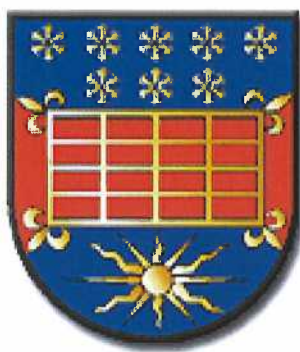


**Gemeinde
St. Lorenzen am Wechsel**



**Bebauungsplan
„Grüner Weg neu“**

gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 68/2025

– Anhörung–

Stand: 30.01.2026

GZ: 147BN25

Graz – St. Lorenzen am Wechsel

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	
Verordnungsentwurf zur Anhörung.....	1
§ 1 Geltungsbereich Verfasserin.....	1
§ 2 Flächenwidmung Ersichtlichmachung.....	1
§ 3 Begriffsbestimmungen	2
§ 4 Verkehrserschließung/Technische Infrastruktur.....	3
§ 5 Oberflächenentwässerung.....	3
§ 6 Situierung Baugrenzlinien	3
§ 7 Bebauungsdichte Bebauungsgrad	4
§ 8 Bauungsweise Geschoßanzahl Gesamthöhe Dachform 	4
Farbgebung und Materialwahl Alternativenenergieanlagen.....	4
§ 9 Abstellflächen Garagen Nebengebäude	5
§ 10 Freiflächen Grad der Bodenversiegelung Einfriedungen.....	6
§ 11 Inkrafttreten Außerkrafttreten	6
Verfahrensblatt.....	7
Planwerk	8
Erläuterungsbericht.....	9
1. Gebietsbeschreibung Grundlagen.....	9
2. Gestaltungs- /Plangrundlagen.....	13
3. Beilagen	17

Verfasserin:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20 | 1 | 9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

Abkürzungsverzeichnis:

Abs	Absatz
Abt/ABT	Abteilung
BauG	Baugesetz 1995 (für Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BGBI. 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
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

GEMEINDE ST. LORENZEN AM WECHSEL

Bebauungsplan

„Grüner Weg neu“

PRÄAMBEL

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der bisherige Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan „Grüner Weg“ idF der 2. Änderung (Verfasser: Arch. Prof. Hoffmann, DI Werner, Verordnungsprüfung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung: 22.10.1998) ersetzt und verliert der bisherige Bebauungsplan mit Inkrafttreten dieser Verordnung seine Rechtswirksamkeit.

VERORDNUNGSENTWURF ZUR ANHÖRUNG

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 68/2025¹, wird der Bebauungsplan „Grüner Weg neu“ der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel, samt zeichnerischer Darstellung und Erläuterungsbericht, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz mit der GZ: 147BN25 und Stand vom 30.01.2026 in der Zeit von bis (mind. zwei Wochen), im Gemeindeamt St. Lorenzen am Wechsel schriftlich auf Verfügung des Bürgermeisters angehört.

§ 1

GELTUNGSBEREICH | VERFASSERIN

- (1) Der Geltungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) gesondert ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen des § 41 StROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich.
- (1) Die zeichnerische Darstellung (Planwerk), verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 147BN25, Stand: 30.01.2026 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung (selbe GZ und selbes Datum) und stellt den Geltungsbereich plangrafisch dar. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht („Planungsfachliche Erläuterungen“) angefügt.

§ 2

FLÄCHENWIDMUNG | ERSICHTLICHMACHUNG

- (1) Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke, sind gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 als Bauland – Reines Wohngebiet (WR) gem. § 30 (1) Z.1 StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt bzw. als Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr ausgewiesen.

¹ In der Folge kurz „StROG 2010“.

- (2) Das ggst. Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Europa-Vogelschutzgebietes Nr. 2 (Teile des Steirischen Jogl- und Wechsellandes) und im Geltungsbereich der Alpenkonvention.

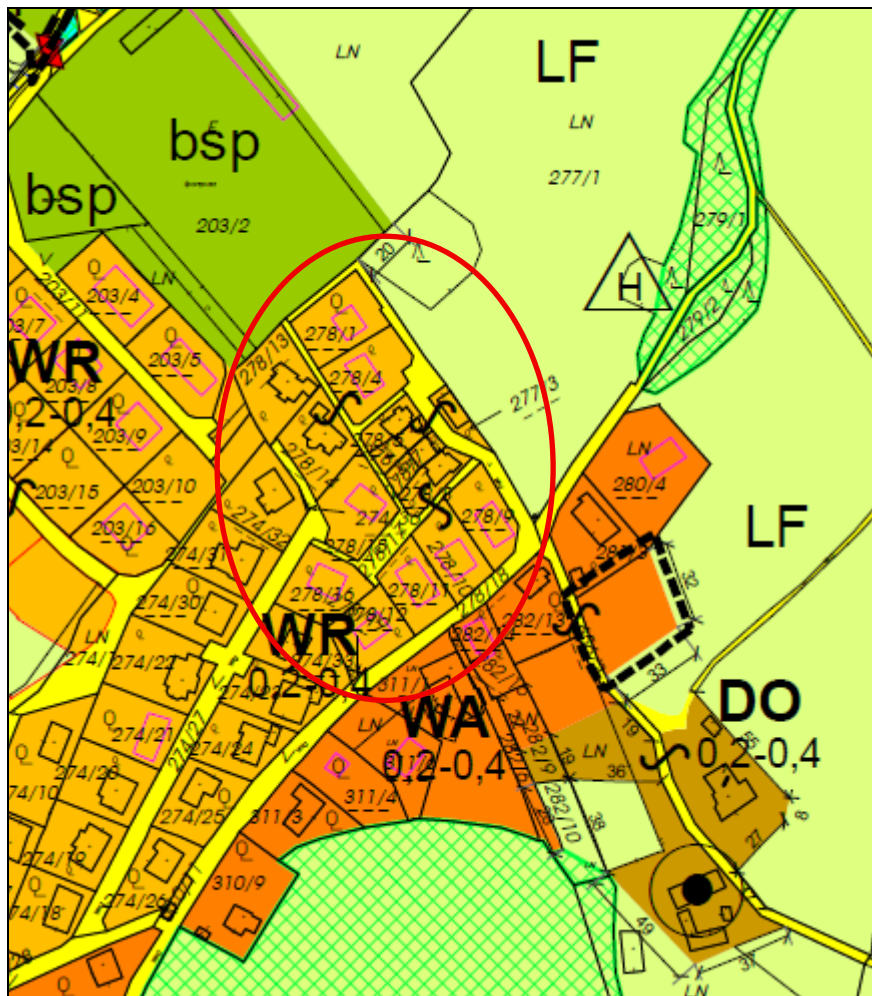


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 idgF, unmaßstäblich

§ 3

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck gemäß Flächenwidmungsplan iSd Bestimmungen der Baugebietsdefinition des § 30 (1) Z.1² StROG 2010 zu erfolgen.
- (2) Baugrenzlinien³ dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile, welche gem. den Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995, über die Baugrenzlinie hervortreten dürfen sowie die gem. § 6 (1) festgelegten Ausnahmen.

² Gemäß § 30 (1) Z.1 StROG 2010 sind Reine Wohngebiete Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;

³ Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10, Stmk BauG 1995.

- (3) Nebengebäude gem. § 4 Z.47 Stmk. BauG 1995: eingeschößige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²;

§ 4

VERKEHRERSCHLIESSUNG/TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- (1) Äußere Anbindung:

Das gegenständliche Planungsgebiet ist aus südwestlicher Richtung sowohl über den Schulweg als auch über den Faustmannweg an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

- (2) Innere Erschließung:

Die von der äußeren Anbindung ausgehende innere Erschließung (Grdste. Nr. 278/18 und 274/27 (Teilfläche), beide KG St. Lorenzen am Wechsel; Eigentum der Gemeinde) wurde bereits in Errichtung gebracht und ist gem. gelt. Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen.

- (3) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (insbesondere Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom, Nahwärme) wurde bereits in Errichtung gebracht und hat in Koordination mit der inneren Verkehrserschließung zu erfolgen. Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.

§ 5

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Die Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und auf dem jeweils eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- (2) Oberflächenwässer, die auf Flächen zur inneren Erschließung anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung zu bringen.

§ 6

SITUIERUNG | BAUGRENZLINIEN

- (1) Die Situierung der Hauptgebäude hat innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung näher festgelegten Baugrenzlinien⁴ (bebaubare Bereiche) zu erfolgen. Für Nebengebäude und

⁴ Begriffsdefinition gemäß § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995

überdachte Abstellplätze (nicht Garagen) sowie für bestehende Eingangsbereiche (ausschließlich betreffend das Baufeld Nr. 5) gelten Ausnahmen und dürfen hier die Baugrenzlinien überschritten werden.

- (2) Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche sind oberirdische Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk. BauG 1995 und Vorgaben der OIB-Richtlinien 2 und 2.2⁵ frei zu situieren.

§ 7

BEBAUUNGSDICHTE | BEBAUUNGSGRAD

- (1) Nachfolgende Bebauungsdichterahmen⁶ sind bauplatzbezogen verbindlich einzuhalten:
- Baufelder Nr. 1 bis 4: 0,2 - 0,65
 - Baufeld Nr. 5: 0,2 - 0,75
- (2) Nachfolgende max. zulässige Bebauungsgrade sind bauplatzbezogen verbindlich einzuhalten:
- Baufelder Nr. 1 bis 4: max. 0,35
 - Baufeld Nr. 5: max. 0,4

§ 8

BEBAUUNGSWEISE | GESCHOSSANZAHL | GESAMTHÖHE | DACHFORM | FARBGEBUNG UND MATERIALWAHL | ALTERNATIVENERGIEANLAGEN

- (1) Die in der Plandarstellung festgelegte offene und/oder gekuppelte Bebauungsweise⁷ ist einzuhalten.
- (2) Die max. Geschoßanzahl wird gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) für die Baufelder Nr. 1, 2, 3 und 4 mit max. einem oberirdischen Geschoß und einem (ausgebauten) Dachgeschoß (1+D) und für das Baufeld Nr. 5 mit max. zwei Geschoßen festgelegt. Die Errichtung von Kellergeschoßen ist zulässig.
- (3) Die max. Gesamthöhe von Gebäuden⁸ wird gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk), bezogen auf die jeweilige Höhenlage des angrenzenden Geländes, für die Baufelder Nr. 1, 2, 3 und 4 mit max. 9,5 m und für das Baufeld Nr. 5 mit max. 10,5 m festgelegt. Im Falle

⁵ Anwendung der jeweils geltenden OIB-Richtlinien.

⁶ Gemäß § 1 (1) Stmk. Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 38/1993 idF LGBl. Nr. 51/2023, wird die Bebauungsdichte wie folgt definiert: Verhältniszahl, die aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

⁷ Begriffsdefinition gemäß § 4 Z.18 Stmk. BauG 1995

⁸ Gemäß § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: „der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u.dgl., unberücksichtigt bleiben“. Abweichen dazu sind die Gesamthöhen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vom angrenzenden Gelände aus zu ermitteln.

- der Errichtung von Garagen im Keller ausschließlich innerhalb der Baufelder Nr. 2 und 3 wird die Gesamthöhe mit max. 12,0 m festgelegt.
- (4) Als ausschließlich zulässige Dachform wird das Sattel- und Krüppelwalmdach festgelegt. Ausschließlich bei der Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und überdachten PKW-Abstellplätzen sowie bei Zubauten an bestehende Hauptgebäude sind zusätzlich Pult- und Flachdächer zulässig.
 - (5) Im Falle der Errichtung von Gaupen innerhalb der Baufelder Nr. 1, 2, 3 und 4 sind diese ausschließlich als Schlepp-, Satteldach-, oder Dreiecksgaupen auszubilden. Die Errichtung von Gaupen innerhalb des Baufeldes Nr. 5 ist unzulässig.
 - (6) Die Dachneigung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern wird mit 35° bis 45° und bei Pultdächern mit max. 10° festgelegt.
 - (7) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist auf das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Umgebungsbereich abzustimmen. Grelle, glänzende, reflektierende und optisch hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente sind auszuschließen. Ausschließlich zulässig sind helle Farbtöne und Naturtöne. Dächer sind mit einer grauen, rotbraunen bzw. roten Farbgebung auszuführen.
 - (8) Alternativennergieanlagen (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) sind ausschließlich auf den Dächern vorzusehen. Richtungsändernde Aufständereien sowie Freiaufstellungen im Gartenbereich sind nicht zulässig.

§ 9

ABSTELLFLÄCHEN | GARAGEN | NEBENGEBÄUDE

- (1) Je Wohneinheit sind mind. 2 Abstellplätze für PKW auf dem jeweiligen Bauplatz in Errichtung zu bringen. Ausgenommen davon sind Wohneinheiten innerhalb des Baufeldes Nr. 5 und sind die zugehörigen PKW-Abstellplätze (Garagen und/oder Carports) auf dem Grdst. Nr. 277/3, KG St. Lorenzen am Wechsel, innerhalb der festgelegten Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr sicherzustellen.
- (2) Überdachte (sog. Carports) und nicht überdachte Abstellflächen für Kfz dürfen auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen innerhalb der Freifläche in offener oder gekuppelter Bebauungsweise errichten werden.
- (3) Die Errichtung von Garagen⁹ ist ausschließlich innerhalb der festgelegten Baugrenzen in offener oder gekuppelter Bebauungsweise zulässig.

⁹ Gem. § 4 Z.28 Stmk. BauG 1995 (Begriffsdefinition)

§ 10

FREIFLÄCHEN | GRAD DER BODENVERSIEGELUNG | EINFRIEDUNGEN

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute Flächen, sofern diese nicht für Zufahrten, Zugänge, PKW-Abstellplätze benötigt werden, sowie Freiflächen verbindlich als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung¹⁰ wird mit max. 0,3 festgelegt.
- (3) Die Einfriedungen sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form mit einer max. Höhe von 1,6 m zulässig.
- (4) Hecken aus heimischen und standortgerechten Sträuchern dürfen eine Höhe von max. 1,6 m nicht überschreiten.
- (5) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen vorzunehmen (vornehmlich Laubgehölze unter weitestgehendem Verzicht auf Nadelgehölze, wie insbesondere), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 11

INKRAFTTRETEN | AUSSERKRAFTTRETEN

- (1) Die Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat gem. § 40 iVm § 38 StROG 2010 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (zwei Wochen) folgenden Tag in Kraft. In die Verordnungsunterlagen kann während der Amtsstunden im Gemeindeamt Einsicht genommen werden.
- (2) Mit Inkrafttreten des ggst. Bebauungsplanes tritt der geltende Bebauungsplan „Grüner Weg“ idF der 2. Änderung (Verfasser: Arch. Prof. Hoffmann, DI Werner, Verordnungsprüfung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung: 22.10.1998) für den gesamten Geltungsbereich außer Kraft.

Der Bürgermeister
Hermann Pferschy

¹⁰ Gemäß § 4 Z.18a Stmk. BauG 1995 die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken; Gem. § 8 (3) Stmk. BauG 1995 ist hierbei auf unbebaute Flächen abzustellen.

VERFAHRENSBLATT

GEMEINDE ST. LORENZEN AM WECHSEL
Bebauungsplan „Grüner Weg neu“

- 1) Anhörung des Bebauungsplanes „Grüner Weg neu“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 in der Zeit von bis (mind. zwei Wochen) auf Verfügung des Bürgermeisters.

Planverfasser

Datum: 30.01.2026

GZ: 147BN25

Der Bürgermeister

Datum:

GZ:

- 2) Beschluss des Bebauungsplanes „Grüner Weg neu“ durch den Gemeinderat gemäß § 38 (8) iVm § 40 (6) StROG 2010

Planverfasser

Datum:

GZ: 147BN25

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Datum:

GZ:

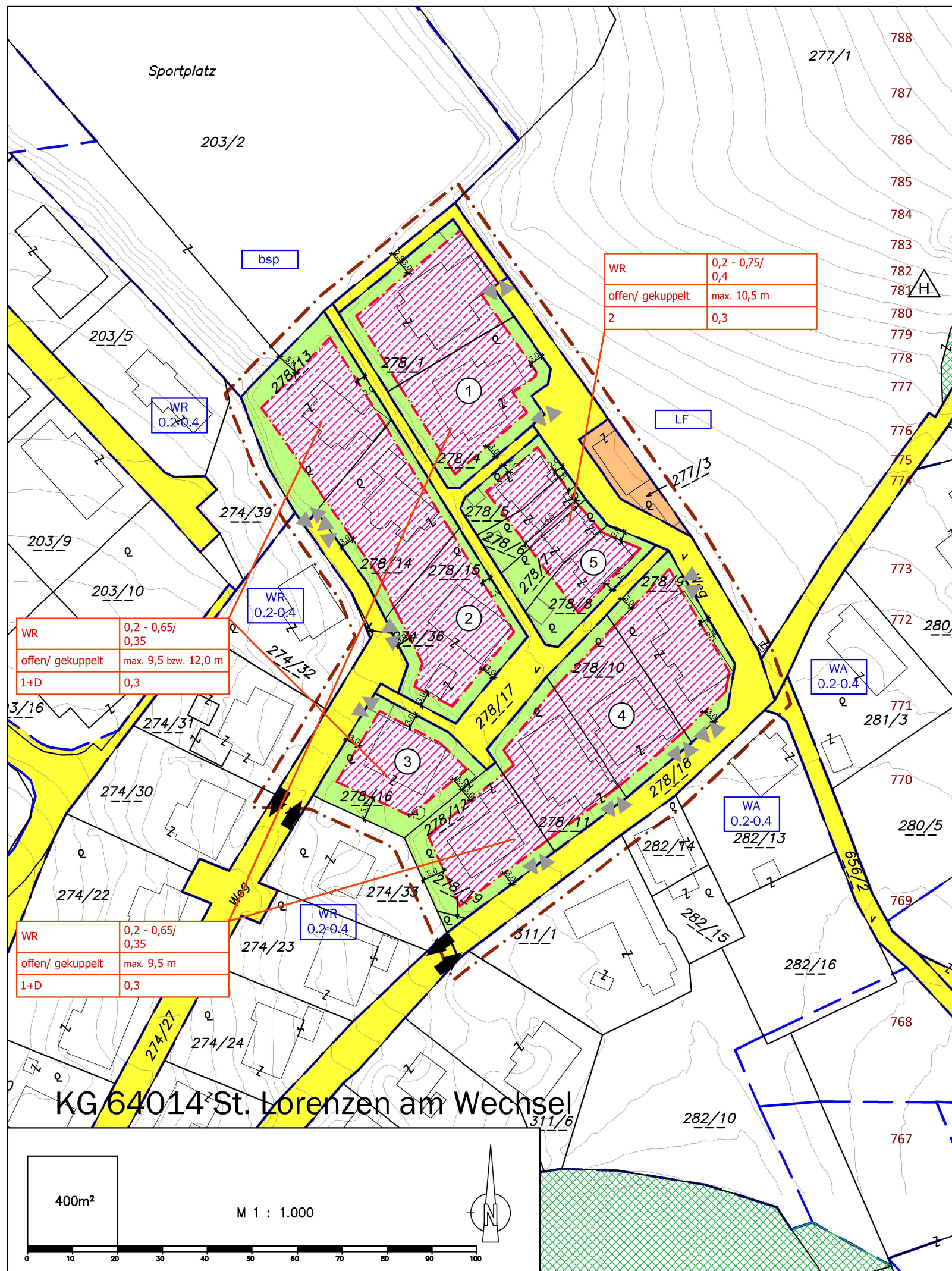
- 3) Inkrafttreten nach Kundmachung durch die Gemeinde

Datum:

- 4) Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967 des Amtes der Stmk. Landesregierung

Datum:

GZ:



LEGENDE:

- Geltungsbereich
- bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen gem. FWP Nr. 6.00
- Baugrenzlinie
- bebaubarer Bereich innerhalb der Baugrenzlinie
- lfde. Baufeldnummer
- Freiflächen (unversiegelt)
- Verkehrsfläche gem. § 32 (1) StROG 2010
- Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr
- Äußere Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- mögliche Zu- und Abfahrten von und zu Bauplätzen
- Gebäudebestand gem. DKM
- Gebäudenachtrag
- Wald
- Hochbehälter
- Höhenschichtlinien 1 m

Nutzungsschablone:

Baulandkategorie	Bebauungsdichte/ max. Bebauungsgrad
Bebauungsweise	max. Gesamthöhe
max. Geschoßanzahl	max. Grad der Bodenversiegelung

Plangrundlagen:

- FWP Nr. 6.00
- BEV-DKM, Stand: 16.10.2025

Maßstab: 1:1.000
Stand: 30.01.2026

GZ: 147BN25
Bearb.: Ke/Pr

Gemeinde
St. Lorenzen am Wechsel

Bebauungsplan
"Grüner Weg neu"
- Anhörung -

1. Anhörung des Bebauungsplanes
in der Zeit von bis

Für die Purnpernig & Partner GmbH
als Planverfasser
Datum: 30.01.2026
GZ: 147BN25

der Bürgermeister
Datum:
GZ:

2. Beschluss des Bebauungsplanes durch den
Gemeinderat am

Für die Purnpernig & Partner GmbH
als Planverfasser
Datum:
GZ: 147BN25

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Datum:
GZ:

3. Inkrafttreten nach Kundmachung:

4. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am
GZ:

Planverfasser:

Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung

Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@purnpernig.at
www.purnpernig.at

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. GEBIETSBESCHREIBUNG | GRUNDLAGEN

1.1 Gebietsbeschreibung:

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Nordosten des Ortszentrums der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel am nördlichen Rand des dicht bebauten Siedlungsgebietes. Die ggst. Grundstücke befinden sich in Hanglage mit einer Neigung Richtung Südwesten und sind vollständig bebaut bzw. als Privatgärten und zur Erschließung genutzt.

Der Umgebungsbereich im Süden ist mit Einfamilienwohnhäusern in offener Bebauung bebaut, auch hier sind nahezu alle als Bauland gewidmeten Grundstücke bebaut. Die Einfamilienwohnhäuser (überwiegend ein- bis zweigeschoßig mit teilweise ausgebauten Dachgeschoßen und über das angrenzende Gelände herausragenden Kellergeschoßen) im Umgebungsbereich weisen überwiegend Satteldächer auf; es finden sich jedoch auch Krüppelwalmdächer im städtebaulich relevanten Umgebungsbereich. Die Farbgebung der Dächer ist zwischen braun und rot; seltener grau. Insgesamt ist somit von einer eher homogenen Dachlandschaft mit einheitlichen Dachformen und -farben zu sprechen.

Das ggst. Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Natura 2000 Europa-Vogelschutzgebietes Nr. 2 (Teile des Steirischen Jogl- und Wechsellandes) und im Geltungsbereich der Alpenkonvention.



Abbildung 2- Ausschnitt aus dem Digitalen Atlas Steiermark (unmaßstäblich)

1.2 Neuerstellung des Bebauungsplanes | Änderungen:

Der BBPL „Grüner Weg“ wurde in seiner Stammfassung im Jahr 1991 beschlossen und zuletzt im Jahr 1998 abgeändert; die Grundstücke wurden auf Basis dieser Festlegungen bereits vollständig bebaut. Begründet wird die Notwendigkeit des ggst. neu festgelegten

Bebauungsplanes mit der aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht begrüßenswerten angestrebten planmäßigen Nachverdichtung des bebauten Gebietes in zentraler Lage innerhalb des Ortskerns (Siedlungsschwerpunkt) unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauches innerhalb eines infrastrukturell vollständig erschlossenen Gebietes. Im Zuge dessen werden die bebaubaren Bereiche erweitert und die Festlegungen auf den heutigen Stand im Sinne der Gleichbehandlung aktualisiert sowie gem. den Bestimmungen unter § 41 (1) des StROG 2010 (Mindestinhalte) neu festgelegt.

Hintergrund der angestrebten Verdichtung innerhalb des ggst. Bebauungsplangebietes ist das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde, den vermehrt eingelangten Ansuchen zur baulichen Erweiterung bestehender Einfamilienwohnhäuser zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten (Zweifamilienwohnhäuser) nachzukommen. Vielfach ist es durch Zubauten beabsichtigt, eine weitere, eigenständige Wohneinheit (eigener Zugangsbereich sowie Abstellplätze für PKW) für die 2. Generation zu schaffen.

Zur besseren Lesbarkeit und aufgrund der rechtlichen Veränderungen wurde von einer (üblichen) Änderung des Bebauungsplanes Abstand genommen und auf Basis der gelt. 2. Änderung unter Berücksichtigung der angestrebten Änderungen sowie der bewilligten Gebäudebestände ein neuer Bebauungsplan erstellt. Die Stammfassung und die 1. und 2. Änderung sind dem Erläuterungsbericht beigelegt.

Der Umfang der Bebauungsplanung entspricht den im § 41 (1) StROG 2010 geforderten Inhalten und umfasst zudem unerlässliche Festlegungen (Mindestinhalte) gem. § 41 (2) StROG 2010 hinsichtlich Verkehrsflächen, Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Grün- und Freiflächen, Gestaltung von Gebäuden und Anlagen, Ver- und Entsorgung sowie Einfriedungen sowie insbesondere hier auch Festlegungen betreffend Durchwegung. Darüber hinausgehende Festlegungen (Maximalinhalt) werden in Abwägung mit der Wahrung einer gewissen projektbezogenen Gestaltungsfreiheit sowie unter Berücksichtigung, dass das gesamte Gebiet bereits bebaut ist, nicht neu getroffen. Ebenso wird von einer Fortführung zahlreicher Festlegungen, welche deutlich über den Mindestinhalt von Bebauungsplänen hinausgehen und als „Kann-Bestimmungen“ des bisher geltenden Bebauungsplanes festgelegt waren, aufgrund der nicht ausreichenden Determinierung abgesehen. Ergänzungen erfolgen lediglich hinsichtlich der Errichtung von PV-Anlagen und werden hierfür Vorgaben getroffen, um die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Die wesentlichen Änderungen im Zuge der Neuerstellung ergeben sich aus der siedlungspolitischen Willensbildung, im ggst. zentralörtlichen Gebiet eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur zu ermöglichen. Dies entspricht jedenfalls einem flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden und somit auch den Raumordnungsgrundsätzen.

Aufgrund der bestehenden Wohnhäuser sowie teilweise erfolgter Grundstücksteilungen ist eine Anpassung der jeweils zulässigen Bebauungsdichterahmen sowie in Verbindung damit auch der zulässigen Bebauungsgrade erforderlich. Diese Festlegungen werden bereits un-

ter Berücksichtigung der angestrebten Zu- und Ausbauvorhaben (Nachverdichtung) festgelegt.

Die erforderlichen Erhöhungen der Dichte und des Bebauungsgrades werden differenziert in die Baufelder für überwiegend freistehende Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser und die bestehende Reihenhausstruktur (Baufeld Nr. 5) festgelegt. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen rd. 200 m² bis 340 m² (Reihenhäuser) bzw. zwischen rd. 600 m² und 830 m² und sind somit relativ klein bemessen, was bereits im Bestand, aufgrund nachträglich durchgeführter Grundstücksteilungen, Überschreitungen bedingte.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang drauf, dass durch die unveränderte Fortführung der Festlegung der Geschoßigkeiten (2 Geschoße bzw. 1 Geschoß und ausgebautes Dachgeschoß) das bisher bestehende visuelle Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur jedenfalls beibehalten wird.

Um den Bestimmungen gem. § 41 (1) StROG 2010 gerecht zu werden, wurde die Festlegung eines Grades der Bodenversiegelung in die ggst. Verordnung aufgenommen. Dieser Grad wird bauplatzbezogen mit max. 0,3 festgelegt und ist dieser gem. Bestimmungen des Stmk. BauG 1995 auf die unbebaute Fläche zu berechnen. Dies entspricht jedenfalls der ortsüblichen Bebauung unter Berücksichtigung der Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung (Gartenbereiche).

Die Baugrenzlinien werden neu festgelegt, um der oben beschriebenen angestrebten maßvollen Nachverdichtung ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen. Hierbei wurden grundsätzlich die baurechtlich erforderlichen Abstände berücksichtigt. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang darauf, dass zu den gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 festgelegten Verkehrsflächen (verkehrliche Erschließung und innere Durchwegung) aufgrund der bestehenden öffentlichen Nutzung entsprechend den Abstandsregelungen gem. § 13 Stmk. BauG 1995 geringere Abstände festgelegt werden können.

Die Bestandsgebäude sind im Rechtsplan gem. aktueller Digitaler Katastralmappe bzw. gem. Gebäudenachtrag dargestellt. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die dadurch augenscheinlich vorliegenden Überschreitungen der festgelegten Baugrenzlinien der Darstellung der projizierten Dachfläche und nicht des aufgehenden Mauerwerkes in der Digitalen Katastralmappe geschuldet sind. Überschreitungen der Baugrenzlinien durch Dachvorsprünge sind zulässig.

1.3 Festlegungen gem. Örtlichen Entwicklungskonzept und Entwicklungsplan Nr. 6.0:

Das Planungsgebiet befindet sich gem. rechtsgültigem Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan 6.0 im Bereich von Gebieten mit baulicher Entwicklung für Wohnen innerhalb der festgelegten relativen und absoluten siedlungspolitischen Entwicklungsgrenze mit den lfd. Nr. 5 und 8.

Die Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel ist gemeinsam mit der Nachbargemeinde Friedberg gem. REPRO 2016 für die Planungsregion Oststeiermark als Teilregionales Zentrum festgelegt.

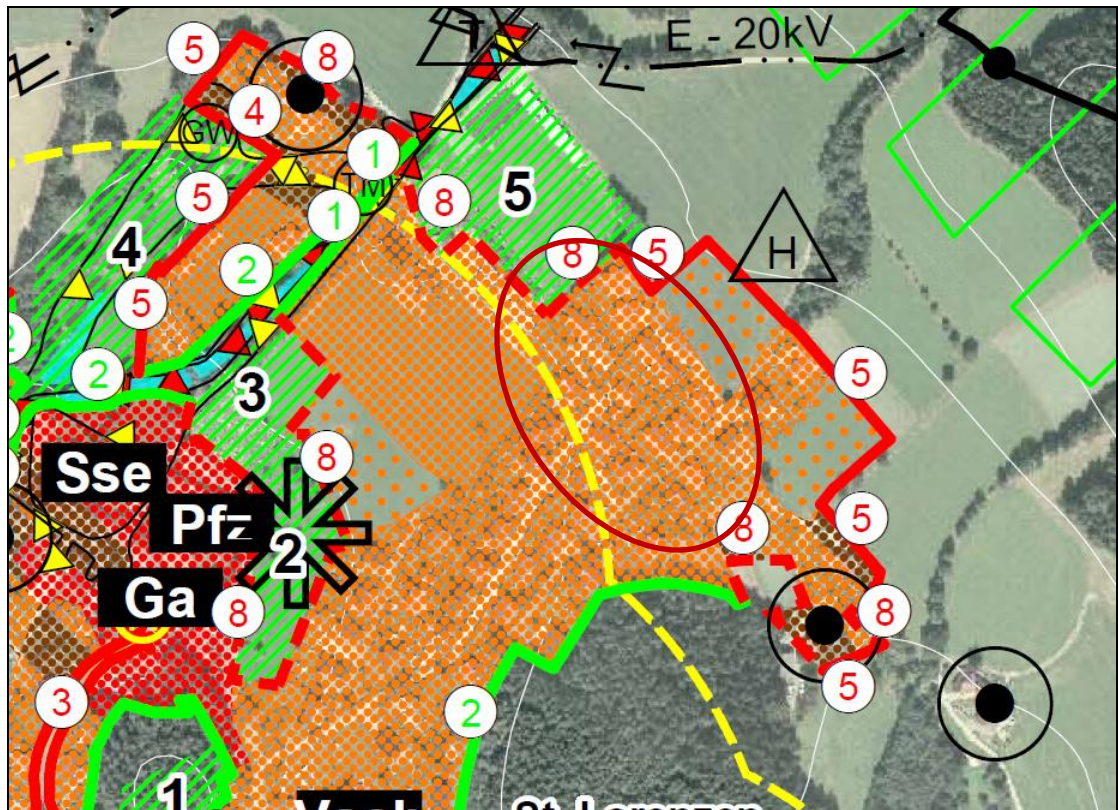


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem ÖEP Nr. 6.00 (unmaßstäblich)

1.4 Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 6.0:

Das gegenständliche Gebiet ist gem. Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 als Bauland – Reines Wohngebiet (WR) mit einem bestimmungsgemäßen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 bzw. als Verkehrsflächen festgelegt.

Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche mit einem schmalen bestockten Bereich und einem Hochbehälter an. Im Osten, Süden und Südosten befindet sich ebenfalls Bauland – Allgemeines und Reines Wohngebiet mit demselben Bebauungsdichterahmen. Im Nordosten grenzt eine Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke – Ballsport (bsp) an.

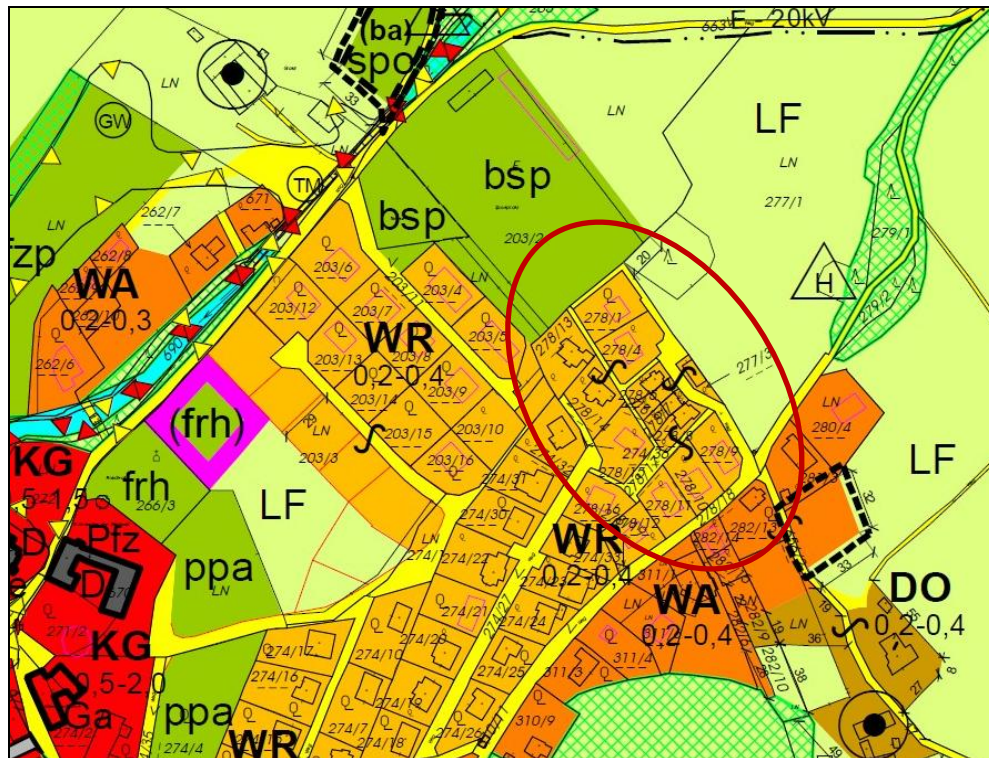


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem FWP Nr. 6.0 idgF (unmaßstäblich)

1.5 Bodenfunktionsbewertung

Die Bodenfunktionsbewertung dient dazu, den Erhalt produktiver Flächen zu fördern. Die Bewertung erfolgt anhand der Bodenteilfunktionen Lebensraum für Bodenorganismen, Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Abflussregulierung und Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen gemäß der ÖNORM L 1076. Für jede der Funktionen wird der sogenannte Funktionserfüllungsgrad ermittelt, welcher Auskunft über das Leistungsvermögen des Bodens gibt. Ausgehend vom Funktionserfüllungsgrad kann der Raumwiderstand für die einzelnen Teilfunktionen abgeleitet werden. Der Raumwiderstand ist das Maß für das raumordnerische Konfliktpotential, welches sich aus einer bestimmten räumlichen Einheit gegenüber baulichen oder vergleichbaren Nutzungsansprüchen auftritt. Da die ggst. Flächen bereits bebaut sind, können diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden.

2. GESTALTUNGS- / PLANGRUNDLAGEN

Im gegenständlichen Planungsgebiet wurden zehn freistehende Wohnhäuser (überwiegend Einfamilienhäuser) und ein Reihenhäuser mit 4 Wohneinheiten errichtet und sollen die ggst. Gebäude teilweise baulich erweitert werden.

Die Nutzungen der Gebäude haben sich an den Widmungsfestlegungen gem. geltendem Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 zu orientieren. Dies umfasst Bauland – Reines Wohngebiet (WR).

Reine Wohngebiete sind gem. § 30 (1) Z.1 StROG 2010 Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen.

2.1 Verkehrstechnische Erschließung und Abstellflächen:

Das gegenständliche Planungsgebiet ist aus südwestlicher Richtung sowohl über den Schulweg als auch über den Faustmannweg I an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb der gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 6 im Zentrum des Plangebietes auf Grdst. Nr. 278/17, KG St. Lorenzen am Wechsel, festgelegten Verkehrsfläche ist eine innere Durchwegung sicherzustellen. Von der Festlegung eines verpflichtend zu errichtenden Spielplatzes (Festlegung gem. Stammfassung) wird Abstand genommen, da augenscheinlich ausreichend Spielbereiche innerhalb der Privatgärten der Wohnhäuser vorhanden sind und auch die langjährige Wohnnutzung keine Erforderlichkeit einer derartigen Fläche (Spielplatz) deutlich gemacht hat. Zudem wird darauf verwiesen, dass für die verpflichtende Schaffung eines Spielplatzes die Voraussetzung gem. Stmk. BauG 1995 innerhalb des ggst. Bebauungsplangebietes nicht vorliegt.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes wurde bereits vollständig in Errichtung gebracht und ist diese gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 6.0 aus Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie erfolgt im Südwesten über die Verlängerung des Schulweges; im Südwesten wurde verläuft die Erschließungsstraße in Verlängerung des Faustmannweg I am Rand des Planungsgebietes bis in den nördlichen Bereich.

Im Planungsgebiet sind je Wohneinheit mind. 2 Abstellplätze für PKW auf dem jeweiligen Bauplatz in Errichtung zu bringen. Ausnahmen werden für das Reihenhaus innerhalb des Baufeldes Nr. 5 festgelegt und sind die zugehörigen Abstellplätze hierfür auf dem Grdst. Nr. 277/3, KG St. Lorenzen am Wechsel, sicherzustellen. Eine dauerhafte Parkierung von KFZ innerhalb der Erschließungsstraße ist nicht zulässig.

Innerhalb der Baufelder Nr. 2 und 3 ist aufgrund der Hanglage auch die Integration der Garage in den Keller zulässig, was damit eventuell zu einer erforderlichen, höheren Gesamthöhe der Gebäude führt, weil eben keine vollständige Einfügung in das Gelände im Bereich der Zufahrt erfolgen kann.

Von einer Fortführung der lt. Stammfassung des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ festgelegten straßenbegleitenden Gehwege wird Abstand genommen, da das Grundstück Nr. 278/18, KG St. Lorenzen am Wechsel (im Eigentum der Gemeinde), bereits als Verkehrsflächen ausgebildet ist und eine Breite von rd. 6 m aufweist. Dies entspricht jedenfalls der gem. Stammfassung erforderlichen insgesamten Breite für den „Fahrverkehr öff.- priv.“ sowie der „straßenbegleitenden Gehsteige“. Eine Ausbildung von von der Verkehrsfläche abgetrennten Gehsteigen wurde seitens der Gemeinde nicht umgesetzt und begründet sich das damit, dass auch im weiteren südlichen Verlauf keine abgetrennten Gehsteige vorhanden sind.

2.2 Infrastrukturanlagen | Anschlussverpflichtungen | Oberflächenentwässerung:

Da das Planungsgebiet bereits vollständig bebaut ist und lediglich eine sanfte Nachverdichtung geplant ist, sind bereits alle erforderlichen Anschlüsse errichtet.

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

Die Entsorgung der anfallenden Regenwässer erfolgt gem. BauG 1995 auf eigenem Grund und sind hier die bestehenden Oberflächenentwässerungssysteme heranzuziehen bzw. dementsprechend zu erweitern. Wässer von z.B. Zufahrten und Abstellplätzen sind gereinigt und entsprechend dem Stand der Technik zu entsorgen bzw. zu versickern.

Bei künftiger Bebauung der ggst. Flächen (Teilflächen) sind im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens Entwässerungsprojekte für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer auszuarbeiten bzw. bestehende Entwässerungskonzepte zu ergänzen. Belastete Meteorwässer sind vor Versickerung dem Stand der Technik entsprechend zu reinigen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

Die vorgesehene Bebauungsweise (Geschoßanzahl, Gesamthöhe, offen/gekuppelt) orientiert sich am Umgebungsbereich (vgl. Schrägluftbild) und führt die Ortsüblichkeit damit fort.

Um die zukünftige Bebauung bestmöglich in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, werden Vorgaben hinsichtlich der Geschoßigkeit, Höhenentwicklung und Dachform getroffen. Die vorgesehene Bebauungsweise, Geschoßanzahl, Gesamthöhe, etc. orientiert sich raumplanungsfachlich am Umgebungsbereich bzw. dem Bebauungsplangebiet im unmittelbaren südwestlichen Umgebungsbereich in der großflächigen, zusammenhängenden Hangzone innerhalb des Ortszentrums der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel.

Die Festlegung der bebaubaren Bereiche erfolgt grundsätzlich gemäß den erforderlichen Grenzabständen nach § 13 Stmk. BauG 1995 bzw. gem. baurechtlich bewilligter Bestände. Die Einhaltung der jeweiligen Mindestgrenzabstände sind gem. Stmk. BauG sicherzustellen.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig und sind hierfür die Bestimmungen des gelt. Stmk. BauG 1995 einzuhalten. Dass Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzlinsen errichtet werden dürfen, stellt eine grundsätzliche Möglichkeit, jedoch keine Verpflichtung dar und entspricht der siedlungspolitischen Willensbildung zur Wahrung einer gewissen Baufreiheit.

Für die geplante Bebauung wird die Errichtung von max. zwei Geschoßen bzw. einem Geschoß und ausgebautem Dachgeschoß festgelegt und ist die Errichtung von einem Kellergeschoß zulässig. Um den gem. StROG 2010 festgelegten Mindestinhalten für Bebauungspläne zu entsprechen, wird die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit 9,5 m bzw. 10,5 m festgelegt. Ausnahmen werden zusätzlich für die Baufelder Nr. 2 und 3 getroffen, wo ausschließlich im Falle der Errichtung von Garagen im Keller die max. zulässige Gesamthöhe mit 12,0 m festgelegt wird. Aufgrund der gegebenen Hanglage ist hier eine Integration im Keller umsetzbar. Abweichend zu den Vorgaben des Stmk. BauG 1995 sind diese Höhen vom angrenzenden Gelände aus zu ermitteln, da aufgrund der bereits beste-

henden Bebauung iVm erfolgter Geländeänderung der Bezug auf das natürliche Gelände nicht mehr ableitbar ist.

Die Farbgebung und Materialwahl der Dachdeckung innerhalb des Planungsgebietes hat sich am städtebaulich relevanten Umgebungsbereich zu orientieren. Vorherrschend sind hierbei helle Putzfassaden sowie ziegelrote, rötlich braune und graue Dächer. Grelle und glänzende Fassadenfarben, welche nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen, sind unzulässig. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben weiß oder schwarz haben. Zur Sicherstellung der Einfügung in den Umgebungsraum sind für die Fassadengestaltung helle (gebrochene) Farbtöne und Naturtöne zu verwenden.

Um im Falle einer Errichtung von Alternativenergieanlagen (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) die erforderliche Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, sind diese ausschließlich auf Dächern der Hauptgebäude (Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer) zulässig. Aufständigung auf Pult- oder Flachdächern bei Nebengebäuden sowie richtungsändernde Aufständigungen sowie Freiaufstellungen sind nicht zulässig. Die Einschränkung, wonach Alternativenergieanlagen ausschließlich auf geeigneten Dächern und nicht auf Pult- oder Flachdächern bei Nebengebäuden errichtet werden dürfen, stellt eine ausreichende Einfügung in die Siedlungsstruktur sicher, da hierbei ohne Aufständigung eine visuelle Integration in die Dachlandschaft sichergestellt werden kann und ein störendes Erscheinungsbild vermieden wird.

2.4 Freiflächen | Einfriedungen | Geländeänderungen | Grad der Bodenversiegelung:

Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und standortgerechten Gewächsen vorzunehmen (vornehmlich Laubgehölze unter weitestgehendem Verzicht auf Nadelgehölze, wie Thujen o. ä.).

Einfriedungen sind ausschließlich in licht- und luftdurchlässiger Form bzw. als Hecken zulässig und wird hierbei die festgelegte Höhe von max. 1,6 m gem. bisherigem Rechtsbestand fortgeführt, um hier keine Ungleichbehandlung zu erzeugen.

Der max. Bebauungsgrad von 0,4 bzw. 0,35 ist bauplatzbezogen verbindlich einzuhalten. Befestigte und versiegelte Oberflächen sind auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Der Grad der Bodenversiegelung von max. 0,3 ist grundstücksbezogen einzuhalten. Somit wird ein gebietsverträgliches Bauvolumen mit Freiflächen auch unter Berücksichtigung der festgelegten Bauplatzgrößen sichergestellt.

2.5 Verfahrenswahl:

Der ggst. Bebauungsplan wird im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit als Anhörungsverfahren gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 durchgeführt und mind. 2 Wochen angehört. Dies begründet sich aufgrund nicht vorhandener Auswirkungen auf Rechte Dritter und werden die Eigentümer der an das Planungsgebiet angrenzenden sowie der darin liegenden Grundstücke und die Abteilung 13 des Amtes der Stmk. Landesregierung angehört.

Einwendungen sind schriftlich und begründet beim Gemeindeamt St. Lorenzen am Wechsel innerhalb der Anhörungsfristen einzubringen. Während der Parteienverkehrszeiten kann in den Bebauungsplan-Entwurf Einsicht genommen werden.

Der Beschluss über den Bebauungsplan in einer anderen als der zur Einsicht aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden soll und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat.

Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen.

Der Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates) ist öffentlich kundzumachen und erwächst mit Ablauf der Kundmachungsfrist formal in Rechtskraft (2 Wochen). Dem Amt der Stmk. Landesregierung sind die gesamten Verfahrensunterlagen zur Verordnungsprüfung gem. § 100 Steiermärkische GemO 1967 zu übermitteln (keine Frist zur Prüfung).

In den Bebauungsplan mit sämtlichen Planungsbestandteilen und in den Erläuterungsbericht kann bei der Gemeinde während der Amtsstunden Einsicht genommen werden.

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung, tritt die bisherige Bebauungsplanung außer Kraft.

3. BEILAGEN

- 3.1 Orthofoto des gegenständlichen Planungsgebietes
- 3.2 Schrägluftbilder, Bestandsaufnahme 27.07.2013
- 3.3 Bebauungsplan „Grüner Weg“ Stammfassung sowie 1. und 2. Änderung

3.1 Orthofoto des gegenständlichen Planungsgebietes



3.2 Schrägluftbilder, Bestandsaufnahme 27.07.2013



3.3 Bebauungsplan „Grüner Weg“ Stammfassung sowie 1. und 2. Änderung

B E B A U U N G S P L A N U N G S T . L O R E N Z E N / W .

G R Ü N E R W E G

Grundstücke: 274/34, 278, Teile von 203/2 und 277/1,

KG St. Lorenzen a. W.

Gesamte Fläche incl. Straßen: ca. 11.600 m²

Ausweisung im Flächenwidmungsplan: gesamtes Grundstück

reines Wohngebiet 0,1 - 0,3

Bebauungsgrad:

je Einzelgrundstück: 4-Familienhaus: max. 0,4

Einfamilienhäuser: max. 0,3

Beschluß der Auflage des Entwurfes: 11.04.1991

Auflagefrist: 18.04.1991 - 13.06.1991 (8 Wochen)

Beschluß des Planes: 24.6.1991

Inkrafttreten des Planes: 19.7.1991



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Jane Kuning



Verfasser: Arch. Prof. Hubert Hoffmann, am Krail 8, 8046 Graz
Graz, Februar 1991

1) GRUNDSTÜCKE 1 - 4, 5 - 8

Zwei 4-Familienhäuser, jede Wohneinheit mit eigenem Zugang vom zugehörigen Grundstück.

Geschosse: max. 2

Obergeschoß krägt ca. 6 cm über das Erdgeschoß, senkrechte Holzverschalung (Sturzschalung) an Giebelflächen möglich. Holzfarbe: hell

Überstände: min. 70 cm an Giebel und Traufe

Deckung: rotbraune Ziegel

Bei Errichtung von verglasten Vorbauten (Wintergärten, z.B.) ist die Überschreitung der Baugrenzlinien bis zu einem Ausmaß von 2,0 Metern möglich.

Die zugehörigen PKW-Stellplätze liegen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Garagen für 8 PKW)

Grundstücksgrößen: (ungefähre Ausmaße, incl. Gehsteige, ohne Anteil an PKW-Stellplätzen und ohne Anteil an den inneren Erschließungsflächen)

1 ca. 400 m²

2 ca. 234 m²

3 ca. 207 m²

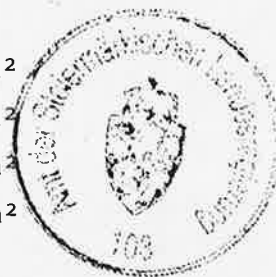
4 ca. 235 m²

5 ca. 258 m²

6 ca. 226 m²

7 ca. 237 m²

8 ca. 346 m²



2) GRUNDSTÜCKE 9 - 16

Freistehende Einfamilienhäuser in halboffener Bauweise

Geschosse: Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß

Höhe des Kellersockels je nach Neigung des Geländes, an der höchsten Stelle des Geländes max. 30 cm

Dach: Grundstücke 9 bis 11 abgewalmte Satteldächer,
Neigung 40° - 45°

Grundstücke 12 bis 16 Satteldächer,
Neigung 40° - 45°

Deckung: rotbraune Ziegel

Überstände: min. 70 cm an Giebel und Traufe

Gauben: Schlepp-, Satteldach-, Dreiecksgauben
keinesfalls Hechtgauben.

Giebel: dritter Giebel ist möglich, muß jedoch den Haupt-
giebeln untergeordnet sein.

Obergeschoße kragen ca. 6 cm über das Erdgeschoß.

Holzverschalung: An den Giebelflächen des Dachgeschosses,
bis zur Oberkante der darunterliegenden Fenster möglich.

Holzfarbe: hell

Senkrechte Schalungen: Sturzschalung

Waagrechte Schalungen: Stülpschalung

Fenster: Holz, eventuell mit Holzbalken voll oder mit
horizontalen Lamellen.

Kellersockel: Nach Möglichkeit Verkleidung mit Naturstein
oder Klinker; ausnahmsweise Putz - dunkel abgesetzt.

Kaminköpfe: Verkleidung mit Naturstein, oder Klinker -
rotbraun.

PKW-Abstellllung:

Garagen: bei den GSt. 10, 11, 12, 13, 14 und 15 an der
Grundgrenze (Bei der Bauverhandlung muß sicher-
gestellt werden, daß die Wartung der Garagen vom
Nachbargrundstück aus gewährleistet ist.)

Bei den GSt. 13, 15 und 16 ist die Unterbringung
der Garage im Keller infolge der Geländeneigung
möglich.

Besucherparkplätze (B): Offene oder transparent über-
dachte Pergola möglich. Stellplatz: Rasensteine oder
Plastersteine

Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen: Rasensteine oder Pflastersteine.

Geländer: Höhen lt. Bauordnung, einfache Formen (senkrechte Latten

Zäune: max. 160 cm hoch, Holzzäune mit Holzpfählen und senkrechten Latten, oder Hecken aus standortgemäßen heimischen Sträuchern gleicher Höhe.

Bei Errichtung von verglasten Vorbauten (z.B. Wintergärten) ist die Überschreitung der Baugrenzlinie - bei Einhaltung der bauordnungsgemäßen Abstände - bis zu 2,0 Metern möglich.

Farbliche Gestaltung nach Absprache mit dem planenden Architekten oder nach auszuarbeitenden Färbelungsplan.

Grundstücksgrößen: (ungefähre Ausmaße, incl. Gehsteige jedoch ohne Anteil an der inneren Erschließung); exakte Angaben nach der Vermessung.

9	ca. 760 m ²	13	ca. 910 m ² (incl. Böschung)
10	ca. 665 m ²	14	ca. 730 m ² (ohne Straßenzufahrt)
11	ca. 590 m ²	15	ca. 745 m ² (" ")
12	ca. 670 m ²	16	ca. 560 m ²

Sonnenkollektoren: Nach Möglichkeit Einfügung in die vorgegebenen Dachflächen.

3) INNERE ERSCHLIESSUNG

Wege: 2,50 m breit, im Notfall befahrbar, Macadam Oberfläche

Spielplatz: Wiese, Bank mit Sandkasten

Stufen: Steigungsverhältnis 15/30, Naturstein oder Klinker

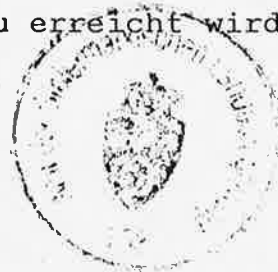
Die Frage der Beleuchtung wäre zu überlegen.

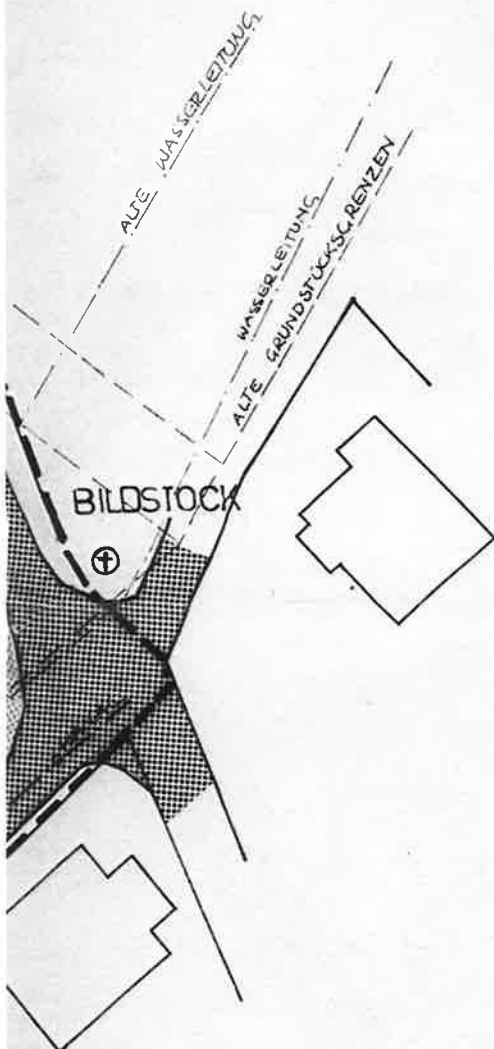
Bepflanzung mit heimischen, Standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Pflege durch die Anrainer

4) STRASSEN:

Asphaltbelagsbreite: 3,5 m, vor den Garagen im Nordosten:
5,0 m. Maximale Steigung: 10 %

Bei Grundstücken, bei denen die Straße höher gelegen ist, wird empfohlen, den Aushub derart zu verwenden, daß eine Angleichung an das Straßenniveau erreicht wird.





Amt der Steiermärkischen Landesregierung
 Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion
 Fachabteilung I b
 Graz, Stempfergasse 7
 Geprüft am: 19/12/91

ZEICHENERKLÄRUNG:

- GELTUNGSBEREICH
- ALTE GRUNDST.GRENZEN
- STRASSENFLUCHTLINIE
- BAUGRENZLINIEN
- ① - ⑩ GRUNDSTÜCKE
- [Pattern] FAHRVERKEHR ÖFF.- PRIV.
- [Pattern] INTERNE HAUPTERSCHLIESSUNG (FUSS- UND RADWEG, SPIELPL.)
- [Pattern] STRASSENBEGLEITENDE GEHSTEIGE
- G GARAGE
- F FLUGDACH
- B BESUCHERPAKPLÄTZE
- HAUPTFÜRSTRICHTUNG
- ↑ GRUNDSTÜCKSZUFABRT



BEBAUUNGSPLANUNG
 ST.LORENZEN / W. GRÜNER WEG

VERORDNUNGSPLAN ENTWURF 1:500

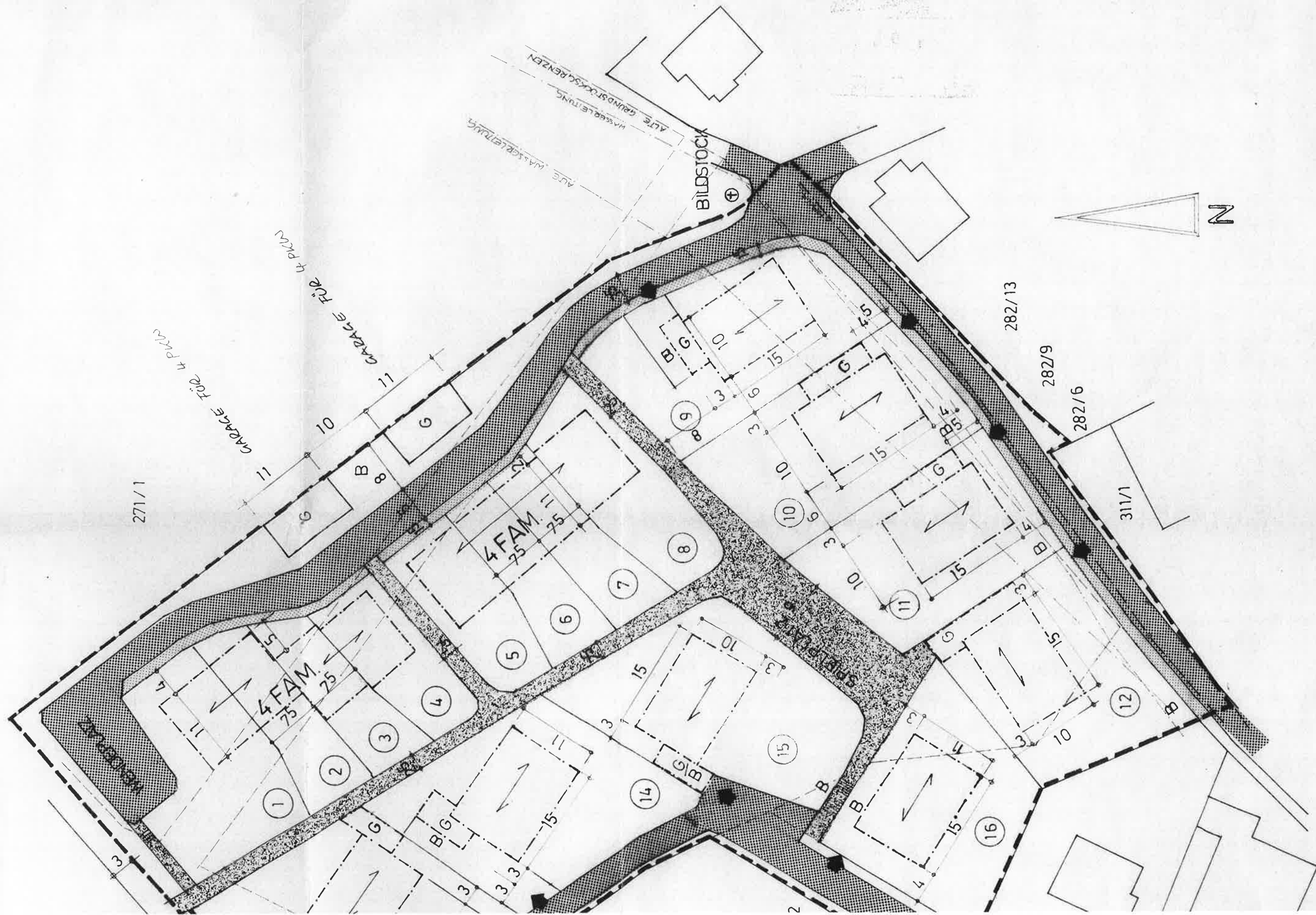
AUFLAGE DES ENTWURFES: 18.04.1991 - 13.06.1991 (8 Wochen)
 BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES: 24.06.1991
 INKRAFTTRETEN DES PLANES: 20.7.1991

FÜR DEN GEMEINDERAT:
 DER BÜRGERMEISTER:

Frank Heninger



VERFASSER ARCH. PROF. HUBERT HOFFMANN, AM KRAIL 8 STATTEGG
 8046 GRAZ ST. VEIT 2/91 WER.
 4/91



B E B A U U N G S P L A N U N G S T . L O R E N Z E N / W .

G R Ü N E R W E G

Grundstücke: 274/34, 278, Teile von 203/2 und 277/1,
KG St. Lorenzen a. W.

Gesamte Fläche incl. Straßen: ca. 11.600 m²

Ausweisung im Flächenwidmungsplan: gesamtes Grundstück
reines Wohngebiet 0,1 - 0,3

Bebauungsgrad:

je Einzelgrundstück: 4-Familienhaus: max. 0,4
Einfamilienhäuser: max. 0,3

Beschluß der Auflage des Entwurfes: 11.04.1991

Auflagefrist: 18.04.1991 - 13.06.1991 (8 Wochen)

Beschluß des Planes: 24.6.1991

Inkrafttreten des Planes: 19.7.1991



Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Jean Künig



Verfasser: Arch. Prof. Hubert Hoffmann, am Krail 8, 8046 Graz
Graz, Februar 1991

1) GRUNDSTÜCKE 1 - 4, 5 - 8

Zwei 4-Familienhäuser, jede Wohneinheit mit eigenem Zugang vom zugehörigen Grundstück.

Geschosse: max. 2

Obergeschoß kragt ca. 6 cm über das Erdgeschoß, senkrechte Holzverschalung (Sturzschalung) an Giebelflächen möglich. Holzfarbe: hell

Überstände: min. 70 cm an Giebel und Traufe

Deckung: rotbraune Ziegel

Bei Errichtung von verglasten Vorbauten (Wintergärten, z.B.) ist die Überschreitung der Baugrenzlinien bis zu einem Ausmaß von 2,0 Metern möglich.

Die zugehörigen PKW-Stellplätze liegen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Garagen für 8 PKW)

Grundstücksgrößen: (ungefähre Ausmaße, incl. Gehsteige, ohne Anteil an PKW-Stellplätzen und ohne Anteil an den inneren Erschließungsflächen)

1 ca. 400 m²

2 ca. 234 m²

3 ca. 207 m²

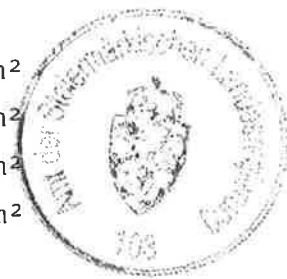
4 ca. 235 m²

5 ca. 258 m²

6 ca. 226 m²

7 ca. 237 m²

8 ca. 346 m²



2) GRUNDSTÜCKE 9 - 16

Freistehende Einfamilienhäuser in halboffener Bauweise

Geschosse: Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Höhe des Kellersockels je nach Neigung des Geländes, an der höchsten Stelle des Geländes max. 30 cm

Dach: Grundstücke 9 bis 11 abgewalmte Satteldächer,
Neigung 40° - 45°

Grundstücke 12 bis 16 Satteldächer,
Neigung 40° - 45°

Deckung: rotbraune Ziegel

Überstände: min. 70 cm an Giebel und Traufe

Gauben: Schlepp-, Satteldach-, Dreiecksgauben
keinesfalls Hechtgauben.

Giebel: dritter Giebel ist möglich, muß jedoch den Haupt-
giebeln untergeordnet sein.

Obergeschoße kragen ca. 6 cm über das Erdgeschoß.

Holzverschalung: An den Giebelflächen des Dachgeschosses,
bis zur Oberkante der darunterliegenden Fenster möglich.

Holzfarbe: hell

Senkrechte Schalungen: Sturzschalung

Waagrechte Schalungen: Stülpschalung

Fenster: Holz, eventuell mit Holzbalken voll oder mit
horizontalen Lamellen.

Kellersockel: Nach Möglichkeit Verkleidung mit Naturstein
oder Klinker; ausnahmsweise Putz - dunkel abgesetzt.

Kaminköpfe: Verkleidung mit Naturstein oder Klinker -
rotbraun.

PKW-Abstelllung:

Garagen: bei den Gst. 10, 11, 12, 13, 14 und 15 an der
Grundgrenze (Bei der Bauverhandlung muß sicher-
gestellt werden, daß die Wartung der Garagen vom
Nachbargrundstück aus gewährleistet ist.)

Bei den Gst. 13, 15 und 16 ist die Unterbringung
der Garage im Keller infolge der Geländeneigung
möglich.

Besucherparkplätze (B): Offene oder transparent über-
dachte Pergola möglich. Stellplatz: Rasensteine oder
Plastersteine

Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen: Rasensteine oder Pflastersteine.

Geländer: Höhen lt. Bauordnung, einfache Formen (senkrechte Latten

Zäune: max. 160 cm hoch, Holzzäune mit Holzpfählen und senkrechten Latten, oder Hecken aus standortgemäßen heimischen Sträuchern gleicher Höhe.

Bei Errichtung von verglasten Vorbauten (z.B. Wintergärten) ist die Überschreitung der Baugrenzlinie - bei Einhaltung der bauordnungsgemäßen Abstände - bis zu 2,0 Metern möglich.

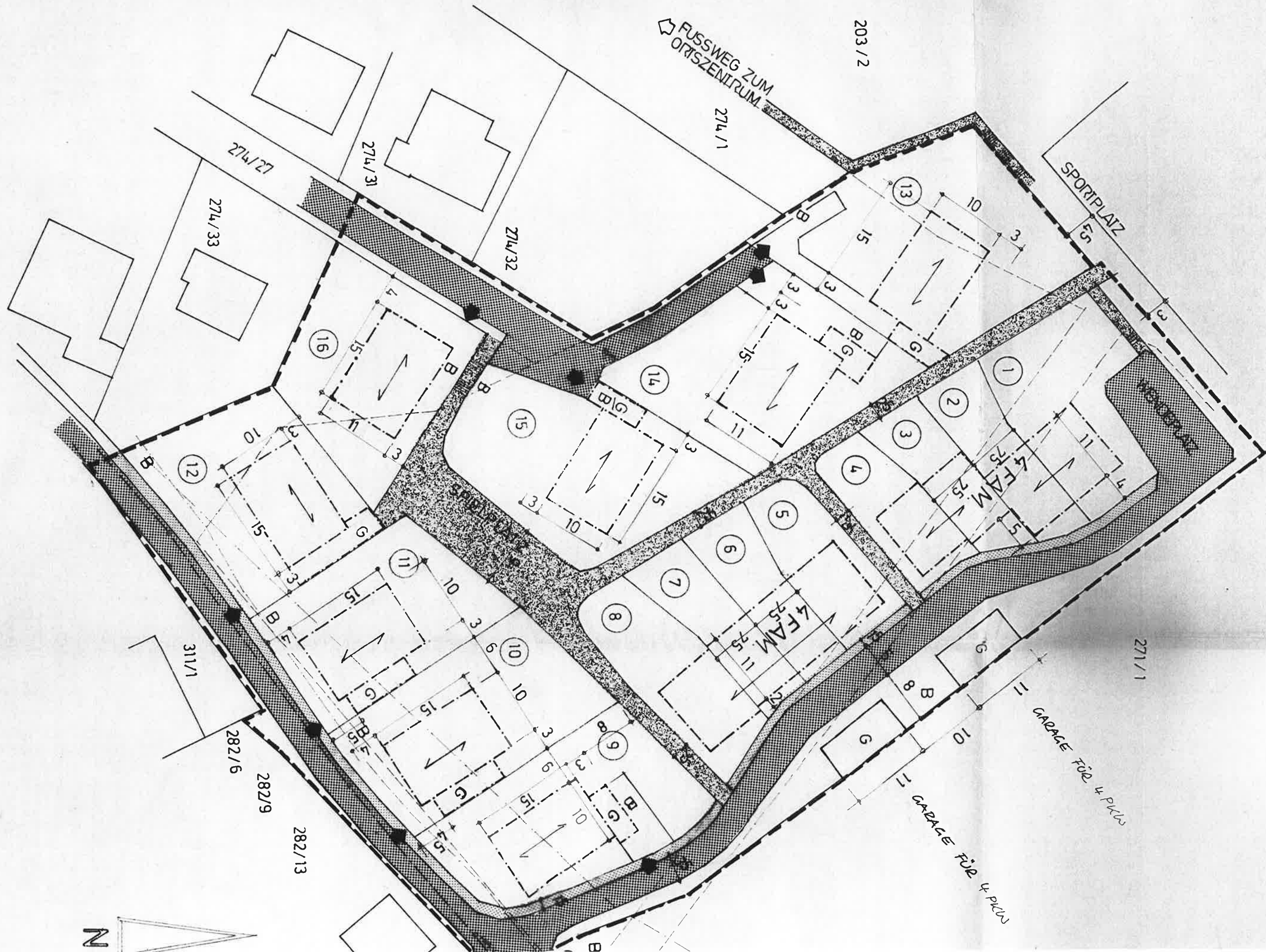
Farbliche Gestaltung nach Absprache mit dem planenden Architekten oder nach auszuarbeitenden Färbelungsplan.

Grundstücksgrößen: (ungefähre Ausmaße, incl. Gehsteige jedoch ohne Anteil an der inneren Erschließung); exakte Angaben nach der Vermessung.

9	ca. 760 m ²	13	ca. 910 m ² (incl. Böschung)
10	ca. 665 m ²	14	ca. 730 m ² (ohne Straßenzufahrt)
11	ca. 590 m ²	15	ca. 745 m ² (" ")
12	ca. 670 m ²	16	ca. 560 m ²

Sonnenkollektoren: Nach Möglichkeit Einfügung in die vorgegebenen Dachflächen.





Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel

Postleitzahl 8242

BEZIRK HARTBERG

Telefon 03331 / 22 01

GZ.: 031-2/1992

St. Lorenzen am Wechsel, 13. März 1992

Betr.: BEBAUUNGSPLAN "GRÜNER WEG"
Ä n d e r u n g

K U N D M A C H U N G

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel hat in seiner Sitzung vom 20.2.1992 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan **GRÜNER WEG** wie folgt abzuändern:

"Farbe der Eindeckung: **rot**"

Diese Änderung betrifft sowohl die Einzelhäuser als auch die Reihenhäuser.

Der Änderungsentwurf liegt vom 13.3.1992 bis 15.5.1992 (8 Wochen) im Gemeindeamt St. Lorenzen a. W. zur allgemeinen Einsicht auf.

Innerhalb dieser Auflagefrist kann jedes Gemeindemitglied, jede physische oder juristische Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, schriftliche Einwendungen, die eine Begründung enthalten müssen, beim Gemeindeamt einbringen.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Franz Weninger

Weninger



Angeschlagen am: 13.3.1992

Abgenommen am: 15.5.1992

Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel

Postleitzahl 8242

BEZIRK HARTBERG

Telefon 03331 / 22 01

FAX

GZ.: 031-2/1992

St. Lorenzen am Wechsel, 12. Feber 1992

Betr.: Bebauungsplan "Grüner Weg",
KG St. Lorenzen a. W.

GZ der RA 3: 03 - 10 L 16-91/37

An das
Amt der Stmk. Landesregierung
Rechtsabteilung 3
z.H. Hrn. Dr. Gollner

Landhausgasse 7
8011 Graz

Ein Großteil der Besitzer der Einfamilienhaus-Grundstücke (9 - 16, mit Ausnahme Gst. 15) ersuchen, den seit 20.7.1991 rechtskräftigen Bebauungsplan "Grüner Weg" dahingehend abzuändern, daß anstatt der Eindeckungsfarbe "rotbraunes Ziegelmaterial", rot kommen soll.

Bemerkt wird, daß das Grundstück Nr. 15 bereits bebaut ist und mit rotbraunem Material eingedeckt ist.

Die Gemeinde ersucht um Ihre Stellungnahme zu diesem Ansuchen.

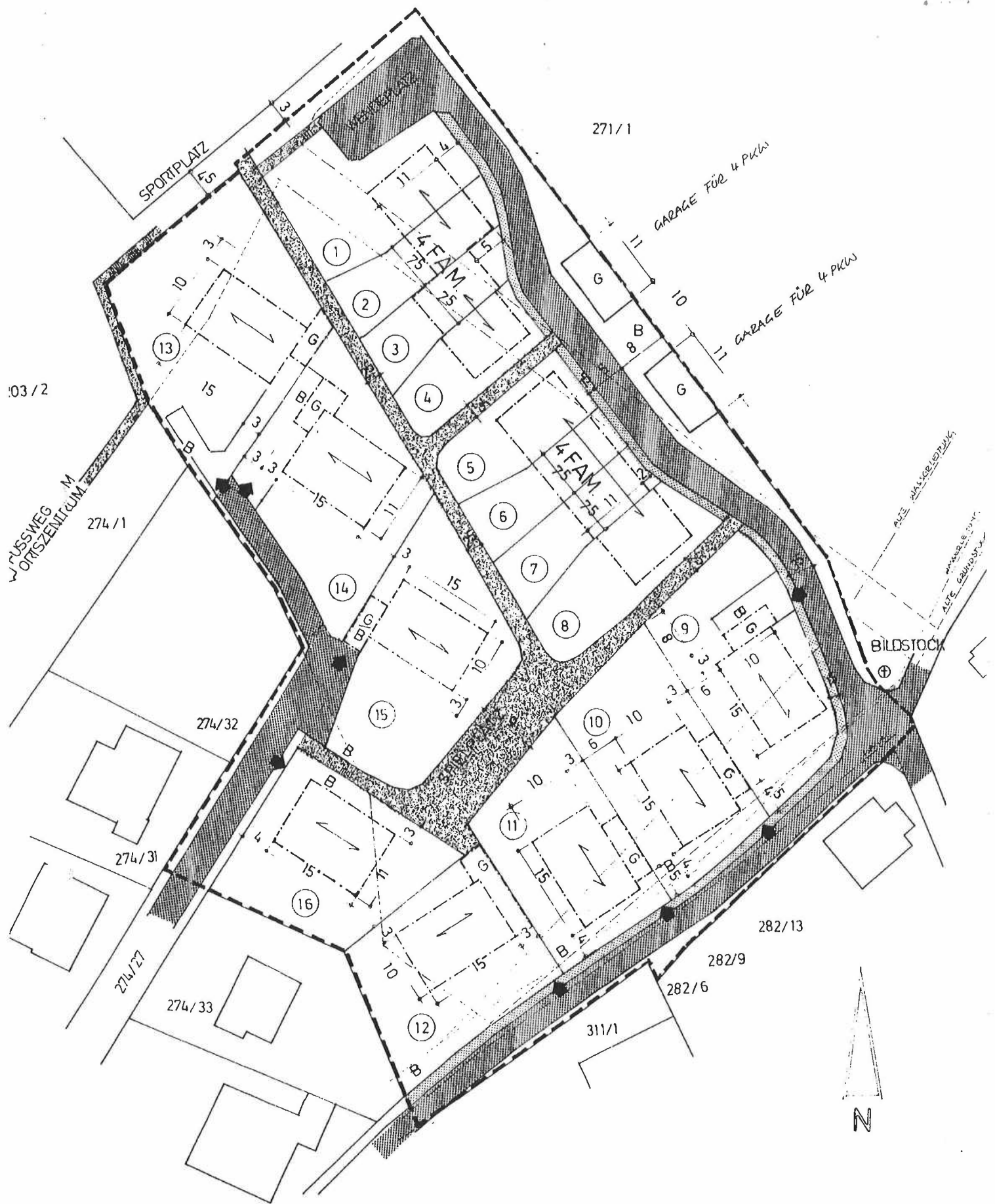
Der Bürgermeister:



Weninger

Lageplan

Ergeht weiters an die Fachabteilung Ib





GEMEINDE ST. LORENZEN AM WECHSEL

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GRÜNER WEG“ 1998

Gemeinde St. Lorenzen/Wechsel



Verordnung

Der Gemeinderat der Gemeinde St.Lorenzen/Wechsel hat in seiner Sitzung vom 5.September1998 die Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ beschlossen.

§1.Der Bebauungsplan „Grüner Weg“, in Rechtskraft seit 19.7.91, bleibt in seinen Grundzügen weiterhin in kraft.

§2.Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500 stellt die Situation vor und nach der Änderung dar.

§3.Die Änderung erfolgt gemäß § 27 (3) STROG 1974 i.d.g.F.

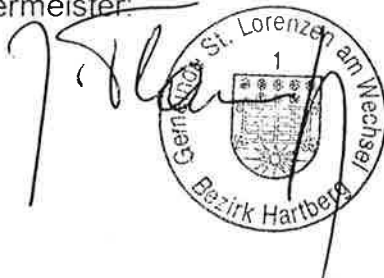
Im einzelnen wurde folgende Änderung durchgeführt:

Die Grundstücksteile 1, 2, 3, 4 und die anliegenden Flächen des Wendeplatzes und der Erschließungsstraße werden für die Bebauung mit 2 freistehenden Wohnhäusern je 1 Garage und je 1 offener (oder überdachter) Abstellplatz vorgesehen. Im ursprünglichen Plan war hier ein 4-Familienwohnhaus vorgesehen. Die zugehörigen Grundstücksflächen betragen etwa je 700 m². Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,3. Alle Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes bezüglich der Gst. 9 – 16 beziehen sich jetzt auch auf die neuen Gst 1 + 2 und bleiben weiterhin in kraft.

Abgeändert wird die Angabe der Bebauungsweise in freistehende Wohnhäuser sowie die Angabe der PKW-Abstellung in : je eine Garage und ein offener (oder überdachter Stellplatz)im NO der Grundstücke. Die innere Erschließung wird lt. Plan geändert: Verlegung des Wendeplatzes von der nordwestlichen Ecke des Gesamt-Grundstückes in die Grundstücksmitte, anschließend an die bereits bestehenden Garagen. Der Fußweg (2,50 m breit) wird an der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Gesamtgrundstückes weitergeführt.

§4.Die Änderung tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist des Gemeinderatsbeschlusses folgenden Tag in kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion
Fachabteilung I b
Graz, Stempfergasse 7. fe
Gesehen am: 22. 10. 1998

Erläuterungen zur Änderung des Bebauungsplanes

Seitens der Gemeinde St.Lorenzen am Wechsel wurde 1991 versucht, 2 – 4-Familienhäuser zusätzlich zu den vorgesehenen Einfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück „Grüner Weg“ zu errichten. Ein 4-Familien-Wohnhaus konnte gebaut werden, für das zweite 4-Familienwohnhaus konnten keine Interessenten gefunden werden. Nunmehr besteht das Interesse an der Errichtung von 2 freistehenden Wohnhäusern. Seitens der örtlichen Raumplanung bestehen dagegen keine Bedenken.

Dabei wird auch der vorgesehene Wendeplatz verlegt.

Nunmehr liegt der Wendeplatz im direkten Anschluß an die bereits bestehenden Garagen, eine weitere Fortsetzung der ursprünglich vorgesehenen Erschließungsstraße ist nicht mehr erforderlich.

Durch die Neufestlegung der Verkehrswege in diesem Bereich ist eine bessere Nutzung der 2 neuen Grundstücke möglich.

Der Fußweg mit einer Breite von 2,50 m wird an der nordöstlichen und nordwestlichen Gesamtgrundstücksgrenze fortgesetzt.

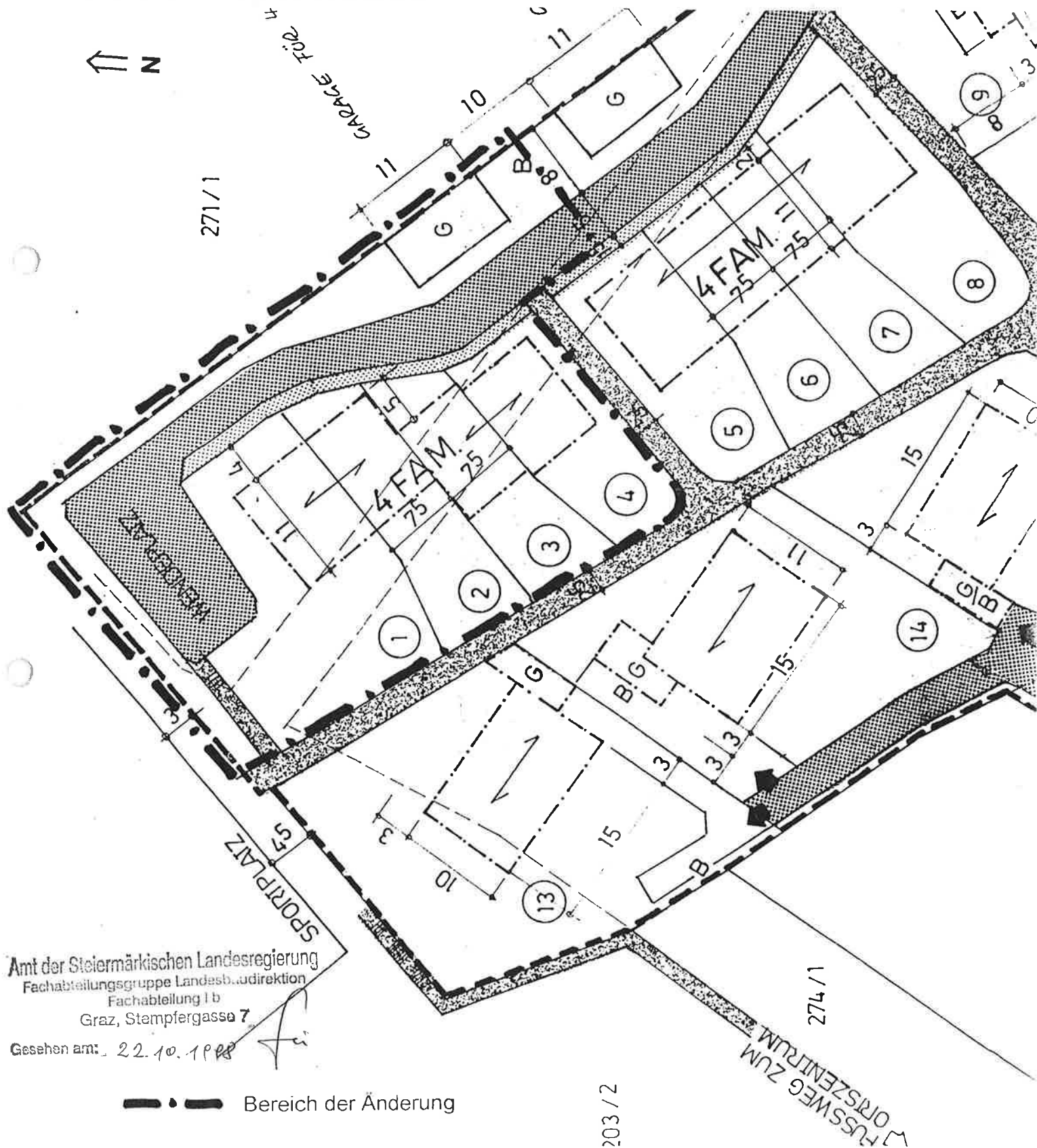
Ein Anhörverfahren der Betroffenen wurde am 1998 durchgeführt.

Die Betroffenen haben gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände erhoben.

ST. LORENZEN AM WECHSEL
ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GRÜNER WEG“ 1998

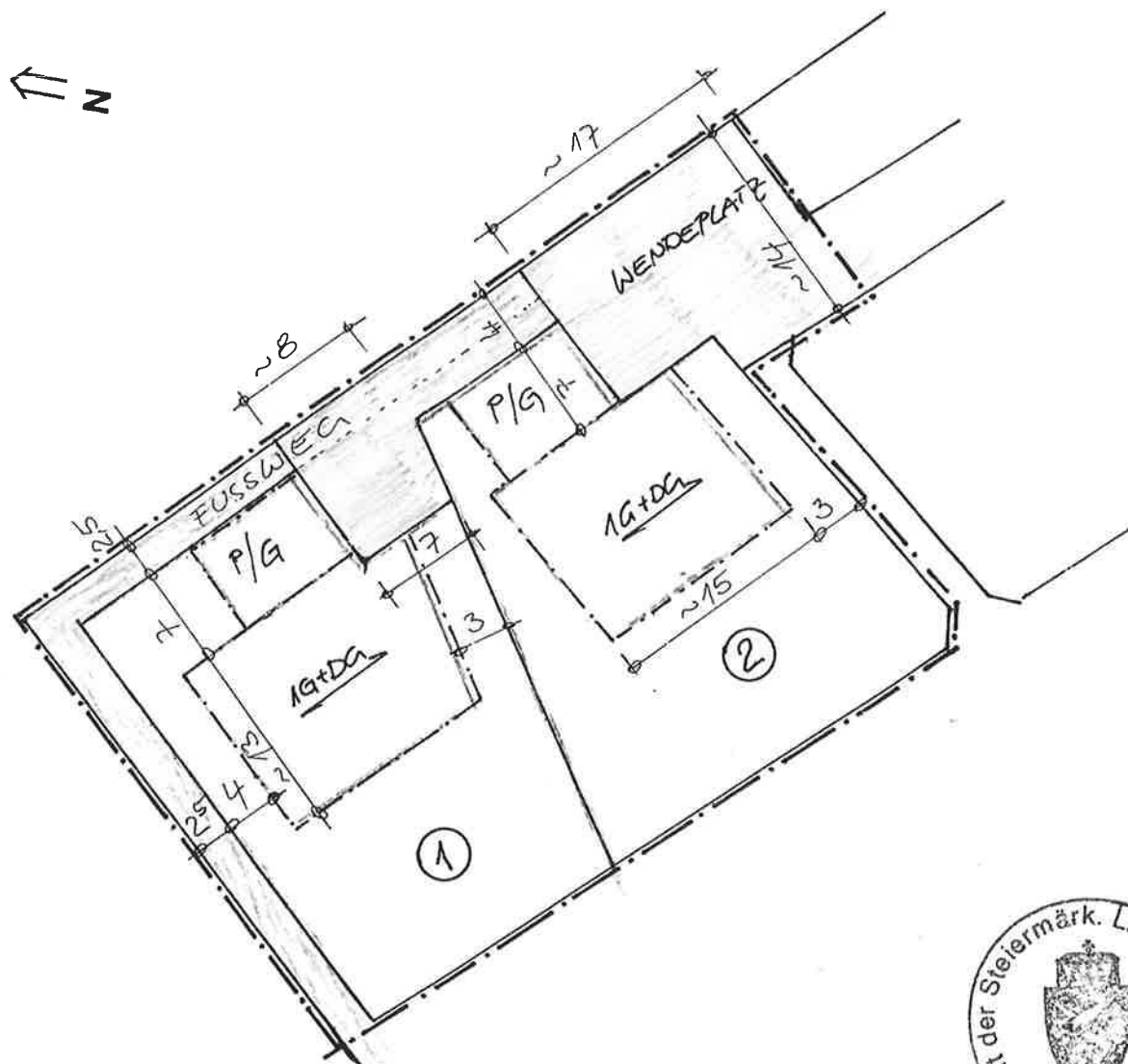
AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN M 1:500

ZUSTAND VOR DER ÄNDERUNG



ZUSTAND NACH DER ÄNDERUNG M 1:500

ZUSTAND NACH DER ÄNDERUNG M 1:500



 neue Gst. Teilung, neue Gst. Teile
 Baugrenzlinie
 Fußweg
 P / G Parkplatz, Garage
 Hauptfirstrichtung
 1 G + DG 1 Geschoß + Dachgeschoß
 Verkehrsfläche

 Bereich der Änderung