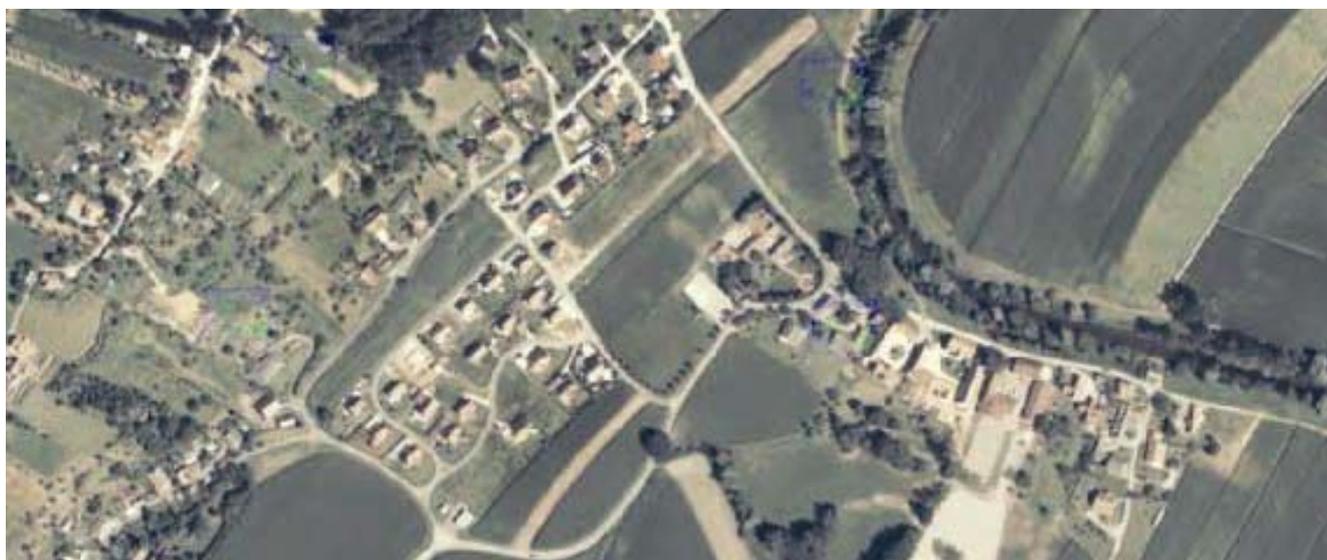


# Örtliche Raumordnung GEMEINDE LANG



Bebauungsplanänderung  
„Hofer-Rössler“

02 - Ä 02



Verfasser:

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Zahl: .....

Zahl: .....

Graz, am .....

Lang, am .....

verfasst von:



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

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

**BEBAUUNGSPLANUNG**  
**GEMEINDE LANG**

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

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>VERORDNUNG</b> .....	<b>4</b>
	mit Rechtsplan BPL 02-Ä02/LA 12/01	
<b>B)</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>8</b>
	Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis.....	12
<b>C)</b>	<b>ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG</b> .....	<b>15</b>
	VERFAHRENSABWICKLUNG .....	15
	ALLGEMEINE BESCHREIBUNG: .....	16
	RECHTLICHE GRUNDLAGE:.....	19
	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER: .....	19
<b>D)</b>	<b>BEILAGEN</b> .....	<b>20</b>
<b>E)</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>24</b>

## A)

## VERORDNUNG

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Lang am ..... beschlossene Bebauungsplanänderung 02-Ä02 „Hofer-Rössler“ (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Aufgrund der § 40 (6) des Stmk. Raumordnungsgesetzes (*StROG 2010*) werden die Verordnungspunkte des Bebauungsplanes 02 „Hofer-Rössler“ wie folgt abgeändert:

### I.) Zone 01 (*Bereich NW der Erschließungsstraße*)

Die Festlegungen des Bebauungsplanes 02 „Hofer-Rössler“ in der Fassung Änderung 01 (Gemeinderatsbeschluss vom 16/04/2009) bleiben unverändert.

### II.) Zone 02 (*Bereich Südöstlich der Erschließungsstraße*)

Die Festlegungen des Bebauungsplanes 02 „Hofer-Rössler“ in der Fassung Änderung 01 (Gemeinderatsbeschluss vom 16/04/2009) werden zur Gänze aufgehoben und ersetzt durch:

#### §1 Geltungsbereich

---

Gemeinde: Lang

KG: 66117 Göttling

Der Bebauungsplan legt für Grundstücksflächen lt. **Rechtsplan Nr. BPL 02-Ä02/LA 12/01** Einzelheiten der Bebauung fest. Dieser Rechtsplan ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).<sup>1</sup>

#### §2 Zulässige Bauten

---

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Lang, genehmigt von der Stmk. LR am 19/11/2004 Zahl FA 13B-10.10 L 3-04/57, als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16/04/2009 ist der Bebauungsplan 02 „Hofer-Rössler“ in der Fassung Änderung 01 am 19/05/2009 in Rechtskraft erwachsen (*Genehmigungsbescheid der Stmk. Landesregierung vom 27/11/2009, GZ.: FA13B-10.10-L3/2009-67*). Des Weiteren ist das Areal gem. §26b des Stmk. ROG 1974 mit einer Bebauungsfrist belegt.

#### §3 Baulinien

---

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

---

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

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

---

### **4.1 Wege, Erschließung**

- a) Die Zufahrt erfolgt einerseits über die bestehende Erschließungsstraße (*Grst. 175*), die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße, die mit einer Breite von 5,50m festgelegt wird. Am Ende diese Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit lt. Rechtsplan vorzusehen (*Wendehammer*).

### **4.2 Freiflächen**

- b) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauveränderung bis max. 0,80m). Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- c) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 150cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden.
- d) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muss mittels Erdkabel erfolgen.
- e) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
- Sammlung in Zisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen.
  - Versickerung auf eigenem Grund.
  - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- f) Grundsätzlich sind so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

### **4.3 Auflagen für Bauwerke**

- g) Die Bebauungsdichte muss zwischen 0,2 und 0,5 betragen (Unterschreitungen der Mindestbebauungsdichte sind gem. §4 der Bebauungsdichteverordnung, LGBl. 38/1993 idgF. nur auf Basis eines Gutachtens eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung zulässig).
- h) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschossanzahl und die Bebauungsweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 02-Ä02/LA 12/01 festgelegt.
- i) Die Gebäudehöhe darf vom natürlichen Gelände max. 7,50 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95).
- j) Die Gesamthöhe darf vom natürlichen Gelände max. 10,00 M betragen (Gesamthöhe lt. §4(33) des Stmk. BauG 95).
- k) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf an der Stelle des höchsten Verschneidungspunktes des Haupthauses mit dem natürlichen Gelände max. 0,80m über der Höhe des Geländes liegen, ausgenommen davon sind Geländemulden, die dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden dürfen.
- l) Erfolgt die Farbgebung der verputzten Fassadenflächen nicht in einem hellen Farbton bzw. in einem auf die umgebenden Bauten abgestimmten Farbton, so sind vor der Ausführung zur Beurteilung durch die Baubehörde Muster anzusetzen. Intensiv und künstlich wirkende Farbtöne (lila, violett, neonfärbige Gelbtöne udgl.) sind bei der Fassadengestaltung möglichst zu vermeiden.

## 5 Inkrafttreten

---

Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

.....  
Der Bürgermeister

### **HINWEIS FÜR DIE BAUBEHÖRDE:**

Die Anschließungserfordernisse (Zufahrt, Abwasserentsorgung, Regenwasserbeseitigung, Stromversorgung etc..) müssen vor einer Bauverhandlung im Bereich des Bebauungsplanes für das Gesamtareal sichergestellt sein.

# LEGENDE

- Abgrenzung Bebauungsplan "Hofer-Rössler" Gesamt
- - - Abgrenzung Bebauungsplan "Hofer-Rössler" Bereich Änderung Ä02
- Baugrenzlinie
- HFR → Hauptfirstrichtung
- Erschließung
- Bestehende Grenzen (DKM vom 18/10/2010)
- - - Verschiebbare Parzellengrenzen (individuelle Anpassung möglich)
- Bestehende Bebauung
- RW-Kanalisation Bestand
- - - RW-Kanalisation Projekt
- SW-Kanalisation Bestand
- - - SW-Kanalisation Projekt

Grundlage Wasserrechtliches Einreichprojekt  
 erstellt vom Büro Heidinger&Schwarzl, 8430 Leibnitz  
 GZ.: 2k080, Plan Nr.: 02-219/0, Stand Mai 2002

Lt. Angaben von BM Hofer vom 27/06/2012  
 wurden die Anlagen (RW+SW) im Weg (Grst. 175) bereits  
 errichtet, im BPL-Änderungsbereich noch nicht



Nummer des Gebietes  
 Bebauungsgrad  
 Geschoszzahl

02	WA
0,1-0,3	0,2-0,5
2	o./gk.

Nutzungsart  
 Bauweise  
 o. offen  
 gk. gekoppelt  
 g. geschlossen

**krasser** architektur + ziviltechniker-KG raumplanung • baumanagement • bau-SV • projektenwicklung • architektur

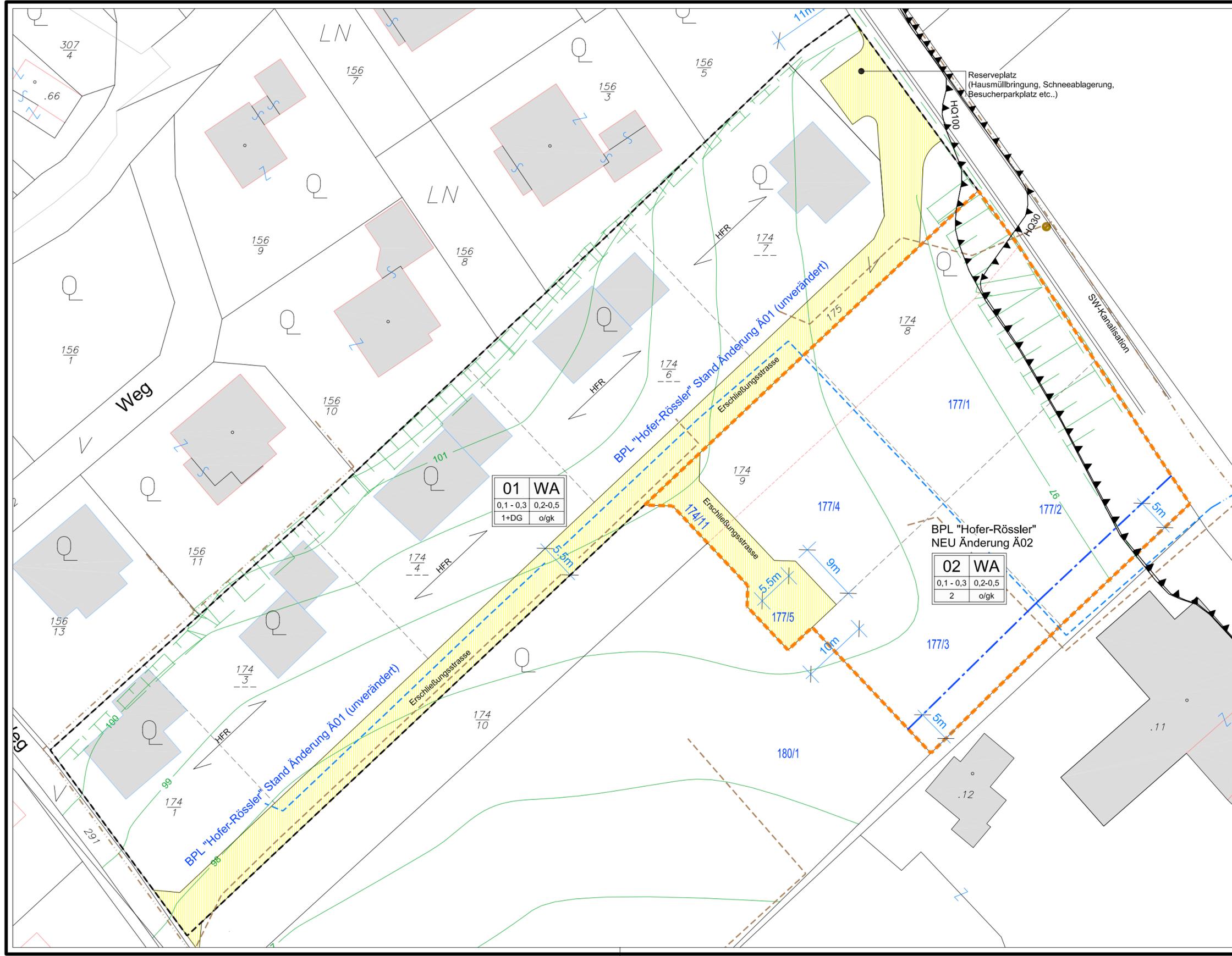
krasser+krasser architektur ZT-KG • FN 322522y • graz • ATU64665856 • RB Graz-Andritz • BLZ 38377 • KtoNr. 2010320  
 st. veiter straße 11A • 8045 graz • tel.: +43(0)316 | 69 47 60-0 • fax: dw-9 • www.arch-krasser.at

## Rechtsplan

### Örtliche Raumplanung - Gemeinde Lang

### Bebauungspländerung 02-Ä02 "Hofer-Rössler"

Plan Nr.: BPL02-Ä02/LA 12/01  
 Datum: 13/08/2012  
 Inhalt: Rechtsplan 1:500



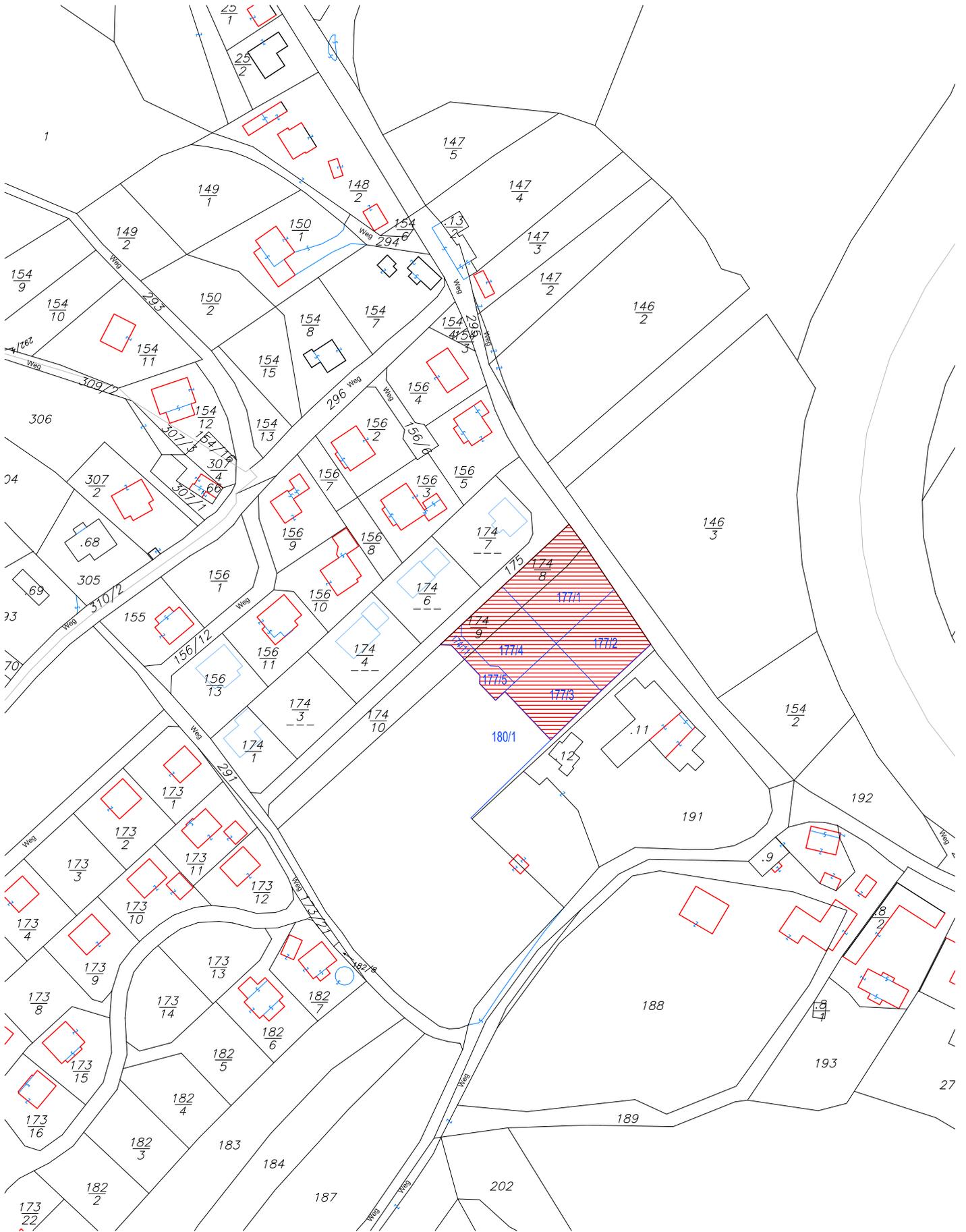
01	WA
0,1 - 0,3	0,2-0,5
1+DG	o/gk

02	WA
0,1 - 0,3	0,2-0,5
2	o/gk

## **B) GRUNDLAGEN**

1. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 4.00 Lang
2. Auszug aus dem Übersichtsplan M.: 1:5000 - Verkehr.
3. Auszug aus dem Katasterplan M 1:2000
4. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

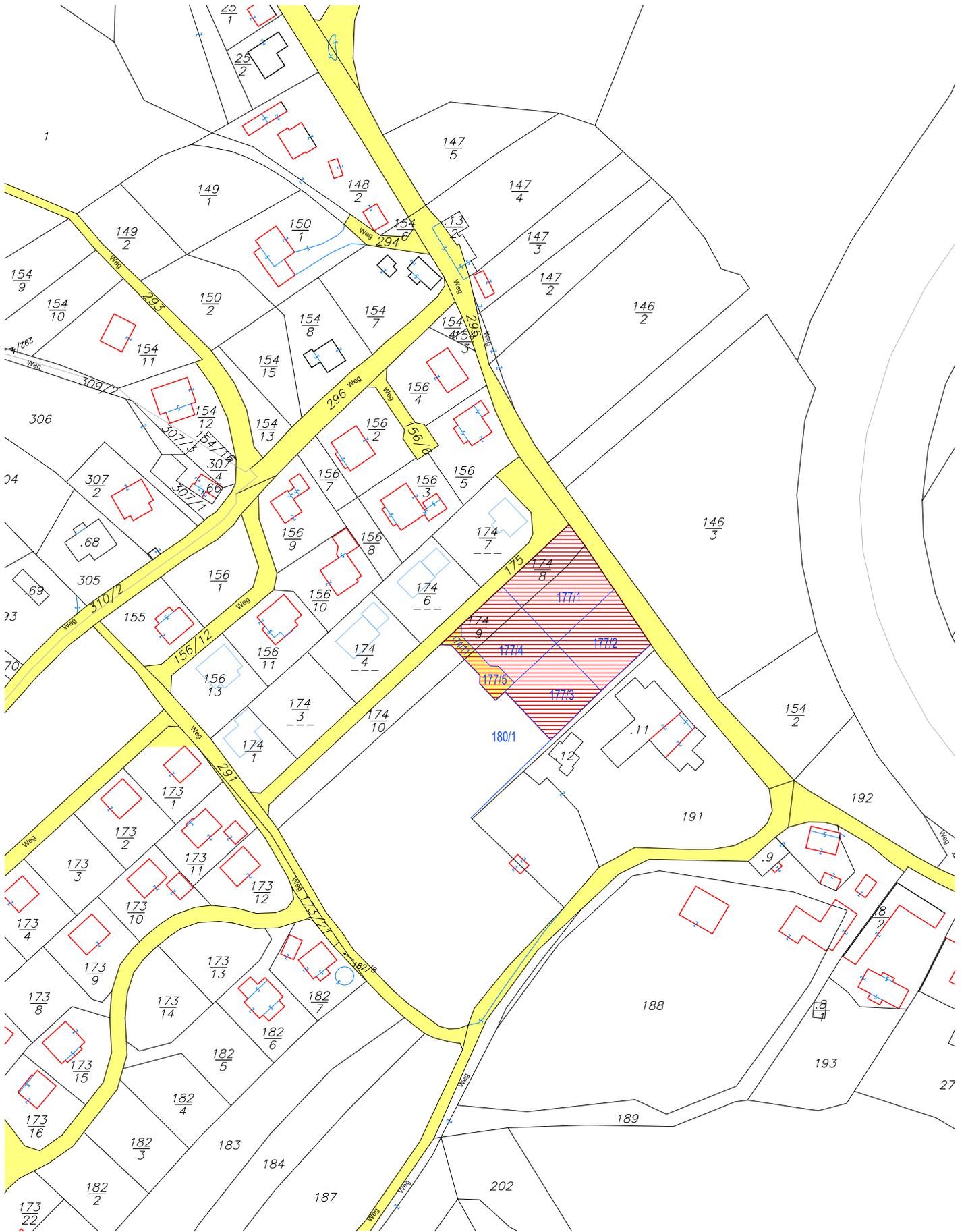




**krasser**  
architektur + ziviltechniker-KG  
**krasser**

# Gemeinde Lang

**Auszug aus dem Katasterplan**  
Katastergrundlage DKM vom 18/10/2010 M.: 1:2000



**krasser** architektur + ziviltechniker-KG  
krasser

# Gemeinde Lang

## Übersichtsplan Verkehr

Katastergrundlage DKM vom 18/10/2010

M.: 1:2000

## Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 660 Leibnitz  
Katastralgemeinde 66117 Göttling

\*\*\*\*\*

Grundstücke:

Nr.

174/1 Einlage (EZ): 129  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 598 m<sup>2</sup>  
Adresse: Göttling 40

174/3 Einlage (EZ): 122  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 900 m<sup>2</sup>  
Adresse: Göttling 41

174/4 Einlage (EZ): 136  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 963 m<sup>2</sup>  
Adresse: Göttling 42

174/6 Einlage (EZ): 137  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 900 m<sup>2</sup>  
Adresse: Göttling 43

174/7 Einlage (EZ): 138  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 941 m<sup>2</sup>  
Adresse: Göttling 44

174/8 Einlage (EZ): 122  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 387 m<sup>2</sup>  
Adresse: -

174/9 Einlage (EZ): 122  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 235 m<sup>2</sup>  
Adresse: -

174/10 Einlage (EZ): 122  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 1008 m<sup>2</sup>  
Adresse: -

175 Einlage (EZ): 130  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 1287 m<sup>2</sup>  
Adresse: -

177 Einlage (EZ): 10  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 2302 m<sup>2</sup>  
Adresse: -

180 Einlage (EZ): 10  
Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
Fläche: 9262 m<sup>2</sup>  
Adresse: -

.11 Einlage (EZ): 76  
 Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
 Fläche: 769 m<sup>2</sup>  
 Adresse: Göttling 8

.12 Einlage (EZ): 76  
 Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
 Fläche: 112 m<sup>2</sup>  
 Adresse: -

191 Einlage (EZ): 76  
 Katastralgemeinde der EZ: 66117 Göttling  
 Fläche: 4972 m<sup>2</sup>  
 Adresse: -

Gesamtfläche: 24636 m<sup>2</sup>

-----  
 Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ	LNR		
129	1 ANTEIL: 1/2	Roland Malle	
		GEB: 1973-03-11 ADR: Göttling 40	8403
	2 ANTEIL: 1/2	Susanne Malle	
		GEB: 1975-03-24 ADR: Göttling 40	8403
122	1 ANTEIL: 1/1	Baumeister Franz Hofer Bau-GmbH (FN 170657 t)	
		ADR: Riegersbach 150	8250
136	1 ANTEIL: 1/2	Ing. Martin Hofer	
		GEB: 1980-05-16 ADR: Göttling 42, lang	8403
	2 ANTEIL: 1/2	Cornelia Hofer	
		GEB: 1983-12-04 ADR: Göttling 42, Lang	8403
137	1 ANTEIL: 1/2	Gerd Frühwirth	
		GEB: 1968-02-28 ADR: Grenzgasse 7, Seiersberg	8055
	2 ANTEIL: 1/2	Simone Robier	
		GEB: 1972-06-29 ADR: Grenzgasse 7, Seiersberg	8055
138	1 ANTEIL: 1/2	Andreas Schelch	
		GEB: 1976-10-21 ADR: Kirchengasse 36/3, Wagna	8435
	2 ANTEIL: 1/2	Carmen Schneebacher	
		GEB: 1986-10-17 ADR: Kirchengasse 36/3, Wagna	8435
130	1 ANTEIL: 8/16	Baumeister Franz Hofer Bau GmbH (FN 170657 t)	
		ADR: Riegersbach 150	8250
	2 ANTEIL: 1/16	Roland Malle	
		GEB: 1973-03-11 ADR: Neuholdaugasse 30	8010
	3 ANTEIL: 1/16	Susanne Malle	
		GEB: 1975-03-24 ADR: Neuholdaugasse 30	8010
	4 ANTEIL: 1/16	Martin Hofer	
		GEB: 1980-05-16 ADR: Gralla 126/4	8430
	5 ANTEIL: 1/16		

Cornelia Hofer  
 GEB: 1983-12-04 ADR: Gralla 126/4 8430  
 6 ANTEIL: 1/16  
 Gerd Frühwirth  
 GEB: 1968-02-28 ADR: Grenzgasse 7, Seiersberg 8055  
 7 ANTEIL: 1/16  
 Simone Robier  
 GEB: 1972-06-29 ADR: Grenzgasse 7, Seiersberg 8055  
 8 ANTEIL: 1/16  
 Carmen Schneebacher  
 GEB: 1986-10-17 ADR: Kirchengasse 36/3, Wagna 8435  
 9 ANTEIL: 1/16  
 Andreas Schelch  
 GEB: 1976-10-21 ADR: Kirchengasse 36/3, Wagna 8435  
 10 1 ANTEIL: 1/1  
 Wolfgang Rössler  
 GEB: 1957-03-04 ADR: Lang Jöß 13 8403  
 76 1 ANTEIL: 1/1  
 Maria Elisabeth Rössler  
 GEB: 1958-03-02 ADR: Jöss 13 8403

\*\*\*\*\* GEBÜHR: EUR 13,00

## C) ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG

### 1. VERFAHRENSABWICKLUNG

Gemeinde: Lang  
 KG: Göttling  
 Bebauungsplanänderung 02-Ä02 „Hofer-Rössler“

Termine des Verfahrens:

#### 1. Beschlüsse des Bebauungsplanes 02 „Hofer-Rössler“

Gemeinderatsbeschluss des Bebauungsplanes	am	20/11/2000
Kundmachung	von	28/11/2000
	bis	21/12/2000
Rechtskraft erlangt	am	22/12/2000
Genehmigung durch die Stmk. LR		
(GZ.: 03-10.10 L 3-2001/35)	am	01/03/2001

#### 2. Beschlüsse der Bebauungsplanänderung 02-Ä01

Gemeinderatsbeschluss am	16/04/2009	
Kundmachung	von	04/05/2009
	bis	20/05/2009
Rechtskraft erlangt	am	19/05/2009
Genehmigung durch die Stmk. LR		
(GZ.: FA13B-10.10 L3-200967)	am	27/11/2009

#### 3. Beschlüsse der Bebauungsplanänderung 02-Ä02

Vorbesprechungen mehrfach im Zuge der Fläwi-Revision 5.0		2012
Antrag auf Änderung durch Bgm. Schnabel	mündlich am	15/06/2012
schriftliches Anhörungsverfahren	von	16/07/2012
	bis	06/08/2012
Gemeinderatsbeschluss der Bebauungsplanänderung	am	.....
Kundmachung	von	.....
	bis	.....
Rechtskraft erlangt	am	.....

## 2. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG:

Das von der Änderung betroffene Areal liegt in der KG Göttling in einer Entfernung von ca. 900m zum Ortszentrum der Gemeinde Lang mit den wesentlichsten infrastrukturellen Einrichtungen (Schule, Gemeindeamt, Pfarrkirche..). Die Flächen des näheren Umfeldes sind als Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet) ausgewiesen. Die Grundstücke wurden bereits in der Flächenwidmungsplanrevision 3.0 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Folge wurde auch ein Bebauungsplan erstellt, welcher nach Ablauf der Kundmachungsfrist mit 22/12/2000 in Rechtskraft erwachsen ist. Da die Fläche – trotz intensiver Bemühungen - keiner Umsetzung zugeführt konnten, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes (Anpassung der Grundstücksgößen) durchgeführt. Diese Maßnahmen zeigten auch den gewünschten Erfolg, so wurden mittlerweile nahezu alle Grundstücke des Bebauungsplanbereiches nördlich der Erschließungsstraße (Grst. 175) bebaut, auch für das letzte noch verbleibende Grundstück konnte lt. Auskunft des derzeitigen Besitzers (Hr. BM Hofer) bereits ein Käufer gefunden werden.

Die übrigen 4 Bauparzellen südlich des Weges sind nach wie vor unbebaut.

Gegenstand der nunmehrigen Änderung des Bebauungsplanes ist, dass für die noch unbebauten Grundstücke südlich des Gemeindegeweges die Festlegungen an die neuen Raumordnungsgrundlagen (*Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) idF. LGBl. 111/2011, §41-Inhalt der Bebauungsplanung*) angepasst werden sollen. Ziel ist es, für diesen Bereich die Festlegungen möglichst auf die wesentlichsten Punkte zu reduzieren und einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für Ansiedlungsinteressierte zu bewahren. Des Weiteren soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die innere Erschließung um eine Bauplatzbreite nach Südwesten verschoben werden.

Aus fachlicher Sicht der örtlichen Raumplanung bestehen gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes 02 (*in der Fassung Änderung 01*) aus folgenden Gründen keine Bedenken:

1. Eine Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist durchwegs gegeben, zum Einen kann die Zufahrt direkt über den östlich angrenzenden Gemeindegeweg erfolgen, die übrigen Parzellen – wie auch potenzielle Bauländerweiterung nach Westen können durch die geringfügig verschobene, innere Erschließung erreicht werden.
2. Der den Bebauungsplanbereich durchtrennende Weg stellt eine Zäsur der derzeitigen Besiedlungsstruktur dar. Der nördliche, nahezu vollständig bebaute Teilbereich des Bebauungsplanareals passt sich mit seinen Festlegungen an den nördlich angrenzenden Bestand an. Der südliche, noch unbebaute Bereich stellt eine Teilfläche eines langfristig bestehenden Baulandpotenziales der Gemeinde Lang dar. Diese Flächen sollen sich gemeinsam im Sinne der neuen Zielsetzungen des StROG 2010 entwickeln können. Durch die gegebene, natürliche Trennung (*Weg*) zwischen den bereits bebauten Grundstücken des Bebauungsplanbereiches (*welche von der gegenständlichen Änderung unberührt bleiben*) zu den nunmehr angepassten Flächen, ist auch keine nachteilige Auswirkung für die bereits konsumierten Bereiche gegeben.
3. Die Gemeinde Lang hat seit kurzer Zeit einen Gestaltungsbeirat installiert (*die erste Sitzung fand am 11/05/2012 in der Gemeinde statt*), durch welchen die wesentlichsten Gestaltungsvorgaben individuell für Bauprojekte definiert werden können, weitere Vorgaben im Bebauungsplan können daher entfallen.
4. Durch die Abänderung des Bebauungsplanteilbereiches sind auf Grund der beschriebenen Bestandsstrukturen und der Beurteilung von Baumaßnahmen durch den Gestaltungsbeirat auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lang zu erwarten.

## Zusätzliche Anmerkungen:

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

---

Die in den zeichnerischen Darstellungen (Beilagen, Katasterauszüge etc..) eingetragenen Plangrundlagen (Grundstücksgrenzen, Häuser, Wege etc..) beruhen auf der von der Gemeinde im Oktober 2010 (Datum der Datenlieferung vom Land Stmk: 18/10/2010) zur Verfügung gestellten Plangrundlage in digitaler Form (DKM) erstellt von der Stmk. Landesregierung. Nicht in der DKM dargestellte Gebäude bzw. nachträgliche Grundstücksvermessungen wurden auf Basis von der Gemeinde bzw. den Bauwerbern zur Verfügung gestellten Grundlagen (*Bauakten, Vermessungen*) nachträglich eindigitalisiert. Ob noch weitere, die Planung beeinflussende Vorgaben (Leitungen, Servitute etc..) vorhanden sind, ist im Zuge der Bauplanung gesondert zu prüfen.

### b) Hochwasser

---

Im Zuge der derzeit laufenden Flächenwidmungsplanrevision 5.0 wurden für die Laßnitz aktuelle Hochwasserabflusslinien bekannt gegeben (*Hochwassergefährdungsbereiche lt. Schreiben der FA19A vom 14/12/2010; Datenquelle: Amt der Stmk. LR vom 18/10/2010, GZ.: LBD-GI 92.02-1/2010-071. Die zuständige Fachstelle (BH-Leibnitz) wurde auch im Zuge des Anhörungsverfahrens für die nunmehrige Bebauungsplanänderung angehört, es sind keine Bekanntgaben erfolgt.*)

Die Anschlaglinien (HQ30/100) wurden im Bebauungsplan (Rechtsplan) auch dargestellt, es ist nur der nördliche – vor der Böschung liegende, kleinräumige Teilbereich entlang des Gemeindeweges betroffen. Etwaige Einschränkungen oder Vorgaben für die Bebauung der betroffenen Grundstücke (Höhensituierung etc..) sind im Zuge des Bauverfahrens mit der Wasserrechtsbehörde abzuklären, empfohlen wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme im Zuge Vorplanungsarbeiten durch die Bauinteressenten.

### c) Grundstücksteilungen

---

Auf Grund der in den vorangeführten Erläuterungen gemachten Erfahrungen wurden im Bebauungsplanbereich die - mit dem Bauträger vorbesprochenen - Grundstücksteilungen mit der Zusatztextierung „individuelle Anpassung möglich“ dargestellt. Diese Festlegung soll einen individuelleren Spielraum in der Größenfestlegung ermöglichen. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Spielraum natürlich nur unter Einhaltung folgender, übergeordneter Rahmenbedingungen möglich ist:

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

### d) Gebäudehöhe / Gesamthöhe

---

Die Beurteilung von Baukörpern und deren Gestaltung kann nunmehr durch den in der Gemeinde Lang installierten Gestaltungsbeirat individuell und projektbezogen erfolgen. Aus diesem Grund wurden die Festlegungen bei Baukörperausbildungen auf einen Minimalinhalt reduziert. Die Geschosßzahl wurde auf max. 2 Vollgeschoße eingeschränkt, da höhere Geschosßzahlen keine Entsprechung in der bestehenden Besiedlungsstruktur finden und damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

Zur allgemeine Klarstellung werden die betreffenden Festlegungen aus dem Stmk. BauG 1995 idF. LGBL. 13/2011 angeführt:

„§4(31) *Gebäudehöhe: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüber liegenden Dachsaum;*

...

§4(33) *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....“*

Zur Erläuterung:

---

Wird z.B. ein Flachdachgebäude errichtet, so wird gem. Stmk. BauG 95 der Dachsaum von der Oberkante der Attika gebildet, und entspricht daher die max. zulässige Gesamthöhe eines derartigen Gebäudes der max. zulässigen Gebäudehöhe (7,50m)

#### e) Zäune und Einfriedungen

---

Die Fixierung der max. Höhe von straßenseitigen Einfriedungen mit 1,50m soll einem Fußgänger noch die Erfassbarkeit der Besiedelung ermöglichen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand hervorrufen, der bei einer größeren Höhe (*über Augenhöhe*) gegeben wäre. Auch würde auf Grund der eher kleinräumigen Parzellenstrukturen in der Umgebung bei Einfriedungen größeren Ausmaßes (*über 1,50m*) die Gefahr bestehen, dass das Erscheinungsbild der Gesamtbesiedelung zu sehr zerstückelt und nicht als homogene Einheit wirken würde, und damit eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild gegeben wäre.

#### f) Oberflächenwasserentsorgung

---

Meteorwässer (*Regen, Schnee etc.*) sind ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen, bzw. für die Bewässerung des eigenen Rasens in Zisternen zu sammeln oder über Regenwasserkanalisation abzuführen.

Entlang des Areals verläuft bereits eine Regenwasserkanalisation für den Bereich „Hofer-Rössler“. In diese Stränge können die Meteorwässer des Restbereiches verzögert (*d.h. durch Pufferung über eine Zisterne*) eingeleitet werden und ist damit die Oberflächenwasserbeseitigung für die Änderungszone sicher gestellt.

#### g) Baulandmobilisierung

---

Die unbebauten Grundstücksflächen des Bebauungsplanbereiches „Hofer-Rössler“ wurden, im Sinne des §26b des Stmk. ROG 1974., im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision 4.0 (*noch alte Rechtslage ROG 1974*) mit einer Bauungsfrist belegt, als Konsequenz wurde die Einhebung einer Investitionsabgabe von 1,-/M<sup>2</sup> beschlossen. Im Zuge der derzeit laufenden Flächenwidmungsplanrevision 5.0 wurden die Grundeigentümer über ihre weiteren Absichten befragt und konnte im Einvernehmen mit der Gemeinde die Befristung in eine Baulandvereinbarung (StROG 2010, §35) übergeführt werden, eine aus fachlicher Sicht zu befürwortende Maßnahme, da dies eine wesentlich verbesserte Zugriffsmöglichkeit für die Gemeinde auf noch nicht konsumierte Grundstückspartellen bewirkt.

#### 4. RECHTLICHE GRUNDLAGE:

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf das Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBI. 111/2011, §40-41 (*Bebauungsplan*) und auf den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lang, den Bebauungsplan 02 „Hofer-Rössler“ (*in der Fassung Änderung 01*), sowie auf das durchgeführte Anhörungsverfahren der gegenständlichen Änderung 02 für den Bebauungsplan „Hofer-Rössler“.

#### 5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE LEITBILDER:

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

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

Graz, am .....

Lang, am .....

.....  
Architekt

.....  
Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

**D)****BEILAGEN**

- Verordnungswortlaut des Bebauungsplanes 02 „Hofer-Rössler“, rechtskräftig seit 22/12/2000
- Verordnungswortlaut der Änderung 01 des Bebauungsplanes „Hofer-Rössler“, rechtskräftig seit 19/05/2009

## **A) VERORDNUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lang hat in seiner Sitzung am 20/11/2000 einen Bebauungsplan (Bebauungsplan 02 „Hofer-Rössler“) für ein Teilgebiet der KG. Göttling erlassen.

Aufgrund der § 27 - 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes wird verordnet :

### **§1 Geltungsbereich => ersetzt durch §1 der BPL-Änderung**

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr.: 174 z.T., 175, 177 z.T., 180 z.T. Einzelheiten der Bebauung fest.

**Der Rechtsplan Nr.: BPL 02/LA 00/01** ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).

**Der Gestaltungsplan** dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes im Sinne einer Erläuterung der Gestaltungsabsichten ( Beilage Plan Nr.: **BPL 02/LA 00/02** M.: 1 : 500).

### **§2 Zulässige Bauten => ersetzt durch §2 der BPL-Änderung**

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lang 3.00, genehmigt von der Stmk. Landesregierung am 03/06/1997 Zahl 03-10.10 L 3-97/22 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5, bzw. als Dorfgebiet mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 (betrifft den nordöstlichen Randbereich) ausgewiesen.

### **§3 Baulinien**

Für das Grundstück werden Baugrenzlinien festgelegt. Bauten dürfen nur innerhalb der durch diese Linien begrenzten Fläche errichtet werden.

In Bereichen, in denen keine Baugrenzlinien festgelegt werden, sind die Abstandsbestimmungen gem. BauG 95 §13 idgF. einzuhalten.

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

- m) Die Bauwerke sind möglichst an der im Gestaltungskonzept eingetragenen Stelle zu errichten.
- n) Die Bebauungsdichte muß zwischen 0,2 und 0,5 betragen.
- o) Die Nutzungsart, der Bebauungsgrad, die Bebauungsdichte, die max. Geschoss-anzahl und die Bauweise ist im Rechtsplan Nr. BPL 02/LA 00/01 festgelegt.
- p) Die Zufahrt kann über die südwestlich und nordöstlich vorbeiführenden Gemeindestraßen erfolgen. Für die innere Erschließung ist die Errichtung einer neuen Straße erforderlich, die mit einer Breite von 5,50m festgelegt wird.
- q) Die Hauptfirstrichtungen sind lt. Rechts- und Gestaltungsplan anzuordnen (Hauptfirstrichtung von NW nach SO im nördlichen Bereich entlang der Gemeindestrasse, bzw. von SW nach NO in den übrigen Bereichen).
- r) Die Gebäudehöhe an der Traufenseite darf bei Gebäuden mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß vom natürlichen Gelände max. 5,00 M betragen (Gebäudehöhe lt. §4(30) des Stmk. BauG 95), ausgenommen davon sind Vorbauten, Windfänge, Wintergärten etc.
- s) Die Gebäudebreite (Giebelbreite) darf max. 8,50 M betragen.
- t) Die Dachneigung muß zwischen 46 und 48 Grad betragen, ausgenommen davon sind Glasdächer, Wintergartendächer u. sonstige kleinere Überdachungen.
- u) Als Dachdeckung ist (ausgenommen von Vorbauten, Windfängen, Wintergärten etc.) ein kleinformatiges, rot bis rotbraunes Deckungsmaterial zu verwenden.
- v) Bei Vorbauten (Windfänge, Wiederkehren, Wintergärten etc.) muß die Gesamthöhe (Gesamthöhe lt. §4(31) des Stmk. BauG 95) mind. 80 cm niedriger sein als der First des Hauptbaues.
- w) Die Oberkante des Erdgeschosses für das Hauptgebäude (Rohdecke) darf max. 0,60m über der Höhe des angrenzenden, natürlichen Geländes liegen.

- x) Erdaufschüttungen bzw. Geländeänderungen dürfen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden (Niveauveränderung bis max. 0,80m). Aufschüttungen von Erdhügeln vor den Terrassen sind verboten.
- y) Stützmauern und Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen max. 150 cm hoch vom neu zu errichtenden Straßenniveau errichtet werden (Stützmauer in einer durchgehenden Fläche).
- n) Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken dürfen max. 2,00m hoch vom natürlichen Gelände errichtet werden.
- o) Lebende Zäune (Hainbuchen etc..) sind mit mind. 0,50m Abstand (gemessen von der Achse des Hauptstammes der Pflanze) von der Grundgrenze zu pflanzen.
- p) Die Zuleitung von Strom, Telefon etc. muß mittels Erdkabel erfolgen.
- q) Die Niederschlagswässer müssen so beseitigt werden, daß keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgt.
  - Sammlung in Zisternen und Verwendung für die Bewässerung des eigenen Gartens bzw. der Grünflächen.
  - Versickerung auf eigenem Grund.
  - Ableitung durch die Errichtung eines gemeinsamen Regenwasserkanals.
- r) Grundsätzlich sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Hauszufahrten und Parkplätze sollten eher mittels Rasenverbundsteinen oder ähnlichen Materialien befestigt werden.

<b>§5 Einwendungen</b>	<b>=&gt; entfällt (keine Relevanz für BPL-Änderung)</b>
------------------------	---

Zum Bebauungsplanentwurf wurde innerhalb der Auflagefrist zwei Einwendungen vorgebracht, die zum Teil berücksichtigt wurden (siehe fachliche Stellungnahme zu den Einwendungen)

<b>§6 Inkrafttreten</b>
-------------------------

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

**A) VERORDNUNG**

Verordnung über die vom Gemeinderat der Gemeinde Lang am 16/04/2009 beschlossene Bebauungsplanänderung 02-Ä01 „Hofer-Rössler“ (unter Berücksichtigung der Beschlüsse hinsichtlich von Änderungen auf Grund von fristgerecht vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen).

Aufgrund der § 27 (3) des Stmk. Raumordnungsgesetzes werden die Verordnungspunkte des Bebauungsplanes 02 „Hofer-Rössler“ wie folgt abgeändert:

**§1 Geltungsbereich => wird abgeändert durch**

Gemeinde: Lang  
KG: Götting

Der Bebauungsplan legt für die Grst.Nr.: 174/1, 174/2, 174/3, 174/4, 174/5, 174/6 174/7, 174/8, 174/9, sowie 177 zum Teil und 180 zum Teil Einzelheiten der Bebauung fest.

**Der Rechtsplan Nr.: BPL 02-Ä01/LA 08/01** ist Bestandteil der Verordnung (Beilage M.: 1:500).

**§2 Zulässige Bauten => wird abgeändert durch**

Das in der Anlage dargestellte Gebiet ist im Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Lang genehmigt von der Stmk. LR am 19/11/2004 Zahl FA 13B-10.10 L 3-04/57, als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen. Zusätzlich ist das Areal gem. §26b des Stmk. ROG idgF. mit einer Bebauungsfrist belegt.

**§3 Baulinien => bleibt unverändert**

**§4 Auflagen für die Bauwerke, Wege und Freiflächen => bleibt unverändert**

**§5 Einwendungen => entfällt**