Pumpernig & Partner

Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz

Bebauungsplan „Maurerweg"

gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010,
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022

– Anhörung –

Stand: 20.04.2022

GZ: 070BN22
Graz – Kalsdorf, April 2022

Pumpernig & Partner ZT GmbH
DI Maximilian Pumpernig Mag. Christine Schwaberger Mag. Gernot Paar, MSc
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker, Ingenieurkonsulenten für Raumplanung, Raumordnung und Geographie
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9 • Tel.: 0316/833170 Fax: -3 • www.pumpernig.at . office@pumpernig.at • ATU74945438 . FN 519739y

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

VERORDNUNG 1

§ 1 Geltungsbereich/ Verfasser/ Grundlagen 1

§ 2 Flächenwidmung 1

§ 3 Verwendungszweck/ Begriffsbestimmungen 3

§ 4 Verkehrserschließung/ Technische Infrastruktur 3

§ 5 Lage der Gebäude/ Kombinationsfläche/ Bebauungsdichte/ Bebauungsgrad/ Versiegelungsgrad 4

§ 6 Bebauungsweise/ Geschoßanzahl/ Gebäudehöhe/ Farbgebung/ Alternativenergie/ Lärmfreistellung 5

§ 7 KFZ-Abstellflächen/ Garagen/ Allgemeinfläche 5

§ 8 Freiflächen/ Einfriedungen 6

§ 9 Oberflächenentwässerung 6

§ 10 Anhörung/ Rechtskraft 7

Verfahrensblatt 8

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG 9

ERLÄUTERUNGSBERICHT 11

1. Gebietsbeschreibung/ Rechtsgrundlagen 11

2. Gestaltungs-/Plangrundlagen 13

3. Beilagen 19

Abkürzungsverzeichnis:

Abs	Absatz
Abt/ABT	Abteilung
BauG	Baugesetz 1995 (für Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBl. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl	vergleiche
WE	Wohneinheit(en)
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

MARKTGEMEINDE KALSDORF BEI GRAZ
Bebauungsplan „Maurerweg“

ANHÖRUNG

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, wird der Bebauungsplan „Maurerweg“ der Marktgemeinde Kalsdorf, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 070BN22 mit Stand vom 20.04.2022 in der Zeit von ..... bis ..... (mind. zwei Wochen), im Marktgemeindeamt Kalsdorf bei Graz schriftlich durch den Bürgermeister angehört.

§ 1
GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER/ GRUNDLAGEN

(1) Der Geltungsbereich umfasst die künftigen Grundstücke Nr. 218/2, Nr. 218/3 und Nr. 218/4 (Teilfläche), alle KG 63240 Kalsdorf, im Flächenausmaß von insgesamt ca. 11.770 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit, Stand der DKM: 10/2020) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) gesondert ausgewiesen. Grundlage hierfür ist die Neuvermessung, Verfasser: Innogeo Ziviltechniker GmbH, GZ: 17979/1T vom 15.03.2022. Die Inhalte und Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen gemäß § 41 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, für das gesamte Planungsgebiet.

(2) Die zeichnerische Darstellung (Planwerk) im Maßstab 1:1.000, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 070BN22 mit Stand vom 20.04.2022 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich plangrafisch dar.

§ 2
FLÄCHENWIDMUNG

(1) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden künftigen Grundstücke Nr. 218/2, Nr. 218/3 und Nr. 218/4 (Teilfläche), alle KG 63240 Kalsdorf sind gem. rechtswirksamem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfden. Nr. 33 gem. § 30 (1) Z.2 iVm § 29 (3) StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 und Teilflächen der Grdst. Nr. 218/2 und 218/4, beide KG 63240 Kalsdorf als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR) mit der lfden. Nr. 34 gem. § 30 (1) Z.1 iVm § 29 (3) StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,5 festgelegt.

(2) Gem. § 3 (2) Z.5 des Wortlautes zum rechtskräftigen Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 wurden für die Aufschließungsgebiete lfde. Nr. 33 und 34 folgende Aufschließungserfordernisse und öffentlichen Interessen festgelegt:

Lfde. Nr.	Angaben zum Aufschließungsgebiet	Planungsinstrument	öffentliche Interessen	Aufschließungserfordernisse
33	**Aufschließungsgebiet für Allgemeine Wohngebiete;** Grdst. Nr. 218 u.a., KG Kalsdorf; Direkt westlich B 67 und südlich Maurerweg;	BBPL[1]	OL[2], RE[3] (Nahelage LB-67, Grundwasserschongebiet), ÜV (B-67)	ÄA[4], IE[5], LÄ, OW[6]
34	**Aufschließungsgebiet für Reine Wohngebiete;** Grdst. Nr. 218 u.a., KG Kalsdorf; Westlich B 67 und südlich Maurerweg;	BBPL	DU[7] (Nord-Süd), OL[8], RE (Grundwasserschongebiet)	ÄA, IE, OW

(3) Für die ggst. Teilfläche des Grdst. Nr. 218, KG 63240 Kalsdorf des gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF festgelegten Aufschließungsgebietes lfde. Nr. 33 und Nr. 34 ist eine Bebauungsfrist (BF) festgelegt.

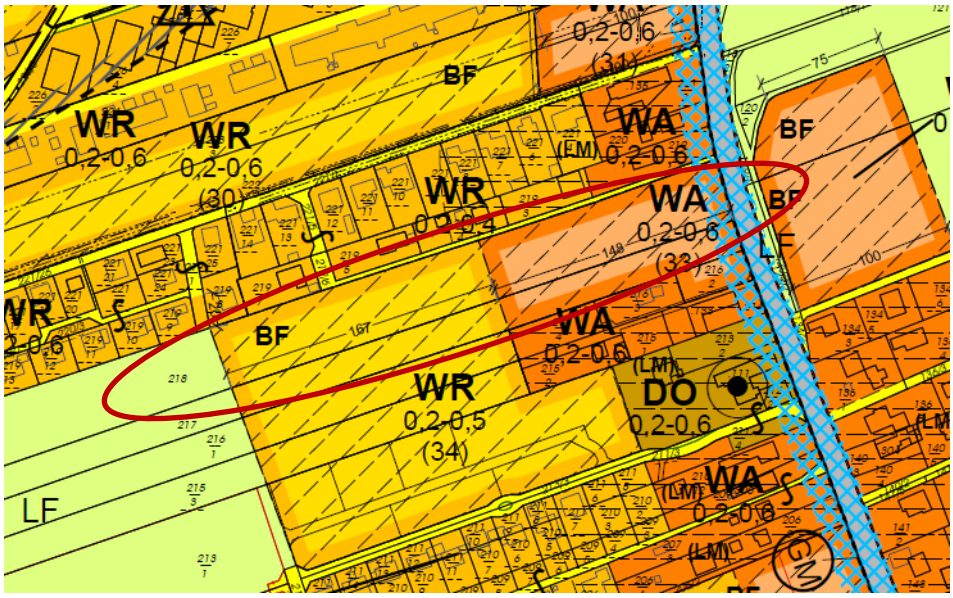


Abbildung 1 – Ausschnitt Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF, unmaßstäblich

1 Verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse.
2 Orts-, Straßen- und Landschaftsbild: Integration in das bestehende Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild, Maß der baulichen Nutzung.
3 Rechtliche Einschränkungen aufgrund gelt. Materienrechte (Forstrecht, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, Eisenbahnrecht, Luftfahrtgesetz etc.; Präzisierungen erfolgen unter § 3 (2) Z.5). Im Falle von Altlastenverdachtsfällen/Altlasten [ALV/ALTL] ist ein gutachterlicher Nachweis der Bebaubarkeit von Grundstücken zu erbringen.
4 Äußere Anbindung: Nachweis einer für den Verwendungszweck ausreichend dimensionierten Verkehrserschließung/ Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Beibringung einer Straßenplanung im Anlassfall). Nachweis der rechtlich gesicherten Verkehrserschließung i.S. des § 5 Stmk. BauG 1995 idgF
5 Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Telefon o.ä.) in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung. Beibringung einer Infrastrukturplanung im Anlassfall.
6 Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes.
7 Durchwegung: Sicherstellung einer ausreichenden und optimierten Durchwegung („kurze Wege“) und Prüfung der fachlichen Voraussetzungen für die mögliche Übernahme in das Öffentliche Gut i. A..
8 Orts-, Straßen- und Landschaftsbild: Integration in das bestehende Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild, Maß der baulichen Nutzung.

(4) Das ggst. Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Grundstufe mit der Bezeichnung „Kalsdorf Süd – Teil 1“, Rechtskraft mit 13.01.2010 (Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 167BN02 vom 18.12.2009) im darin als „Zone I“ bezeichneten nördlichen Teilbereich und werden die dortigen Festlegungen durch die gegenständlichen ersetzt.

§ 3
VERWENDUNGSZWECK/ BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

(1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz zu erfolgen[9]. Vorgesehen ist die Errichtung von Geschoßwohnbauten und Reihenhäusern in offener Bebauungsweise.

(2) Baugrenzlinien[10] dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche gem. den Bestimmungen des § 12 iVm § 13 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 91/2021[11], über die Baugrenzlinie hervortreten sowie die unter § 3 Abs. 4 des Wortlautes des gegenständlichen Bebauungsplanes angeführten Gerätehütten[12] und Kellerersatzräume.

(3) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Objekte unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen des § 13 Stmk. BauG 1995 idgF und der OIB-Richtlinien 2 und 3 frei situiert werden (bebaubare Bereiche).

(4) Gerätehütten im Sinne dieser Verordnung sind eingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung und einer verbauten Fläche bis max. 10,0 m². Pro Wohneinheit ist die Errichtung max. einer Gerätehütte ausschließlich auf Eigengrund– auch außerhalb der Baugrenzlinien – unter Berücksichtigung der baugesetzlichen Bestimmungen sowie den erforderlichen Freiflächen zulässig.

§ 4
VERKEHRSERSCHLIESSUNG/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete öffentliche Verkehrswegenetz erfolgt über die nordöstlich unmittelbar an das ggst. Planungsgebiet angrenzende Landesstraße B 67 („Grazer Straße“, Grdst. Nr. 792/1, KG 63240 Kalsdorf) und in weiterer Folge über den unmittelbar nordwestlich angrenzenden „Maurerweg“ (Öffentliche Gut der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz, Grdst. Nr. 218/4, KG 63240 Kalsdorf). Die Äußere Anbindung orientiert sich lagemäßig an den im Bebauungsplan der

9 Bauland – Reines Wohngebiet (WR) gem. § 30 (1) Z.1 StROG 2010.
10 Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk BauG 1995.
11 In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.
12 vgl. hiezu § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995.

Grundstufe „Kalsdorf Süd – Teil 1“, Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 167BN02 festgelegten „Knoten 2“.

(2) Für die o.g. äußere Anbindung ist eine für den Verwendungszweck geeignete (hinsichtlich verkehrstechnischer Leistungsfähigkeit; Gesamtbreite von mind. 6,0 m, freie Befahrbarkeit u.ä.) und rechtlich gesicherte Zufahrt iSd § 5 Stmk. BauG 1995 über das nachfolgende Bauverfahren sicherzustellen (vgl. hiezu auch die verkehrstechnische Untersuchung der Triagonal GmbH vom Jänner 2022).

(3) Die Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt gem. der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrsfläche/ inneren Erschließung.

(4) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom u.a.) hat in Koordination mit der inneren Verkehrserschließung zu erfolgen. Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen und sind die erforderlichen Nachweise im nachfolgenden Verfahren beizubringen.

§ 5
LAGE DER GEBÄUDE/ KOMBINATIONSFLÄCHE/ BEBAUUNGSDICHTE/ BEBAUUNGSGRAD/ VERSIEGELUNGSGRAD

(1) Die Situierung der Hauptgebäude hat unter Berücksichtigung des § 3 des Wortlautes innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) näher festgelegten Baugrenzlinien zu erfolgen[13].

(2) Die Situierung von überdachten Abstellflächen (sog. „Carports“) für Kfz hat innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) näher festgelegten Kombinationsflächen (orange schraffierte Bereiche gem. Planwerk) entlang der Inneren Erschließungsstraße oder innerhalb der bebaubaren Bereiche für Hauptgebäude zu erfolgen

(3) Der lt. rechtswirksamem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz festgelegte gebietstypische Bebauungsdichterahmen[14] von 0,2-0,6 für Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet und 0,2-0,5 für Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet ist bauplatzbezogen einzuhalten.

(4) Für das Planungsgebiet wird ein max. zulässiger Bebauungsgrad[15] von 0,5 pro zukünftigem Grundstück festgelegt.

(5) Für eine geordnete Müllabfuhr sind von den Zufahrtswegen leicht erreichbare Standplatze für die Aufstellung von privaten Müllsammelbehältern (z.B. Restmüll) in ausreichender

[13] Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 idgF. Geringfügige lagemäßige Verschiebungen von +/- 10 % sind zulässig.
[14] Gemäß § 1 (1) Stmk. Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 38/1993 idF LGBl. Nr. 58/2011, wird die Bebauungsdichte wie folgt definiert: Verhältniszahl die sich aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.
[15] Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche (§ 4 Z.17 Stmk. BauG 1995)

Anzahl vorzusehen. Diese ist auch innerhalb der Kombinationsflächen zulässig. Die Errichtung von privaten Müllsammelstellen im Straßenraum ist nicht zulässig.

(6) Der Versiegelungsgrad wird gem. gelt. Freiflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung mit max. 55 % pro Grundstück festgelegt (45 % Freiflächenanteil). Es wird über den Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen, einen Anteil der begrünten Dachflächen in Anrechnung für die Freiflächen zu bringen. Dies umfasst max. 40 % der Fläche der begrünten Dächer.

§ 6
BEBAUUNGSWEISE/ GESCHOSSANZAHL/ GEBÄUDEHÖHE/ FARBGEBUNG/ ALTERNATIVENERGIE/ LÄRMFREISTELLUNG

(1) Für zu errichtenden Hauptgebäude innerhalb des Planungsgebietes wird ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.[16]

(2) Die max. zulässige Geschoßanzahl beträgt max. drei visuell wirksame Geschoße für die Bauplätze mit der lfde. Nr. 1-4 und max. zwei visuell wirksame Geschoße für die Bauplätze mit der lfde. Nr. 5-8 gem. zeichnerischer Darstellung. Kellergeschoße sind zulässig.

(3) Die max. zulässige Gebäudehöhe[17] beträgt bei max. zulässiger 2-geschoßiger Bebauung 9,0 m und bei max. zulässiger 3-geschoßiger Bebauung 12,0 m.

(4) Für Hauptgebäude ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig. Diese sind verbindlich extensiv zu begrünen.

(5) Die Farbgebung und die Materialwahl der Dachdeckung (für Nebengebäude) und der Fassaden sind auf den Umgebungsbereich abzustimmen. Das sind graue, braune und rötliche Dacheindeckungen und helle Pastelltöne für die Putzfassaden. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist ausschließlich bei Integration in das Dach oder in andere Gebäudeteile zulässig.

(6) Die Aufenthalts- und Schlafräume der Wohngebäude in unmittelbarer Lage westlich der B 67 „Grazer Straße“ sind an die lärmabgewandte Seite zu orientieren und die Vorgaben der ÖNORM S 5021 bzw. ÖNORM B 8115 iVm der OIB-Richtlinie 5 verbindlich einzuhalten. Entlang der B 67 ist eine Lärmschutzmaßwand zur Einhaltung der o.g. Planungsrichtwerte umzusetzen.

§ 7
KFZ-ABSTELLFLÄCHEN/ GARAGEN/ ALLGEMEINFLÄCHE

(1) Im Planungsgebiet sind KFZ-Abstellplätze (Anzahl je Wohneinheit und Besucherparkplätze) gem. gelt. Stellplatzverordnung der Gemeinde in der jeweils geltenden Fassung zu errichten

[16] Begriffsdefinition gem. § 4 Z.18 lit.a oder lit.b Stmk. BauG 1995 idgF.
[17] Gemäß § 4 Z.31 Stmk. BauG 1995 idgF der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum.

(vgl. hiezu § 5 (2) des Wortlautes)[18]. Die Lage ist in der zeichnerischen Darstellung (Kombinationsflächen/bebaubare Bereiche) festgelegt. Geringfügige, lagemäßige Abweichungen der Kombinationsflächen (+/- 1,50 m) sind im Zuge der Projektausführung zulässig.

(2) Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der bebaubaren Bereiche zulässig. Die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage ist zulässig und kann diese über die im Planwerk festgelegten Baugrenzlinien hinausragen.

(3) Vor den Abstellplätzen/Garagen ist grundsätzlich bei Senkrechtaufstellung eine Breite zum Wenden der Fahrzeuge gem. geltender OIB Richtlinie 4 von mind. 6,0 m zu berücksichtigen und gegebenenfalls die Lage der Garagen/Schutzdächer danach auszurichten.[19]

(4) Im Planungsgebiet ist eine Allgemeinfläche (Kinderspielplatz) gem. Rechtsplan herzustellen und verbindlich zu pflegen und zu erhalten.

§ 8
FREIFLÄCHEN/ EINFRIEDUNGEN

(1) Die Bestimmungen der gemeindeeigenen Verordnung über die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen in der jeweils geltenden Fassung sind zu berücksichtigen[20]. Allfällige Toranlagen sind mind. 5 m rückversetzt von der Erschließungsstraße in Errichtung bringen.

(2) Nicht bebaute, für die Erschließung oder Abstellzwecke dienende Flächen (z.B. Kombinationsflächen) sowie Freiflächen sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind ausschließlich heimische, standortgerechte und nicht invasive Gräser, Sträucher und Bäume zu bepflanzen und sind diese langfristig zu erhalten.

(3) Die Verwendung von Flussbausteinen, Löffelsteinen, Steingabionen oder anderen landschaftsuntypischen Baustoffen zur Gartengestaltung ist im Planungsgebiet unzulässig.

§ 9
OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

(1) Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und auf dem jeweils eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen (Geeignet sind Sickerschächte, unterirdische Sickerrigole aus Kies oder Kunststoff sowie Sickermulden). Grundlage bildet die geotechnische Stellungnahme, erstellt von Insitu

[18] Derzeit: mind. 2 Kfz-Stellplätze/WE bzw. 2,2/WE ab 3 WE/Gebäude.
[19] Gem. OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen, Ausgabe: Oktober 2011.
[20] Gem. derzeit geltender gemeindeeigener Verordnung ist ein grundstücksbezogener Restflächenanteil (Freiflächenanteil) für Grundstücke mit einer Bebauungsdichte von kleiner-gleich 0,6 gem. Flächenwidmungsplan in der jeweilig geltenden Fassung von 45 % unversiegelte Freifläche verbindlich einzuhalten (exkl. allfälliger Abtretungsflächen an das öffentliche Gut der Marktgemeinde iSd § 14 Stmk. BauG 1995). Max. Höhe von Einfriedungen: 1,50 m, bzw. 1,70 m gegenüber öffentlichen und privaten Straßen gem. Verordnung.

Geotechnik ZT GmbH, GZ: 312622 vom 04.04.2022 und sind die darin getroffenen Vorgaben zu berücksichtigen. (vgl. Beilagen).

(2) Die Dachflächenwässer (F1-Flächen) können direkt in den Untergrund versickert werden. Bei der Entwässerung von Verkehrsflächen (F2-Flächen) sind Maßnahmen zur Reinigung notwendig. Die Reinigung kann z.B. mittels Humuspassage oder Bodenfilter bei Versickerung über eine Mulde oder mittels technischen Filters bei einer Schachtversickerung erfolgen.

(3) Befestigte/ versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren.

§ 10
ANHÖRUNG/ RECHTSKRAFT

(1) Der Bebauungsplan „Maurerweg“ wird im Gemeindeamt der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz innerhalb der Anhörungsfrist von ..... bis ..... durch den Bürgermeister schriftlich gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 angehört (mind. zwei Wochen). In die Anhörungsunterlagen kann während der Parteienverkehrszeiten im Gemeindeamt Einsicht genommen werden.

(2) Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat gem. § 38 StROG 2010 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (zwei Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft. In die Verordnungsunterlagen kann während der Parteienverkehrszeiten im Gemeindeamt Einsicht genommen werden.

Der Bürgermeister
Manfred Komericky, BA

VERFAHRENSBLATT

Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz
Bebauungsplan „Maurerweg"

1) Anhörung der durch den Bebauungsplan „Maurerweg" betroffenen Grundeigentümer/-innen und der Abteilung 13 gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, in der Zeit von ..... bis ..... (zwei Wochen).

Der Bürgermeister

Datum:
GZ:

Planverfasser

Datum: 20.04.2022
GZ: 070BN22

2) Beschluss des Bebauungsplanes „Maurerweg" durch den Gemeinderat gemäß § 38 (8) iVm § 40 (6) StROG 2010 am .....

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Datum:
GZ:

Planverfasser

Datum:
GZ: 070BN22

3) Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF der Abteilung13 des Amtes der Stmk. Landesregierung

Datum:
GZ:

LEGENDE:

- Geltungsbereich gem. § 1 des Wortlautes
- bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF
- WA (33) 0.2-0.6 — Flächenwidmung/ Bebauungsdichte gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF
- Baugrenzlinie
- bebaubarer Bereich innerhalb der Baugrenzlinie
- Freiflächen
- Kombinationsfläche
- SPL — Allgemeinfläche (Kinderspielplatz)
- Verkehrsfläche gem. § 32 (1) StROG 2010 idgF (Flwpl. Nr. 4.00 idgF)
- Verkehrsfläche/ innere Erschließung
- Landesstraße B67
- Äußere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- mögliche Zu- und Abfahrten (Vorschlag)
- Gebäudebestand gem. DKM und Nachtrag
- Teilung gem. Vermessung
- 1 — Laufende Bauplatznummer
- Grundwasserschutzprogramm Graz - Bad Radkersburg (Widmungsgebiet Nr. 1)
- Lärmschutzwand
- Ein- und Ausfahrt von und zur Tiefgarage
- Höhenschichtlinie 0,5 m

Nutzungsschablone:

Baulandkategorie	Bebauungsdichte/ max. Bebauungsgrad
Bebauungsweise	max. zul. Gebäudehöhe
max. Geschoßanzahl	zul. Dachform

begr. FD...begrüntes Flachdach

Plangrundlagen:

- FWP Nr. 4.00 idgF
- BEV-DKM Stand: 21.10.2020
- Vermessung, Verfasser: INNOGEO ZT GmbH, GZ 17979/1T vom 15.03.2022
- Planentwurf Stilvoll Wohnen

Maßstab: 1:1.000
Stand: 20.04.2022

GZ: 070BN22
Bearb.: Pa/Ke

L:\02 - Workbench GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Kalsdorf\Bebauungsplan\070BN22_Ke_BBPL_Maurerweg\02_Entwurf\20220420_070BN22_Ke_BBPL_Entwurf.dwg

Marktgemeinde
Kalsdorf bei Graz

Bebauungsplan
"Maurerweg"
- Anhörung -

1. Anhörung des Bebauungsplanes in der Zeit von ..... bis ..... gem. § 40 (6) Z. 2 StROG 2010

der Bürgermeister
Datum:
GZ:

Für die Pumpernig & Partner ZT GmbH
als Planverfasser
Datum: 20.04.2022
GZ: 070BN22

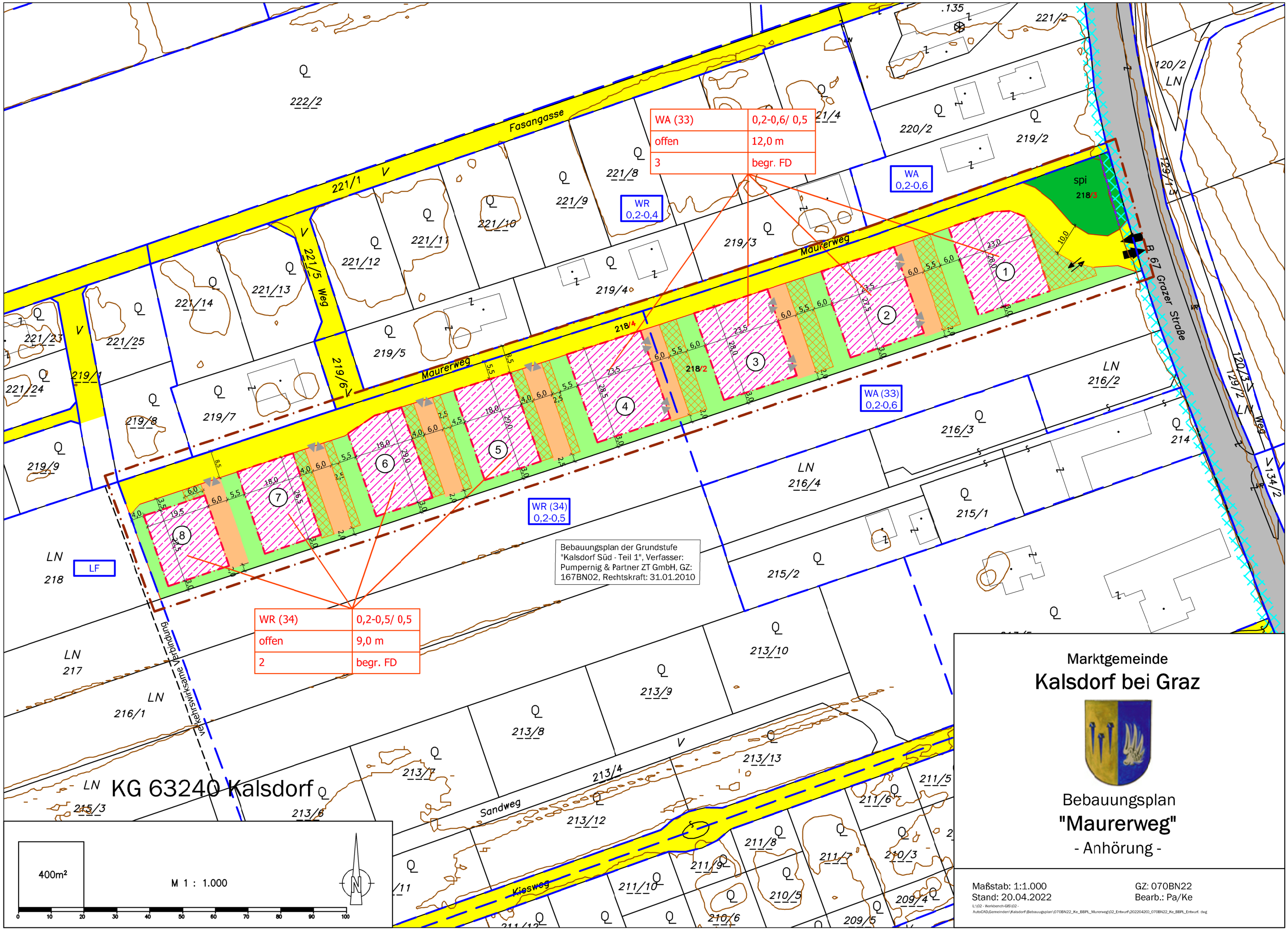
2. Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am .....

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Datum:
GZ:

Für die Pumpernig & Parter ZT GmbH
als Planverfasser
Datum:
GZ: 070BN22

3. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am .....
GZ: .....

staatlich befugte und beeidete Zivltechniker
Raumplanung & Raumordnung, Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwaberger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9
Tel. 0316/833170, Fax: 0316/8331703
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at
Pumpernig & Partner



WA (33) | 0,2-0,6/ 0,5
offen | 12,0 m
3 | begr. FD
WR 0,2-0,4
WA 0,2-0,6
WA (33) 0,2-0,6
WR (34) 0,2-0,5
WR (34) | 0,2-0,5/ 0,5
offen | 9,0 m
2 | begr. FD
LF
Fasangasse
Maurerweg
Sandweg
Kiesweg
Grazer Straße
B 67
Verkehrswirksame Verbindung
KG 63240 Kalsdorf
Bebauungsplan der Grundstufe "Kalsdorf Süd - Teil 1", Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 167BN02, Rechtskraft: 31.01.2010
400m²
M 1 : 1.000
Marktgemeinde
Kalsdorf bei Graz
Bebauungsplan
"Maurerweg"
- Anhörung -
Maßstab: 1:1.000
Stand: 20.04.2022
GZ: 070BN22
Bearb.: Pa/Ke

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. GEBIETSBESCHREIBUNG/ RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt in der KG 63240 Kalsdorf, westlich der Landesstraße B 67 Grazer Straße und unmittelbar südöstlich des Maurerweges (Öffentliches Gut der Gemeinde) und ist derzeit unbebaut.

Die Umgebung ist durch eine ein- bis zweigeschoßige Wohnhausbebauung (Einfamilienwohnhäuser) geprägt. Der gesamte Umgebungsbereich des Geltungsbereiches besteht aus einer offenen Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern samt Nebengebäuden mit vorwiegend Satteldächern, die jedoch von Walmdächern und vor allem im Südosten von Flachdächern durchbrochen werden. Somit ist insgesamt von einer inhomogenen Dachlandschaft im Umgebungsraum zu sprechen.

Abbildung 2 - Ausschnitt aus Google-Maps (unmaßstäblich)

1.2 Festlegungen gem. Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 4.00 idgF:

Das Planungsgebiet befindet sich gem. rechtsgültigem 4. Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz einerseits im westlichen Bereich (direkt entlang der B 67) im Funktionsbereich für 2 Funktionen/Gebiet mit baulicher Entwicklung für „Wohnen“ (mit mittlerer Dichte) und „Zentrum“ und andererseits im Funktionsbereich/Gebiet mit baulicher Entwicklung für „Wohnen“ (mit mittlerer Dichte) und innerhalb der festgelegten absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze lfde. Nr. 6. Diese Festlegung weisen auch die angrenzenden Grundstücke im Norden und Süden des Planungsgebietes entlang der B 67 auf.

1.3 Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF:

Der östliche Teilbereich des gegenständlichen Planungsgebietes (Teilflächen der Grdste. Nr. 218/2 und 218/4 und das Grdst. Nr. 218/3, alle KG 63240 Kalsdorf) ist gem. Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfden. Nr. 33 mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,6 festgelegt. Der daran anschließende westliche Bereich des ggst. Planungsgebietes (Teilflächen der Grdste. Nr. 218/2 und 218/4, beide KG 63240 Kalsdorf) ist als Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR) mit der lfden. Nr. 34 mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,5 festgelegt.

Die verkehrliche Erschließung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete öffentliche Verkehrswegenetz erfolgt über die nordöstlich unmittelbar an das ggst. Planungsgebiet angrenzende Landesstraße B 67 („Grazer Straße“, Grdst. Nr. 792/1, KG 63240 Kalsdorf) und in weiterer Folge über den unmittelbar nordwestlich angrenzenden „Maurerweg“ (zukünftig Öffentliches Gut der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz, Grdst. Nr. 218/4, KG 63240 Kalsdorf). Die Äußere Anbindung orientiert sich lagemäßig an den im Bebauungsplan der Grundstufe „Kalsdorf Süd – Teil 1“, Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 167BN02 festgelegten „Knoten 2“ (vgl. Beilage). Dieser hatte vor allem die Gestaltung der verkehrlichen Aufschließungen zum Thema. Die darin vorgesehene „punktuelle 3-Geschoßigkeit“ wird nunmehr auf die östlichen Bauplätze fixiert und im Bereich des Reines Wohngebietes zurückgenommen. Eine Verbreiterung des Maurerweges steht hier im öffentlichen Interesse der Gemeinde und dient u.a. der Bündelung von Zufahrten.

Die im Wortlaut zum rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 festgelegten Aufschließungserfordernisse werden im § 2 des Wortlautes zum gegenständlichen Bebauungsplan ausführlich dargelegt und erfasst.

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse/öffentlichen Interessen wird im jeweiligen Unterkapitel zum Kapitel 2 des vorliegenden Erläuterungsberichtes näher dargestellt.

Zur Umsetzung der öffentlichen/siedlungspolitischen Interessen der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz, vor allem der angestrebten Integration in die bestehende, vorherrschende Siedlungsstruktur (freistehende Wohnhäuser) unter Bedachtnahme auf die siedlungspolitischen Zielsetzungen der Gemeinde wurde die Erlassung eines Bebauungsplanes festgelegt und seitens der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz zur Umsetzung gebracht.

Aufgrund der Lage innerhalb des Widmungsgebietes Nr. 1 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg sind die Bestimmungen der diesbezüglichen Verordnung[21] einzuhalten. Auf Basis verfügbarer Grundwasserdaten wird im Gutachten der Insitu Geotechnik ZT GmbH prognostiziert, dass der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel ca. 6,5 m unter GOK, der mittlere Grundwasserspiegel etwa 7,5 m unter GOK zu erwarten ist.

[21] Verordnung des Landeshauptmannes von Steiermark vom 12. März 2018 idgF, mit der ein Regionalprogramm zum Schutz der Grundwasserkörper Grazer Feld, Leibnitzer Feld und Unteres Murtal erlassen und Schongebiete bestimmt werden (Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg 2018).

2. GESTALTUNGS-/PLANGRUNDLAGEN

Im gegenständlichen Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Geschoßwohnhäusern und für den Bauplatz mit der lfde. Nr. 8 Reihenhäuser vorgesehen. Für das gesamte Planungsgebiet ist ausschließlich eine offene Bebauungsweise zugelassen.

Die Nutzungen der zukünftigen Gebäude haben sich an den Widmungsfestlegungen gem. geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 idgF der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz zu orientieren. Dies umfasst einerseits Bauland – Reines Wohngebiet (WR) und sind dies gem. § 30 (1) Z.1 StROG 2010 Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen und andererseits Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) und sind dies gem. § 30 (1) Z.2 StROG 2010 Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

2.1 Verkehrstechnische Erschließung und KFZ-Abstellflächen:

Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete öffentliche Verkehrswegenetz erfolgt über die nordöstlich unmittelbar an das ggst. Planungsgebiet angrenzende Landesstraße B 67 („Grazer Straße“, Grdst. Nr. 792/1, KG 63240 Kalsdorf) und in weiterer Folge über den unmittelbar nordwestlich angrenzenden „Maurerweg“ (Öffentliche Gut der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz, Grdst. Nr. 218/4, KG 63240 Kalsdorf); dieser erfährt damit eine Verbreiterung. Die äußere Anbindung orientiert sich lagemäßig an den im Bebauungsplan der Grundstufe „Kalsdorf Süd – Teil 1“, Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 167BN02 festgelegten „Knoten 2“.
Im westlichen Anschluss (Lage außerhalb des Geltungsbereiches) an das ggst. Bebauungsplangebiet ist eine verkehrswirksame Verbindung vorzusehen, um eine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung sicherzustellen.
Die neu in Errichtung zu bringende innere Verkehrserschließung ist gem. vorliegendem Bebauungsplan in einer Breite von insgesamt 6,0 m in Errichtung (inkl. Versickerungsflächen/Bankette) zu bringen.
Es liegt eine entsprechende Stellungnahme der Triagonal GmbH vom Jänner 2022 vor. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung an die B 67 ist nachweislich gegeben.

2.2 Infrastrukturanlagen/Anschlussverpflichtungen:

Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des § 9 Stmk. Gemeindewasserleitungsgesetzes, LGBl. Nr. 42/1971 idgF „Wasserleitungsverordnung“ zu erfolgen.

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes hat über die bestehende Trinkwasserversorgungsleitung der Marktgemeinde Kalsdorf zu erfolgen.
Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend den Bestimmungen des § 4 Kanalgesetzes, LGBl. Nr. 79/1998 idgF gemäß „Anschlusszwang" zu erfolgen. Diesbezüglich ist das Einvernehmen mit dem Abwasserverband herzustellen.

Generell sind alle künftigen, neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden technischen Infrastrukturleitungen unterirdisch anzuordnen, da weitere oberirdische Leitungsführungen das Orts- und Straßenbild beeinträchtigen würden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

Die vorgesehene Bebauungsweise, Geschoßanzahl, Gesamthöhe, etc. orientiert sich städtebaulich am Umgebungsbereich (vgl. Schrägluftbilder im Anhang) bzw. den umliegenden Bebauungsplangebieten.
Die Festlegung der bebaubaren Bereiche erfolgt grundsätzlich gemäß den erforderlichen Grenzabständen nach § 13 Stmk. BauG 1995. Die Einhaltung der jeweiligen mind. Grenzabstände sind gem. BauG sicherzustellen.

Zur angestrebten Einfügung der Bebauung in die bestehende Umgebungsstruktur und zur Vermeidung einer gebietsuntypischen Höhenentwicklung, wird die maximal zulässige Geschoßanzahl in Nahelage zur B 67 mit drei visuell wirksamen Geschoßen und im westlicheren Bereich mit zwei visuell wirksamen Geschoßen festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe (der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem (tiefsten) Punkt auf der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden Dachsaum wird mit max. 9,0 m bzw. 12,0 m festgelegt. Durch die Höhenbeschränkung (ausgenommen sind einzelne technische Anlagen mit untergeordneter visueller Wirkung) werden zu hohe und dominant wirkende Baukörper im gegenständlichen städtebaulichen Quartier verhindert. Dies geschieht auch im Sinne einer städtebaulich gewollten Differenzierung zwischen dem östlichen und westlichen Bereich durch die Festlegung einer 2- bzw. 3-Geschoßigkeit. Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist als Fortführung der umliegenden bestehenden Verbauung zu verstehen und orientiert sich in Art und Ausgestaltung an den direkt angrenzenden Bestandsbauten. Es erfolgte eine höhenmäßige Abstufung von Ost nach West.

Abbildung 3 - Ausschnitt Digitaler Atlas Stmk. (unmaßstäblich)

Für das gesamte Planungsgebiet gilt, dass grelle und glänzende Fassadenfarben, welche nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen, unzulässig sind. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben weiß oder schwarz haben. Glänzende Dächer sind ebenfalls nicht zulässig. Vorgesehen ist ausschließlich die Errichtung von Satteldächern und fügt sich diese Dachform jedenfalls in die umliegende Bebauung ein.
Durch die in den zu erhaltenden Freiflächen vorzunehmenden Bepflanzungen im gegenständlichen Bereich soll einerseits ein erhöhter Versiegelungsgrad und andererseits eine zu dichte Verbauung hintangehalten werden. Ferner sollen gezielt gesetzte, verbindliche Bepflanzungen zu einer, dem Landschaftsbild zuträglichen Durchgrünung des Gebietes beitragen und den Erhalt von Grünflächen langfristig sicherstellen (sh. hiezu auch Freiflächen).

Der max. Bebauungsgrad von 0,5 ist daher verbindlich einzuhalten. Somit wird ein gebietsverträgliches Bauvolumen mit ausreichenden Freiflächen (mind. 45 % gem. gemeindeeigener Verordnung) sichergestellt. Der geltende Bebauungsdichterahmen ist grundstücksbezogen einzuhalten.

2.4 Geländeveränderungen/Freiflächen/Müllsammelbehälter:

Mit den Festlegungen im Verordnungswortlaut sollen die rechtlichen Grundlagen für eine mit der bestehenden Siedlungsstruktur weitgehend abgestimmte Gestaltung der Freibereiche geschaffen werden. Wenn Geländeveränderungen erforderlich werden, sind diese als begrünte Böschungen auszuführen. Es wird angestrebt, dass sich die zukünftige Bebauung an das natürliche Gelände anpasst und sich so in das Landschaftsbild einfügt. Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Stützmauern mit Flussbausteinen, Wurfsteinschlichtungen und Löffelsteinen u.a. grobformatigem Material unzulässig, da diese ein unnatürliches Element im gegenständlichen Straßen- und Ortsbild vermitteln würden.

Jene außerhalb der bebaubaren Bereiche sowie als Verkehrsflächen/ Kombinationsflächen festgelegten Flächen, welche nicht bebaut bzw. als Verkehrs-/KFZ-Abstellfläche genutzt werden, sind möglichst gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, um somit einen möglichst hohen Grünflächenanteil innerhalb der Wohnsiedlungen sicherzustellen.
Durch Bepflanzungsgebote und Erhaltungsgebote wird die angestrebte Einfügung der zukünftigen Bebauung angestrebt. Durch die Begrünung von nicht bebauten Flächen soll die Wohnumfeldqualität weiter erhöht werden. Zudem weist die Begrünung kleinklimatisch positive Effekte auf. Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, wobei standortgerechten heimischen Strauchformen und Bäumen der Vorzug zu geben ist. Thujen sind unzulässig. Auf die gelt. Verordnung der Marktgemeinde „Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen“ wird hingewiesen. Die negativen ökologischen und ökonomischen Effekte, die durch exzessive Bodenversiegelung entstehen sind zahlreich und versucht die Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz diesen gezielt entgegen zu wirken. Die Berechnung der Freiflächen hat über Nachweis im Bauverfahren zu erfolgen (mind. 45 % der Grundstücksfläche haben ohne jede Versiegelung zu erfolgen und sind dauerhaft zu pflegen und erhalten).
Im Bebauungsplangebiet sind zum Zwecke einer geordneten Müllabfuhr in Nahelage zu den einzelnen Wohnhäusern sind in ausreichender Anzahl von den Zufahrtswegen leicht erreichbare Standplätze für die Aufstellung von Müllsammelbehältern (z.B. Restmüll) vorzusehen.

2.5 Oberflächenentwässerung:

Die Entsorgung der anfallenden Regenwässer erfolgt gem. Stmk. BauG 1995 idgF auf Eigengrund. Wässer von Manipulationsflächen sind gereinigt und entsprechend dem Stand der Technik zu entsorgen/ zu versickern.
Die Web-GIS-Applikation eBOD stellt die Internetversion der digitalen Bodenkarte dar und ermöglicht sämtliche Standorteigenschaften der landwirtschaftlich nutzbaren und kartierten Böden des Bundesgebietes gebührenfrei und unkompliziert abzurufen. Dieser umfassende Dienst ist eine Kooperation des BFW mit dem BMNT und dem LFRZ und bietet neben detaillierten Kartierungs- und Analysenergebnissen auch graphische Darstellungen der einzelnen Bodenformen in Form von Profilzeichnungen, um deren charakteristische Merkmale und die Schwankungsbreiten in der Horizontierung zu veranschaulichen.

Abbildung 4 – Auszug aus dem eBOD (unmaßstäblich)

2.6 Lärmschutzmaßnahmen:

Aufgrund der Lage westlich der Landesstraße B 67 ist die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplangebiet jedenfalls im Bereich der Allgemeinfläche (Kinderspielplatz) erforderlich (Ausschnitt aus www.lärminfo.at für die Landesstraße B 67 nachts (in 4 m Höhe) und im 24h-Durchschnitt (4 m Höhe)).

Die Schlaf- und Aufenthaltsräume sind bei Gebäuden in unmittelbarer Lage an der B 67 an die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Die Vorgaben der ÖNORM S 5021 bzw. ÖNORM B 8115 iVm der OIB-Richtlinie 5 sind verbindlich einzuhalten. Zusätzlich ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese ist verbindlich zu begrünen.

Abbildung 5 - Landesstraße B 67 nachts in 4 m Höhe, unmaßstäblich

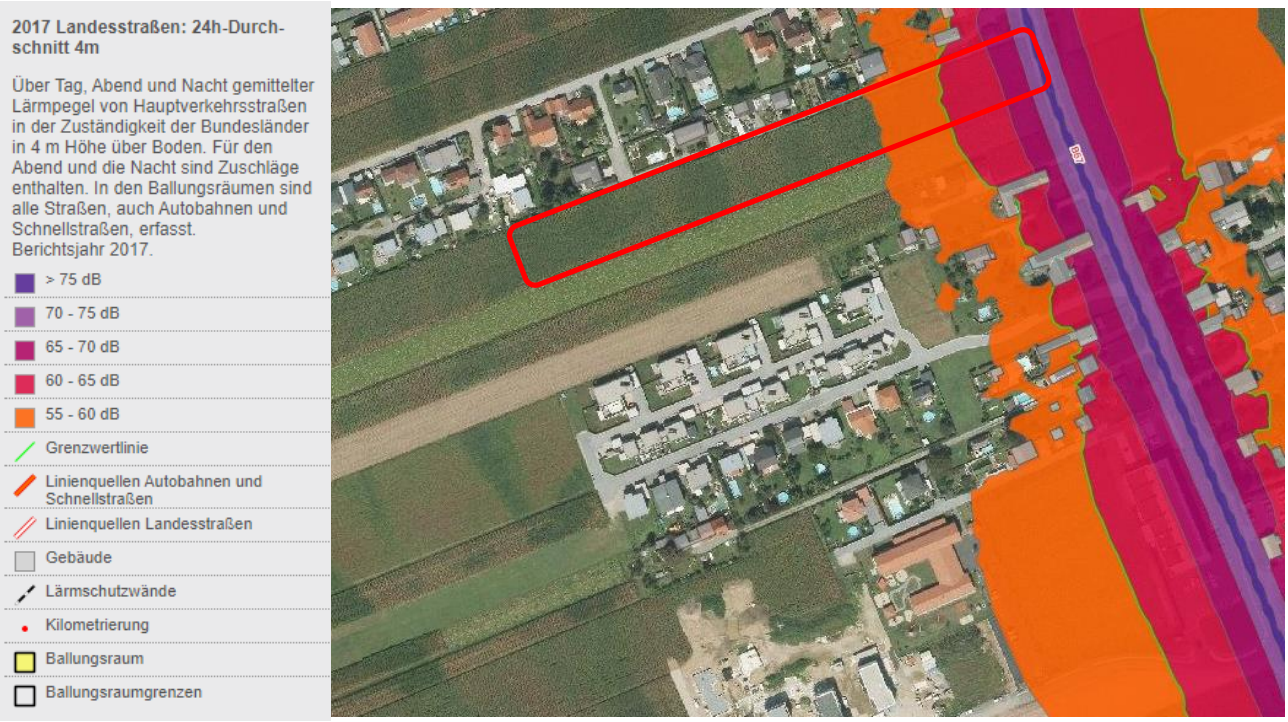


Abbildung 6 - Landesstraße B 67 24h-Durchschnitt in 4 m Höhe, unmaßstäblich

2.7 Verfahrenswahl:

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wird im Sinne der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit die Wahl eines zweiwöchigen Anhörungsverfahren gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, gewählt. Dies begründet sich aufgrund nicht vorhandener Auswirkungen auf Rechte Dritter und werden die Eigentümer-/innen der an das Planungsgebiet angrenzenden sowie der darin liegenden Grundstücke und die Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung angehört. Stellungnahmen und Einwendungen sind fristgerecht beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz einzubringen. Erfolgt keine Stellungnahme oder Einwendungen, wird die Zustimmung zum Verfahren angenommen.

3. BEILAGEN

3.1 Schrägluftbildaufnahme (Quelle: Google Maps)
3.2 Darstellung Kataster mit Orthofoto (digit. Altas Steiermark)
3.3 Verkehrstechnische Stellungnahme der Triagonal GmbH vom Jänner 2022
3.4 Geotechnische Stellungname der Insitu Geotechnik ZT GmbH
3.5 Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe „Kalsdorf Süd – Teil 1“, Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, GZ: 167BN02, Rechtskraft: 31.01.2010

Bearb.: Pu/Pa/Ke/Ob
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\GU\Kalsdorf\Gde\070BN22_BBPL Maurerweg\04 Entwurf\20220420_070BN22_Pa_BBPL Anhörung.docx

3.1 Schrägluftbildaufnahme (Quelle: Google Maps)

Schrägluftbild, Quelle Google Maps

3.2 Darstellung Kataster mit Orthofoto (digit. Altas Steiermark)

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at

© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 20.04.2022

0 M 1:3.000 150 m

3.3 Verkehrstechnische Stellungnahme der Triagonal GmbH vom Jänner 2022

triagonal GmbH

BEBAUUNG MAURERWEG IN KALSDORF

Dokumentation der verkehrstechnischen Untersuchung

Vorabzug 13.01.2022

Markt-
gemeinde
Kalsdorf
bei Graz

Januar 2022

Vorabzug 13.01.2022

Impressum:

Auftraggeber: Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz
z.H. Herrn Ing. Martin Büchsenmeister
Hauptplatz 1
8401 Kalsdorf bei Graz

Verfasser: Triagonal GmbH

Firmensitz
Reininghauspark 5 / Tür 3, 8020 Graz

Niederlassung Klagenfurt
Markweg 4, 9073 Klagenfurt a. W.

Bearbeiter: Ines Neustifter MSc
DI Markus Moser
T +43 (0) 676 744 41 58
E moser@triagonal.at
W www.triagonal.at

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung – Aufgabenstellung **2**

2 Verkehrszählung **3**

3 Leistungsfähigkeitsberechnung für dreiarmigen Knotenpunkt **4**

3.1 Generierter Verkehr 4

3.2 Prognose 5

4 Variante: Ausbau auf vierarmigen Knotenpunkt **6**

4.1 Generierter Verkehr 6

4.2 Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung 6

5 Schlussfolgerungen **7**

Vorabzug 13.01.2022

1 Einführung – Aufgabenstellung

In Kalsdorf ist südlich des Maurerweges die Errichtung einer Wohnbebauung geplant. Dafür erfolgt, aufbauend auf das Erschließungskonzept Kalsdorf Süd, die Ausarbeitung eines Entwurfs der Anbindungsstraße unter Berücksichtigung der östlichen- und westlichen Potenzialflächen. Außerdem soll der Maurerweg für die Erschließung verbreitert werden.

Abbildung 1: Projektgebiet

Vorabzug

2 Verkehrszählung

Mittels videogestützter Erhebung (Miovision Scout) wurden am 4. November 2021 die Kfz-Verkehrsstärken und Querungen am Knoten B67/Maurerweg zwischen 06:00-18:00 Uhr erhoben. Ausgewertet wurde anschließend der Zeitraum von 06:00-09:00 Uhr und 15:00-18:00 Uhr. Die Auswertung ergibt eine morgendliche Spitzenstunde von 06:30-07:30 Uhr. Die Nachmittagsspitzenstunde wurde von 16:15-17:15 Uhr ermittelt. Die Knotenstromdiagramme der Morgen- und Nachmittagsspitzenstunde sind in Abbildung 2 dargestellt.

Die linke Darstellung zeigt die Kfz-Verkehrsstärke zur erhobenen Morgenspitzenstunde. Auf der B67 (Hauptstraße) waren von 06:30-07:30 Uhr 890 Fahrzeuge unterwegs. Am Querschnitt Maurerweg wurde in diesem Zeitraum kein Fahrzeug gemessen, weder auf die Hauptstraße einbiegend noch von der Hauptstraße abbiegend. Im gleichen Zeitraum querten insgesamt 13 Fußgänger den Maurerweg.

Die rechte Darstellung zeigt die Kfz-Verkehrsstärke zur erhobenen Nachmittagsspitzenstunde. Entlang der B67 waren zwischen 16:15-17:15 Uhr 930 Fahrzeuge unterwegs. Am Querschnitt Maurerweg wurden hingegen keine Fahrzeuge gemessen. Im gleichen Zeitraum querten insgesamt 20 Fußgänger den Maurerweg.

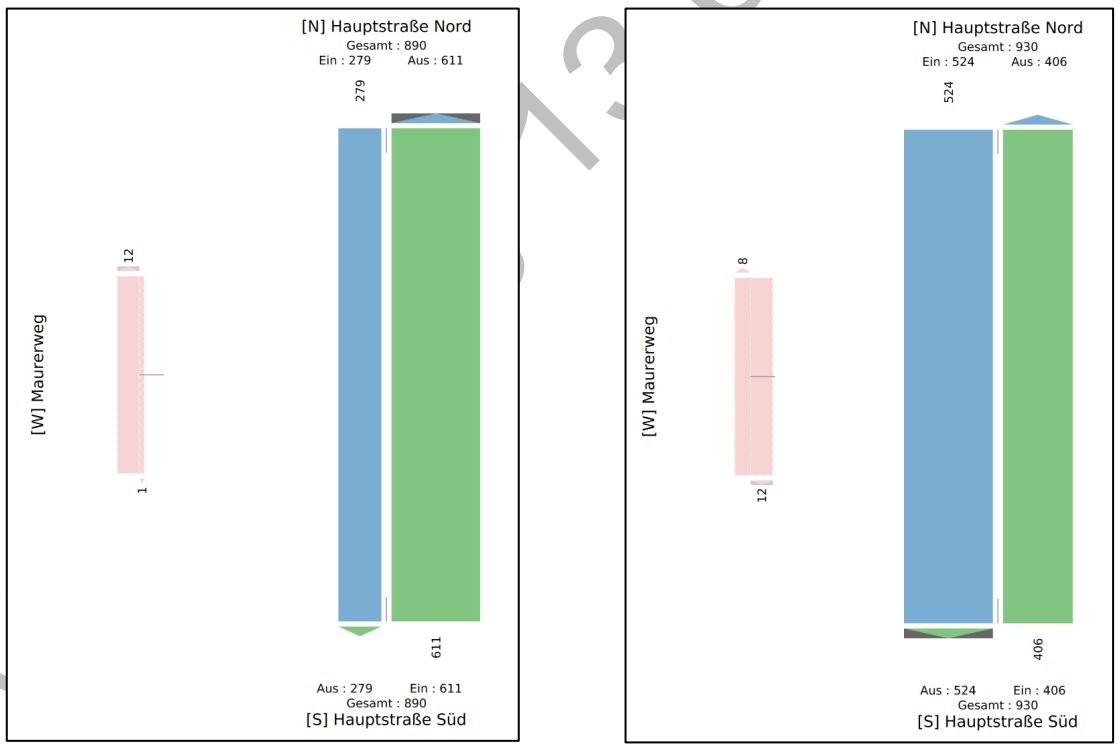


Abbildung 2: Kfz-Verkehrsstärke während der Morgen- (links) und Nachmittagsspitzenstunde (rechts)

Außerhalb der Spitzenstunden wurden insgesamt 5 Fahrzeuge am Querschnitt Maurerweg gemessen, vier davon sind von der Hauptstraße eingebogen und ein Fahrzeug fuhr vom Maurerweg auf die Hauptstraße.

3 Leistungsfähigkeitsberechnung für dreiarmigen Knotenpunkt

In einem nächsten Schritt wurde basierend auf den erhobenen Verkehrsstärken die Leistungsfähigkeit des Knoten B67 / Maurerweg im Bestand nach RVS 03.05.12 berechnet. Anschließend erfolgte die Abschätzung des generierten Verkehrs für die geplante Bebauung Maurerweg. Zusätzlich wurde eine prognostizierte jährliche Verkehrssteigerung von 1,5% für die nächsten 10 Jahre berücksichtigt.

In einem nächsten Schritt wurde die Leistungsfähigkeit des Knoten B67 / Maurerweg nach RVS 03.05.12 berechnet. Dazu wurde zunächst die erhobene Verkehrsstärke als Bestand herangezogen. Anschließend wurde der durch die geplante Bebauung generierte Verkehr nach Dr. Bosserhoff abgeschätzt und basierend auf den erhobenen Bestandsverkehrsströmen auf den Bestand aufgerechnet. Nachfolgend wurde eine Prognose für die nächsten 10 Jahre hinzugerechnet, um eine Aussage über die zukünftige Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bei einigermaßen konstanter Verkehrssteigerung treffen zu können. Im Rahmen der Berechnungen wurde darauf geachtet Annahmen so zu treffen, dass sie ‚auf der sicheren Seite' liegen.

3.1 Generierter Verkehr

Für die geplante Bebauung am Maurerweg wurde der generierte Verkehr nach Dr. Bosserhoff abgeschätzt. Dafür wurden die folgenden Bemessungsparameter herangezogen:

- Wohneinheiten: 48
- Bewohner: 96 - 120
- Wege/Einwohner/Tag 3,5 - 4
- Modal Split Bewohner: 60 - 70% Kfz-Fahrten
- Pkw-Fahrten Bewohner: 114 - 190
- Modal Split Besucher: 70% Kfz-Fahrten
- Pkw-Fahrten Besucher: 13 - 19
- Kfz-Fahrten Lieferverkehr: 5 - 6

Das Ergebnis entspricht einem Mittelwert der Kfz-Fahrten/Werktag von 176. Aufgeteilt auf Quell- und Zielverkehr sind es somit jeweils 88 Fahrten pro Werktag.

Der generierte Verkehr wurde auf die Erwerbspendlerstatistik basierend auf den Knoten B67 / Maurerweg wie folgt aufgeteilt: 80% des Verkehrs vom Maurerweg fahren am Knoten Richtung Norden, 20% Richtung Süden. Darüber hinaus wurde in Anlehnung an die Ganglinien nach Dr. Bosserhoff der Quell- und Zielverkehr für die Vormittags- und Nachmittagsspitzenstunde berechnet und auf den Bestand aufgeschlagen.

Vorabzug 13.01.2022

3.2 Prognose

Aufgrund des in den vergangenen Jahren stetig steigenden Verkehrs ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen wird. Für eine fundierte Verkehrsprognose der nächsten 10 Jahre wurden deshalb die Zählstellendaten des Landes Steiermark herangezogen und aufbereitet, um eine jährliche durchschnittliche Steigerung der letzten Jahre ableiten zu können. Konkret handelt es sich dabei um Kfz-Daten aus vier Zählstellen in der Nähe des Kerngebiets von Kalsdorf für die Jahre 2016 bis 2019.

Tabelle 1: Daten der Landeszählstellen [Land Steiermark]

		2016		2017		2018		2019	
		Pkw	**Lkw**	**Pkw**	**Lkw**	**Pkw**	**Lkw**	**Pkw**	**Lkw**
B67	**Flughafen Süd**	10.614	1.586	10.797	1.758	11.164	1.668	11.161	1.970
B67	**Hofer KVA**	13.468	1.332	13.797	1.364	13.988	1.053	14.197	906
L373	**Adler Lacke**	13.280	2.720	12.871	2.636	13.444	2.372	13.943	2.084
L312	**Lagerhaus**	8.928	672	9.387	707	9.341	596	9.461	498

Anhand dieser Daten wurde für jede der vier Zählstellen die vergangene durchschnittliche Verkehrssteigerung pro Jahr, jeweils für Pkw und Lkw, ermittelt.

Tabelle 2: durchschnittliche Steigerung p.a.

		Ø Steigerung p.a.	
		Pkw	**Lkw**
B67	**Flughafen Süd**	1,69%	7,49%
B67	**Hofer KVA**	1,77%	-12,05%
L373	**Adler Lacke**	1,64%	-8,50%
L312	**Lagerhaus**	1,95%	-9,51%

Basierend auf den durchschnittlichen Verkehrssteigerungen der letzten Jahre je Zählstelle wurde eine Prognose bezüglich der jährlichen Verkehrssteigerung für das Kerngebiet Kalsdorf abgeleitet. Für den Pkw-Verkehr wurde eine vorsichtige Prognose mit 1,50% jährliche Steigerung abgeleitet. Für den Lkw-Verkehr wurde eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 0,00% prognostiziert.

Bei Berücksichtigung des generierten Verkehrs und der prognostizierten Verkehrssteigerung für die nächsten 10 Jahre liefert die Leistungsfähigkeitsberechnung für den dreiarmigen Knotenpunkt das Ergebnis, dass **im 10. Jahr ein Linksabbiegestreifen erforderlich ist**. Es ist anzudenken, diesen mit der Verwertung der östlichen Grundstücke mitzuerrichten.

Vorabzug 13.01.2022

4 Variante: Ausbau auf vierarmigen Knotenpunkt

Zusätzlich zur Bebauung am Maurerweg ist auch eine Flächenverwertung östlich des Maurerwegs am Grünanger geplant. Aus diesem Grund wird die Variante des Knotenausbaus auf einen vierarmigen Knotenpunkt geprüft. Demnach wurde für die Fläche am Grünanger der generierte Verkehr berechnet und zusammen mit der prognostizierten Verkehrssteigerung auf den Bestand aufgeschlagen. Zusammen mit dem errechneten Verkehr vom Maurerweg wurde anschließend die Leistungsfähigkeit für den vierarmigen Knoten berechnet.

4.1 Generierter Verkehr

Für die geplante Bebauung am Grünanger wurde der generierte Verkehr nach Dr. Bosserhoff abgeschätzt. Dafür wurden die folgenden Bemessungsparameter herangezogen:

- Bruttogeschossfläche: 4.800
- Bewohner: 91 - 100
- Wege/Einwohner/Tag 3,5 - 4
- Modal Split Bewohner: 60 - 70% Kfz-Fahrten
- Pkw-Fahrten Bewohner: 108 - 159
- Modal Split Besucher: 70% Kfz-Fahrten
- Pkw-Fahrten Besucher: 12 - 16
- Kfz-Fahrten Lieferverkehr: 5

Das Ergebnis entspricht einem Mittelwert der Kfz-Fahrten/Werktag von 154. Aufgeteilt auf Quell- und Zielverkehr sind es somit jeweils 77 Fahrten pro Werktag.

Der generierte Verkehr am Grünanger wurde ident zum generierten Verkehr am Maurerweg aufgeteilt: 80% des Verkehrs fahren am Knoten Richtung Norden, 20% Richtung Süden. Die Ganglinien für den Quell- und Zielverkehr wurden ebenfalls von den Berechnungen zur Bebauung am Maurerweg übernommen.

4.2 Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebauungen am Maurerweg und am Grünanger sowie einer prognostizierten jährlichen Verkehrssteigerung von 1,5% ergibt die Leistungsfähigkeitsberechnung, dass ein Linksabbiegestreifen in den Maurerweg in 10 Jahren und in den Grünanger in 12 Jahren erforderlich ist. Darüber hinaus nimmt mit zunehmender Verkehrssteigerung die Qualitätsstufe für die Linkseinbieger aus den Nebenströmen ab, da ihre mittlere Wartezeit zum Einbiegen auf den Hauptstrom auf 40 Sekunden ansteigt.

Vorabzug 13.01.2022

5 Schlussfolgerungen

Empfohlen wird eine Anbindung des Maurerweges kurzfristig ohne Linksabbiegestreifen. Werden die rückwertigen oder östlichen Flächen verbaut, muss der Knoten zu einem Vollknoten mit zwei Linksabbiegestreifen ausgebaut werden.

Vorabzug 13.01.2022

Vorabzug 13.01.2022

triagonal GmbH

Firmensitz
Reininghauspark 5 / Tür 3, 8020 Graz

Niederlassung Klagenfurt
Markweg 4, 9073 Klagenfurt a. W.

21-048_Bebauung_Maurerweg_Kalsdorf

Lageplan 0 - Variante, Maßstab 1:50

Bearbeiterin: A. Steinecker

Datum: 12.01.2022

triagonal GmbH

21-048_Bebauung_Maurerweg_Kalsdorf

Lageplan Ausbau - Variante, Maßstab 1:50

Bearbeiterin: A. Steinecker

Datum: 12.01.2022

triagonal GmbH

Müllfahrzeug

Breite	:	2,50 m
Achsbreite inkl Reifen	:	2,50 m
Zeit zw. Lenkeinschlägen	:	6,0 s
Lenkwinkel	:	34,9 Grad

PKW

Breite	:	1,76 m
Achsbreite inkl Reifen	:	1,76 m
Zeit zw. Lenkeinschlägen	:	6,0 s
Lenkwinkel	:	36,3 Grad

21-048_Bebauung_Maurerweg_Kalsdorf

Schleppkurvennachweis 0 - Variante, Maßstab 1:50

Bearbeiterin: A. Steinecker

Datum: 12.01.2022

triagonal GmbH

21-048_Bebauung_Maurerweg_Kalsdorf

Schleppkurvennachweis Ausbau - Variante, Maßstab 1:50

Bearbeiterin: A. Steinecker

Datum: 12.01.2022

triagonal GmbH

Müllfahrzeug

Breite	:	2,50 m
Achsbreite inkl Reifen	:	2,50 m
Zeit zw. Lenkeinschlägen	:	6,0 s
Lenkwinkel	:	34,9 Grad

PKW

Breite	:	1,76 m
Achsbreite inkl Reifen	:	1,76 m
Zeit zw. Lenkeinschlägen	:	6,0 s
Lenkwinkel	:	36,3 Grad

21-048_Bebauung_Maurerweg_Kalsdorf

Schleppkurvennachweis 0 - Variante, Maßstab 1:50

Bearbeiterin: A. Steinecker

Datum: 12.01.2022

triagonal GmbH

21-048_Bebauung_Maurerweg_Kalsdorf

Schleppkurvennachweis Ausbau - Variante, Maßstab 1:50

Bearbeiterin: A. Steinecker

Datum: 12.01.2022

triagonal GmbH

3.4 Geotechnische Stellungname der Insitu Geotechnik ZT GmbH

INSITU®
Geotechnik ZT GmbH

Dietrichsteinplatz 15/2
A-8010 Graz

+43 664 840 50-30
office@insitu.at

STW Immobilien GmbH

Kärntner Straße 538
8054 Seiersberg

E stefan.obermayer@stilvollwohnen.at

GZ	Revision
312622	00
Bearbeiter	**Datum**
Le	04.04.2022

Geotechnische Stellungnahme

Wohnanlage Maurerweg, 8401 Kalsdorf
GrstNr. 218 (Teilfläche); KG 63240 Kalsdorf
Verbringung der Oberflächenwässer

In 8401 Kalsdorf soll auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 218 der KG 63240 Kalsdorf eine aus mehreren Baukörpern bestehende, teilunterkellerte, Wohnhausanlage errichtet werden. Das zu bebauende Areal befindet sich am Maurerweg und ist weitgehend eben. Derzeit wird das Grundstück landwirtschaftlich genutzt.

Die Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer (Dachwässer und Wässer der Verkehrsflächen) soll mittels Versickerung auf Eigengrund erfolgen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurden am 30.03.2022 insgesamt 11 Schürfschlitze ausgehoben und von unserem Büro begutachtet. Zusätzlich wurden zur Beprobung des Oberbodens 17 seichte Schürfschlitze hergestellt. Demnach stehen unter dem Acker- bzw. Oberboden bereits ab einer Tiefe von ca. 0,4 m unter GOK kiesige Sande oder sandige Kiese an, in welche zum Teil Steine eingelagert sind. Verunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Auf Basis verfügbarer Grundwasserdaten wird prognostiziert, dass der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel ca. 6,5 m unter GOK, der mittlere Grundwasserspiegel etwa 7,5 m unter GOK zu erwarten ist.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Untergrunderkundung und der Lage des Grundwasserspiegels wird beurteilt, dass **eine Versickerung auf Eigengrund möglich** ist. Geeignet sind Sickerschächte, unterirdische Sickerrigole aus Kies oder Kunststoff sowie Sickermulden.

Die Bemessung der Sickeranlagen muss entsprechend den gültigen Normen und Regelwerken erfolgen (z.B. ÖN B2506-1 bis B2506-3, ÖWAV-RB 45), wobei die Regendaten des hydrografischen Dienstes für den Gitterpunkt 5428 zu berücksichtigen sind. Empfohlen wird, den Berechnungen eine Jährlichkeit von 20 zugrunde zu legen.

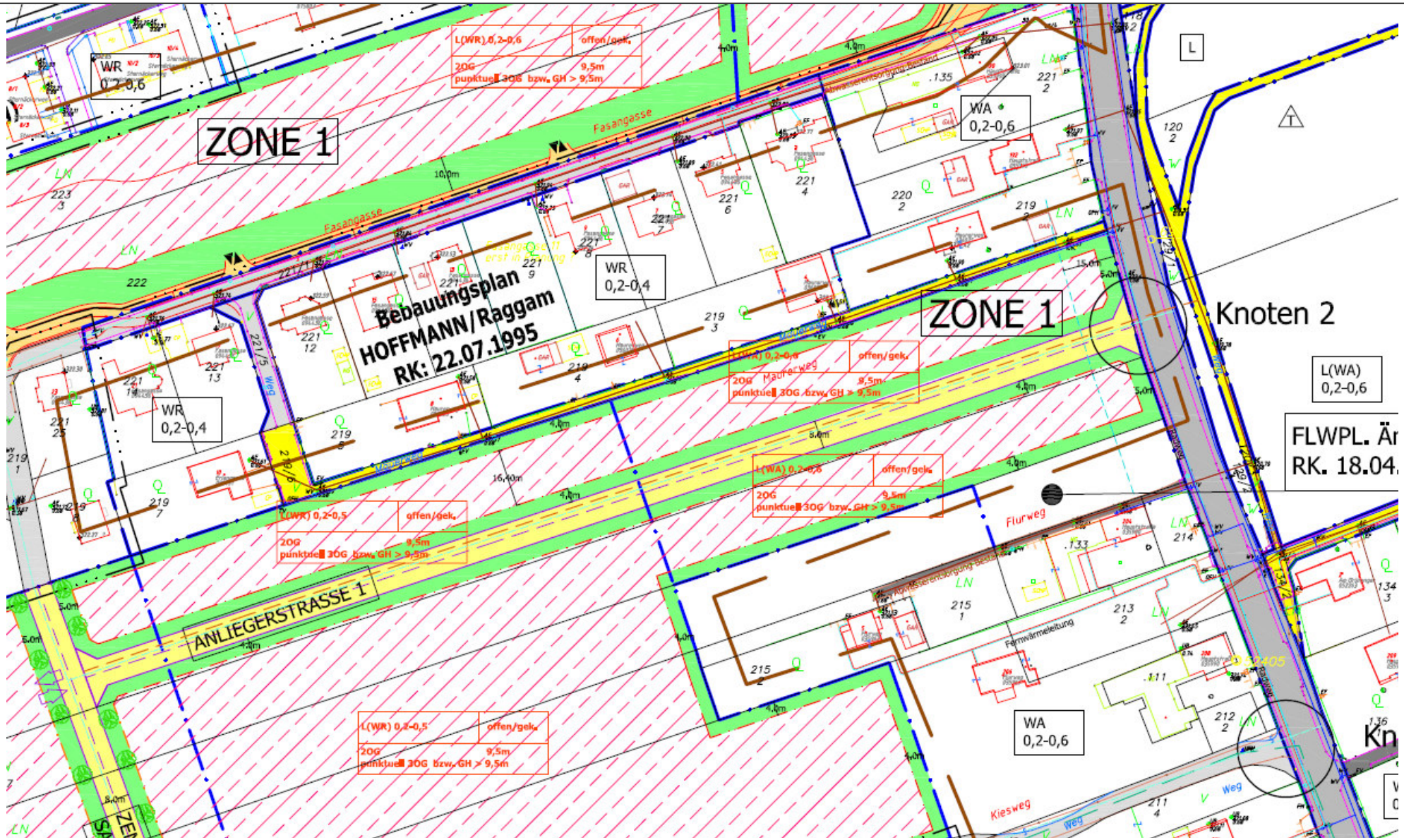
Zusätzlich zu den normgemäßen Nachweisen muss überprüft werden, ob die seitens der Gemeinde Kalsdorf vorgegebenen Mindestanforderungen in Bezug auf das Retentionsvolumen erfüllt sind. Demnach müssen je m² Dachfläche 40 l und je m² Verkehrsfläche zumindest 30 l an Retentionsraum vorgesehen werden.

Die Dachflächenwässer (F1-Flächen) können direkt in den Untergrund versickert werden. Bei der Entwässerung von Verkehrsflächen (F2-Flächen) sind Maßnahmen zur Reinigung notwendig. Die Reinigung kann z.B. mittels Humuspassage oder Bodenfilter bei Versickerung über eine Mulde oder mittels technischen Filters bei einer Schachtversickerung erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Projektgebiet im Widmungsgebiet 2 liegt (Grundwasserschongebiet) und demzufolge die Verordnung betreffend das „Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg" zu berücksichtigen ist (z.B. Prüfung von wasserrechtlichen Bewilligungspflichten).

INSITU GEOTECHNIK ZT GMBH
LESNIK ▪ PESCHL ▪ SCHULLER
Dietrichsteinplatz 15/II, 8010 Graz, Austria
T +43/664/5405030, F +43/316/225312-15
office@insitu.at, www.insitu.at

Dr. Michael Lesnik

3.5 Auszug aus dem Bebauungsplan der Grundstufe „Kalsdorf Süd – Teil 1“, Verfasser: Pumpernig & Partner ZT GmbH, Rechtskraft: 31.01.2010

Auszug Bebauungsplan der Grundstufe „Kalsdorf Süd – Teil 1“, unmaßstäblich