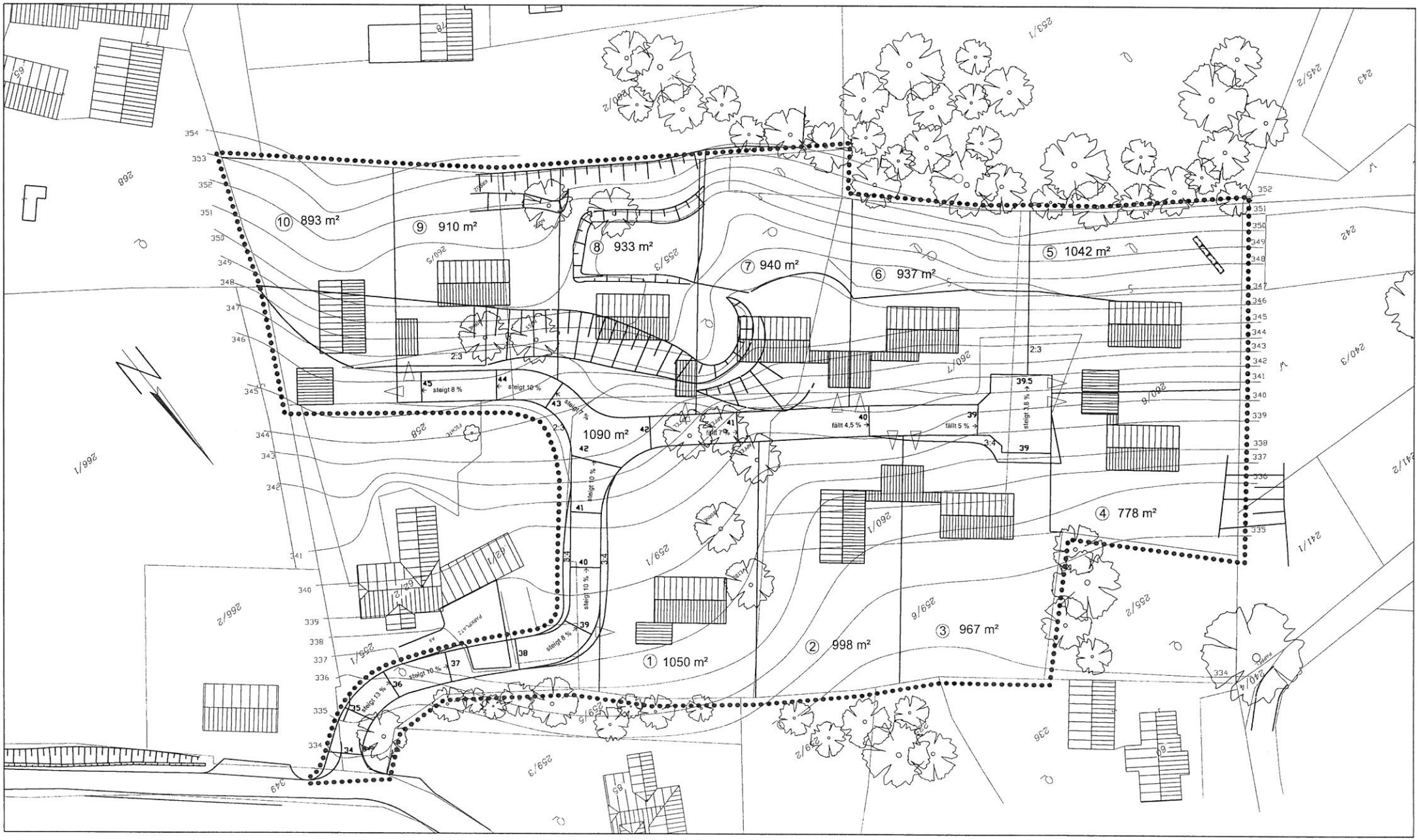
ohne Erläuterungen

Flächenberechnung:

Die Flächenberechnung erfolgt vorbehaltlich der endgültigen Berechnung nach der Vermessung!

Bauplatz	ca. Fläche	
1	1.050	m²
2	998	m²
3	967	m²
4	778	m²
5	1.042	m²
6	937	m²
7	940	m²
8	933	m²
9	910	m²
10	893	m²
Summe Bauplätze	9.448	m²
Wegflächen einschl. Bestand	1.090	m²
Summe gesamt	10.538	m²


REINES WOHNGEBIET 0,2 - 0,3
0,1 - 0,25 5° - 45°
offen 1+D max. 2
① 1050 m²
② 998 m²
③ 967 m²
④ 778 m²
⑤ 1042 m²
⑥ 937 m²
⑦ 940 m²
⑧ 933 m²
⑨ 910 m²
⑩ 893 m²
1090 m²
steigt 8 %
steigt 10 %
fällt 4,5 %
fällt 5 %
steigt 3,8 %
steigt 13 %


① 1050 m²
② 998 m²
③ 967 m²
④ 778 m²
⑤ 1042 m²
⑥ 937 m²
⑦ 940 m²
⑧ 933 m²
⑨ 910 m²
⑩ 893 m²
1090 m²
steigt 8 %
steigt 10 %
steigt 7 %
fällt 7 %
fällt 4,5 %
fällt 5 %
steigt 3,8 %
steigt 10 %
steigt 10 %
steigt 8 %
steigt 10 %
steigt 13 %
2:3
3:4

MARKTGEMEINDE WILDON

BEBAUUNGSPLAN PECHMANN

Fotodokumentation Mai 2003

MARKTGEMEINDE WILDON

BEBAUUNGSPLAN PECHMANN

Fotodokumentation Mai 2003