Gemeinde
Lang

Bebauungsplan 09.01a
Jöß-Gewerbegebiet

Verordnung | Erläuterungen | Plan

GZ: RO-610-20/BPL 09.01a

Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Gemeinde Lang
Lang 6
8403 Lang

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung DI Jasmin Neubauer
Graz – Lang
Ausfertigung November 2020

Termine des Verfahrens

Anhörung gem. § 40 (6) Z 2 Stmk. ROG 2010 idF LGBl. 6/2020	von	14.10.2020	bis	28.10.2020
Beschluss gem. § 38 (6) Stmk. ROG 2010	vom	03.11.2020	GZ:	A-2020-1093-00129
Kundmachung	von	04. 11. 2020	bis	20. 11. 2020
Rechtskraft	mit	19. 11. 2020		
Verordnungsprüfung durch das Amt der Stmk. Landesregierung gem. § 100 Gemeindeordnung	vom			

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF iVm den §§ 40 und 41 des Stmk. ROG 2010 idgF und den §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 idgF.

I. Grundlagen

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. ROG 2010 und des Stmk. BauG. Sie betreffen nach § 41 (1) Stmk. ROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) Stmk. ROG:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Nutzung der Gebäude und deren Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Baugrenzlinien etc. und weitere Inhalte betreffend die Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckung, Anstrich, Baustoffe u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach § 8 (2) Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 180/7, 180/1, 825, sowie Teilflächen der Grundstücke 180/8, 175/1 und 180/3 (Stand nach Neuvermessung) der KG Jöss mit einer Größe von rd. 8.500 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-610-20/BPL 09.01a vom 09.10.2020, im Maßstab 1:500, verfasst von Arch. DI Günter Reissner, ist Teil dieser Verordnung. Der Rechtsplan basiert auf einem dem Räumlichen Leitbild (ÖEK 5.01) zugrundeliegenden Masterplan.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 5.00 idgF der Gemeinde Lang ist für das Planungsgebiet Folgendes festgelegt:

(1) Die Grundstücke 180/7, 180/1, 825, 180/8 (Tfl.), 175/1 (Tfl.), 180/3 (Tfl.) der KG Jöss als Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,0.

(2) Als Aufschließungserfordernisse, die durch Privaten zu erfüllen sind, sind festgelegt: Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, Anschluss an die Abwasserentsorgung, Innere Erschließung, Sicherstellung einer ausreichenden Bodenüberdeckung zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel gem. „Grundwasserschutzprogramm Graz bis Radkersburg".

(3) Im Bebauungsplanzonierungsplan ist die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

§ 5 Festlegung des Räumlichen Leitbildes

Im Räumlichen Leitbild „Jöß-Gewerbegebiet" (ÖEK 5.01) wurden wesentliche Nutzungsabschnitte festgelegt welche in nachfolgenden Raumordnungsverfahren (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan) zu konkretisieren sind. Das ggst. Planungsgebiet befindet sich im Bereich der hochwertig-gewerblichen Flächennutzung.

§ 6 Einschränkungen

(1) Zur Landesstraße L-602 Schönbergstraße ist gemäß §24 Stmk. Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 ein 15 m-Bauverbotsbereich von baulichen Anlagen grundsätzlich einzuhalten. Bauführungen in diesem Bereich bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Behörde.

(2) Für das gesamte Areal wurde ein Mobilitätskonzept verfasst von verkehr^{plus} sowie ein Konzept für das Erschließungssystem verfasst von DI Fruhmann ZT GmbH erstellt. Auf dieser Grundlage ist das straßenrechtlich bewilligte Projekt (GZ.: A-2020-1093-00065 vom 11.09.2020) verbindlich umzusetzen.

(3) Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg. Planungen sind daher mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen und Vorgaben aus dem technischen Bericht verfasst vom Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH (GZ.: P-609/15 vom September 2019) sowie die Vorgaben gem. Grundwasserschutzprogramm im Rahmen der Umsetzung der Projektierung zu berücksichtigen.

(4) Auf etwaig bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

II. Bebauung

§ 7 Bauplätze

Im Planungsgebiet sind 2 Baufelder wie folgt festgelegt:

(1) Baufeld 1: Für Betriebe und Anlagen aller Art gem. §30 (1) Z.4 Stmk. ROG idgF

(2) Baufeld 2: Allgemeinfläche für integrierende Nutzung

§ 8 Bebauungsweise

Grundsätzlich offene Bebauungsweise zu den benachbarten Grundstücken (§ 4 Z 18 a Stmk. BauG).

§ 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

(1) Die Bebauungsdichte wird im Bebauungsplan mit 0,2-1,0 festgelegt.

(2) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,5 festgelegt.

§ 10 Abstände

Die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind einzuhalten (§ 13 Stmk. BauG idgF).

III. Gebäude

§ 11 Lage und Stellung der Gebäude

(1) Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Hauptgebäuden und Garagen ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baufluchtlinien und Baugrenzlinien iS des § 4 Z 8 bzw.10 Stmk. BauG festgelegt (Baufeld).

(2) Die Errichtung von Nebengebäuden (Ausnahme gem. § 4 Z 10 Stmk. BauG), Überdachungen, Vordächern samt Stützenkonstruktionen und Aufbauten, Bauwerken für Aufstiegshilfen (Stiegen, Rampen, Aufzüge etc.) ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 12 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Erdgeschoßebene der Einzelbauten ist dem natürlichen Geländeverlauf (angeschüttetes Gelände lt. Pläne des ZT- Büro DI Rudolf Fruhmann GZ.: ABT17-151846/2017-15) anzupassen. In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

Den Einreichunterlagen ist eine Höhenvermessung der zu bebauenden Fläche durch einen befugten Vermessungstechniker beizulegen.

§ 13 Höhe der Gebäude

Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden, das ist der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 10,00 m.

§ 14 Dachformen und Dächer

(1) Als Dächer sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 5° zulässig.

(2) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als begrünte Foliendächer (extensive Begrünung) auszuführen und/oder vollflächig mit Photovoltaikzellen zu belegen.

(3) Photovoltaikanlagen udgl. sind in liegender Proportion und parallel bzw. rechtwinkelig zum Baukörper auszuführen.

(4) Untergeordnete Bauteile können als Foliendach (Bekiesung möglich) oder als nicht glänzendes Blechdach ausgeführt werden. Weiße Dacheindeckungen sind unzulässig.

§ 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Farbkonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Fassaden sind vorzugsweise aus Sichtbeton, Holz, Stahl, Glas, Aluminium und Klinker auszuführen. Je Bauvorhaben dürfen jedoch max. 2 Materialien großflächig verwendet werden.
- Grelle Farbgebungen und glänzende Oberflächen sind generell nicht zulässig.
- Helle, erdige Farbtöne und auch hell- bis dunkelgraue Farbgebungen mit geringem farbigem Eindruck (geringer Farbvalenz) sind zulässig. Für kleinere Flächen sind Effektfarben in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat zulässig (eigene Firmenwerbung etc.). Die Errichtung von Logos, Leuchtkästen auf dem Dach, sowie das Aufstellen von Fahnen ist unzulässig.
- Nicht verspiegelte Glasfronten sind zulässig.

IV. Verkehrsanlagen

§ 16 Verkehrsflächen

(1) Die Begrenzung der Verkehrsflächen (äußere und innere Erschließung) ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemacht bzw. festgelegt.

(2) Alle Flächen, die innerhalb der Straßenfluchtlinien liegen und nicht bereits öffentliches Gut sind, sind nach § 14 (1) Stmk. BauG im Rahmen der Baubewilligung oder der Genehmigung der Baufreistellung unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde Lang in das öffentliche Gut abzutreten. Die Abtretung hat die Gemeinde durch Bescheid vorzuschreiben und die dafür entstehenden Kosten nach § 14 (2) Stmk. BauG zu tragen.

§ 17 Ruhender Verkehr

(1) Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze ist auf Grundlage der „Verordnung KFZ-Abstellflächen" der Gemeinde Lang (GZ: 46/2019 vom 13.07.2019) zu ermitteln. Die Berechnung ist im Bauverfahren vorzulegend

(2) Kfz-Stellplätze mit und ohne Schutzdächer können innerhalb der Baugrenzlinien sowie auf Verkehrsflächen für die innere Erschließung errichtet werden. Garagen, die keine Nebengebäude iS des Stmk BauG sind, sind nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

V. Freiflächen, Ver- und Entsorgung, sonstige Anlagen

§ 18 Freiflächen und Grüngestaltung

(1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute und nicht gewerblich genutzte Flächen als Grünflächen zu gestalten. Auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende Gestaltung der Freiflächen im Einklang mit dem Masterplan ist Wert zu legen.

(2) Innerhalb der im Rechtsplan festgelegten Verkehrsrandfläche sind gem. dem Räumlichen Leitbild sowie des Erschließungsprojektes die im Masterplan festgelegte Baumsorte zu pflanzen. Pflanzungen sind in Baumschulqualität durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Allgemeinfläche für integrierte Nutzungen ist gem. Masterplan zu begrünen und bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Geländeveränderungen sind möglichst gering zu halten. Auf die Mindestanforderungen (Bodenüberdeckung) und Mindestanschütthöhen im innerhalb des Grundwasserschutzprogrammes wird hingewiesen.

(5) Die Errichtung von nachgeführten Anlagen, welche dem Sonnenstand folgen, ist unzulässig.

§ 19 Einfriedungen

(1) Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune oder ähnlich transparente Zäune in stahlgrauem Farbton zulässig. Die max. Gesamthöhe beträgt 1,80m.

(2) Die Einfriedung der Grünflächen ist unzulässig.

§ 20 Oberflächenentwässerung

(1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer lt. ÖNORM B 2506-1 ist auf Grundlage des Technischen Berichtes der Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH, GZ P-609/15 vom September 2015 nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.

(2) Oberflächenwässer von Straßen und KFZ-Abstellflächen sind auf Grundlage des Technischen Berichtes der Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH, GZ P-609/15 vom September 2015 zu verbringen. Auf den im technischen Bericht angeführten Versiegelungsgrad wird hingewiesen.

(3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen ist innerhalb von Baugrenzlinien, auf Verkehrs-, und Freiflächen im Sinne der Bestimmungen des Technischen Berichtes der Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH, GZ P-609/15 vom September 2015 zulässig.

§ 21 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

VI. Umsetzung und Rechtskraft

§ 22 Inkrafttreten

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

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

(NR Abg. Joachim Schnabel)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet befindet sich entlang der L-602 Schönbergstraße im Überörtlichen Industrie- und Gewerbestandort Jöß-Gewerbegebiet (Eybesfeld). Aufgrund der Größe dieses Standortes entschloss sich der Grundeigentümer in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Land Steiermark einen Masterplan erstellen zu lassen. Um eine geordnete Entwicklung und Verwertung dieses hochwertigen Standortes sicherstellen zu können wurde auf Grundlage dieses Masterplanes ein Räumliches Leitbild verordnet. In diesem Räumlichen Leitbild sind die wesentlichen Nutzungsabschnitte vorgegeben, jedoch soll die detaillierte Abgrenzung und Umsetzung von Projekten auf Grundlage nachfolgender (Teil)Bebauungspläne erfolgen.

Im östlichen Anschluss wurde im Jahr 2017 bereits der Teilbebauungsplan 09.02 „Jöß-Gewerbegeiet“ verordnet und mit dem Bau der neuen Verkehrsinfrastruktur begonnen.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt bereits auf Grundlage der neuen Verkehrsplanung für den gesamten Industrie- und Gewerbestandort. Dabei wird über eine, parallel zur L-602 verlaufenden, Begleitstraße welche in die neue Haupterschließungsstraße (Schlossstraße) mündet am bestehenden Knoten des ÖAMTC Stützpunktes an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Orthofoto GIS Steiermark (ohne Maßstab)

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 idgF heranzuziehen.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken 180/7, 180/1, 825 sowie Teilflächen der Grundstücke 180/8, 175/1 und 180/3 der KG Jöß. Die Vermessung ergab eine Größe von etwa 8.500 m².

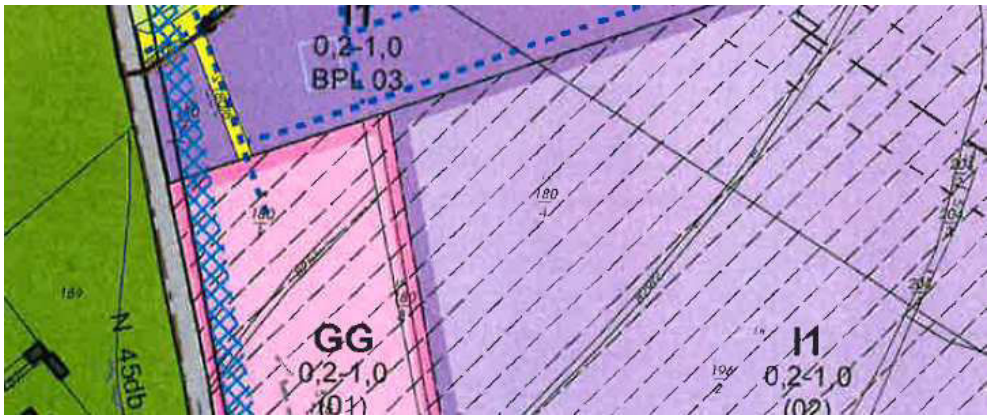
Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM und basiert auf einem dem Räumlichen Leitbild der Gemeinde Lang zugrundeliegenden Masterplan erstellt durch das Planungsbüro West 8 | Rotterdam.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lang (hier: idF FWP 5.02) ist für das Planungsgebiet Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,0 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse sind die Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, der Anschluss an die Abwasserentsorgung, die Innere Erschließung sowie die Sicherstellung einer ausreichenden Bodenüberdeckung zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel gem. „Grundwasser-schutzprogramm Graz bis Radkersburg“ festgelegt.



Ausschnitt FWP 5.02 (ohne Maßstab)

Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist für das gesamte Gebiet die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Aufgrund der Größe des Planungsarieal könnten diese auch als Teilbebauungspläne erlassen werden.

Zu § 5 Festlegung des Räumlichen Leitbildes

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Räumlichen Leitbild im Bereich der hochwertig-gewerblichen Flächennutzung. Dem Räumlichen Leitbild ist ein Masterplan zugrunde gelegt, welcher die wesentlichen Zielsetzungen definiert und dessen Vorgaben in nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind. Darüberhinaus ist für den südlichen Bereich des Planugnsgebeites die Flächennutzung „Grüne Mitte" festgelegt. Detailnutzungen und Grünraumgestaltung zur „Grünen Mitte" werden in den §§7 und 19 erörtert.

Ausschnitt Flächennutzung

Zu § 6 Einschränkungen

Zu (1) Im §24 des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes ist festgelegt, dass von Landesstraßen grundsätzlich ein Bereich von mindestens 15,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Für den Fall einer Abstandsunterschreitung ist eine entsprechende Bewilligung von der Landesstraßenverwaltung einzuholen.

Zu (2) Im Zuge der Erarbeitung des Masterplanes wurde bereits ein Mobilitäts- und Erschließungssysteme ausgearbeitet welches in nachfolgenden Projekten zu berücksichtigen ist. Die projektierte Aufschließungsstraße 1 östlich des Planungsgebietes wurde dabei bereits im Teilbebauungsplan 09.03. „Gewerbegebiet Jöß" im Sinne der Verkehrsplanung berücksichtigt und festgelegt.

Mit Bescheid vom 11.09.2020 (GZ.: A-2020-1093-00065) wurde im straßenrechtlichen Verfahren für das interne Straßennetz für die Teilfläche YES, Ortsteil Jöß-Gewerbegebiet, der Gewerbegebiete Lang-Jöß-Lebring, eine Bewilligung erteilt. Dieses Straßennetz wurde in den Rechtsplan übernommen und ist verbindlich umzusetzen.

Zu (3) Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Widmungsgebietes 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Radkersburg. Ziel dieser Verordnung ist ua. die Sicherung und Erhaltung des guten Zustandes der Grundwasservorkommen (vgl.§ 30c Abs. 1 Wasserrechtsgesetz 1959). Planungen haben daher nach den Vorgaben des Grundwasser-schutzprogrammes zu erfolgen und sind mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen und Vorgaben im Rahmen der Umsetzung der Projekte zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Vorgaben aus dem Technischen Bericht, verfasst von Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH zu berücksichtigen oder die Zielsetzungsmaßnahmen im Projekt nachzuweisen.

Zu (4) Auf etwaige im Planungsgebiet bestehende Infrastrukturleitungen (zB Stromleitungen) und -anlagen (zB Rohrdurchlässe) sind in Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Projekte sind erforderlichenfalls mit den Leitungsträgern und Anlagenbetreibern abzustimmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

Zu § 7 Bauplätze

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes und der geplanten Bebauung wird unter Berücksichtigung der Festlegung des Räumlichen Leitbildes bzw. Masterplanes im Planungsgebiet 1 Baufeld für die Errichtung von Betrieben und Anlagen aller Art gem. der Definition des §30 (1) Z.4 Stmk. ROG idgF festgelegt.

Weiters wird 1 Baufeld als Allgemeinfläche für integrierende Nutzung festgelegt. In diesem Bereich sind ausschließlich Nutzungen zulässig, welche der Versorgung des Gesamtareals dienen (Kiosk, Bistro, Kindergarten, Anlagen zur Ver-Entsorgung udgl). Die Errichtung eines eigenständigen Gewerbebetriebes ohne gesamtheitliche Funktion ist unzulässig.

Zu § 8 Bebauungsweise

Im derzeit noch überwiegend unbebauten Industrie- und Gewerbegebiet ist für das ggst. Planungsgebiet sowie die angrenzenden Flächen im Masterplan die Errichtung von Gewerbe und/oder Büroräumlichkeiten geplant. Das umfangreiche Gestaltungskonzept zur Grünraumplanung stellt dabei Regeln zur Grundstücksnutzungen auf, in denen ua. Vorzonen für Bepflanzungen und Entwässerungsmulden freizuhalten sind und gibt grundsätzliche Regeln für die Positionierung der Gebäude vor. Demnach ist für das ggst. Planungsgebiet ausschließlich die offene Bebauungsweise zu den benachbarten Grundstücken und innerhalb des Planungsgebietes zulässig. Weiters ist bei der Baukörperausbildung darauf zu achten, dass der Hauptkörper eine einfache, klare Form aufweist.

Auf die Abstandsbestimmungen des § 13 Stmk. BauG wird verwiesen.

Zu § 9 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Hinsichtlich der Bebauungsdichte (§ 4 Z 16 Stmk. BauG) erfolgt keine Einschränkung gegenüber den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes. Eine lockere, offene Bebauung, die sich der Dichte der bestehenden Bebauung anpasst, wird angestrebt. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF.

Zu (2) Der Bebauungsgrad ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche (§ 4 Z 17 Stmk. BauG 1995 idgF) und wird unter Berücksichtigung der geplanten Errichtung eines Betriebsgebäuden festgelegt.

Zu § 10 Abstände

Diese bedürfen generell keiner besonderen Regelung. Es wird auf die diesbezüglichen baugesetzlichen Bestimmungen verwiesen.

Zu § 11 Lage und Stellung der Gebäude

Zu (1) Die Lage der Gebäude ist durch die Festlegung von Baufluchtlinien und Baugrenzlinien (und die dadurch gebildete Baufläche) in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Im Masterplan ist die Stellung der Gebäude gegenüber dem öffentlichen Raum klar vorgegeben. Entlang der Landesstraße L-602 Schönbergstraße ist daher für das gesamte Masterplangebiet eine Baufluchtlinie festgesetzt. Der Straßenraum wird dadurch klar ausformuliert und eine willkürliche Anordnung der großvolumigen Gewerbegebäude sowie eine uneinheitliche Gebäudeflucht wird dadurch vermieden. Dieser Planungsansatz wird demgemäß im Bebauungsplan aufgenommen und verordnet.

Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG idgF wird verwiesen.

Zu (2) Nebengebäude, Überdachungen, Vordächer samt Stützenkonstruktionen und Aufbauten, Aufstiegshilfen (Stiegen, Rampen, Aufzüge etc.), dürfen Baugrenzlinien überschreiten, da sie aufgrund ihrer geringeren Größe nur untergeordnet in Erscheinung treten. Diesbezüglich wird auf die Bestimmungen des §12 Stmk. BauG verwiesen. Eine Überschreitung der Baufluchtlinie ist unzulässig.

Zu § 12 Höhenlage der Gebäude

Die Lage von Hauptgebäuden und Garagen sowie Bauten im Sinne des §7 (2) dieser Verordnung ist durch die Baufelder in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Die Lage des Höhenfestpunktes der einzelnen Projekte wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind die Belange des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Auf die Bestimmungen hinsichtlich des Grundwasserschutzprogrammes bzw. dem Technischen Bericht verfasst vom Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH wird hingewiesen.

Zu § 13 Höhe der Gebäude

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird im Bebauungsplan durch die Festlegung der Gesamthöhe geregelt. Die Gesamthöhe der Gebäude (gem. § 4 Z 33 Stmk. BauG) ist der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerks mit dem natürlichen Gelände (angeschüttetes Gelände lt. Pläne des ZT- Büro DI Rudolf Fruhmann, GZ.: ABT17-151846/2017-15) und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Festlegung orientiert sich an den Vorgaben des Masterplanes in dem das gesamte Planungsgebiet in 3 Bereiche unterschiedlicher Gebäudehöhen unterteilt ist. Dabei erfolgt eine Höhenabtreppung vom industriellen Nutzungsbereich hin zur Gewerbe- und Büronutzung entlang der Landesstraße L-602 Schönbergstraße.

Zu § 14 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegung der Dachformform und -neigung wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine gewisse Ordnung vorgegeben. Die Dachgestaltung leitet sich vom Räumlichen Leitbild ab und hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel.

Zu (1) Die Festlegung von flachen und flach geneigten Dächern ergibt sich aus der geplanten Errichtung von Produktions- und Lagerhallen, die üblicherweise mit solchen Dächern versehen werden. Akzentuierungen von Teilen der Gebäude (zB von Eingängen) sollen dabei ermöglicht werden. Die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist jedoch – im Sinne der Bestimmungen des § 43 (4) Stmk. BauG – sicher zu stellen.

Zu (2) Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind mind. als (extensiv) begrünte Dächer auszuführen. Diese dienen der Regenwasserabflussverzögerung, der Verdunstung und wirken der Aufheizung des Gebäudes entgegen. Die Errichtung weißer Dächer ist unzulässig.

Zu (3) Aufgrund der, für Betriebsgebäude typischen, zu erwartenden großflächigeren Dächern ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen udgl. ausschließlich auf diesen Dachflächen zulässig. Um jedoch durch ihre Errichtung negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild weitestgehend hintan zu halten wurde im Räumlich festgelegt, dass diese nur in liegender Proportion und parallel bzw. rechtwinkelig zum Baukörper auszuführen sind.

Zu § 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild ist im Masterplan klar geregelt und werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft. Helle, dezente Farben sowie matte, graue bis anthrazitfarbige Oberflächen fügen sich gut in das bestehende und zukünftige Orts- und Landschaftsbild ein, da im Masterplan für das gesamte Planungsareal eine einheitliche Farbgebung vorgegeben ist.

Grundsätzlich sollen die Masterplan empfohlenen Materialitäten zum Einsatz kommen, wobei darauf zu achten ist, dass nicht mehr als 2 Materialien großflächig werden. In Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat sind kleinere Flächen mit Effektfarben (eigene Firmenwerbung etc.) zulässig wobei die Errichtung von Logos, Leuchtkästen auf dem Dach sowie Fahnen grundsätzlich unzulässig sind. In Ausnahmefällen und bei ausreichender Begründung sind für einzelne Bauteile (architektonische Gestaltung) auch Abweichungen zulässig.

Zu § 16 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt in der ersten Ausbauphase der neuen Verkehrserschließung über eine, parallel zur L602 verlaufenden, Begleitstraße welche in die neue Haupterschließungsstraße (Schlossstraße) mündet und am bestehenden Knoten des ÖAMTC Stützpunktes in die Landesstraße mündet.

Die Verkehrsfläche mitsamt der dazugehörigen Verkehrsrandfläche sowie Geh- und Radwege, die innerhalb der Straßenfluchtlinie liegt ist an das öffentliche Gut abzutreten.

Zu § 17 Ruhender Verkehr

Zu (1) Die Gemeinde Lang hat gem. §89 (4) Stmk. BauG eine Verordnung zur Regelung der KFZ-Abstellflächen erlassen. Diese Verordnung trifft ausrechende Regelungen.

Zu (2) Kfz-Stellplätze dürfen innerhalb des Baufeldes und auch auf Verkehrsflächen (innere Erschließung) errichtet werden. Dies bedeutet insbesondere, dass überdachte Stellplätze (zB Carports) auch vor Baugrenzlinien vortreten dürfen. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auch auf die OIB-Richtlinie 2.2, 2.1 verwiesen. Garagen die die baugesetzliche Begriffsbestimmung eines Nebengebäudes erfüllen, dürfen ebenfalls außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden, da sie untergeordnet in Erscheinung treten. Garagen als Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

Zu § 18 Freiflächen und Grüngestaltung

Zu (1) Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum sinnvoll. Darüber hinaus wurde im Masterplan ein umfassendes Konzept zur Bepflanzung und Grünraumgestaltung erstellt.

Zu (2) Die Verkehrsrandfläche ergibt sich aus dem Masterplan und der bereits erfolgten Verkehrsplanung die dem ggst. Rechtsplan zugrunde gelegt ist. Dieser Bereich befindet sich ebenfalls als Bestandteil des Verkehrsraumes innerhalb der festgelegten Straßenfluchtlinie. Diese Flächen sollen daher im Wirkungsbereich der Gemeinde mit den entsprechenden Baumsorten nach Vorgabe des Masterplanes bepflanzt werden.

Zu (3) Die Allgemeinfläche für integrierende Nutzung („Grüne Mitte“ gem. Masterplan) ist ebenfalls nach den Vorgaben des Masterplanes zu gestalten und zu bepflanzen.

Zu (4) Da das Gelände im ggst. Planungsbereiches nahezu eben ist sind Geländeveränderungen nach Maßgabe eines Projektes zulässig und werden durch den Bebauungsplan grundsätzlich nicht eingeschränkt, um beispielsweise die Errichtung von betrieblich erforderlichen Verladerampen udgl. nicht auszuschließen. Auf die Mindestanforderungen (Bodenüberdeckung) und Mindestanschütthöhen (siehe Technischer Bericht der Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH) wird hingewiesen und werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Zu § 19 Einfriedungen

Zu (1) Einfriedungen sind grundsätzlich als Maschendrahtzaun oder aus ähnlich transparenten Materialien mit einer Gesamthöhe von max. 1,80m und ausschließlich in stahlgrauem Farbton herzustellen.

Zu (2) Einfriedungen der Grünflächen sind im Masterplan nicht vorgesehen und daher unzulässig.

Zu § 20 Oberflächenentwässerung

Zu (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage des Technischen Berichtes der Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH (GZ P-609/15) nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.

Hinsichtlich der Dimensionierung von Entwässerungsanlagen wird auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 " des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ONORM B 2506-1, zuletzt Ausgabe 2013-08-01, auf die ONORM B 2506-2, zuletzt Ausgabe 2012-11-15, auf das OWAV Regelblatt 45, zuletzt Ausgabe 2015 sowie auf das DWA Regelblatt A138, zuletzt Ausgabe April 2005 verwiesen. Die Anlagen sind auf Starkregenereignisse zu bemessen.

Zu (2) Die ordnungsgemäße Entsorgung der Oberflächenwässer von Straßen und KFZ-Abstellflächen hat ebenfalls auf Grundalge des Technischen Berichtes durch die Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH zu erfolgen.

Zu (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann im festgelegten Baufeld, oder auch direkt auf Verkehrs- oder Freiflächen zweckmäßig sein, solange sie nicht den Vorgaben des Technischen Berichtes widerspricht.

Zu § 21 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

Zu § 22 Inkraftsetzung

Nach einer zweiwöchigen Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Zeichnerische Darstellung

Rechtsplan

Masterplan (verfasst von Büro West 8 | Rotterdam)

Gemeinde Lang

Bebauungsplan 09.01a "Jöß Gewerbegebiet" Rechtsplan

Plandatum: 09.10.2020
GZ: RO-610-20/BPL 09.01a

Dipl.-Ing. Günter Weissner MSc. Ziviltechniker befugter u. beeideter Ziviltechniker GRAZ

03.11.2020

GZ RO 610-20/BPL 09.01.a

Planverfasser

Der Bürgermeister

Gemeinde Lang

Datum: 03.11.2020

Von 14.10.2020 bis 28.10.2020

GZ: A-2020-1093-00129

Anhörungsfrist gem.
§ 40 (6) Z 2 Stmk. ROG 2010

Gemeinderatsbeschluss gem.
§ 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung gem.
§ 100 Stmk. GemO

Interplan
Ziviltechniker
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- DKM Grundstücksgrenzen
- **Äußere Erschließung** — Öffentliche Verkehrsflächen
- **Grenze des Planungsgebietes Bebauungsplan 09.03**

FESTLEGUNGEN

- **Grenze des Planungsgebietes**
- **Straßenfluchtlinie** — Begrenzung des zukünftigen öffentlichen Gutes
- **Baufluchtlinie**
- **Freiflächen**
- **Baufeld für Allgemeinfläche für integrierende Nutzung** — Definition siehe Wortlaut
- **Baufeld für Hauptgebäude und Garagen** — Begrenzt durch Baugrenzlinien
- **Innere Erschließung** — zukünftige öffentliche Verkehrsflächen
- **Innere Erschließung** — Verkehrsrandfläche, Geh- und/oder Radweg
- **Innere Erschließung** — Zufahrten / Ruhender Verkehr

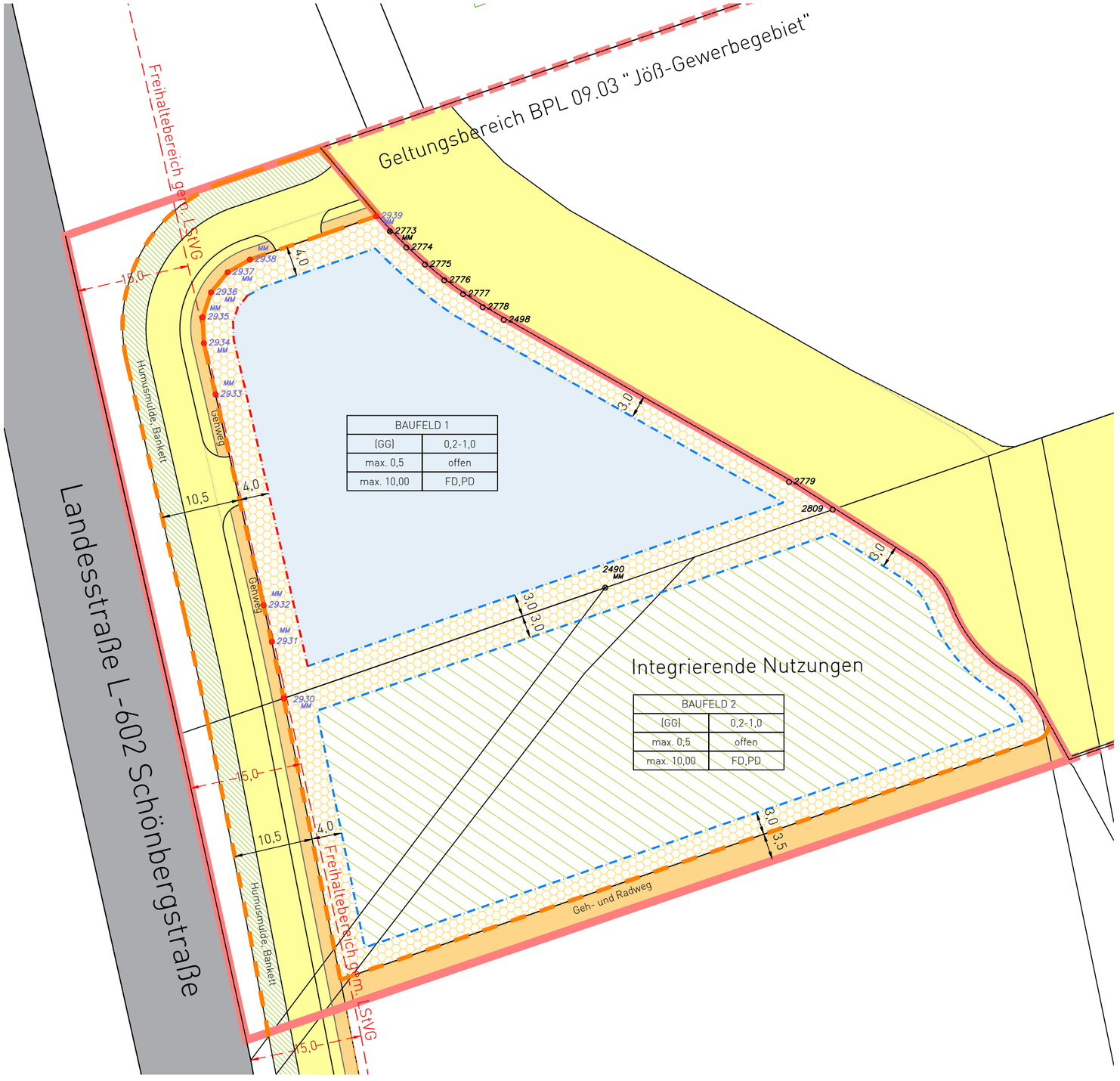
Nutzungsschablone	
Widmung lt. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Gesamthöhe	Dachformen

Maßstab und Plangrundlage

Maßstab 1:500

DKM Stand 03/2018

100 m² — 10 m — 20 m



Gemeinde Lang

Bebauungsplan 09.01a "Jöß Gewerbegebiet"
Rechtsplan

Plandatum: 09.10.2020
GZ: RO-610-20/BPL 09.01a

Planverfasser

Von 14.10.2020 bis 28.10.2020

Anhörungsfrist gem. § 40 (6) Z 2 Stmk. ROG 2010

Datum: 03.11.2020

GZ:

Gemeinderatsbeschluss gem. § 38 (6) Stmk. ROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung gem. § 100 Stmk. GemO

Interplan Ziviltechniker
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Masterplan

Baufeld
L 602
Zukünftige Erschließung
Hügellandschaft
ÖAMTC
Baufeld
Baufeld
Baufeld
Baufeld
Sonderbauten
Eybesfeld
Gewerbe
BKW
Büro
Durchwegung
Hotel
Schlossplatz
Büro
Glyzinienhof
L 602

Anhang 1

Vermessung

Huber & Partner ZT Gmbh
GZ.: 478-5/18 vom 08.07.2020

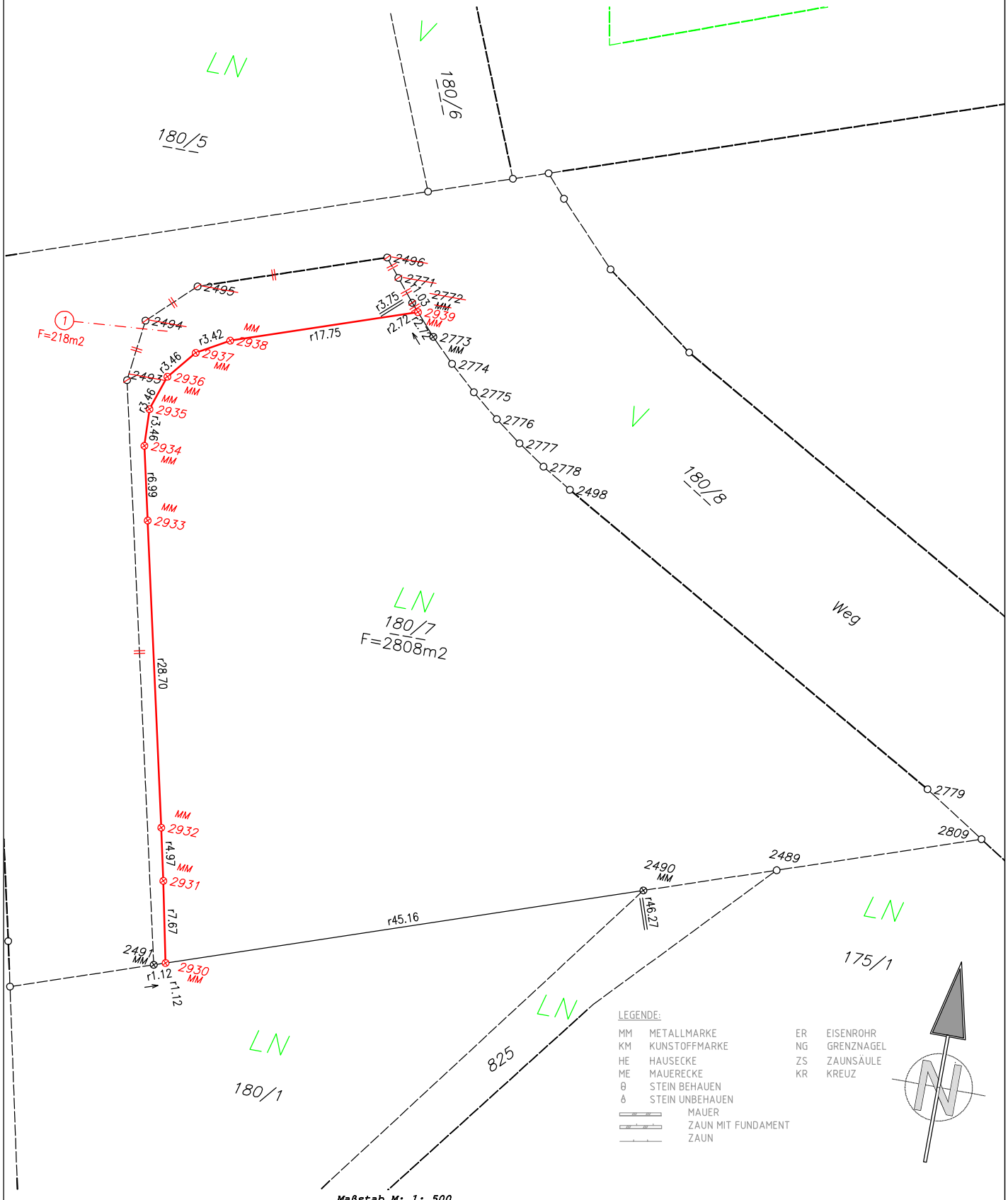
VERMESSUNG
HUBER PARTNER
GmbH
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker für Vermessungswesen
Kadagasse 17
8430 Leibnitz
T 03452 84342
F 03452 85575
leibnitz@dihuber.at
www.dihuber.at

KG.: 66127 Jöss
Ger.Bez.: Leibnitz

GZ.: 478-5/18

VORABZUG

KATASTER UND NATUR M1:500



Datum der Vermessung: 08.07.2020

Befugnis: 10.07.2018, Zahl 91.514/0361-I/3/2018

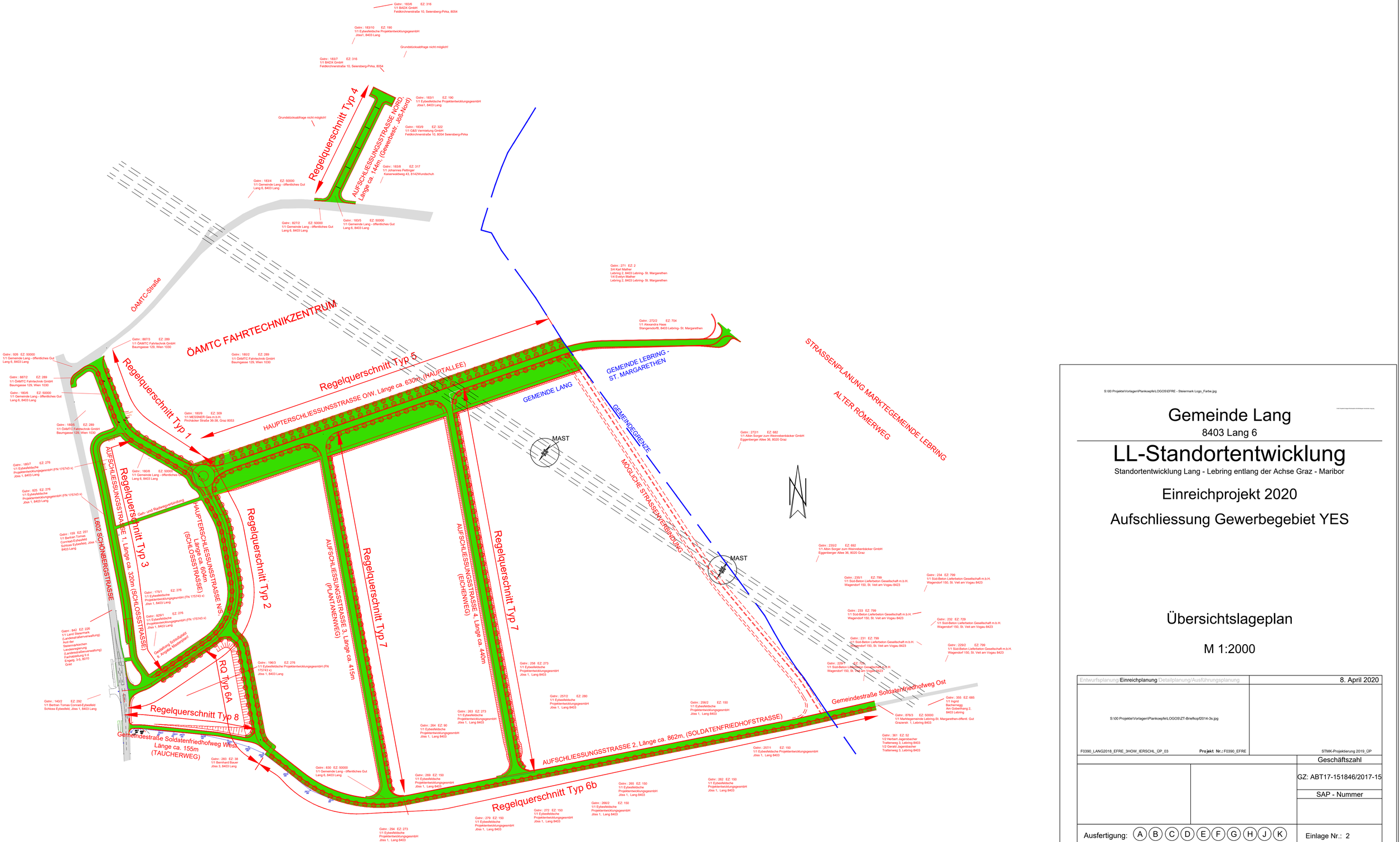
Anhang 2

Aufschließung Gewerbegebiet YES
LL- Standortentwicklung

Lageplan & Lage-Höhenplan

DI Fruhmann ZT GmbH

GZ.: ABT17-151846/2017-15 vom 08.04.2020



S:\00 Projekte\Vorlagen\Plankoepfe\LOGOS\EFRE - Steiermark Logo_Farbe.jpg

Gemeinde Lang

8403 Lang 6

LL-Standortentwicklung

Standortentwicklung Lang - Lebring entlang der Achse Graz - Maribor

Einreichprojekt 2020

Aufschliessung Gewerbegebiet YES

Übersichtslageplan

M 1:2000

Entwurfsplanung / **Einreichplanung** / Detailplanung / Ausführungsplanung	8. April 2020
S:\00 Projekte\Vorlagen\Plankoepfe\LOGOS\ZT-Briefkopf2014-3s.jpg	
F0390_LANG2018_EFRE_3HOW_IERSCHL_ÜP_03 **Projekt Nr.:** F0390_EFRE	STMK-Projektierung 2019_ÜP

Geschäftszahl
GZ: ABT17-151846/2017-15
SAP - Nummer
Einlage Nr.: 2

Ausfertigung: A B C D E F G H J K

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Alle Werknutzungsrechte verbleiben bei der Planverfasserin/dem Planverfasser. Jede weitere Verwendung (Weiterverarbeitung oder Veränderung, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte etc.) bedarf der Zustimmung der Urheberin/des Urhebers. Es trifft den Planverfasserin/den Planverfasser bei Zuwiderhandeln keine wie immer geartete Haftung.

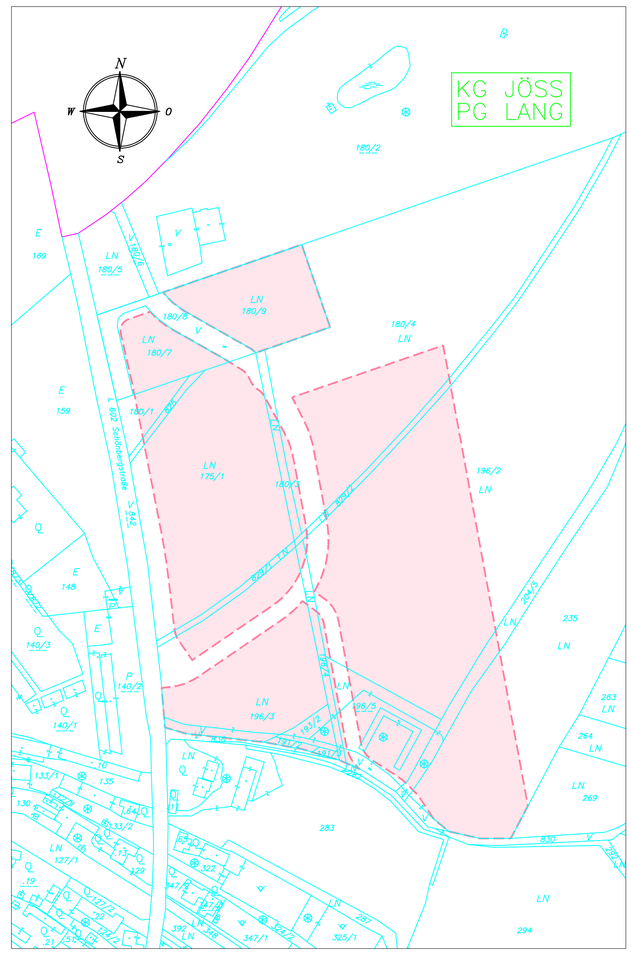
Genehmigungsvermerk:

Anhang 4

Kanalplanung

planconsort zt gmbh
Plannummer: 19-001/0 vom 11-01-2019

ÜBERSICHTSLAGEPLAN EINZUGSGEBIET:
M1:2500



LEGENDE:

- Ausgeführter Schmutzwasserkanal (gem. Bescheid BHLB-62836/2018-4)
- Ausgeführte Druckleitung (gem. Bescheid BHLB-62836/2018-4)
- Ausgeführter Hausanschluss (gem. Bescheid BHLB-62836/2018-4)
- Ausgeführtes Pumpwerk (gem. Bescheid BHLB-62836/2018-4)
- Bestehender Schmutzwasserkanal, Drainagen
- Bestehende Druckleitung
- Straße lt. Entwurf Dipl.-Ing. Fruhmann
- Höhen lt. Entwurf Straße Dipl.-Ing. Fruhmann
- Einreichplan BV Messner (Vorabzug)

Ausführung gegenüber WR-Bescheid geändert:

- entfallener/geänderter Strang (gem. Bescheid BHLB-62836/2018-4)
- zusätzlich ausgeführt/geändert
- nicht wasserrechtlich bewilligt
- KG-Grenze
- Gemeinde-Grenze

Für die Lage und Anzahl der dargestellten bestehenden Leitungen wird keine Gewähr geleistet!

Gemeinde Lang
8403 Lang 6

Abwasserbeseitigungsanlage
Gemeinde Lang
Bauabschnitt 10A

Projektnummer: 18009
Ausfertigung:
Beilage: 3

LL-STANDORTENTWICKLUNG
Standortentwicklung Lang - Lebring
entlang der Achse Graz-Maribor

WASSERRECHTLICHE KOLLAUDIERUNG

Index	Datum	Gez.	Änderung
0	Jän. 2019	RM	WR-Kollaudierung

PLANGRUNDLAGEN:
- DKM - BEV März 2017 und Mai 2018
- Vorabzug Einreichplan "Headquater Messner GmbH, 8403 Lang", von Architekt Gurmann & Partner, 8010 Graz, Stand 18.04.2018
- Entwurf "Projekt 2017 für Schüttungsmaßnahmen Jöss-Gewerbrgebiet östlich der L602" von Dipl.-Ing. Rudolf Fruhmann, Waldweg 3, 8410 Weitendorf, erhalten am 27.03.2018 und 24.04.2018
- Ausführungsplan, Konrad Beyer & Co Spezialbau GmbH, Parkring 14, 8074 Raaba-Grambach, vom 10.01.2019

Planverfasser

Lageplan
Gewerbe- und Industriegebiet
Eybesfeld

planconsort ztgmbh 8430 leibnitz

planconsort
ztgmbh
architekten + ingenieure

Plannummer:	Datum:	Maßstab:
19-001/0	11.01.2019	1:500
File: lp-wr-koll-joess-0.dwg	Gez.: RM	Gepr.: WS

Quergasse 2
A-8430 Leibnitz
T +43 (0) 3452 85521-0
office@planconsort.at
www.planconsort.at

Anhang 5

Oberflächenentwässerungskonzept

Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH
GZ.: P-609/15 vom 09.2015

Anhang gekürzt aufgrund Datenmenge. Original ist integrierender Bestandteil des Räuml. Leitbildes!