

# Verordnung der Marktgemeinde Gössendorf

## Bebauungsplan Kerngebiet Dörfla – Wortlaut

### § 1 Allgemeines

- (1) Gemäß §§ 40 und 41 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.F. LGBl. 73/2023 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Gössendorf in seiner Sitzung vom 31.03.2025 den Bauungsplan Kerngebiet Dörfla nach Auflage von 11.11.2024 bis 10.01.2025 beschlossen.
- (2) Die Verordnung des Bauungsplans besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung vom 18.10.2024, M 1: 1.000, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0978/2024.

### § 2 Ersichtlichmachungen gemäß § 41 Abs. 1 Z 1 StROG 2010

- (1) Für den Geltungsbereich sind folgende, dem Bauungsplan zugrundeliegende Planungsfestlegungen maßgebend:
  - a) Der Geltungsbereich ist gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept 5.06 als Zentrumzone festgelegt.
  - b) Der Geltungsbereich ist gemäß Flächenwidmungsplanänderung 5.10 wie folgt festgelegt:
    - im östlichen Teil als vollwertiges Bauland – Kerngebiet KG 0,5-1,0
    - im westlichen Teil als Bauland Aufschließungsgebiet für Kerngebiet mit der fortlaufenden Nummer (111) 0,5-1,0 festgelegt.

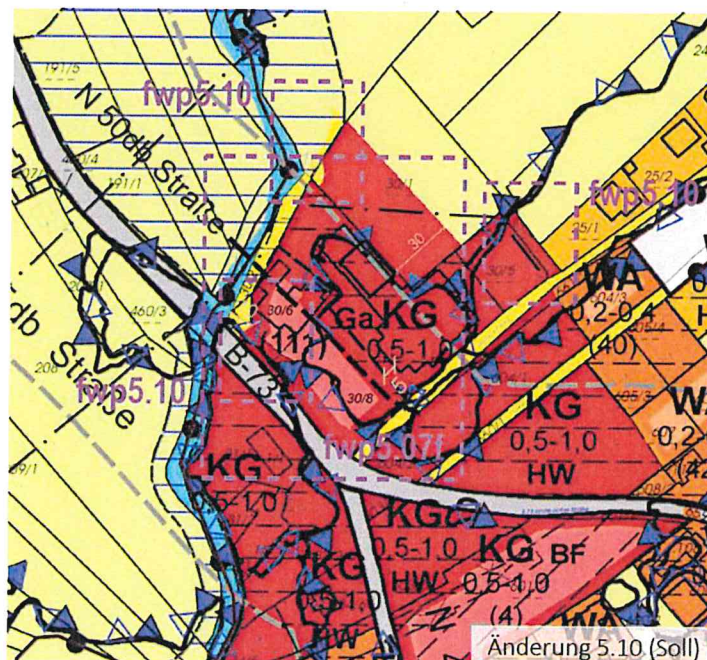


Abb. 1: Ausschnitt Flächenwidmungsplanänderung 5.10, o.M.

- c) Gemäß Beilage zur Flächenwidmungsplanänderung 5.10 liegt der Geltungsbereich außerhalb von HQ100-Abflussbereichen.

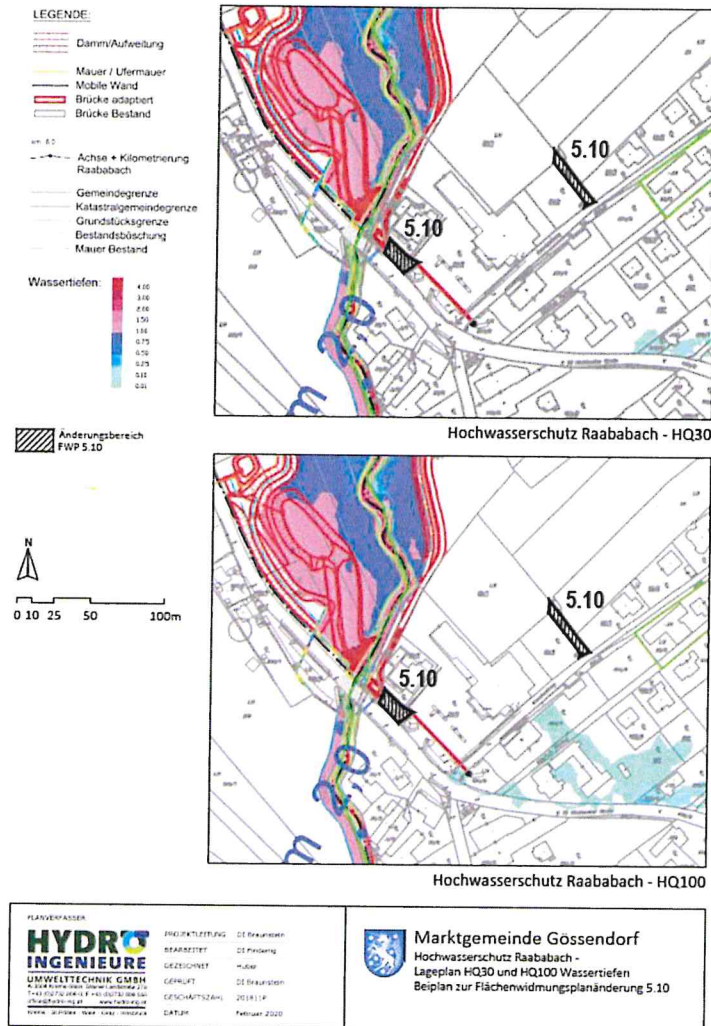


Abb. 2: Ausschnitt HQ<sub>100</sub>-Abflussbereich, Stand Februar 2020 (Hydroingenieure)

- d) Der Geltungsbereich liegt im Uferstreifen des Raababaches gemäß § 6 des Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren und Lawinen (LGBl. Nr. 56/2024). Die diesbezüglichen Bestimmungen sind in den weiterführenden Verfahren einzuhalten.
- e) Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teil in einem durch Straßenlärm der B-73 (50dB Isophone des A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel  $L_{a,eq}$  bei Nacht) belasteten Bereichs.
- f) Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:
- Fachkundig erstellter Leistungsfähigkeitsnachweis für den Einmündungspunkt im Bereich der bestehenden Einmündung GST 30/8 KG Gössendorf in die LB-73, erforderlichenfalls Neuorganisation der ggst. Anbindung an das überörtliche Straßennetz in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum

- *Reduktion der Lärmimmission auf die der ÖNORM S 5021 entsprechenden Werte bei geplanter Errichtung von lärmsensiblen Nutzungen, wie insbesondere die Wohnnutzung*
- g) Der Geltungsbereich liegt im südlichen Teil in einem durch Straßenlärm der B-73 (50dB Isophone des A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel La,eq bei Nacht) belasteten Bereichs.
- h) Der Geltungsbereich liegt teilweise im 15m Bauverbotsbereich (§24 LStVG. 1964). Bei Baumaßnahmen ist um Ausnahmegewilligung bei der Landesstraßenverwaltung anzusuchen. (
- i) Sendemasten
- (2) Für das Planungsgebiet ist ein Räumliches Leitbild gemäß ÖEK 5.0 rechtswirksam.
- (3) Planungsgrundlagen sind:
- a) Grundstücksteilung (Entwurf), Innogeo ZT GmbH, GZ.: 18863T, zuletzt in der Fassung laut E-Mail vom 16.10.2024
  - b) Grundeinlöseplan für die Ertüchtigung der Kreuzung B73/L312/Grambachweg (Entwurf vom 26.04.2023), Ingenieurbüro Pilz
  - c) Oberflächenentwässerungskonzept, Oktober 2024, Geologie & Grundwasser GmbH, 8055 Graz
  - d) Verkehrstechnische Untersuchung „Optimierung B73/L312“, Juli 2022, Ingenieurbüro Erich Pilz Verkehrssynergie GmbH, 8054 Seiersberg-Pirka, Land Steiermark, Abteilung 16, 8010 Graz
  - e) Signaltechnische Unterlagen, B73-L312, 07.07.2022, Ingenieurbüro Erich Pilz Verkehrssynergie GmbH, 8054 Seiersberg-Pirka
  - f) Vorabzug „Entwurf Zu- und Umbau BCS Gössendorf“, Hubmann Bau GmbH, 8077 Gössendorf, Anton Hubmann-Platz 1, Pläne vom 04.06.2024.
  - g) Ortholuftbild GIS-Stmk., Stand 07/2021 gemäß Abfrage vom 27.06.2024
  - h) Bestandsaufnahme am 25.04.2024 mit Fotodokumentation

### § 3 Festlegungen gemäß § 41 Abs. 1 Z 2 StROG 2010

- (1) Der Geltungsbereich umfasst die Gst. Nr. 30/5, 30/6, 30/7, 30/8 sowie Teilflächen der Gst. Nr. 30/1 und 30/2 KG Gössendorf im Ausmaß von circa 10.802 m<sup>2</sup>, ohne vermessungstechnische Genauigkeit.
- (2) Verkehrsflächen:
- a) Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz hat über den bestehenden Einmündungspunkt in die B-73 (Gst. Nr. 659/2 KG Gössendorf), über den bestehenden Einmündungspunkt am Grambachweg (Gst. Nr. 661/1 KG Gössendorf, öffentliches Gut) sowie über die im Flächenwidmungsplan festgelegte Verkehrsfläche am Raababach (Privatgrund) zu erfolgen.
  - b) Die innere Erschließung hat über die im Rechtsplan festgelegten Verkehrsflächen zu erfolgen. Die Mindestbreite der befestigten Fläche hat mindestens 5 m zu betragen.



- c) Weitere Verkehrsflächen für den ruhenden und fließenden Verkehr sind nach Maßgabe der sonstigen Bebauungsplanbestimmungen (z.B. Grad der Bodenversiegelung) auch außerhalb der im Rechtsplan festgelegten Verkehrsflächen zulässig.
  - d) Verkehrsflächen sind dem Stand der Technik entsprechend, mit einer befestigten und staubfreien Oberfläche auszuführen.
  - e) Entlang der B-73 und des Grambachwegs werden öffentliche Verkehrsflächen inklusive Straßenfluchtlinien festgelegt. Art und Umfang dieser Verkehrsflächen richten sich nach dem Letztstand der Verkehrsplanung und sind mit der Landesstraßenverwaltung und der Gemeinde positiv abzustimmen.
  - f) Im Geltungsbereich ist entsprechend § 89 Stmk. BauG 1995 eine ausreichende Anzahl an KFZ-Stellplätzen vorzusehen.
  - g) Ist ein Handelsbetrieb und/oder Einkaufszentrum geplant, sind hinsichtlich der baulichen Organisation der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge die baugesetzlichen Bestimmungen (derzeit gemäß § 89a Stmk. BauG 1995 idgF. LGBl. Nr. 73/2023) zu erfüllen.
  - h) Am Bauplatz ist eine Abstellanlage für mindestens 30 Fahrräder zu errichten.
  - i) Hinsichtlich der Oberflächenbefestigung von nicht überdachten KFZ-Abstellflächen ist der § 8 (3) Stmk. BauG 1995 anzuwenden.
- (3) Es ist die offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (4) Höhenentwicklung der Gebäude:
- a) Die Geschoßzahl von Gebäuden beträgt oberirdisch maximal 3 Geschoße (EG+ 1.OG+ 2.OG). Abweichend davon ist die viergeschoßige Bebauung auf 20 Prozent der bebauten Fläche zulässig. Kellergeschoße sind zulässig und bleiben von den Baugrenzlängen unberührt.
  - b) Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden<sup>1</sup> darf bei 3 Geschoßen 14 m und bei 4 Geschoßen 16 m nicht überschreiten.
  - c) Kleinvolumige und technisch erforderliche Bauteile wie haustechnische Anlagen, Liftanlagen, PV-Anlagen udgl. bleiben davon unberührt.
- (5) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
- a) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichterahmens ist nicht zulässig.
  - b) Der Bebauungsgrad<sup>2</sup> wird mit maximal 0,75 festgelegt.
  - c) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,8 festgelegt.

<sup>1</sup> Gemäß § 4 Z. 33 StBauG 1995: Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben;

<sup>2</sup> Gemäß § 4 Z. 17 StBauG 1995: Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche;

## § 4 Festlegungen gemäß § 41 Abs. 2 StROG 2010

### (1) Nutzungen:

- a) Die maximal zulässige Verkaufsfläche<sup>3</sup> sowie die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel haben den jeweils geltenden Einkaufszentren- Bestimmungen zu entsprechen.
- b) Im Bauverfahren ist eine Berechnung samt Plandarstellung betreffend die Einhaltung der jeweils geltenden Grenzwerte inklusive Angabe der Verkaufsfläche für Lebensmittel vorzulegen.

### (2) Lage der Gebäude:

- a) Im Rechtsplan sind die bebaubaren Bereiche mittels Baugrenzlinien festgelegt. Diese gelten für alle Gebäude. Überschreitungen der Baugrenzlinien sind im Sinne des § 12 Stmk. BauG 1995 zulässig.
- b) Außerhalb der Baugrenzlinien sind nicht überdachte Parkplätze, Straßen, technisch erforderliche Anlagen und maximal ein Werbepylon zulässig. Diese baulichen Anlagen, dürfen Blickbeziehungen in Kreuzungsbereichen nicht beeinträchtigen.

### (3) Grün- und Freiflächen:

- a) Für die Bepflanzung der Freiflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze (Bäume und/oder Hecken (lebende Zäune)) zu verwenden. Sämtliche Baumpflanzungen sind in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einer Mindesthöhe von einem Meter fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind umgehend durch Nachpflanzungen entsprechender Qualität zu ersetzen.
- b) Im Bauverfahren ist ein Bepflanzungsplan vorzulegen, welcher die im Teilbebauungsplan festgelegten Bestimmungen umsetzt und die Lage, Art und Größe der einzelnen Pflanzen definiert.
- c) Hecken (lebende Zäune) müssen von der Gemeindestraßengrenze mindestens 1m entfernt sein.
- d) Hecken (lebende Zäune) dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- e) Hecken (lebende Zäune) und Bäume sind derart zu pflanzen, dass diese am eigenen Grundstück zu pflegen sind und nicht auf benachbarte Grundstücke reichen.
- f) Bei Kraftfahrzeugabstellflächen (Parkplätzen) mit mindestens 5 KFZ-Stellplätzen ist je 5 KFZ- Stellplätzen mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Dies gilt nicht bei Überbauung der KFZ-Stellplätze mit zumindest einem Vollgeschoß. Die Überdachung und/oder gebäudeähnliche Einhausung von KFZ-Abstellflächen stellt keinen Grund für den Entfall des Bepflanzungsgebots dar.
- g) Versiegelte Flächen sind auf ein erforderliches Minimum zu reduzieren; der Grad der Bodenversiegelung ist einzuhalten und im Bauverfahren rechnerisch und nachvollziehbar nachzuweisen.

---

<sup>3</sup> Gemäß § 2 (1) Z 36 StROG 2010

- h) Geländeaufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m und in einem Abstand von mind. 1,5 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig. Davon ausgenommen sind Geländeaufschüttungen für Straßenbauwerke.
- i) Es sind ausnahmslos folgende Einfriedungen zulässig: licht- und luftdurchlässige Zäune mit einer Gesamthöhe von maximal 1,8 m; einheitlich in dunkelgrüner Farbe Farbgebung. Die Errichtung eines Sockels in der Höhe von maximal 0,5 m ist zulässig, wenn dadurch nicht die erforderliche Ableitung von Oberflächenwasser vom öffentlichem Gut behindert wird.
- j) Bepflanzungen entlang des Landesstraßennetzes dürfen nur nach konkreter Freigabe durch die Abteilung 16, entlang des Grambachwegs nur nach Zustimmung der Marktgemeinde Gössendorf, insbesondere hinsichtlich des Abstands zur Straße und Baumart erfolgen.
- k) Art und Umfang von gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen unterliegen nicht den Bestimmungen zu Einfriedungen, sind jedoch dauerhaft beidseits und vollflächig mit immergrünen Gewächsen zu bepflanzen oder durch vorgesetzte Hecken optisch einzufassen.
- (4) Gestaltung von Gebäuden und Anlagen:
- a) Als Dachform für Neu- und Zubauten sind ausnahmslos Flachdächer mit der Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig. Flachdächer für Neu- und Zubauten sind als Gründach mit einer Vegetationsschicht von mindestens 15 cm auszuführen. Ausgenommen davon sind:
- Vordächer<sup>4</sup> mit einer Fläche von maximal 40 m<sup>2</sup>
  - Dächer für Tiefgaragenrampen
- b) Photovoltaik- und/oder Solaranlagen sind ausnahmslos auf Dachflächen und Fassaden nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zulässig:
- Die Gesamthöhe der Anlage, gemessen ab Flachdachaufbauoberkante (obere Vegetationsschicht) beträgt maximal 1,5 m.
  - Die Anlagen sind vom äußeren Dachrand / von der äußeren Attikakante mindestens um 1,5 m zurückzusetzen.
  - Eine mögliche Blendwirkung der Anlage in Richtung öffentlichen Straßenraum ist durch eine fachkundige Beurteilung im Bauverfahren auszuschließen.
- c) Außenoberflächen sind dem Bestand entsprechend aus- und weiterzuführen. Ausnahmslos zulässig sind die bestehende rote Farbe und sonstige Farben in zurückhaltender, gedeckter Farbgebung. Reflektierende, grelle, leuchtende Farben wie insbesondere reines Weiß ist unzulässig.
- d) Fassaden sind überwiegend verputzt auszuführen.
- e) Lagerflächen, technische Anlagen udgl. sind in das Gebäude zu integrieren oder mit entsprechendem Sichtschutz samt Bepflanzungsmaßnahmen dauerhaft abzuschirmen.

---

<sup>4</sup> Vordächer: Dächer, die an Fassaden montiert sind, auskragen und einen Witterungsschutz bieten.

- f) Die Größe von Werbeanlagen darf maximal 5 Prozent der jeweiligen Ansicht betragen. Die darüber hinaus gehende Verwendung von Fassaden, Dachflächen udgl. als Werbeträger ist unzulässig.
- g) Im Geltungsbereich ist die einmalig ein Werbepylon mit einer maximalen Gesamthöhe von 10m und Breite von 2,5m an der im Rechtsplan abstrakt definierten Stelle zulässig.
- (5) Umweltschutz (Oberflächenentwässerung <sup>5</sup>):
- a) Die Entsorgung der Oberflächenwässer hat nach Maßgabe der jeweils geltenden wasserwirtschaftlichen Normen und grundsätzlich auf eigenem Grund zu erfolgen. Bei allen Bauvorhaben ist die Vorlage eines Entwässerungsprojekts erforderlich. Auf das dem Anhang beigefügte Oberflächenentwässerungskonzept, Oktober 2024, verfasst von Geologie & Grundwasser GmbH, 8055 Graz, wird hingewiesen.
- b) Für die Entsorgung von Oberflächenwässern dürfen die Entwässerungsanlagen der Landes- und Gemeindestraßen nicht in Anspruch genommen werden und dürfen insgesamt keine Verschlechterung für diese Anlagen entstehen.
- (6) Umweltschutz (Lärmfreistellung)
- Bei lärmsensiblen Nutzungen ist ein schalltechnisches Gutachten einzuholen und ist eine Lärmreduktion im Sinne der ÖNORM S5021 für das Gebäudeinnere und für wesentliche Teile des Bauplatzes, das sind die dem längeren Aufenthalt dienenden Freibereiche wie insbesondere Balkone, Terrassen etc.), zu gewährleisten. Nicht lärmsensible Bereiche wie z.B. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, sind nicht lärmfrei zu stellen.

## § 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf die 14-tägige Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

Einlage als Verordnungsbestandteil:

Rechtsplan M. 1:1000, DIN A3



(D<sub>FH</sub> Gerald Wonner)

<sup>5</sup> Siehe Oberflächenentwässerungskonzept im Anhang