

**GEMEINDE WEITENDORF**

**BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE**  
**„KAINACH-NORD - GEWERBEZONE“**  
**- BESCHLUSS -**

**PRÄAMBEL**

Der gegenständliche Bebauungsplan „Kainach-Nord - Gewerbezone“ dient der Festlegung von verkehrstechnischen und technischen Erschließungsvoraussetzungen das gesamte Planungsgebiet umfassend, der gebietsweisen Festlegung der bebaubaren Bereiche und des Maßes der baulichen Nutzung für das großflächige Aufschließungsgebiet nördlich der L601/603, westlich des Wappenweges im Ortsteil Kainach.

Der Bebauungsplan dient der Festlegung der erforderlichen technischen und rechtlichen Zwangspunkte (verkehrstechnische und infrastrukturelle Erschließung, Schaffung von Freiflächen bzw. ökologischen Freihaltebereichen, zulässige Gesamthöhen u.a.m.) für das gesamte Planungsareal. Für die Regelung der angestrebten baulichen Strukturen im Detail ist für die einzelnen Teilbereiche des großflächigen Aufschließungsgebietes vor Erteilung der baurechtlichen Bewilligungen zu überprüfen, ob die fehlenden Aufschließungserfordernisse als erfüllt anzusehen sind und ist bei nachweislich gegebenen geänderten Planungsvoraussetzungen im öffentlichen/ siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde der Bebauungsplan zu ändern.

Der gegenständliche Bebauungsplan erstreckt sich über das geltende Bebauungsplangebiet „Kainach-Nord – Zone I“ (Verfasser: DI Maximilian Pumpernig, GZ: 154BN04, Rechtskraft mit 25.09.2004). Mit Beschlussfassung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird dieser geltende Bebauungsplan aufgehoben und durch die nachfolgenden Bestimmungen ersetzt.

**VERORDNUNG**

gemäß § 27 iVm § 29 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 idF LGBl. Nr. 89/2008<sup>1</sup>, wonach der Bebauungsplan „Kainach-Nord - Gewerbezone“, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 235BN09 mit Stand vom 30.09.2010 im Gesamtflächenausmaß von rund 225.886 m<sup>2</sup> (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit), aufgelegt in der Zeit von 19.07.2010 bis 13.09.2010 (Beschluss über die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch den Gemeinderat mit 23.06.2010) mit 06.10.2010 beschlossen wurde.

---

<sup>1</sup> Rechtsgrundlage: Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF Verfahrensfall Ifde. Nr. 3.17 der Gemeinde Weitendorf, Endbeschluss mit 09.03.2010, Genehmigung durch das Amt der Stmk. Landesregierung vom 13.07.2010 (GZ: FA 13B-10.10-W24/2010-151), Rechtskraft mit 04.08.2010.

## **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 365/3, 373/1, 374/1, 374/10, 374/11, 374/2, 374/4, 374/8, 374/9, 394/1 (Teilfl.), 394/2 (Teilfl.), 395 (Teilfl.) und 550, alle KG 66413 Kainach, in einem Gesamtflächenausmaß von rund 225.886 m<sup>2</sup> (gemäß digitaler Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit). Die inhaltlichen Festlegungen basieren auf den geltenden Bestimmungen des § 28 Stmk. ROG 1974 idF LGBl. Nr. 89/2008 für das gesamte Planungsgebiet. Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan gesondert festgelegt.
- (2) Der Rechtsplan, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 235BN09 mit Stand 30.09.2010, basierend auf der Plangrundlage der Digitalen Katastralmappe mit Stand vom Juni 2007 und einzelnen Vermessungsgrundlagen, bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.

## **§ 2 FLÄCHENWIDMUNG**

- (1) Die Grundstücke Nr. 365/3 (Teilfl.), 373/1 (Teilfl.), 374/1, 374/10 (Teilfl.), 374/2, 374/4, 374/8 und 550 (Teilfl.), alle KG 66413 Kainach, sind im Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF Verfahrensfall lfde. Nr. 3.17<sup>2</sup> der Gemeinde Weitendorf als Bauland - Aufschließungsgebiet für Industrie- und Gewerbegebiet 1 gem. § 23 (5) lit. e) Z. 1 Stmk. ROG 1974, LGBl. Nr. 127/1974 idF LGBl. Nr. 89/2008 mit dem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,8 (Lage vgl. Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die Grundstücke Nr. 365/3 (Teilfl.), 373/1 (Teilfl.), 374/1, 374/10 (Teilfl.) und 550 (Teilfl.), alle KG 66413 Kainach, sind im Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF Verfahrensfall lfde. Nr. 3.17<sup>2</sup> der Gemeinde Weitendorf als Bauland - Aufschließungsgebiet für Industrie- und Gewerbegebiet 1 gem. § 23 (5) lit. e) Z. 1 Stmk. ROG 1974, LGBl. Nr. 127/1974 idF LGBl. Nr. 89/2008 mit dem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 (Lage vgl. Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Als fehlende Aufschließungserfordernisse gem. § 23 (3) Stmk. ROG 1974 idgF wurden für das großflächige Aufschließungsgebiete bestimmungsgemäß festgelegt:
  - lit. a) Berücksichtigung des bestehenden Kreisverkehrs im Bereich L 603 und L 601 und der nördlich hievon verlaufenden Anschlussstraße i.R. des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes.

---

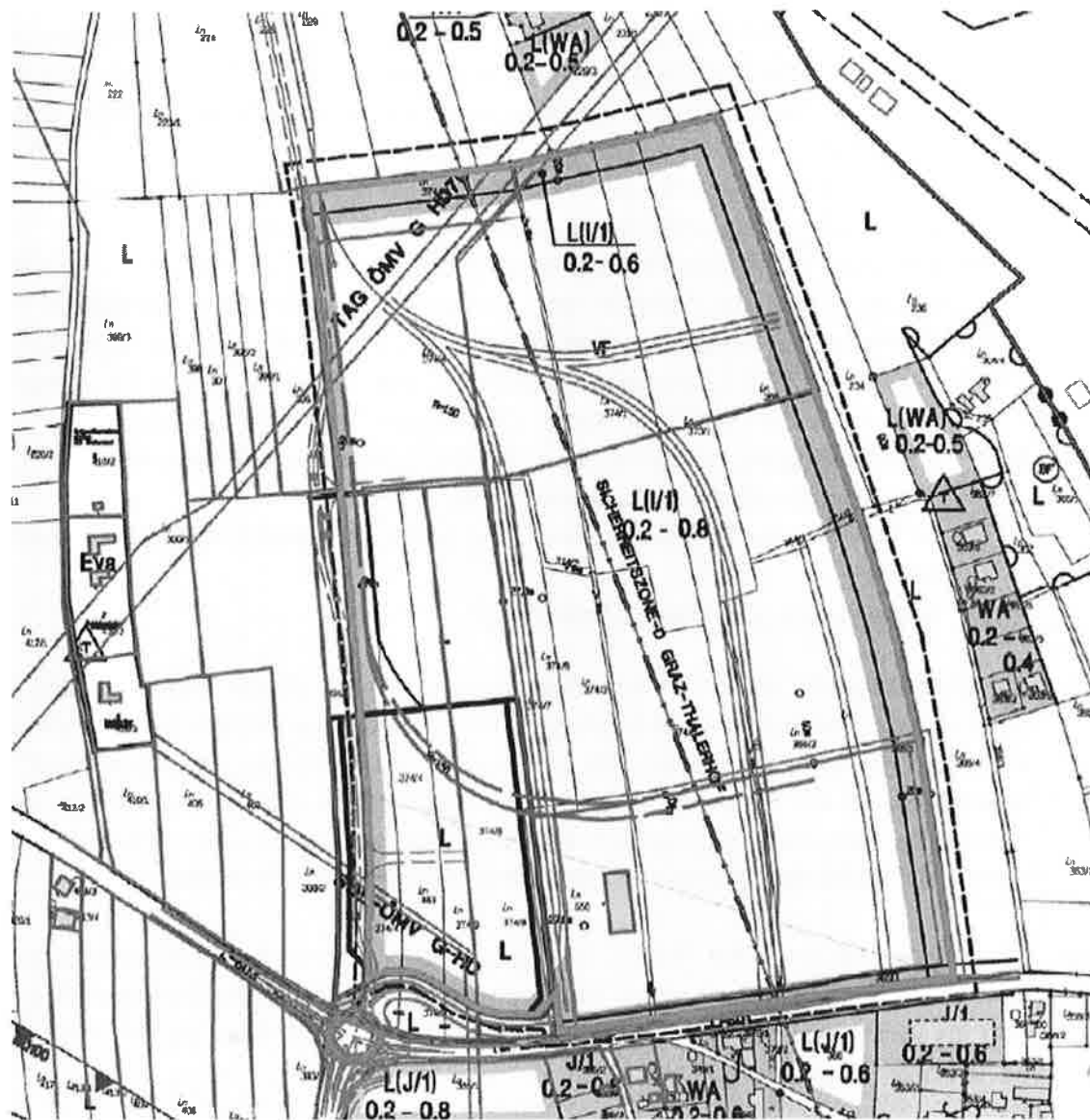
<sup>2</sup> Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 3.17, Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung, FA 13B mit 13.07.2010 (GZ: FA 13B-10.10-W24/2010-151), Rechtskraft mit 04.08.2010.

- lit. b) Rücksichtnahme auf die bestehende eisenbahnrechtliche Genehmigung (Schleppgleisanlage) und die geplanten Fortsetzungsvarianten der Schleppgleise in das Gewerbegebiet im Zuge des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes.
  - lit. c) Erstellung eines Verkehrserschließungskonzeptes für den Bereich zwischen Neudorf ob Wildon im Norden (LB 67) und L 603/L601 im Süden (Überlegungen hinsichtlich der Errichtung einer Ortsumfahrung für den Ortsteil Neudorf ob Wildon) und Festlegung der verkehrstechnischen Vorsorgeflächen im Rahmen des Verfahrens zur Erstellung des Bebauungsplanes.
  - lit. d) Rücksichtnahme auf den geplanten Autobahnanschluss Hengsberg iVm den unter lit. a) – c) genannten verkehrstechnischen Rahmenbedingungen.
  - lit. e) Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes im Anlassfall unter Berücksichtigung der Gelände- und Grundwasserverhältnisse – hinsichtlich der hydraulischen Bemessung sind die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01, ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2003-04-01, das ÖWAV-Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 heranzuziehen.
  - lit. f) Berücksichtigung der gemeldeten Bodendenkmale und Bodenfundstätten i.R. der nachgeschalteten Individualverfahren.
  - lit. g) Im Rahmen des Bebauungsplanes sind ökologische Begleitmaßnahmen festzulegen.
  - lit. h) Nachweis über die innere Erschließung<sup>3</sup>
- (4) Zur Umsetzung der fehlenden Aufschließungserfordernisse ist ein Bebauungsplan für das gesamte Planungsareal mit Festlegung der erforderlichen technischen und rechtlichen Zwangspunkte zu erstellen. Vor Erteilung der baurechtlichen Bewilligungen ist zu überprüfen, ob die fehlenden Aufschließungserfordernisse als erfüllt anzusehen sind und hat der Gemeinderat bei geänderten Planungsvoraussetzungen im öffentlichen Interesse ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.
- (5) Die Grundstücke Nr. 374/9 (Teilfl.), 374/11 und 394/2, alle KG 66413 Kainach, sind im Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF Verfahrensfall lfde. Nr. 3.17<sup>4</sup> der Gemeinde Weiten-dorf als Verkehrsfläche gem. § 24 (1) Stmk ROG 1974, LGBl. Nr. 127/1974 idF LGBl. Nr. 89/2008 festgelegt.
- (6) Die Grundstücke Nr. 374/9 (Teilfl.), 394/1 und 395, alle KG 66413 Kainach, sind im Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF Verfahrensfall lfde. Nr. 3.17<sup>4</sup> der Gemeinde Weiten-dorf als Freiland – landwirtschaftlich genutzte Fläche gem. § 25 (1) Stmk. ROG 1974, LGBl. Nr. 127/1974 idF LGBl. Nr. 89/2008 festgelegt.

<sup>3</sup> Verkehrstechnische und infrastrukturelle Erschließung

<sup>4</sup> Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 3.17, Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung, FA 13B mit 13.07.2010 (GZ: FA 13B-10.10-W24/2010-151), Rechtskraft mit 04.08.2010.

- (7) Die gegenständlichen Gewerbegebietsflächen werden nach den gelt. Bestimmungen des § 26c (2) leg. cit. als Vorbehaltsflächen festgelegt. Dies zum Zwecke der Sicherstellung geeigneter Flächen für Gewerbe und Industrie. Die gegenständlichen Vorbehaltsflächen weisen eine besondere Standorteignung auf, da sie sowohl über die Straße wie auch die Schiene bestmöglich erschlossen werden können.



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF Verfahrensfall lfde. Nr. 3.17  
der Gemeinde Weitendorf, unmaßstäblich

### § 3

#### **BEGRIFFSBESTIMMUNGEN / ZULÄSSIGKEIT DER ERRICHTUNG VON NEBENGEBÄUDEN AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN**

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß rechtswirksamem Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF VF 3.17 der Gemeinde Weitendorf innerhalb des Planungsgebietes zu erfolgen.
- (2) Baugrenzlinien<sup>5</sup> dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden. Nebengebäude<sup>6</sup> dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien errichtet werden.

### § 4

#### **BESCHRÄNKUNGEN / ERSICHTLICHMACHUNGEN**

- (1) Die im Planungsgebiet zulässigen Gesamthöhen von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie mögliche, von Betrieben ausgehende optische und/oder elektrische Störwirkungen, durch welche eine Betriebsstörung von Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens Graz verursacht werden könnten, sind mit dem BM für Verkehr, Innovation und Technologie als oberste Zivilluftfahrtbehörde (OZB) im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren abzustimmen. Für das Gebiet wurden die generell zulässigen Gesamtflächen einer näheren Betrachtung unterzogen und unterschreiten diese die zulässigen Höhen über GOK.
- (2) Gemäß § 24 (1) Landes-Straßenverwaltungsgesetz, LGBl. Nr. 154/1964 idF LGBl. Nr. 60/2008 ist grundsätzlich die Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Veränderung des Geländes in einem Abstand von 15,0 m zu einer Landesstraße, gemessen von der Straßengrenze nicht zulässig. Aufgrund der Nahelage zur Landesstraße L 601 ist für Bauführungen und Geländeänderungen, die einer baubehördlichen Genehmigung bedürfen, innerhalb dieses 15 m-Bereiches eine Ausnahmegenehmigung gem. § 24 (1) LStVG 1964 idF erforderlich.
- (3) Im Rechtsplan sind die von Betreibern/ Versorgungsunternehmen bekannt gegebenen Gas-Transportleitungen der Trans Austria Gasleitung GmbH (Leitungsbetreiber OMV Gas GmbH) und die Gas-Versorgungsleitungen der Steirischen Gas-Wärme GmbH ersichtlich gemacht.  
Im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren sind für jegliche Bautätigkeiten im Nahbereich der bestehenden Gasleitungen Abstimmungen mit den jeweiligen Leitungsträgern zwingend zu führen.

<sup>5</sup> Definition gem. § 4 Z. 9 Stmk. BauG 95 idgF

<sup>6</sup> Begriffsdefinition gemäß § 4 Z. 43 BauG 1995: eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschosshöhe von 3,0m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m<sup>2</sup>.

Die Lage der Gas-Transportleitungen inkl. Servitutsstreifen ist gemäß Bekanntgabe durch die OMV Gas GmbH vom 14.06.2010 im Rechtsplan dargestellt. Die allgemein gültigen Auflagen für Bautätigkeiten im Nahbereich der bestehenden Gas-Transportleitungen sind jedenfalls einzuhalten (vgl. Kap. 4/ Beilagen).

Die Lage der Gas-Versorgungsleitungen der Steirischen Gas-Wärme GmbH sind ebenso im Rechtsplan ersichtlich gemacht. Die allgemein gültigen Auflagen für Bautätigkeiten im Nahbereich der bestehenden Gas-Transportleitungen sind jedenfalls einzuhalten (vgl. Kap. 4/ Beilagen).

- (4) Im Zuge des Auflageverfahrens der Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Nr. 3.17 wie des Bebauungsplanes der Gemeinde Weitendorf wurden von Seiten des Bundesdenkmalamtes, Landeskonservatorat für Steiermark (Dr. Weidenhoffer) mit 19.02.2010 (GZ: 39.909/3/2009) und 30.08.2010 (GZ: 39.309/3/2010) Bodendenkmäler, welche unter Denkmalschutz stehen, für die Grundstücke Nr. 374/4 und 365/3, beide KG 66413 Kainach, bekannt gegeben. Betreffend die denkmalgeschützten Bodendenkmäler und Bodenfundstätte ist eine denkmalbehördliche Bewilligung zur Veränderung oder Zerstörung einzuholen und im Anlassfall eine vom Verursacher zu finanzierende archäologische Grabung durchzuführen.
- (5) Eisenbahnrechtliche Baugenehmigung für die Errichtung einer Anschlussbahn:  
Mit 16.01.2006 wurde durch die Bezirkshauptmannschaft Leibnitz, Anlagenreferat, Gewerberecht, Sachbearbeiterin: Mag<sup>a</sup>. Doris Bund (GZ: 4.1-67/05) die eisenbahnrechtliche Baugenehmigung gemäß §§ 51 (1), 52 (2) iVm § 26 (1) Eisenbahngesetz, BGBl. Nr. 60/1957 idgF für die Errichtung einer Anschlussbahn auf dem Standort Bahnhof Wildon (Konsenswerberin: Aldrian Liegenschaftsverwaltungs OEG, Weitendorf) erteilt<sup>7</sup>. Trotz Überschreitung der Baufrist werden die eisenbahnrechtlich baugenehmigten Trassenbereiche samt ihrer Verlängerungen und möglichen Gleisoptionen im Rechtsplan des Bebauungsplanes ersichtlich gemacht und sind diese Korridore im Rahmen der nachfolgenden Individualverfahren zu würdigen (Bescheid samt Planunterlagen – vgl. Kap. 4/ Beilagen).

## § 5

### VERKEHRSERSCHLIESSUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

- (1) Äußere Anbindung:  
Die äußere Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz hat aus südlicher Richtung über den bestehenden Kreisverkehr zu erfolgen. Die bestehende Kreisverkehrsanbindung ist gem. verkehrstechnischem Einreichprojekt ZT DI Fruhmann zu adaptieren. Diesbezügliche Abstimmungen/ Bewilligungen der zuständigen Straßenverwaltungsbehörde zur Inanspruchnahme der L 601/L603 zur Errichtung des adaptierten Kreisverkehrsastes sind im Anlassfall einzuholen.

---

<sup>7</sup> Gemäß § 52 (2) iVm § 34 (4) des Eisenbahngesetzes 1957 wird für die Bauvollendung der Anlage eine Frist bis 31.12.2008 bestimmt.

- (2) Ausgehend von der neu zu errichtenden Einbindung in den Kreisverkehr ist eine landesstraßentaugliche Aufschließungsstraße in nördliche Richtung (entlang der westlichen Begrenzung des Planungsgebietes) gem. straßenrechtlichen Einreichprojekt, Verfasser: ZT DI Fruhmann in Errichtung zu bringen. Die bestehenden Erschließungsfunktionen bleiben von der Änderung unberührt.
- (3) Durch das Planungsgebiet sind gemäß Rechtsplan fußläufige Durchwegungen/ Radverkehrsverbindungen im Zuge der Schaffung der inneren Erschließungsstraßen zu errichten.
- (4) Verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes (innere verkehrstechnische Erschließung/ Stellflächen):  
Die innere verkehrstechnische Erschließung ist, ausgehend von den verkehrstechnischen Zwangspunkten „Knoten Süd“ und „Knoten Nord“ so zu legen, dass ein Kreisschluss erreicht werden kann. Die genaue Lage der inneren Verkehrserschließung hat nach Maßgabe der erforderlichen Bauplatzgrößen zu erfolgen und ist demnach die Lage als veränderlich anzusehen. Keinesfalls zulässig ist die Errichtung der inneren Verkehrserschließungsstraße innerhalb der das Bebauungsplangebiet begrenzenden Freiflächen und sind die im Rechtsplan festgelegten fußläufigen Anbindungsbereiche als Zwangspunkte zu betrachten. Die West-Ost ausgerichtete nördliche innere Erschließungsstraße, welche vom „Knoten Nord“ aus Richtung Osten geführt wird, ist nur in sehr eingeschränktem Ausmaße in der Lage veränderbar, da entlang dieser Verkehrsachse wesentliche Versorgungsinfrastrukturleitungen für das gesamte Bebauungsplangebiet verlegt werden (20 kV-Leitung, Wasserleitung, in eventu Fernwärmeversorgungsleitung).
- (5) zu den verkehrstechnischen Festlegungen im Einzelnen:
- Z. 1 Die HAUPTerschließungsstraße verläuft, ausgehend von der Einbindung in die landesstraßentaugliche Aufschließungsstraße (Knoten Süd) in östliche Richtung und wird zentral im Planungsgebiet angeordnet und in nördliche Richtung weiter geführt. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes wird diese wieder in westliche Richtung verschwenkt und bindet rechtwinklig in die zu errichtende landesstraßentaugliche Aufschließungsstraße (Knoten Nord) ein (Ringschluss).
- Z. 2 Die Lagen der Knoten Süd und Nord stellen verkehrstechnische Zwangspunkte dar. Der Knoten Süd ist soweit vom Kreisverkehr in nördliche Richtung abgerückt, dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren von der HAUPTerschließungsstraße in die landesstraßentaugliche Aufschließungsstraße sichergestellt werden kann und sind durch die vorgesehenen Abstände die erforderlichen Aufstandslängen für LWK als gesichert anzusehen.

- Z. 3 Ausgehend von der inneren HAUPTerschließungsstraße, sind im Anlassfall, in Abhängigkeit von der projektbezogenen Bauplatzeinteilung weitere Verbindungs- und Stichstraßen zur Erschließung der zukünftigen Bauplätze zu errichten (Modifizierung i.R. nachfolgender Bebauungsplanverfahren bzw. im Bauverfahren).
- Z. 4 Am Ende der Stichstraßen ist ein Umkehrplatz gem. RVS 03.03.81 für ein Bemessungsfahrzeug mit einer reduzierten Deichsellänge von 6,5 m zu errichten.
- Z.5 Entlang der landesstraßentauglichen Aufschließungsstraße, der Ost-West verlaufenden HAUPTerschließungsstraßen (Verlängerung dieser entlang der Grünkorridore bis zur Begrenzung des Bebauungsplangebietes) und in Verlängerung der Stichstraßen bis zur Begrenzung des Bebauungsplangebietes werden Fuß- und Radwege festgelegt.
- Z. 6 Die zukünftigen Bauplätze innerhalb des Planungsgebietes können direkt von der inneren HAUPTerschließungsstraße oder über eine zu errichtende Stichstraße von der HAUPTerschließungsstraße aus, erschlossen werden. Eine Erschließung direkt über die neu zu errichtende landesstraßentaugliche Erschließungsstraße bzw. die L 601 ist unzulässig.
- (6) Erforderliche Straßenraumbreiten:  
Die Erschließungsstraßen sind mit einer Fahrbahnbreite von mind. 6,0 m und den erforderlichen Kurvenverbreiterungen (gemäß RVS) in Errichtung zu bringen. Die Straßenraumbreite hat mind. 7,5 m zu betragen.
- (7) Kreuzungsbereiche:  
Die Ausgestaltung der einzelnen Kreuzungsbereiche (Kurvenradien der Ein- und Ausfahrtstropfeten, erforderliche Knotensichtweiten gemäß RVS 3.05.12) hat im Rahmen einer Detailprojektierung zu erfolgen, welche im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren bzw. in weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes sicherzustellen ist.
- (8) technische Infrastruktureinrichtungen:  
Die Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (HAUPTerschließungen) hat Zug um Zug im Rahmen der Errichtung der Aufschließungsstraßen/Erschließungsstraßen zu erfolgen. Dabei sind entlang dieser die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen der jeweiligen Leitungsträger in gegenseitiger Abstimmung (vertikale und horizontale Mindestabstände) zu führen. Ausgehend von diesen Hauptinfrastrukturleitungen sind im Zuge der Umsetzung der einzelnen Teilbereiche des Planungsgebietes die erforderlichen Infrastrukturleitungen koordiniert zu errichten.



- Z.1 Abwasserentsorgung:  
Zur Entsorgung der anfallenden Abwässer ist ein Nord-Süd verlaufender Hauptsammelkanal (DN200), welcher östlich entlang der landesstraßentauglichen Aufschließungsstraße (in der östlichen Bankette der Straße) zu führen ist, in den bestehenden Sammelkanal (DN300) südlich der L 601 einzuleiten. Innerhalb des Planungsgebietes sind entlang der inneren Hauptschließungsstraßen Sammelkanäle anzuordnen, in welche die anfallenden Abwässer der jeweiligen Bauplätze eingeleitet werden können. Alle im Bebauungsplangebiet zu verlegenden Sammelkanäle sind in den neu zu errichtenden Hauptsammler einzuleiten.
- Z.2 Trinkwasserversorgung:  
Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist die Errichtung einer Druckleitung, ausgehend von den bestehenden Trinkwasserversorgungsleitung (DN125) östlich bzw. südlich des Planungsgebietes vorgesehen (Verlegung entlang der Erschließungsstraße zu Knoten Nord).
- Z.3 Löschwasserversorgung:  
Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Löschwasser ist zentral innerhalb des Planungsgebietes wahlweise ein Löschteich oder sind bauplatzbezogene Löschwasserbrunnen zu errichten. Im Rahmen der Individualverfahren sind allenfalls hiefür erforderliche wasserrechtliche Bewilligungen (Prüfung der Tatbestände nach § 32 WRG) einzuholen.
- Z.4 Versorgung mit elektrischer Energie:  
Um den angenommenen Energiebedarf abdecken zu können ist die bestehende Freileitung zwischen dem Transformator am Wappenweg und dem Transformator im Nahbereich der OMV-Station zu verkabeln und entlang der inneren Hauptschließungsstraße/des Grünkorridors zu führen. Im Lastschwerpunkt ist die Errichtung eines Transformators erforderlich.
- Z.5 Telekommunikation:  
Die Versorgungsleitung wird ausgehend von jener südlich der L 601, in nördliche Richtung entlang des Kreisverkehrs und der Nord-Süd ausgerichteten, landesstraßentauglichen Erschließungsstraße bis zum Knoten Nord verlegt. Diese Leitung wird in koordinierter Form parallel mit der Errichtung der Verkehrsanlage mitverlegt.
- Z.6 Ferngas:  
Die Versorgungsleitung wird für das Bebauungsplangebiet, ausgehend von der DN300 (PN70) Versorgungsleitung, welche den südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes quert, errichtet. Die hiefür erforderliche Reduzierstation (Reduktion des Hochdruckes von 70 bar auf Betriebsdruck von 2-4 bar) wird südöstlich des „Knoten Süd“ angeordnet und wird die Versorgungsleitung für das Bebauungsplan-

gebiet bis zum Knoten Nord zeitgleich und in koordinierter Form mit der Verkehrserschließungsstraße verlegt.

#### Z.7 Fernwärme:

Die mögliche Fernwärmeversorgung erfolgt durch die Energie Steiermark AG und ist derzeit mangels einer entsprechend hohen Anschlussleistung aus Sicht der Betreiberin die koordinierte Errichtung einer Fernwärmeversorgungsleitung aus wirtschaftlichen Gründen durch die Betreibergesellschaft nicht vorgesehen. Im öffentlichen Interesse der Gemeinde Weitendorf wird im Hinblick darauf, dass das Gesamtgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit hohe Mengen im mittelfristigen Zeitrahmen bedarf, die koordinierte Errichtung einer Fernwärmeleitung angestrengt. Grundsätzlich ist die Versorgung des Planungsgebietes aus östlicher Richtung über das Wildoner Netz möglich. Die Verlegung der Fernwärmeversorgungsleitung wäre über die Ost-West ausgerichtete Verkehrserschließungsstraße im Bereich „Knoten Nord“ und über den daran angrenzenden Korridorstreifen möglich.

Aufnahme ergänzende Rechtsbestimmung: „Die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmesystem ist gebunden an die Umsetzung der Bestimmungen des § 22 (9) des Stmk. ROG 2010. Hinzu ist ein kommunales Energiekonzept zu erlassen und ist hiezu eine verbindliche Zusage des Fernwärmeversorgungsunternehmens beizubringen.“

### **§ 6**

#### **LAGE DER GEBÄUDE/ BAUGRENZLINIEN/ BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Die Situierung der Gebäude/ baulichen Anlagen ist innerhalb der im Rechtsplan näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubare Bereiche) vorzunehmen.
- (2) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Objekte unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 („Abstände“) Stmk. BauG 1995 idGF frei situiert werden.
- (3) Die lt. Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idF Verfahrensfall lfde Nr. 3.17 der Gemeinde Weitendorf festgelegten Bebauungsdichterahmen<sup>8</sup> sind grundsätzlich einzuhalten. Im Falle der Unterschreitung der zulässigen Mindestbebauungsdichte ist eine gutachterliche Würdigung nach § 4 LGBl. Nr. 38/1993 idF LGBl. Nr. 61/2003 erforderlich.

---

<sup>8</sup> Gemäß § 1 (1) Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 61/2003 wird die Bebauungsdichte wie folgt definiert: Verhältniszahl die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

## **§ 7**

### **BEBAUUNGSWEISE/ GESCHOSSANZAHL/ GESAMTHÖHE**

- (1) Die in der Plandarstellung (Rechtsplan) festgelegte Bebauungsweise ist unter Einhaltung der Bestimmungen gemäß § 6 der gegenständlicher Verordnung einzuhalten.
- (2) Zum Zwecke der Schaffung vertikaler Strukturen/Abstimmung der Höhenentwicklung auf den Umgebungsbereich erfolgt eine räumliche Zonierung der bebaubaren Bereiche, wobei für jede Zone Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Gesamthöhe getroffen werden.

lit. a) Zone 1:

Für die Zone 1 wird die max. zulässige Gesamthöhe mit 10,0 m festgelegt. Teilweise punktuelle Überschreitungen bis zu 12,0 m sind zulässig.

lit. b) Zone 2:

Für die Zone 2 wird die max. zulässige Gesamthöhe mit 30,0 m festgelegt (für Teile der Zone 2 sind teilweise punktuelle Überschreitungen zulässig).

## **§ 8**

### **OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

- (1) Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) zur Versickerung zu bringen (zB Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden etc.)<sup>9</sup>.
- (2) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung zu bringen.

---

<sup>9</sup> Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässern sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2003-04-01, das ÖWAV-Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie das DWA-Regelblatt A 138, Ausgabe 2005 in den nachfolgenden Individualverfahren festzulegen.

- (3) Zum Nachweis einer geordneten Sammlung und schadlosen Abfuhr der anfallenden Oberflächenwässer ist im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren für das jeweilige Planungsgebiet/ den jeweiligen Bauplatz ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. In diesen Oberflächenentwässerungskonzepten muss sichergestellt werden, dass für die übrigen zu bebauenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen entstehen. Generelle Planungsfestlegungen sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

## **§ 9 FREIFLÄCHEN**

- (1) Die gemäß Rechtsplan vorgesehenen Freiflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Darüber hinaus festzulegende Freiflächen ergeben sich aus der Verpflichtung zur Schaffung von unversiegelten Flächen gemäß § 9 (6) des Wortlautes.
- (2) Die gem. Rechtsplan vorgesehene Kombinationsfläche im Bereich der OMV-Leitungen aus Freiflächen/ Verkehrsflächen sind entweder als Verkehrsfläche/Manipulationsfläche zu nutzen oder sind dauerhaft zu begrünen (vgl. hierzu Beilage 4.10).
- (3) Die Errichtung von bewilligungsfreien Vorhaben gem. § 21 Stmk. BauG 1995 idgF ist in den im Rechtsplan festgelegten Freiflächen gem. § 28 (2) Z. 4 Stmk. ROG 1974 idgF und den Kombinationsflächen aus Freiflächen und Verkehrsanlagen gem. § 9 (2) des gegenständlichen Wortlautes nur zulässig, wenn dadurch die Sichtbeziehungen zum Bebauungsplangebiet und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.
- (4) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen dürfen innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen durchgeführt werden.
- (5) Zur Schaffung durchgehender Grünachsen/Korridore in Ost-West Richtung sind entlang der inneren HAUPTerschließungsstraße Grünstreifen von jeweils 5,0 m entlang dieser vorzusehen. Diese sind in Abstimmung mit den Erschließungsstraßen zu gestalten und können zur Errichtung von fußläufigen Wegverbindungen durch das Bebauungsplangebiet, zur Verlegung erforderlicher Infrastrukturleitungen u.a. genutzt werden. Einfriedungen in diesen Bereichen sind nicht zulässig, um eine Durchgängigkeit zu gewährleisten. Die Errichtung der erforderlichen Zufahrten zu den einzelnen Bauplätzen ist innerhalb dieser Grünstreifen grundsätzlich als zulässig zu erachten. In den Randbereichen des Gewerbegebietes sind höhenabgestufte, gestaltete Grünraumzonen zu schaffen.

- (6) Befestigte/versiegelte Oberflächen sind auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Manipulationsflächen und Stellplätze sind, wenn eine Verunreinigung durch wassergefährdende Stoffe ausgeschlossen werden kann, möglichst wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen,...) zu gestalten. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad wird mit 70 % festgelegt (bezogen auf die Bauplatzfläche).
- (7) Geländeänderungen/ Aufschüttungen, die über das erforderliche Mindestmaß hinausgehen, sind im Zuge der Bebauung nicht zulässig.

### **§ 10**

#### **AUFLAGE/ RECHTSKRAFT**

- (1) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kainach-Nord - Gewerbezone“ wurde in der Zeit von 19.07.2010 bis 13.09.2010 im Gemeindeamt der Gemeinde Weitendorf zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. Der Beschluss über die Auflage erfolgte durch den Gemeinderat am 06.10.2010.
- (2) Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

Franz Plasser

