

Stadtgemeinde Voitsberg Bebauungsplan

**Bebauungsplan
Wohnpark Voitsberg West, Pobingergründe**

**In Vollziehung des
Gemeinderatsbeschlusses
vom 17.12.2007**

**Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister**

Verordnungstext und Erläuterungsbericht

Stadtgemeinde Voitsberg Bebauungsplan

„Wohnpark Voitsberg West, Pobinger-Gründe“

Verordnung

Verordnung gemäß der §§ 27,28, und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk. ROG) i. d. g. F. in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i. d. g. F. weiters auf Basis des Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 Voitsberg, über den Bebauungsplan, verfasst von der Hemmrich Blaschitz Freißmuth Roschitz GmbH, GZ: 101/17.12.2007, im Gesamtlächenausmaß von ca. 23.280 m² wurde in der Zeit von 31.10.2007 bis 12.12.2007 öffentlich im Rathaus der Stadtgemeinde Voitsberg aufgelegt.

§1

Geltungsbereich

(1) Der Bebauungsplan besteht aus einem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) samt Planzeichenerklärung. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Bei Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes in der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

(2) Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Grst. Nr. 514/5, KG Tregist, KG-Nr 63367 im Ausmaß von ca. ca. 23.280 m².

(3) Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) – Bebauungsplan (in der Beilage) basierend auf den Plangrundlagen im M 1:1000 (Plangrundlagen Auszug aus der Digitalen Katastralmappe mit eingearbeiteten Plänen, verfasst von DI Günter Meyer, Piberstraße 6, A-8572 Bärnbach, Mappen- u. Naturdarstellung, 29.9.2002, GZ: 0162/02, sowie verfasst von Brands United, Hemmrich Blaschitz Freißmuth Roschitz GmbH, GZ: 101/17.12.2007, bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich dar.

§2

Art der baulichen Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem Verwendungszweck gemäß rechtswirksamem Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg zu erfolgen.

§3

Flächenwidmung

(1) Das Grundstück Grst. Nr. 514/5, KG Tregist, KG-Nr 63367 im Ausmaß von ca. ca. 23.280 m² ist im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg im südlichen Teil als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt, L(WA) 0,2-0,4.

Im nördlichen Teil ist das Grundstück als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt, L(WR) 0,2-0,4.

Das Planungsgebiet ist Bereich bzw. Teilbereich der im FLWP Nr. 3.00 Voitsberg, im Wortlaut angeführten bebauungsplanpflichtigen Flächen lfde. Nr. 25 (südlicher Grundstücksteil) und lfde. Nr. 26 (nördlicher Grundstücksteil).

Als fehlende Aufschließungserfordernisse für die unter § 3 (1) genannten Bereiche gelten:

- Siedlungspolitisches Interesse einer bestmöglichen Integration in die bestehende Siedlungsstruktur, Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbild (25, 26) unter besonderer Bedachtnahme auf den im Süden angrenzenden Friedhof (25)).
- Sicherstellung einer rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten Anbindung an das öffentliche Straßengut (25,26),
- innere Erschließung (25,26),
- Gestaltungs- und Baukonzept (25,26),
- Parzellierung (25,26),
- Berücksichtigung des im Süden angrenzenden Friedhofes (Vorbehaltsfläche) (25)

§4

Verkehrerschließung, technische Infrastruktur

(1) Die südliche, verkehrsmäßige äußere Erschließung des Areals erfolgt, von Süden über eine öffentliche Zufahrtsstraße am Grundstück mit der Grst.Nr. 547/1 als Verlängerung der bestehenden Verkehrsfläche (Grst.Nr. 547/11).

Die nördliche, äußere verkehrsmäßige Erschließung erfolgt für die an der Baumgasse angrenzenden Grundstücke vom Grundstück mit der Grst.Nr. 514/1(Baumgasse) aus. Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke sind diesbezüglich mit einem Servitut auszustatten.

(2) Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Gemeindestraße erhält eine Breite von 6,00 Meter und darf eine maximale Steigung von 10 Prozent nicht überschreiten.

Das Straßengrundstück ist mit einer Mindestbreite von 7,00 Meter festgelegt.

(3) Die in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen (optionalen) Privatstraßen (P – Privatstraßen ungefähre Lage) erhalten eine Breite von 5,00 Meter.

(4) Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsfläche (G – Gemeindestraßen) und Privatstraßen (P – Privatstraßen) sind in der zeichnerischen Darstellung rot dargestellt.

(5) Die gemäß Steiermärkischem Baugesetz § 71 (3) notwendigen Kfz-Abstellplätze sind herzustellen.

(6) Abstellflächen im Freien sind in Gruppen bis höchstens acht Kfz-Abstellplätzen unterzubringen.

(7) Die Randstreifen und Einfassungen der Stellplatzflächen sind mittels geeigneter Rasensaat zu begrünen bzw. so auszugestalten, dass eine Versickerung von Meteorwässern möglich ist.

(8) Im Planungsgebiet sind entsprechend der beabsichtigten Nutzungen ausreichend dimensionierte Stellflächen für Müll- und Wertstoffsammlung im Bereich der Stellplatzflächen anzuordnen. Diese können entlang der inneren Erschließungsstraßen auch in Gebäude integriert angeordnet werden.

§5

Anschlussverpflichtungen, Oberflächenentwässerung

- (1) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Gemeindewasserleitungsgesetzes i. d. g. F. zu erfolgen.
- (2) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend der Bestimmungen des Kanalgesetzes i. d. g. F. zu erfolgen.
- (3) Die Oberflächen- und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln und auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung bzw. zur Verrieselung zu bringen.
- (4) Die Versickerungsmaßnahmen sind so zu bemessen, dass ein Starkregenereignis (Bemessung des Starkregenereignisses nach den Vorgaben der Stadtgemeinde Voitsberg, bzw. deren zuständigen Projektanten für Siedlungswasserbau) auch bei gering sickerfähigem Boden auf eigenem Grund gepuffert werden kann. Ein etwaiger Überlauf darf an das Retentionsbecken der Stadtgemeinde Voitsberg auf Grundstück 547/1 angeschlossen werden.
- (5) Die Versickerung von Oberflächenwässern über Sickerschächte udgl. ist aus Sicht des Grundwasserschutzes nur für Dachflächenwässer zulässig. Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschicht (z.B. begrünte Versickerungsmulden, Rasengittersteine, angrenzende Rasenflächen) zur Versickerung gebracht werden. Ein etwaiger Überlauf darf an das Retentionsbecken der Stadtgemeinde Voitsberg auf Grundstück 547/1 angeschlossen werden.

§6

Baugrenznlinien, Lage der Gebäude,

- (1) Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung näher festgelegten Baugrenznlinien unter Einhaltung der festgelegten Baugrenznlinien vorzunehmen.
 - (2) Außerhalb der festgelegten Baugrenznlinien dürfen unterirdische Gebäudeteile, Rampenkonstruktionen und deren Überdachungen, überdachte Müllplätze, Garagen, Carports, angebaute Stiegenhäuser und Lifte bis zu einer Grundfläche von maximal 12 Quadratmetern, Nebengebäude und dergleichen situiert werden.
- Weiters gelten die Festlegungen des §12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995.

§7

Bebauungsweise, Bebauungsdichte

- (1) Die in der Plandarstellung/ Rechtsplan festgelegte Bauungsweise (offen/ gekuppelt/ geschlossen bzw. geschlossen) ist einzuhalten.
 - (2) Bei der Ausbildung von Satteldächern deren Traufen nicht parallel zu den Höhenschichtenlinien liegen, dürfen maximal 2 Häuser gekuppelt werden.
 - (3) Der gemäß Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg festgelegte Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 kann unterschritten werden.
- Die Bebauungsdichtehöchstgrenze von 0,4 ist einzuhalten.

§8

Dachformen, Gebäudeorientierung

- (1) Dächer sind als Satteldach oder als Pultdach auszuführen.
- (2) Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10 Grad bis 25 Grad auszuführen.
- (3) Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 47 Grad auszuführen.

(4) Ausbauten im Bereich des Dachgeschoßes sind innerhalb der zulässigen maximalen Dachneigung herzustellen.

(5) Für die Gebäudeorientierung gilt, dass die Hauptfirstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern parallel zur Langseite der Gebäude situiert werden müssen.

§9

Gebäudehöhe, maximale Geschößzahl

(1) Als Höhenbezug für Gebäudehöhen und Gesamthöhe gilt das natürliche Gelände (Urgelände).

(2) Die maximalen traufseitigen Gebäudehöhen werden gemäß Eintragung in der Plandarstellung/ Rechtsplan festgelegt.

(3) Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit 15,00 Meter festgelegt.

(4) Die maximale Gesamthöhe für Nebengebäude darf 4,00 Meter nicht überschreiten.

(5) Die max. talseitige Geschößzahl beträgt: Sockelgeschoß + 2G + DG

(6) Die max. bergseitige Geschößzahl beträgt: 2G + DG

(7) Bei einer etwaigen Ausnutzung der maximalen Geschößzahl im Bereich des südwestlichen Grundstücksteiles (Bereich WA, geschlossene Bebauung) ist das unterste Geschoß (Sockelgeschoß) talseitig um mindestens 3,00 Meter nach vorne versetzt, vor die aufgehende Gebäudefront der oberen Geschosse, auszubilden.

§10

Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände zu den Straßenfluchtlinien sind in der Plandarstellung/ Rechtsplan eingetragen.

Gemäß § 13 Abs. 7 und 9 des Stmk. BG 1995 kann der Abstand von Gebäuden auf demselben Bauplatz bis auf das Ausmaß von 2 Metern reduziert werden.

Ansonsten gelten die baugesetzmäßigen Gebäudeabstände.

§11

Geländeänderungen, Böschungen, Stützmauern

(1) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 35 Grad zulässig.

(2) Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,00 Metern, gemessen vom Urgelände, nicht überschreiten.

(3) Als Material für Stützmauern sind so genannte „Löffelsteine“, großformatige Steinschichtungen und dergleichen nicht zulässig.

(4) Stützmauern sind mit gebietstypischen Bepflanzungen zu begrünen.

(5) Großflächige Geländeänderungen, die das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen wie z.B. Einschnitte, Einebnungen, etc. sind unzulässig. Baukörper sind so zu situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt.

§12

Einfriedungen

Für Einfriedungen sind Zäune in nicht blickdichter Form und Hecken mit gebietstypischen Gehölzen bis maximal 1,50 Meter zulässig. Einfahrtstore müssen einen Abstand von mindestens 5 Meter zur jeweiligen Straße einhalten.

§13

Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht als Verkehrsflächen und dergleichen verwendet werden, sind als Grünflächen gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen aus heimischen Gehölz auszugestalten.
- (2) Sämtliche Kfz-Abstellflächen im Freien, sowie Müllstandplätze sind mindestens zweiseitig durch bspw. Hecken oder Büsche einzugrünen.
- (3) Decken von unterirdischen Bauwerken (Garagen etc.) sind so auszubilden, dass eine Begrünung und Bepflanzung von darüber liegenden Freiflächen sichergestellt ist.

§ 14

Zeitliche und räumliche Zonierung

Im Planungsgebiet werden folgende Zonen festgelegt:

- a) Zone Baumgasse, im Planungsgebiet jener Teil bzw. jene Grundstücke die direkt an die Verkehrsfläche der Baumgasse angrenzen.
- b) Zone Süd, im Planungsgebiet im südlichen Bereich gelegen (Gebiet der ausschließlich geschlossenen Bebauung im WA).
- c) Zone Mitte, Fläche zwischen Erschließungsstraße (G) und Zone Süd (b) gelegen.
- d) Zone Ost, Fläche zwischen Erschließungsstraße und Grundstück 514/1
- e) Zone Nord, Fläche nördlich des Wendehammers der Erschließungsstraße (G) und südlich der Zone Baumgasse (a).

Für diese angeführten Bereiche ist eine zeitliche und räumliche Zonierung des Bebauungsplanes vorgesehen. Bei Vorliegen der Baulandvoraussetzungen für die jeweiligen Zonen, können diese einzeln in Bauland übergeführt werden. Eine Gesamtaufschließung des Planungsgebietes ist keine Voraussetzung für die Überführung der angeführten Zonen in Bauland.

§15

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Planfachliche Erläuterungen

1. Ausgangslage/ Rechtssituation

1.1 Ausgangssituation:

Beim „Wohnpark Voitsberg West“ („Pobinger- Gründe“, KG Tregist, Grundstücksnummer 514/5) handelt es sich um eine langjährig unbebautes, nach Süden bzw. Westen geneigtes Hanggrundstück zwischen der Baumgasse und dem Friedhof, im direkten Anschluss am derzeitigen nordwestlichen Siedlungsrand von Voitsberg.

Für diesen Bereich wurde ein unverbindliches Gestaltungskonzept (Anhang A) erstellt, das für den ggst. Bebauungsplan jedoch das gestalterische Grundgerüst bilden kann.

Nun beabsichtigen die Grundstückseigentümer Monika Hallmann, Wilhelm Pobinger und Elisabeth Sulzbacher auf dem Areal mit der Grst.Nr. 514/5 mit einer Gesamtfläche von ca. 23.280 m² eine Wohnbebauung, je nach spezifischer Lage am Grundstück, in Form von Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern und/oder Geschosswohnungsbau zu errichten.

1.2 Flächenwidmungsplan-Festlegungen

Das Grundstück Grst. Nr. 514/5, KG Tregist, KG-Nr 63367 im Ausmaß von ca. ca. 23.280 m² ist im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg im südlichen Teil als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt L(WA) 0,2-0,4.

Im nördlichen Teil ist das Grundstück als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt L(WR) 0,2-0,4.

Das Planungsgebiet ist Bereich bzw. Teilbereich der im FLWP Nr. 3.00 Voitsberg, im Wortlaut angeführten bebauungsplanpflichtigen Flächen lfde. Nr. 25 und 26.

Als fehlende Aufschließungserfordernisse für die unter § 3 (1) des Wortlautes genannten Bereiche gelten:

- Siedlungspolitisches Interesse einer bestmöglichen Integration in die bestehende Siedlungsstruktur, Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbild (25, 26) unter besonderer Bedachtnahme auf den im Süden angrenzenden Friedhof (25)).
- Sicherstellung einer rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten Anbindung an das öffentliche Straßengut (25,26),
- innere Erschließung (25,26),
- Gestaltungs- und Baukonzept (25,26),
- Parzellierung (25,26),
- Berücksichtigung des im Süden angrenzenden Friedhofes (Vorbehaltsfläche) (25)

1.3 Erfüllung der fehlenden Aufschließungserfordernisse

Die formulierten Bedingungen werden durch das im Wortlaut formulierte Regelwerk einer Lösung zugeführt.

- Rechtlich gesicherte Zufahrt, Anbindung an das öffentliche Straßengut:

Die Sicherstellung einer rechtlich gesicherten Zufahrt wird einerseits durch die südliche, verkehrsmäßige äußere Erschließung des Areals, von Süden her über eine öffentliche Zufahrtsstraße am Grundstück mit der Grst.Nr. 547/1 als Verlängerung der bestehenden Verkehrsfläche (Grst.Nr. 547/11) gewährleistet.

Hier wurde bereits bei der Planung und Ausführung der in diesem Bereich der Grundstücke der Stadtgemeinde Voitsberg befindlichen baulichen Anlagen des Bestattungszentrums auf genau diesen Umstand der Erfordernis einer Erschließung des gegenständlichen Planungsgebietes Bedacht genommen.

Die nördliche, äußere verkehrsmäßige Erschließung erfolgt für die an der Baumgasse angrenzenden Grundstücke vom Grundstück mit der Grst.Nr. 514/1 (Baumgasse) aus.

Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke sind diesbezüglich mit einem Servitut auszustatten.

Eine Verbindung der beiden äußeren Erschließungsstraßen wurde, um ein Durchfahren des Planungsgebietes zu unterbinden, nicht angestrebt.

- Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt, wie in der grafischen Darstellung ersichtlich, im Anschluss an die südliche äußere Erschließung.

Die innere Erschließungsstraße soll vorerst das gegenständliche Areal erschließen, kann zukünftig aber auch die östlich angrenzenden Grundstücke Nr. 514/1 und 519/1 erschließen.

Weiters kann im Bedarfsfall auch das westlich angrenzende Grundstück Grst. Nr. 514/2 (Grundstück Zehetner) über eine private Servitutzufahrt angebunden werden.

Die innere Erschließungsstraße wird derzeit mit einer Umkehrmöglichkeit abgeschlossen; von hier aus ist die bereits oben angesprochene Anbindung der derzeit noch außerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Für die innere Erschließungsstraße wird entsprechend den örtlichen Gepflogenheiten eine mindestens 6,00 m breite Befestigung festgelegt, das Straßengrundstück selbst hat eine Breite von 7,00 m. Die maximale Steigung der Straße wird mit 10 Prozent limitiert.

Die innere Erschließungsstraße soll nach der Herstellung von der Stadtgemeinde Voitsberg in das öffentliche Gut übernommen werden.

- Gestaltungs- und Bebauungskonzept:

Für das Planungsgebiet wurde ein Gestaltungs- und Bebauungskonzept (Anhang A) erarbeitet das für den gegenständlichen Bebauungsplan das gestalterische Grundgerüst bilden kann.

Dieses Bebauungskonzept sieht vor, eine mit zunehmender Höhe eine lockerer werdende Bebauung zu realisieren.

Die unteren, am Fuß des Hanges liegenden Grundstücksbereiche sind in diesem Konzept mit geschlossener Bebauung als Geschosßbau geplant. Dieser Bereich liegt im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg im WA (Allgemeinen Wohngebiet), soll einen Bebauungsschwerpunkt bilden und nimmt somit auch Bedacht auf die angrenzende kommunale Nutzung.

Nach oben sieht das vorliegende Gestaltungs- und Bebauungskonzept eine immer mehr aufgelockerte Bebauung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern vor.

Die Bebauung entlang der Baumgasse wird, entsprechend der nordseitigen Straßenseite der Baumgasse, als Einfamilienhausbebauung geplant.

- Parzellierung:

Die Parzellierung soll den im Bebauungs- und Gestaltungskonzept formulierten Grundsätzen folgen und erfolgt im Zuge der Grundstücksverwertung.

2. Gestaltungsgrundlagen/ Erfordernisse

2.1 Erschließungskonzept:

Das äußere wie auch innere Erschließungskonzept ist im Flächenwidmungsplan als fehlendes Aufschließungserfordernis formuliert und bereits unter Punkt 1.3 der Planfachlichen Erläuterungen ausführlich behandelt.

2.2 Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Die technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden als Konzept grafisch im Anhang B dargestellt.

2.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung der im Planungsgebiet anfallenden Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke werden an das bereits im Bereich der Baumgasse befindliche öffentliche Kanalsystem angebunden. Alle weiteren Grundstücke des Planungsgebietes werden an das derzeit vorhandene öffentliche Kanalnetz im Bereich des Grundstückes 547/13 der Stadtgemeinde Voitsberg angeschlossen.

2.2.2 Meteorwasserbeseitigung

Die Oberflächen- und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln und auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung bzw. zur Verrieselung zu bringen. (siehe besonders auch §5 der Verordnung)

2.2.3 Wasserversorgung

Die Versorgung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz. Die an die Baumgasse angrenzenden Grundstücke werden an das bereits im Bereich der Baumgasse befindliche öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Alle weiteren Grundstücke des Planungsgebietes werden an das derzeit vorhandene öffentliche Versorgungsnetz im Bereich des Grundstückes 547/13 der Stadtgemeinde Voitsberg angeschlossen.

2.2.4 Elektrische Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt für das gesamte Planungsgebiet durch einen Neuanschluss des Gebietes an das Netz des örtlichen EVU (Stadtwerke Voitsberg). Die Anbindung erfolgt direkt im Bereich des Trafos auf Grundstück Grst. Nr. 547/11.

2.3 Verkehrsflächen:

Das äußere wie auch innere Erschließungskonzept ist im Flächenwidmungsplan als fehlendes Aufschließungserfordernis formuliert und bereits unter Punkt 1.3 der Planfachlichen Erläuterungen ausführlich behandelt.

Weiters sind im gegenständlichen Planungsgebiet umfangreiche Kfz-Abstellplätze, mindestens im Erfordernis gemäß Steiermärkischem Baugesetz § 71 (3) herzustellen.

2.4 Aussenraumgestaltung:

Um das Landschaftsbild möglichst wenig zu verändern sind Eingriffe in das natürliche Gelände so schonend wie möglich durchzuführen.

Hohe Stützmauern und steile Böschungen sind unbedingt zu vermeiden. Stützmauern sollten begrünt werden.

Großflächige Geländeänderungen, die das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen wie z.B. Einschnitte, Einebnungen, etc. sind jedenfalls zu vermeiden. Baukörper sind so zu situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt.

2.5 Gebäudehöhe, maximale Geschoßzahl, Bebauungsweise, städtebauliche Gestaltüberlegungen:

Gebäudehöhe, Geschoßigkeit und Bebauungsweise sind Reaktionen auf verschiedene örtlich vorgegebene Randbedingungen:

Am Fuß des Hanges befindet sich der sehr massiv in Erscheinung tretende Gebäudekomplex des an den Friedhof angeschlossenen Bestattungszentrum Voitsberg (Abb. 1)

Östlich des Friedhofes findet sich eine Anlage mit mehrgeschossigen Wohnbauten (Abb. 1).



Abb. 1

Weiter westlich, angelagert an die Zufahrtssituation zum Bestattungszentrum befinden sich gewerbliche Nutzungen mit ebenso großmaßstäblichen Gebäudevolumen (Abb. 2)



Abb. 2

In dem, im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg als WA, Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen unteren Teil des Grundstückes und Planungsgebietes geht es (wie auch im Flächenwidmungsplan dezidiert angeführt) um eine Berücksichtigung des vorgenannten Umstandes.

Als Reaktion auf diese städtebaulich relativ heterogene Umgebung soll in diesem Grundstücksteil eine adäquate Reaktion in Form einer Bebauung in geschlossener Bauweise angemessener Größe erfolgen. Das beigefügte Gestaltungskonzept sieht hier am Fuß des Hanges einen an die Topografie angepassten Geschoßbau vor, die in diesem Bereich jedenfalls einer kleinmaßstäblichen und kleingliedrigen Bebauung vorzuziehen ist.

Diese Bebauung am Fuß des Hanges ist bei Ausnutzung der maximalen Geschoßigkeit so zu gestalten, dass die Sockelgeschoßzone talseitig um mindestens 3 Meter gegenüber der aufgehenden Gebäudefront der oberen Geschosse nach vorne zu versetzen ist. (Abb. 3) Diese Forderung begründet sich in der angestrebten gestalterischen Höhenstaffelung des Baukörpers. Die Sockelzone kann beispielsweise für überdachte Abstellplätze mit darüberliegenden Terrassen genutzt werden.

Diese Bebauung am Fuß des Hanges stellt die dahinter liegende Bebauung in den oberen Hangbereichen in den Sichtschatten. Für den Betrachter im Bereich des Friedhofsparkplatzes (und auch für weiter entfernt gelegene Betrachterstandpunkte) ist nur mehr der oberste Gebäudeteil wahrnehmbar. (Abb. 3)

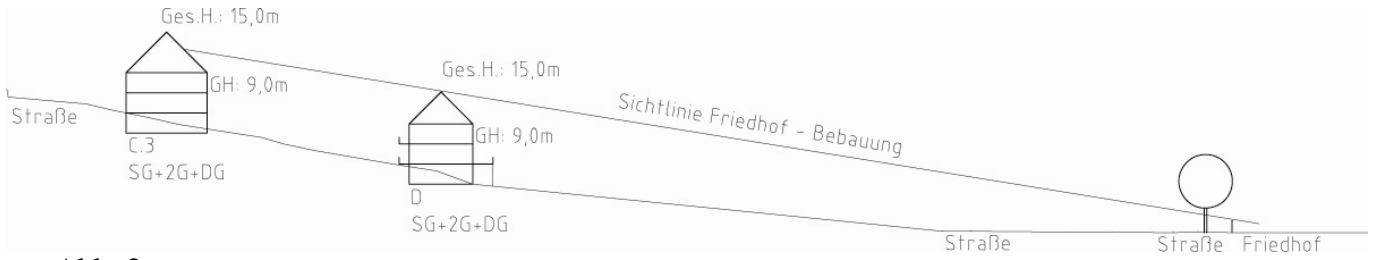


Abb. 3

In den oberen Grundstücksteilen (im Flächenwidmungsplan 3.00 der Stadtgemeinde Voitsberg als WR, Reines Wohngebiet, ausgewiesen) stellt eine wichtige Randbedingung die relativ steile Hangneigung (bis zu einer Geschosshöhe Höhenunterschied bei einer durchschnittlichen Baukörpertiefe) dar.

Als städtebauliche Höhenreferenz wurde hier die Dimension der bereits bestehenden Einfamilienhausbebauung im Bereich der Baumgasse mit den dort auftretenden zwei Vollgeschossen, sowie die landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude der Umgebung herangezogen (Abb. 4).

Dieser Umstand, sowie die Möglichkeit die ursprünglich in der Weststeiermark traditionell vorhandene, relativ steile Dachneigung von 47 Grad umzusetzen, resultiert bei der Bestimmung der maximalen Höhen nach dem Steiermärkischen Baugesetz (Verschneidung mit dem ursprünglichen und unveränderten Gelände) in den vorgegebenen Höhen der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe.

Das beigefügte Gestaltungskonzept sieht, nach oben hin, eine Verringerung der Baumassenkonzentration (gekuppelte und dann offene Bauweise) vor, die im Bereich der Baumgasse seine Entsprechung in der dort bereits vorhandenen Einfamilienhausbebauung findet.



Abb. 4