



MARKTGEMEINDE

GRÖBMING

B31-00



Verfasser:

GZ: 07/2219/RO/01.1 - BP | 07.07.2023

Architekt DI Martina KAML

Boder 211 | 8786 Rottenmann | Tel.: 03614 / 4272 | m.kaml@architektur-kaml.at

ENTWURF zur ANHÖRUNG

BEBAUUNGSPLAN B31-00

BEBAUUNGSPLAN

B31-00

MARKTGEMEINDE GRÖBMING

ANHÖRUNGSVERFAHREN

nach § 40 Abs. 6 Z. 2 Stmk. ROG 2010 idF. 84/2022

GEMEINDERATSBESCHLUSS:

DATUM:

GEPRÜFT DURCH
DAS AMT DER
STEIERMÄRK.
LANDESREGIERUNG

RUNDSIEGEL

FÜR DEN GEMEINDERAT:
DER BÜRGERMEISTER

ANGESCHLAGEN:

ABGENOMMEN:

DATUM:

BETROFFENE GRUNDSTÜCKE / KG:

Gst. 1463/85 | KG 67202 Gröbming

MASZTAB: M 1:500

PLANVERFASSER:

a r c h i t e k t
DI Martina K A M L
Staatlich befugter und
beeideter Ziviltechniker 
A-8786 Rottenmann, Boder 211
Tel.: 03614 / 4272, Fax: 20 029
e-mail: m.kaml@architektur-kaml.at

RUNDSIEGEL

GZ.:

07 / 2219 / RO / 01.1 - BP

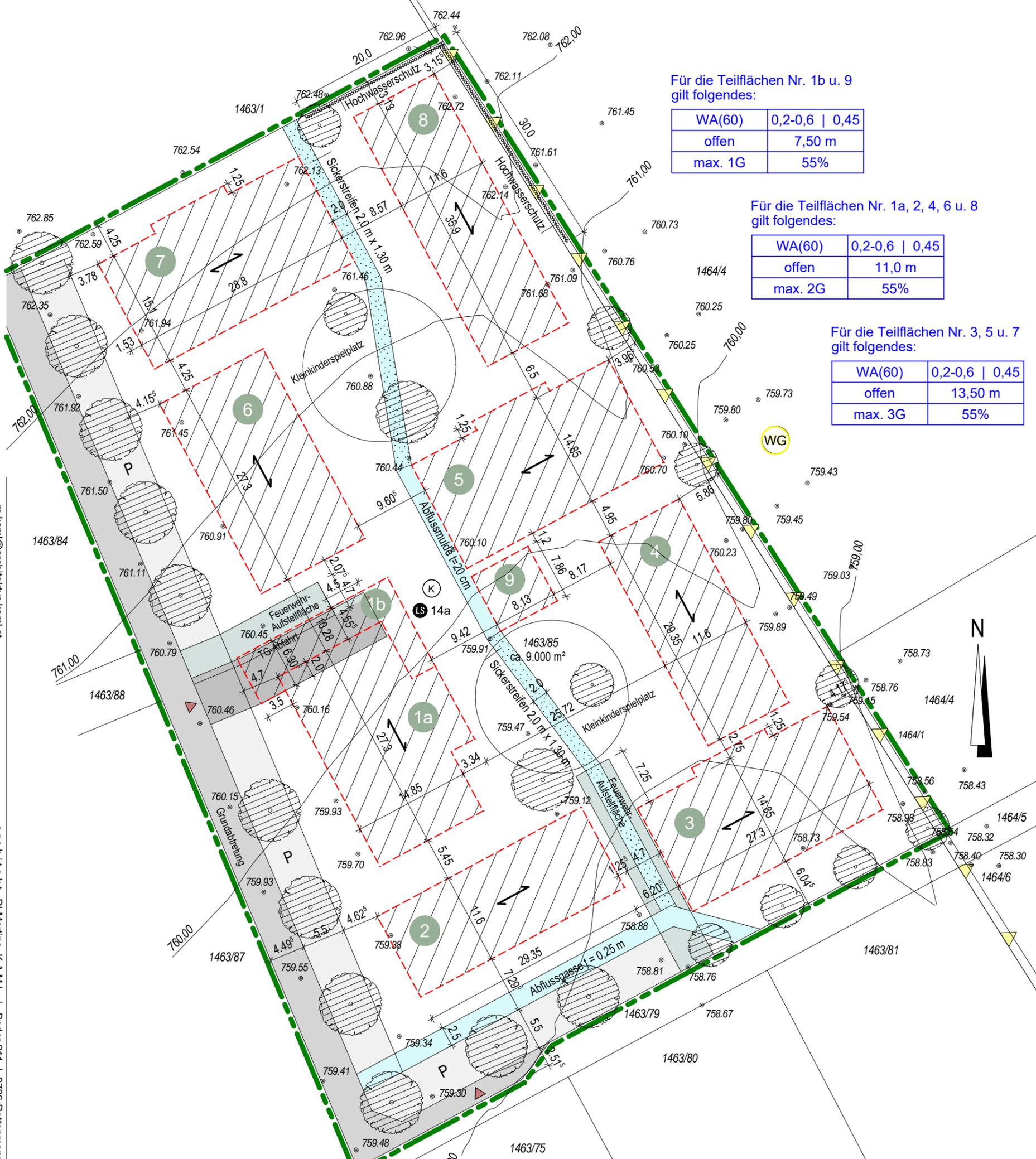
DATUM:

07.07.2023

Nutzungsschablone:

Baulandkategorie (Aufschließungsgebiet Nr.)	Bebauungsdichte max. Bebauungsgrad
Bebauungsweise	max. Gesamthöhe
max. Geschoßanzahl	max. Versiegelungsgrad

	..... Geltungsbereich	(60)	..... Nummer des Aufschließungsgebietes
	..... best. Katastergrenze	0,2-0,6	..... Bauungsdichte
	..... Baugrenzlinie		..... Grundstückskante, an der die Zufahrt zu erfolgen hat
	..... bebaubarer Bereich für Gebäude-teile von oberirdischen Geschossen		..... Landschaftsschutzgebiet Nr. 14a
	..... Verkehrsfläche für fließenden Verkehr		..... Firstrichtung
	..... Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr		..... Gelbe Gefahrenzone
	..... Kurbezirk		..... Höhengichtlinie
	..... Pflanzgebot Baum	762,84	..... Höhenpunkt natürliches Gelände
WA	..... Baulandkategorie Wohnen Allgemein		..... Teilfläche
	762,50		..... Sickerstreifen



Für die Teilflächen Nr. 1b u. 9 gilt folgendes:

WA(60)	0,2-0,6 | 0,45
offen	7,50 m
max. 1G	55%

Für die Teilflächen Nr. 1a, 2, 4, 6 u. 8 gilt folgendes:

WA(60)	0,2-0,6 | 0,45
offen	11,0 m
max. 2G	55%

Für die Teilflächen Nr. 3, 5 u. 7 gilt folgendes:

WA(60)	0,2-0,6 | 0,45
offen	13,50 m
max. 3G	55%

m.karni@architektur-karni.at

architekt DI Martina K A M L | Bodner 211 | 8786 Rottemann

Maststab:	M 1 : 500
Inhalt:	Bebauungsplan B31-00 | Marktgemeinde Gröbming
Datum:	07.07.2023
	GZ.: 07/2219/RO/01.1-BP

Gemeinde: Gröbming
Pol. Bezirk: Liezen
Land: Steiermark

VERORDNUNG
Bebauungsplan B31-00
gem. § 40 Abs. 6 Z. 2 Stmk. ROG 2010 idF. LGBl. 84/2022

WORTLAUT

Präambel / Rechtsgrundlage / Plangrundlage:

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gröbming hat in seiner Sitzung am2023 den Bebauungsplan B31-00, verfasst von Arch. DI Martina Kaml, Boder 211, 8786 Rottenmann – GZ.: 07/2219/RO/01.1 - BP, vom 07.07.2023, beschlossen.

Rechtsgrundlagen: Stmk. ROG 2010 idF. 84/2022

ÖEK 4.00 der Gemeinde Gröbming, in Rechtskraft seit 04.01.2018
FWP 4.00 der Gemeinde Gröbming, in Rechtskraft seit 04.01.2018
ÖEK und FWP wurden auf der Grundlage Stmk. ROG 2010 LGBl. 49/2010 idF. LGBl. 139/2015 beschlossen.

FWP 4.0 idF. der Änderung Vf. 4.04, in Rechtskraft seit 21.12.2021

Plangrundlage: Naturbestandsaufnahme, durchgeführt von der GEOMET Wallmann & Göschl ZT – GmbH aus 8940 Liezen, datiert mit 07.03.2022

Anmerkungen (kurz Anm.) haben ausschließlich erläuternden Charakter und sind nicht Teil des Wortlautes.

§ 1
Inhalt

(1) Der Bebauungsplan B31-00, bestehend aus dem Wortlaut und einer zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:500, dem Ordnungsplan, besitzt Ordnungscharakter. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Anmerkung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B31-00 erstreckt sich auf das Grundstück 1463/85, KG 67202 Gröbming, und weist eine Größe von 9.000 m² auf.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Natürliches Gelände: Als natürliches Gelände gilt jenes, das zum Zeitpunkt der Naturbestandsaufnahme von der GEOMET Wallmann & Göschl ZT – GmbH aus 8940 Liezen gegeben war. Stichtag: 07.03.2022

§ 3

Art der Nutzung

- (1) Nutzung im Rahmen der Widmung als Bauland der Kategorie Wohnen Allgemein
- (2) Bauland der Kategorie Wohnen Allgemein ist als Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt.

§ 4

Bebauungsweise / Baugrenzlinien / Mindestabstand zu Verkehrsflächen

Anmerkung | In § 4 Z. 10 Stmk. BauG 1995 ist die Baugrenzlinie folgendermaßen definiert: Linie, die durch oberirdische Teile von Hauptgebäuden nicht überschritten werden darf; für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden.

- (1) Die Bebauung hat in offener Bebauungsweise zu erfolgen. Nebengebäude dürfen auch gekuppelt werden.
- (2) Nebengebäude dürfen Baugrenzlinien überschreiten oder auch außerhalb errichtet werden.
- (3) Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden und den Erschließungsstraßen ist über die Baugrenzlinien definiert.
- (4) Sofern nicht durch PKW-Stellplätze getrennt, ist zwischen Nebengebäuden und der Erschließungsstraße ein Mindestabstand von lediglich 1,50 m einzuhalten.

§ 5

Bauliche Ausnutzbarkeit / Bebauungsdichte / Bebauungsgrad

- (1) Die Bebauungsdichte wird mit 0,2 – 0,6 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,45 festgelegt.
- (3) Sofern das Planungsgebiet in mehrere Abschnitte geteilt wird, ist es zulässig, die Einhaltung der Kennzahlen (im Sinne eines Mittelwertes) über das gesamte Planungsgebiet nachzuweisen.

§ 6

Geschossanzahl / Gesamthöhe

- (1) Anzahl oberirdischer Geschoße:

Teilflächen Nr. 1b, 9:	max. 1 Vollgeschoss
Teilflächen Nr. 1a, 2, 4, 6, 8:	max. 2 Vollgeschosse
Teilflächen Nr. 3, 5, 7:	max. 3 Vollgeschosse

- (2) Gesamthöhe (Def. lt. § 4 Stmk. BauG 1995):

Bei max. 2 Geschossen darf die Gesamthöhe max. 11,0 m betragen.

Bei max. 3 Geschossen darf die Gesamthöhe max. 13,50 m betragen.

Anm.: Def. der Gesamthöhe eines Gebäudes lt. Stmk. BauG 1995: 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

§ 7

Dach- und Fassadengestaltung

- (1) Dachform: Satteldach
- (2) Baukörper von untergeordnetem Ausmaß (Zwischenglieder, Vorsprünge, Anbauten), Nebengebäude und Schutzdächer sind hinsichtlich Dachgestaltung wie der Hauptbaukörper zu gestalten oder alternativ auch mit flach geneigten Pultdächern oder Flachdächern zulässig.
- (3) Dachneigung:
Steildächer: 28° - 32°
Pultdächer / Flachdach: max. 10°
- (4) Dachdeckungsmaterial: bei Steildächern kleinformatig;
nicht glänzendes, blendfreies, weitgehend reflexionsfreies Material (vergleichbar mit PV-Modulen üblicher Bauart);
Dachbegrünung auf flach geneigten Pultdächern oder Flachdächern ist zulässig.
- (5) Dachdeckungsfarbe: Dunkelgrau
- (6) Photovoltaikanlagen sind im Dach integriert oder im technisch erforderlichen Mindestabstand über der Dachhaut parallel anzuordnen (Aufdachmontage)
- (7) Photovoltaikanlagen dürfen auf untergeordneten Flachdächern errichtet werden, jedoch nur sofern die Attikaoberkante um nicht mehr als 25 cm überragt wird und der Abstand zu jeder Gebäudefront mindestens 1,5 m beträgt.

Marktgemeinde Gröbming | Bebauungsplan B31-00

- (8) Fassadenmaterial:
Putzoberflächen und/oder Holzoberflächen;
Photovoltaik-Fassaden sind unzulässig
- (9) Fassadenfarbe:

Sämtliche Oberflächen sind in zurückhaltend gedämpfter Farbe auszuführen; d.h. Einsatz von Farben mit geringem Sättigungsgrad;

Putzoberflächen: Gebrochenes Weiß oder erdige Farbtöne; Reines Weiß ist unzulässig
Holzoberflächen: unbehandelt natur, (ausschließlich) mit Wasser gedämpft oder Graubraun
- (10) Vor Ausführung ist der Baubehörde ein Fassadengestaltungsplan einschließlich Farbkonzept vorzulegen.

§ 8

Art und Lage der Abstellflächen

- (1) Der erste lt. Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Gröbming je (Wohn)Einheit zugeordnete Abstellplatz ist unterirdisch anzuordnen, der zweite darf wahlweise unter- oder oberirdisch angeordnet werden. Abstellflächen einschließlich Überdachungen ohne Gebäudeeigenschaft dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzlinien angeordnet werden.
- (2) Im Falle einer oberirdischen Parkierung sind die Abstellflächen entlang der südwestlichen und / oder südöstlichen Grenze des Planungsgebietes anzuordnen.

§ 9

Freiflächen / Grünanlagen / Geländeänderungen

- (1) Nicht befestigte Flächen sind als Grünfläche zu gestalten, wobei einer standortgerechten, heimischen Pflanzengesellschaft Rechnung zu tragen ist. Eine Bepflanzung/Begrünung mit potentiell invasiven Arten ist unzulässig.
- (2) Der Planungsraum ist mit Bäumen räumlich zu strukturieren. Die im Ordnungsplan gekennzeichnete Lage der Bäume darf abweichen, die Mindestanzahl jedoch nicht.
- (3) 1 Baum je 5 nicht überdachte Abstellflächen
- (4) Die gebotenen Baumpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, gegebenenfalls zu ersetzen.
- (5) Die Höhe der Bepflanzung hat im Verhältnis zur Größe der Bauwerke angemessen zu sein (Hausbaum). Lebende Zäune dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten.
- (6) Bei der Situierung der Pflanzen (Hecken usw.) ist sicherzustellen, dass sie im ausgewachsenen Zustand Grundgrenzen nicht überragen.

Marktgemeinde Gröbming | Bebauungsplan B31-00

- (7) Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die erforderlichen Abflussgassen in ihrer Wirksamkeit nicht beeinträchtigt werden.
- (8) Böschungen sind in Form von natürlichen Erdböschungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m auszuführen. Lediglich im Bereich der nördlichen Ecke des Planungsgebietes ist eine Höhe von bis zu 2,0 m und zudem mit Unterstützung durch bewehrte Erde zulässig. Böschungssicherungen wie Steinschichtungen aus Natur- oder Betonstein sind unzulässig.

§ 10

Oberflächenentwässerung

- (1) Die in der Stellungnahme vom ZT-Büro DI Martin Fritz, datiert mit 17.07.2023, GZ.: 23/22, genannten Empfehlungen zum Schutz gegen Hangwässer sowie zur Verbringung der Oberflächenwässer sind umzusetzen.
- (2) Dachwässer: Die anfallenden Dachwässer sind ordnungsgemäß zu sammeln und auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus darf allfälliges Überwasser gedrosselt über einen Notüberlauf in den im Südosten best. Oberflächenkanal eingeleitet werden.
- (3) Hofwässer: Die anfallenden Hofwässer, bei denen eine nicht mehr als geringfügige Verschmutzungsgefahr besteht, sind über eine belebte Oberbodenzone (Humuspassage zur Vorreinigung) auf eigenem Grund breitflächig zur Verrieselung zu bringen.
- (4) Hang- und Schmelzwässer: Entlang der südöstlichen Grundgrenze ist, wie im VO-Plan dargestellt, eine Abflussgasse mit einem Querschnitt von mindestens $A = 0,5 \text{ m}^2$ ($b = \text{ca. } 2,50 \text{ m} / t = \text{ca. } 0,25 \text{ m}$) sicherzustellen.

In der Mitte des Planungsgebietes ist, wie im VO-Plan dargestellt, ein von Nordwesten nach Südosten verlaufender, muldenartig ausgebildeter Sickerstreifen mit einem Querschnitt von mindestens $2,0 \text{ m} \times 1,30 \text{ m}$ sicherzustellen. Der Verlauf darf in seiner Lage zu beiden Seiten bis zu 2,5 m abweichen.

§ 11

Bodenversiegelung

- (1) Bodenversiegelungsgrad: Der Anteil der gesamten versiegelten Flächen darf maximal 55% der gesamten Bauplatzfläche betragen.
- (2) Mit Ausnahme der Behindertenparkplätze sind alle nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder mit einer wasserdurchlässigen Schicht auszuführen.

§ 12

Hochwasserschutzmaßnahmen

- (1) Die in der Stellungnahme vom ZT-Büro DI Martin Fritz, datiert mit 17.07.2023, GZ.: 23/22, genannte Empfehlung zum Schutz gegen Hochwasser ist umzusetzen.
- (2) Der entlang der nordöstlichen Grundgrenze (zwischen den Grundstücken 1463/85 und 1464/4, beide KG 67202 Gröbming) gegebene Hochwasserschutz ist in seiner Funktion auf Dauer zu erhalten!

Wahlweise ist ein natürlicher Erddamm, ein mit bewehrter Erde unterstützter Damm oder ein Damm, auf dessen Krone eine Beton-Stützwand mit einer Höhe von max. 60 cm aufgesetzt wird, zulässig.

Fertige Oberkante - Schutzdamm neu = fertige Oberkante - Schutzdamm Bestand

Länge der Schutzmaßnahme: bis zu 30 m im Nordosten

bis zu 20 m im Nordwesten

§ 13

Parzellierung

- (1) Das ggs. Planungsgebiet darf in weitere Abschnitte unterteilt werden.
- (2) Die Teilflächen haben nach Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke im Sinne der Widmung darzustellen.

§ 14

Rechtskraft

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes B31-00 beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat:

Angeschlagen:

Der Bürgermeister:

Abgenommen:

(Thomas Reingruber)

ERLÄUTERUNGSBERICHT zum Bebauungsplan B31-00

1.) Lage / Gebietscharakter / Sichtbeziehungen / Geltungsbereich:

Gröbming befindet sich auf einem weitläufigen Plateau inmitten des Ennstales und zeigt eine ansatzweise beckenartige Ausformung. Der Gröbmingbach wendet sich nordostwärts, und bildet ein kleines Nebental der Enns. Richtung Südosten bildet der vorgelagerte Mitterberg, ein wechselweise von Wiesen, Wald und Streusiedlungen geprägter Rundrücken die Trennung der Hochfläche zum Ennstalboden. Die Umgebung von Gröbming ist charakterisiert durch eine abwechslungsreiche Topographie, welche zonenhaft von bewirtschafteten leicht geneigten Wiesenhängen über forstwirtschaftlich genutzte steilere Waldgürtel bis zu hochalpinen Gebirgsstöcken reicht. Umrahmt von den schroffen Felsformationen des Dachsteinmassivs mit Kammspitz im Norden und Stoderzinken im Westen mit seinem Vorberg im Südwesten, dem Kulm, zeigt sich der zentrale Hauptsiedlungsbereich im Wesentlichen kompakt. Hausberg des Ortes ist die sog. Kulmleiten (der Klaf; 811 m ü. A.), ein kleiner, markanter Rundrücken im Südosten. Jenseits davon fällt eine Steilstufe ungefähr 100 Meter zur Enns hin ab, sodass sich am Südenende des Ortes eine Passhöhe ergibt. Intakter Landschaftsraum und dicht bebauter Siedlungsbereich wechseln sich ab und erzeugen dabei ein beeindruckendes Bild.



Ansicht von Süden, 2016; Quelle: heimat-hd

Der Bereich „Markt Nordost“ befindet sich nördlich der Mitterberg Straße und wird sowohl im Norden als auch Westen von der Hauptstraße begrenzt. Während das Siedlungsgebiet in der östlichen Mitte kleinräumig bis an die B320 Ennstal Straße heranreicht, wird es im Südosten durch ein ca. 200 m breites, auf Gemeinde Mitterberg - Sankt Martin gelegenes Gewerbegebiet von ihr getrennt. Das Gelände fällt leicht geneigt und sanftwellig von Norden nach Süden ab. Der ca. 500 m breite und ca. 800 m lange Siedlungsbereich ist durch Mischnutzung gekennzeichnet. Entlang der Hauptstraße und entlang der Mitterberg Straße ist jeweils auf einer mittleren Tiefe von rund 100 m Bauland der Kategorie Kerngebiet (KG 0,5 – 2,0/2,2/2,5) gegeben. Während im Zentrum einen hoher

Marktgemeinde Gröbming | Bebauungsplan B31-00

Ausstattungsgrad an verschiedenen Versorgungseinrichtungen festzustellen ist, ist sowohl das nordöstliche als auch südöstliche Kerngebiet neben der Wohnnutzung durch Gewerbebetriebe größeren Ausmaßes geprägt. Ein Teil des Areal der Landgenossenschaft Ennstal im Nordwesten wurde gem. Einzelstandort-Verordnung der Stmk. Landesregierung im Jahre 2014 als Einkaufszentrum 1 festgelegt, im Zuge der Revision des FWP 4.0 sodann in Kerngebiet umgewandelt. 2.5). Dahinter, breitet sich allgemeines Wohngebiet aus. Westlich des „Buchenweges“, der sich von Norden nach Süden erstreckt, befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie Mittelschule, Kindergarten und Mehrzwecksaal. Im Übrigen ist dieser Bereich kleinstrukturiert und vornehmlich durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt (WA 0,2 - 0,6/0,8). Ein- und Zweifamilienhausbebauung findet sich auch im Nahbereich des Gröbmingbaches im Südosten wieder (WA 0,2 -0,5). Konträr dazu ist der Bereich in der Mitte und im Nordosten durch Mehrfamilienhausbebauung in konzentrierter Anordnung charakterisiert (WA 0,2 - 0,5/0,6/0,8/1,4). Die Höchstdichte nimmt von Nordwesten nach Südosten ab. Der nordöstliche Teil ist bis jetzt unbebaut. Visuell zerschnitten wird dieser Freibereich durch den Baumbestand einer Allee, die den Hofmanningbach einseitig säumt und mit ihrem alten Baumbestand das Ortsbild im östlichen Einfahrtsbereich ganz wesentlich prägt, demzufolge das Areal östlich davon - anders als im Westen - lt. ÖEP 4.0 nicht zur Erweiterung vorgesehen, sondern als Freihaltegebiet ausgewiesen ist. Südlich davon besteht Bauland der Kategorie Gewerbegebiet (GG 0,2 - 0,8), das bei einem annähernd quadratischen Zuschnitt ein Ausmaß von ca. 2,25 ha aufweist und im Osten von der B320 Ennstal Straße, im Süden vom Gröbmingbach und im Westen vom Hofmanningbach begrenzt wird. Es ist mit einer großen Betriebshalle bebaut und von der Ennstal Straße aus stark einsehbar. Abgerundet wird das Bild durch ein rund 1,6 ha großes Gewerbegebiet (GG 0,2 - 1,5), das im Osten an das rund 5 ha große Gewerbegebiet der Gemeinde Mitterberg - Sankt Martin anschließt. Es zeigt einen annähernd dreieckigen Zuschnitt und wird im Nordwesten vom Gröbmingbach begrenzt und im Süden von der Mitterberg Straße.



Ansicht von Osten, 2023

Das ggs. Planungsgebiet weist einen rechteckigen Zuschnitt im Ausmaß von 115 m x 75 m auf und befindet sich im Nordosten des oben beschriebenen Siedlungsbereiches *Markt Nordost*. Es ist bereits dreiseitig von Bauland der Kategorie Wohnen Allgemein umgeben. Im Norden grenzt ein Gebiet an, das sich im Eigentum der Gemeinde befindet und zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen

Marktgemeinde Gröbming | Bebauungsplan B31-00

ist (WA 0,2 – 0,6), im Nordwesten ein Areal, auf dem ebenfalls geförderter Wohnbau zur Umsetzung gelangen wird (Bebauungsplan in Vorbereitung) und daran angrenzend ein Gebiet, das durch zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist (WA 0,2 - 0,8), wobei die Anzahl der Geschosse von Norden nach Süden abnimmt. Im Westen grenzt ein Grundstück an, das durch grundsätzlich zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet ist und darüber hinaus über ein ausgebautes Dachgeschoss (ohne nennenswerte Kniestockhöhe) verfügt (WA 0,2 – 0,6). Im Süden grenzt eine zwei- bzw. punktuell dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung (WA 0,2 - 0,6) an, im Südosten ein Einfamilienhaus. Weitere bereits als Bauland ausgewiesene drei Einfamilienhausparzellen sind noch unbebaut (WA 0,2 – 0,5). Im Nordosten ist ein kleiner Wall zu verzeichnen, jenseits davon das Gelände geringfügig tiefer liegt (gelbe Gefahrenzone). Der Bereich ist lt. ÖEP 4.0 zwar zur Erweiterung vorgesehen, im FWP derzeit aber noch als Freiland ausgewiesen, demzufolge die Flächen als Mähwiesen genutzt werden. Das Gelände ist neigt sich ganz sanft von Nordwesten nach Südosten (ca. 3 – 5 % Neigung).



Orthophoto, GIS Steiermark 2022

Als Dachform ist das Satteldach vorherrschend. Während die umgebenden Geschößbauten durch Neigungen von 22° - 24° geprägt sind, bewegt sich der Rahmen bei den Ein- und Zweifamilienhausbauten in der Regel zwischen 28° - 38°. Darüber hinaus sind im Nordwesten aber auch Gebiete benachbart, bei denen als Dachform das Flachdach bzw. das flach geneigte Pultdach (5° bis 7°) gewählt ist. Infolge der Größe der Areale von 5.000 m² bzw. 7.000 m² und der Anordnung in der Gruppe ist auch hier ein jeweils homogenes Bild erkennbar. Quergiebel sind in Gröbming wiederkehrend anzutreffen und auch Gaupen durchaus typisch für die Dachlandschaft. Vereinzelt sind auch Dacheinschnitte festzustellen. Das Farbspektrum der Dacheindeckungen reicht von dunklen

Marktgemeinde Gröbming | Bebauungsplan B31-00

Grautönen, über braune Einfärbungen bis zu rotbraunen Dachelementen. Die Fassaden sind überwiegend verputzt und in heller Farbe gehalten, unterwiegend aber auch mit Holz gestaltet. Gemein ist der Bebauung der Umgebung die offene Bauweise, wobei bei den Geschosßbauten teilweise Baukörperlängen festzustellen sind, die den Eindruck einer geschlossenen Bauweise vermitteln. Die dazwischenliegenden Freiflächen sind, sofern nicht als Verkehrsfläche genutzt, als Grünflächen gestaltet.

→ siehe städtebaulicher Strukturplan



Ansicht von Norden, 2023



Ansicht von Nordwesten, 2023

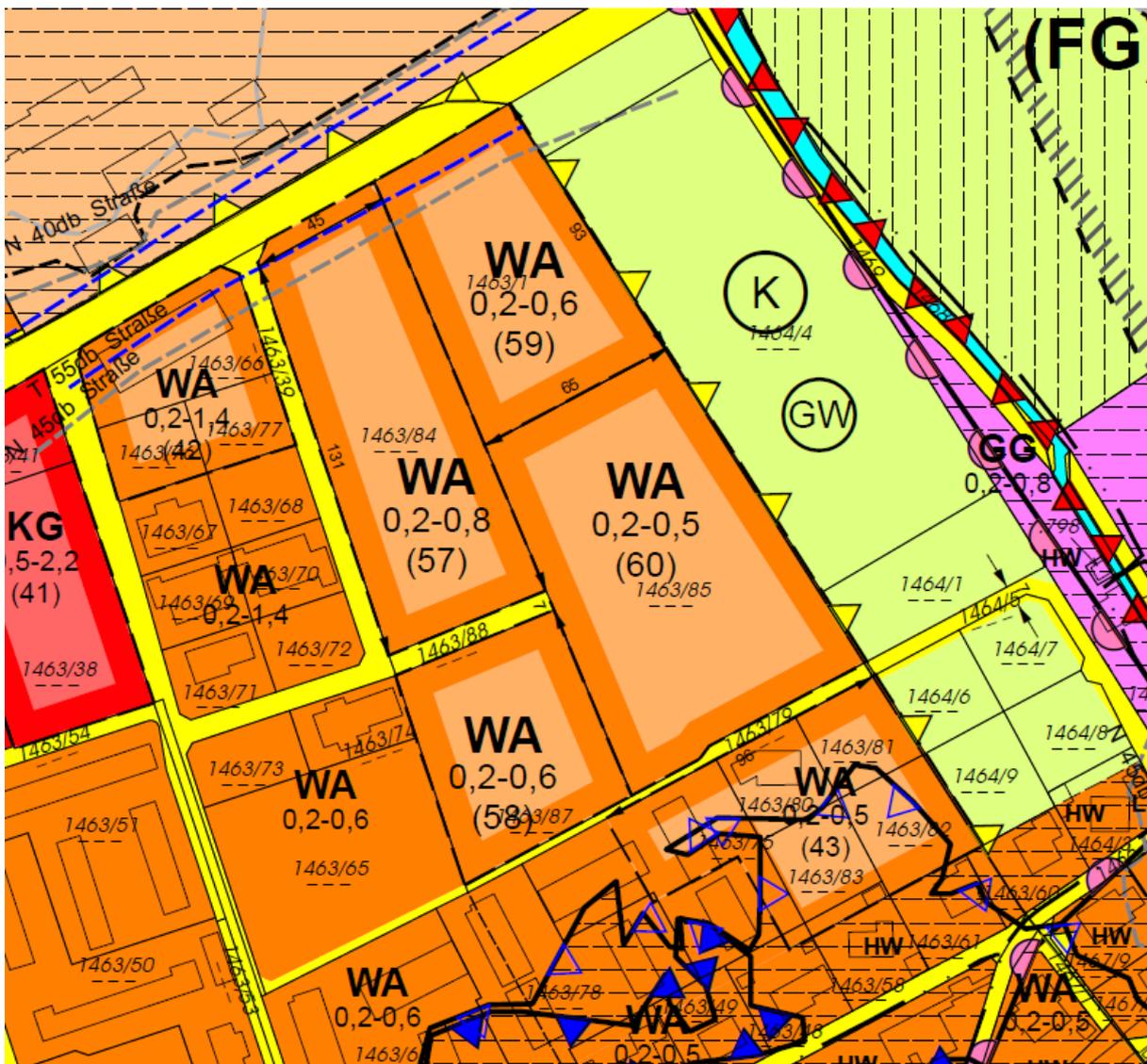
Sichtbeziehungen: Als wesentlicher, öffentlich zugänglicher Blickpunkt zum Planungsgebiet ist der von der ca. 100 m entfernten Hauptstraße aus nordwestlicher Richtung anzusehen. Da die dazwischen liegenden Bereiche im geltenden FWP 4.0 idF. der Änderung Vf. 4.04 aber bereits als Bauland ausgewiesen sind, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass diese Flächen innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre aufgefüllt werden und das ggs. Planungsgebiet damit nicht länger einsehbar ist.

3.) Inhalte des geltenden FWP 4.0 idF. der Änderung Vf. 4.04 / Ersichtlichmachungen:

Lt. FWP 4.0 idF. der Änderung Vf. 4.04 ist das Grundstück 1463/85, KG 67202 Gröbming, als Aufschließungsgebiet der Kategorie Wohnen Allgemein WA (60) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 ausgewiesen.

Aufschließungsanfordernisse gem. § 29 Abs. 3 Stmk. ROG 2010:

Innere Erschließung, Schmutzwasserentsorgung, Wasserversorgung, Stromversorgung, Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung → siehe Punkt 4



Auszug aus dem FWP 4.0 idF. der Änderung Vf. 4.05

Marktgemeinde Gröbming | Bebauungsplan B31-00

Hinweis an die Baubehörde: → § 8 Abs. 4 Stmk. ROG 2010

Vor Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet im Sinne des § 29 Abs. 3 ist die Erteilung von Festlegungs- und Baubewilligungsbescheiden nach dem Stmk. BauG 1995 sowie Genehmigungen nach §33 Stmk. BauG 1995 zulässig, wenn

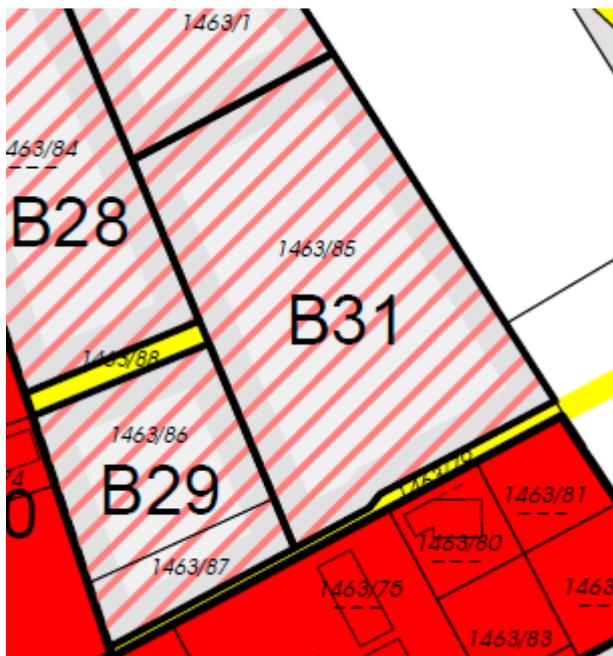
- a) die Bewilligungen der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen dienen oder
- b) die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Baulandvoraussetzungen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

Ersichtlichmachungen:

- Landschaftsschutzgebiet LS 14a „Dachstein – Salzkammergut“
- Kurbezirk

In der Vorbehaltsgemeinde Gröbming ist Bauland der Kategorie Wohnen Allgemein, als Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt.

Zielsetzung lt. Bebauungsplanzonierung FWP 4.0 idF. der Änderung Vf. 4.04:



Auszug aus dem Bebauungsplanzonierungsplan

Bebauungsplan B31:

„Bestmögliche Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Reduktion landschaftsbezogener Störwirkungen (Gesamthöhe, Baumassenverteilung, Geländeänderungen, Pflanzgebote usw.); Vorgaben zur inneren Verkehrserschließung; Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung“

4.) Technische Infrastruktur:

Hinweis: Die Aufschließung (Projektierung u. Ausführung) ist seitens des Grundeigentümers oder des Bauwerbers zu tätigen. Es obliegt dem Gemeinderat, ob er nach Fertigstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen die Übernahme ins Netz der Gemeinde ausspricht. Sollte eine Übernahme angestrebt werden, ist die Art der Ausführung jedenfalls vor Baubeginn mit der Gemeinde im Detail abzustimmen!

Marktgemeinde Gröbming | Bebauungsplan B31-00

- Äußere Erschließung:
Ausgehend von der Hauptstraße im Nordwesten, erfolgt die äußere Verkehrserschließung über die Weggrundstücke 1463/39 und 1463/88, deren Übernahme ins öffentliche Gut sich bereits in Vorbereitung befindet. In der Folge ist die Herstellung einer Ringerschließung beabsichtigt, die am nordwestlichen Rand der Grundstücke 1483/85 (= ggs. Plg.geb.) und 1483/1 geführt wird, um die Hauptstraße im Nordwesten mit dem Ahornweg im Südosten zu verbinden. Zu diesem Zweck ist eine Grundabtretung vorzunehmen.
- Stromversorgung:
Die Stromversorgung ist aus dem Netz des E-Werks Gröbming vorgesehen. Der Anschlusspunkt befindet sich im Nahbereich der südöstlichen Grundstücksecke.
- Schmutzwasserentsorgung:
Die Beseitigung der Schmutzwässer ist über den Ortskanal der Marktgemeinde Gröbming vorgesehen. Der Anschlusspunkt befindet sich im Weggrundstück 1463/79, das im Südwesten angrenzt.
- Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung ist aus dem Netz der Marktgemeinde Gröbming vorgesehen. Auf Weggrundstück 1463/88 gelegen, befindet sich der Anschlusspunkt im Nahbereich der südwestlichen Grundstücksgrenze.
- Fernwärmeversorgung:
Ausgehend von der Hauptstraße im Nordwesten, erfolgt die Versorgung mit Fernwärme durch Zuleitung über die geplante Ringstraße.
- Oberflächenwasserentsorgung:



Fließpfade aus Einzugsgebieten (1 m), Auszug aus GIS Steiermark 2023

Lt. digitaler Karte (eBOD) wird dem Boden im ggs. Bereich eine mäßige Durchlässigkeit bescheinigt. Die bereits durchgeführte Bodenuntersuchung bestätigt dies.

Hinzu kommen Fließpfade, die im GIS Steiermark ersichtlich gemacht sind; zahlreiche

■ 0,05 - 1 ha	Fließpfade mit einem Einzugsgebiet aus (1m) 0,05
■ 1 - 10 ha	– 1 ha, die sich vereinen, bevor sie in einen Fließpfad nächst größerer Kategorie münden ((1 m) 1 – 10 ha Einzugsgebiet),
■ 10 - 100 ha	
■ > 100 ha	der am südöstlichen Rand

verläuft und in der Folge über die benachbarten Einfamilienhausparzellen in Richtung Gröbmingbach abfließt. Aus diesen Gründen wurde im Zuge der Änderung des FWP 4.0 idF. der Änderung Vf. 4.04 das Aufschließungserfordernis „Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der

Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung“ festgelegt.

Aus Anlass der Erstellung des ggs. Bebauungsplanes wurde nunmehr das ZT Büro DI Fritz aus 8950 Stainach von der Marktgemeinde Gröbming um eine diesbezügliche Stellungnahme gebeten.

→ siehe beiliegende Stellungnahme von DI Fritz, datiert mit 17.07.2023, GZ.: 23/22

Daraus geht u.a. folgendes hervor:

„Aufgrund dieser Fließpfade wird aus fachlicher Sicht empfohlen, für eine Bebauung die Oberflächenwässer in einer Abflussrinne entlang der südöstlichen Grundgrenzen des Bebauungsgebiets zu sammeln und schadlos weiter – wie bisher – über Bestand abzuleiten. Für die Einzugsfläche dieses Fließpfads ist mit ca. 0,70 m³/s Wasserandrang zu rechnen. Unter Annahme einer Fließgeschwindigkeit von ca. $v = 1,5$ m/s müsste die Abflussrinne einen Querschnitt von mindestens $A = 0,5$ m² bzw. ca. 2,50 m x 0,25 m aufweisen.

Zusätzlich wird empfohlen, ca. in der Mitte des Grundstücks Nr. 1463/85 einen durchgehenden, muldenartig ausgebildeten Sickerstreifen oder eine Abflussmulde mit einem Querschnitt von mindestens 2,0 m x 1,30 m sicherzustellen, der in etwa von Nordwest nach Südost schreiben und „... Mulde mündet, die in der Folge die Wässer – wie bisher in Richtung Südosten ableitet. [...]"

Im Bereich der Tiefgarage ist kein Sickerstreifen, sondern, wie im VO-Plan dargestellt, lediglich eine 20 cm tiefe Abflussmulde auszubilden. Im Übrigen sind die Gegebenheiten in der Natur im Bauverfahren zu verifizieren und, darauf abgestimmt, allfällig weitere Maßnahmen vorzugeben.

Dach- und Hofwässer:

Wie in der Stellungnahme vom ZT-Büro DI Fritz dargelegt, zeigten die bereits getätigten Untersuchungen, dass der Boden im Bereich des ggs. Planungsgebietes eine mäßige Durchlässigkeit aufweist, demzufolge zur Verbringung der **Dachwässer** Sickerschächte, unterirdische Sickerkörper oder Sickermulden errichtet werden können. Es ist beabsichtigt, die anfallenden Oberflächenwässer ordnungsgemäß zu sammeln und auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus darf allfälliges Überwasser gedrosselt über einen Notüberlauf in den im Südosten best. Oberflächenkanal eingeleitet werden. Lt. Leitfaden zur Oberflächenentwässerung ist für die Bemessung der Entwässerungsmaßnahmen bei mäßig sickerfähigem Untergrund eine Durchlässigkeit von $k_f = 1 \cdot 10^{-5}$ m/s anzusetzen.

Die anfallenden **Hofwässer**, bei denen eine nicht mehr als geringfügige Verschmutzungsgefahr besteht, sollen über eine belebte Oberbodenzone (Humuspassage zur Vorreinigung), gegebenenfalls über technische Filter auf eigenem Grund breitflächig zur Verrieselung gebracht werden.

Wasserwirtschaftliche Interessen der Abteilung 14 zur Thematik „Niederschlagswässer“:

Der Anfall und die Ableitung von Niederschlagswässern haben in Siedlungsgebieten in den letzten Jahren verstärkt zu Problemen geführt. Diese Probleme entstanden durch eine unzureichende Beachtung des Abflusses von Hangwässern, der technischen Rahmenbedingungen von Kanalisationsanlagen sowie von Grundstücksentwässerungs- und Versickerungsmöglichkeiten.

Es ist erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht (Grundwasseranreicherung) und nur bei Überlastung

von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/ Filterbecken) Oberflächenwässer einem Vorfluter zugeleitet wird. Eine Versickerung soll nur bei entsprechender Sickerfähigkeit des Bodens und unter Einsatz eines vertretbaren technischen Aufwandes vorgeschrieben werden. Belastete Meteorwässer müssen – sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist – vor Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter dem Stand der Technik bzw. den Qualitätszielverordnungen entsprechend gereinigt werden.

5.) Diverse Festlegungen:

Es ist anzustreben, dass die Baulichkeiten auf dem Areal in ihrer Gesamtheit ein maßstäbliches, harmonisches und in ihrer Nachbarschaft unaufdringliches Bild ergeben. Im Hinblick auf die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild liegt der grundlegende Gestaltungsansatz daher in der Erstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bestandstypologie

→ siehe Beschreibung in Pkt. 2 sowie Beilage „Städtebaulicher Strukturplan“

Zum Zwecke der Qualitätssicherung wurde vom Grundeigentümer, der Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. aus 8940 Liezen, ein geladener, einstufiger **Wettbewerb**, aus dem die **KREINERarchitektur ZT GmbH** aus 8962 Gröbming als Sieger hervorging, durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde im Rahmen der Jursitzung im Dezember 2022 ermittelt.

▪ ad § 2 Begriffsbestimmungen:

Lt. § 4 Z. 46 lit. a Stmk. BauG 1995 gilt „jenes Gelände als natürliches Gelände von Grundflächen, welches als ursprünglich unverändertes Gelände den Festlegungen in einem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde“. Dem ggs. Bebauungsplan wird die Naturbestandsaufnahme von der GEOMET Wallmann & Göschl ZT – GmbH aus 8940 Liezen, mit Stichtag 07.03.2022 der ggs. Planung zugrunde gelegt.

▪ **ad § 4 Bauungsweise / Baugrenzlinien / Mindestabstand zu Verkehrsflächen:** Die Festlegung der offenen Bauungsweise erfolgt in Abstimmung auf den Gebietscharakter. Nebengebäude dürfen aufgrund ihres geringen Ausmaßes auch gekuppelt werden.

Bezüglich **Städtebau** geht aus den Erläuterungen des Siegerprojektes folgendes hervor:

„Das neuer Wohnquartier in der Gemeinde Gröbming zeichnet sich durch ein Gleichgewicht zwischen Privatheit und Gemeinschaft aus und steigert zudem durch die Höhenentwicklung und einer offenen Bauweise die Qualität des Quartiers durch gezielte Ausblicke. Die Umgebung des Grundstücks ist durch langgestreckte Mehrfamilienhäuser geprägt und geht südöstlich in eine kleinteilige, punktuelle Struktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern über. Die nordöstlich angrenzenden Grundstücke sind derzeit unbebaut. Unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen wurde eine Typologie geschaffen, die sich einerseits an den bestehenden längsgestreckten Strukturen der Umgebung orientiert, gleichzeitig aber auch zwei zentrale Höfe definiert. Somit entstehen geschützte und ruhige Begegnungszone für die Bewohner des Quartiers, die mit hochstämmigen Bäumen und Büschen begrünt werden. Die 3-geschossigen Gebäude definieren dabei eine Höhenentwicklung, die die Durchmischung der Wohntypologien widerspiegelt. Durch die Kubatur der Baukörper entsteht ein

durchlässiges und freies Gefüge, welches eine offene Struktur generiert und großzügige Außenflächen bildet.“

Aufgrund ihres geringen Ausmaßes dürfen Nebengebäude Baugrenzl意思ien überschreiten oder auch außerhalb errichtet werden.

Auf die Festlegung einer Bauflucht- bzw. Straßenfluchtlinie wird verzichtet, da aus dem Straßen- und Ortsbild keine Vorgabe erkennbar ist, welche es diesbezüglich einzuhalten gälte, bzw. erzeugt eine nicht akkurate Ausrichtung der Objekte ein lebendigeres Bild.

Der Mindestabstand zwischen Hauptgebäuden und den Erschließungsstraßen ist über die Baugrenzl意思ien definiert. Im Südwesten auf ganzer Länge und im Südosten auf halber Länge durch PKW-Stellplätze getrennt, beträgt der Abstand großteils mehr als 9 m. Lediglich im Südosten kann die Bebauung auf einen Abstand von rund 6 m an die Verkehrsfläche herangerückt werden. Da die angrenzende Erschließungsstraße einen geraden Verlauf zeigt, dürfen Nebengebäude aufgrund ihres geringen Ausmaßes noch näher heran (1,50 m). Hinzu kommt, dass die Straße - insbesondere im Hinblick auf Einsatzfahrzeuge (Müllabfuhr u.dgl.)- auf Sicht zwar zu einer Ringstraße ausgebaut werden soll, der erschließende Charakter aufgrund der Randlage im Siedlungsgebiet aber trotzdem überwiegen wird. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen somit diesbezüglich keine Bedenken.

▪ **ad § 5 Bauliche Ausnutzbarkeit / Bebauungsdichte / Bebauungsgrad:** Der im FWP 4.04 festgelegte Dichterahmen von 0,2 – 0,5 wird auf 0,2 – 0,6 erweitert.

In § 3 Abs. 1 Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl. 51/2023 ist hinsichtlich Überschreitung folgendes bestimmt: *„Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.“*

Das Gestaltungskonzept sieht die Errichtung von 51 Wohneinheiten vor, die sich auf 8 Baukörper verteilen. Strukturiert wird die Anlage zum einen in der Fläche durch die zueinander orthogonale Anordnung der Baukörper, wodurch sich zwei zentrale, verkehrsfreie und gemeinschaftlich nutzbare Innenhöfe ergeben, zum anderen in der Höhe durch ein Wechselspiel in der Geschossigkeit. Während alle nordwest-südost orientierten Baukörper ausschließlich zweigeschoßig errichtet werden, sind drei von vier nordost-südwest orientierten Baukörper dreigeschoßig vorgesehen. Damit wird das städtebauliche Motiv der punktuellen Erhöhung, wie es sich unter anderem im südwestlich benachbarten Bereich bei den „Kopfhäusern“ in ähnlicher Form wiederfindet, aufgenommen und weitergeführt. Mit dieser abwechslungsreichen Gestaltung wird ein lebendigeres Bild erzielt als mit ausschließlicher Zweigeschoßigkeit. Konformität wird damit Vielfalt entgegengesetzt, die einen städtebaulichen Mehrwert für das Entree von Gröbming bildet. Die punktuellen Erhöhungen ermöglichen die Umsetzung einer Tiefgarage, wodurch nicht nur der Bodenversiegelung entgegengewirkt wird, sondern vor allem auch die Freiraumqualitäten wesentlich erhöht werden.

Sofern das Planungsgebiet in mehrere Abschnitte geteilt wird, ist es zulässig, die Einhaltung der Kennzahlen (im Sinne eines Mittelwertes) über das gesamte Planungsgebiet nachzuweisen. Auch hierbei ist das Motiv wiederum im Vermeiden von Konformität zu suchen.

Aus dem Siegerprojekt zum Wettbewerb errechnet sich eine Bebauungsdichte von überschlägig 0,58.

Aus dem Siegerprojekt zum Wettbewerb errechnet sich ein Bebauungsgrad von überschlägig 0,29. In Abstimmung auf die Festlegungen, die in den bereits geltenden Bebauungsplänen B2, B3 und B29 für die im Westen und Südosten benachbarten Gebiete getroffen wurden, wird auch im ggs. Bereich der Bebauungsgrad von 0,45 als maximal zulässig bestimmt, zumal die Höchstdichte nunmehr ebenfalls geringfügig angehoben wird.

- **ad § 6 Gesamthöhe / Geschoßanzahl:** Die Festlegung der Anzahl oberirdischer Geschoße erfolgte in Abstimmung auf den vorherrschenden Gebietscharakter, die Ermittlung der maximalen Gesamthöhen berücksichtigt außerdem das natürliche Gelände → siehe beiliegende schematische Darstellung. Im unmittelbaren Umfeld ist zwar die Zweigeschossigkeit vorherrschend, darüber hinaus sind aber auch Dachgeschossausbauten (mit großen Gaupen) und dreigeschossige „Kopfhäuser“ festzustellen.

Während alle nordwest-südost orientierten Baukörper ausschließlich zweigeschoßig errichtet werden, sind drei von vier nordost-südwest orientierten Baukörper dreigeschoßig vorgesehen. Damit wird das städtebauliche Motiv der punktuellen Erhöhung, wie es sich unter anderem im südwestlich benachbarten Bereich bei den „Kopfhäusern“ in ähnlicher Form wiederfindet, aufgenommen und weitergeführt. Mit dieser abwechslungsreichen Gestaltung wird ein lebendigeres Bild erzielt als mit ausschließlicher Zweigeschossigkeit. Konformität wird damit Vielfalt entgegengesetzt, die einen städtebaulichen Mehrwert für das Entree von Gröbming bildet. Die punktuellen Erhöhungen ermöglichen die Umsetzung einer Tiefgarage, wodurch nicht nur der Bodenversiegelung entgegengewirkt wird, sondern vor allem auch die Freiraumqualitäten wesentlich erhöht werden.

- **ad § 7 Dach- und Fassadengestaltung:** Die Regelungen bzgl. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung erfolgen in Abstimmung auf den vorherrschenden Gebietscharakter (→ siehe Strukturplan). In Anlehnung an die im Südwesten und Süden benachbarte Geschoßbebauung wird als mögliche Dachform das Satteldach festgelegt. Lediglich bei Baukörpern von untergeordnetem Ausmaß sind Pultdächer und Flachdächer zulässig, da durch optische Zurückhaltung (von Zu-, Anbauten, Vorsprüngen, Nebengebäuden und dergleichen) die Wirkung der Hauptbaukörper vielfach verstärkt bzw. eine etwaige Voluminösität vermieden wird.

Unter Hinweis auf die Klimaziele ist ausdrücklich festzuhalten, dass Dachbegrünung nicht nur zulässig, sondern vielmehr gewünscht ist. Gründächer tragen zur Senkung der Umgebungstemperatur bei, wirken wärmeregulierend im Gebäude und fördern die Artenvielfalt. Insbesondere Flachdächer und flache Pultdächer bieten sich dafür an. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf das sog. **Retentionsdach**, das - mit einem speziellen Aufbau versehen - Regenwasser auf der Dachfläche staut, die natürliche Verdunstung ermöglicht, die Bewässerung der Dachbegrünung fördert und bei Starkregen durch zeitverzögerte, gedrosselte Entwässerung die Kanalisation entlastet.

Im Sinne einer stimmigen Ensemblewirkung wird der Rahmen der zulässigen Dachneigung von Hauptbaukörpern sehr eng gefasst.

Da aufgeständerte Photovoltaikanlagen ob ihrer technischen Prägung als optische Störfaktoren wahrgenommen werden würden, sind sie tunlichst in der Dachkonstruktion zu integrieren oder im technisch erforderlichen Mindestabstand über der Dachhaut parallel anzuordnen (Aufdachmontage).

Bei Photovoltaikanlagen auf untergeordneten Flachdächern ist zu berücksichtigen, dass die Sichtbarkeit möglichst eingeschränkt wird: Attikaoberkante um nicht mehr als 25 cm überragend und mind. 1,50 m hinter den Gebäudefronten angeordnet. Vom Rand des Gebäudes abgerückt, sind sie aus der Nähe damit gar nicht zu sehen und wird die Vertikalwirkung aus der Ferne zumindest gebrochen. 25 cm ergeben sich aus 100 cm Modul-Breite (bei liegender Anordnung) bei einer (üblichen) max. Neigung von 10° (~ 17,5 cm), zzgl. Unterkonstruktion (~ 15 cm) abzgl. Attikahöhe (~ 15 cm) zzgl. 7,5 cm Spielraum.

Mit der Festlegung, wonach die Dachdeckung ausschließlich in der Farbe Dunkelgrau auszuführen ist, wird ein möglichst harmonisches Einfügen in das umgebende Orts- und Landschaftsbild unterstützt. Die Farbe Dunkelgrau schließt Anthrazit mit ein. Rotbraune Dächer sind zwar in der weiteren, nicht aber in der engeren Umgebung anzutreffen. Hinzu kommt, dass die Farbe Dunkelgrau die optische Integration einer thermischen Solar- oder Photovoltaikanlage in der Dachhaut sicherstellt.

Da Photovoltaikanlagen nach derzeitigem Stand der Technik ab einer Neigung von rund 10° selbstreinigend sind, ist bei Pultdachkonstruktionen eine Neigung von bis zu 10° zulässig.

Nicht nur aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet, sondern insbesondere auch um die bestmögliche Eingliederung in den umgebenden, grünlandgeprägten Naturraum sicherzustellen, werden in der Verordnung Bestimmungen zur Fassadengestaltung aufgenommen. Eine unaufdringliche, reduzierte Gestaltung der Baukörper trägt zu einer hochwertigen Wirkung bei und ist zeitlos. Je zurückhaltender die Materialwahl und je gedämpfter die Farbwahl ausfällt, umso schlichter (und zeitloser) wird der Gesamteindruck. Die konkreten Festlegungen erfolgen in Abstimmung auf den vorherrschenden Charakter (→ siehe dazu Ausführungen in Pkt. 2). Bei Putzoberflächen empfehlen sich gebrochenes Weiß oder erdige Farbtöne, wohingegen Reines Weiß unzulässig ist. Holz sollte bestenfalls unbehandelt oder (ausschließlich!) mit Wasser gedämpft Anwendung finden (wodurch der Alterungsprozess um rund 10 Jahre vorweggenommen wird) bzw., sofern farblich behandelt, in gedämpften Graubraun ausgeführt werden.

Bezüglich **Fassadengestaltung** geht aus den Erläuterungen des Siegerprojektes folgendes hervor:

„Die Fassadengestaltung der geplanten Baukörper wird definiert durch eine Kombination aus einer vollflächigen Lärchenholz-Fassade bzw. durch eine vollflächige Putzfassade mit heimischen Holzelementen. Das Zusammenspiel der jeweiligen Materialien erfolgt durch die städtebauliche Baukörperstellung. Die gewählte Materialität stellt eine Fortführung des Bestandes im näheren Umfeld im straßennahen Erscheinungsbild dar und schafft somit einen fließenden Übergang zur neu geplanten Entwicklung. Somit entsteht ein zeitgemäßer Ansatz des nachhaltigen Bauens mit regionalen Baustoffen und spiegelt die natürliche Aufenthaltsqualität auch in der Vertikalen wider.“

Im Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet sind Photovoltaik-Module auf Fassaden ob ihrer technischen Prägung unzulässig; dies umso mehr, als mit der vorgeschriebenen Satteldachform ausreichend große Flächen zur Montage verbunden sind.

▪ **ad § 8 Art und Lage der Abstellflächen:** Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der geltenden Stellplatzverordnung der Marktgemeinde Gröbming.

Durch die Platzierung der Stellplätze in einer Tiefgarage einerseits und entlang der Straße andererseits entsteht nicht nur ein verkehrsberuhigtes und damit lärmfreies Quartier, sondern

außerdem ein grünraumoptimierter Lebensraum. Sofern das Siegerprojekt in der vorliegenden Planung umgesetzt wird, „*verschwimmen die Grenzen zwischen Innen- und Außenraum durch die zum Innenhof orientierten fußläufigen Erschließungszonen und wird der Freiraum damit zum belebten Mittelpunkt für die Bewohner*“.

Da im Hinblick auf die verkehrstechnischer Sicherheit keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, dürfen allfällige Überdachungen von Stellplätzen, die keine Gebäudeeigenschaft aufweisen, auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Stellplätzen ohne Überdachung fehlt ohnedies die dreidimensionale Komponente.

▪ **ad § 9 Freiflächen / Grünanlagen / Geländeänderungen:** Aus ökologischer Sicht ist der standortgerechten, heimischen Pflanzengesellschaft Rechnung zu tragen. Dazu zählen u.a.: Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Evonymus europaea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hunds-Rosen (*Rosa canina* grp.), Schwarz-Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*) usw.

Unzulässig hingegen ist die Bepflanzung/Begrünung mit potentiell invasiven Arten, dazu zählen unter anderem der Flieder (*Syringa vulgaris*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*), Roteiche (*Quercus rubra*), Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Sumach (*Rus coriaria*), Robinie oder falsche Akazie (*Robinia pseudoacacia*), Schmetterlingsstrauch oder Sommerflieder (*Buddleja davidii*), Seidiger Hartriegel (*Cornus sericea*), Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) und Ausläufer bildende Bambusarten.

Als Baumarten empfehlen sich u.a.: Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Bergahorn (*Acer Pseudoplatanus*) oder hochstämmige Streuobstbäume.

Zur Bereicherung der Landschaft werden Vorgaben zur Ausführung der Grünflächen als wesentliches Gestaltungsmittel erkannt, umso mehr, als das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet LS 14a Dachstein - Salzkammergut liegt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der Grünflächengestaltung von Wohnbauten das Pflanzen von Sträuchern einhergeht. Da ein gewisses Maß an persönlicher Entfaltungsmöglichkeit dem individuellen Gestaltungsvermögen offenbleiben sollte, wird der diesbezügliche Gestaltungswille lediglich im Erläuterungsbericht näher definiert. Dieser zielt darauf ab, räumlich strukturierte Bereiche zu schaffen unter gleichzeitiger Beachtung der damit verbundenen kleinklimatischen und ökologischen Vorteile (Verdunstung, Staubfilter, Biotopverbund). Bepflanzungen in heckenartiger Anordnung tragen zum Erhalt der Artenvielfalt bei. Der Übergang zum freien Landschaftsraum soll in klarer, aber nicht harter Form erfolgen. Zur semitransparenten Gestaltung des Siedlungsrandes wird ein Wechselspiel aus Durchlässigkeit und Sichtverdeckung in Form von Bäumen und Sträuchern, die einzeln oder in lockeren Gruppen vor die Bauten gestaffelt werden, angeregt.

Um bauliche Anlagen bestmöglich in die Landschaft einzubinden, hat die Höhe der Bepflanzung im Verhältnis zur Größe der Bauwerke angemessen zu sein. Unter einem „*Hausbaum*“ versteht man einen schwachwüchsigen Baum, der in der Regel Wuchshöhen von lediglich 8 bis 12 Metern erreicht. Die Festlegungen, wonach lebende Zäune eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten dürfen, dient zur Wahrung der Nachbarinteressen im Hinblick auf Lichteinfall und Ausblick. Bei der Situierung der Pflanzen (Sträucher, Hecken usw.) ist sicherzustellen, dass sie im ausgewachsenen Zustand Grundgrenzen nicht überragen, um beispielsweise die räumliche Breitenwirkung von

Erschließungsstraßen und dergleichen zu wahren. Lebende Zäune sollten daher in einem Abstand von mindestens 1,0 m zu Grundgrenzen gesetzt werden.

Bezüglich **Grün- und Freiraumgestaltung** geht aus den Erläuterungen des Siegerprojektes folgendes hervor:

„Um eine intensive Begrünung des Innenhofs zu ermöglichen und genug Wurzelraum zu gewährleisten, werden die beiden Bereiche der Innenhöfe nicht unterbaut und die Versiegelungsfläche so gering wie möglich gehalten. Vom Ahornweg aus erfolgt ausschließlich im Westen und Süden jeweils eine Feuerwehrezufahrt. So wird der interne Verkehr auf ein Minimum reduziert. Das durchdachte Gesamtkonzept mit Fokus auf die grünen Innenbereiche des Quartiers wird aus verschiedensten Perspektiven erlebbar.“

→ Aufschüttungen, Zaunsockel und dergleichen und eine damit allfällig verbundene Umleitung des Oberflächenwasserabflusses darf keinem Dritten (Untertlieger, Seitenanlieger) zum Nachteil gereichen!

Das ggs. Planungsgebiet zählt zum LS14a *Dachstein – Salzkammergut* und damit zu einem geschützten Bereich, der zum Zweck der Erhaltung seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart, seiner seltenen Charakteristik und seines Erholungswertes zum Landschaftsschutzgebiet nach dem Steiermärkischen Naturschutzgesetz 1976 erklärt wurde. Diesen Gegebenheiten zufolge ist es besonders geboten, auf einen behutsamen Umgang mit der Topographie zu achten. Aus diesem Grund ist die Errichtung von landschaftsbildungsverträglichen Stützbauwerken wie Steinschichtungen aus Natur- oder Betonstein und dergleichen ausgeschlossen. Vielmehr sind ausschließlich Geländeänderungen in erdgeböschter, begrünter Form zulässig, ausgenommen im Bereich der nördlichen Ecke des Planungsgebietes, wo eine Höhe von bis zu 2,0 m und zudem mit Unterstützung durch bewehrte Erde zulässig ist. Das Gelände weist in diesem Bereich zwar eine mittlere Neigung von lediglich rund 5% auf, bei einem langgestreckten Baukörper wie er lt. Baugrenzlinsen (in Abstimmung auf das städtebauliche Konzept) vorgesehen ist (konkret ca. 35 m zzgl. ½ Gebäudeabstand von rund 8 m) ergibt sich daraus aber ein Höhenunterschied von immerhin rund 2 m. Der Einsatz von bewehrter Erde ist hier zulässig, da die Gestaltung des Geländes durch das vorgelagerte Gebäude Sichtverdeckung findet.

Im Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet sind Photovoltaikanlagen auf Freiflächen ob ihrer technischen Prägung unzulässig; dies umso mehr, als mit der vorgeschriebenen Satteldachform ausreichend große Flächen zur Montage verbunden sind.

▪ **ad § 10 Oberflächenentwässerung:**

→ siehe Ausführungen zu Punkt 4.) Technische Infrastruktur

▪ **ad § 11 Bodenversiegelung:** Damit möglichst viel Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten werden kann, ist die Bodenversiegelung auf ein dem Gebietscharakter entsprechendes ortsübliches Mindestmaß zu beschränken. Die offene Bauweise auf gärtnerisch gestalteten Grundstücken ist in der Umgebung als typisch anzusehen.

Aus dem Siegerprojekt zum Wettbewerb errechnet sich eine Bodenversiegelungsgrad von überschlägig 0,54. Der Gesamtversiegelungsgrad (Verhältnis der gesamten versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche) liegt damit nur knapp über 50%.

In Anlehnung daran, dass es sich in den diversen Bauverfahren eingebürgert hat, den Gesamtversiegelungsgrad (Verhältnis der gesamten versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche) zu ermitteln, gilt es nach Vorgabe in § 11 diesen Wert darzulegen. Hinzu kommt, dass dem **Gesamtversiegelungsgrad** mehr Aussagekraft als dem Freiflächen-Versiegelungsgrad zuerkannt wird.

Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich der maximal mögliche Freiflächen-Versiegelungsgrad aus den Parametern Bebauungsgrad (max. 0,45) und Gesamtversiegelungsgrad (max. 0,55) mathematisch ermitteln lässt → **0,18 ... maximal möglicher Freiflächen-Versiegelungsgrad**

Freiflächen-Versiegelungsgrad: Verhältnis der unbebauten, versiegelten Freiflächen (Betriebsflächen, Lagerplatzflächen, Manipulationsflächen, Flächen für fließenden Verkehr u.ä.), die nicht durch bauliche Anlagen (Gebäude und sonstige Hochbauten) betroffen sind, zur unbebauten Bauplatzfläche. Eine wesentliche Maßnahme wird auch darin erkannt, dass nicht nur 50 Prozent, sondern (*mit Ausnahme der Behindertenparkplätze*) **alle** nicht überdachten PKW-Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind.

▪ **ad § 12 Hochwasserschutzmaßnahmen:**

Das ggs. Planungsgebiet selbst liegt lt. ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan von Gröbming zwar außerhalb einer Gefahrenzone, im nordöstlich angrenzenden Bereich ist jedoch eine gelbe Gefahrenzone des Hofmanningbaches festzustellen.

Derzeit ist im Nahbereich zur nordöstlichen Grundgrenze ein bestehender Hochwasserschutzdamm festzustellen, der in seiner Lage jedoch geringfügig zu verändern, konkret näher zur Grundgrenze zu schieben, sein wird. In Konsequenz wird es erforderlich werden, nicht nur in Richtung Nordosten, sondern auch in Richtung Nordwesten eine Schutzmaßnahme zu treffen.

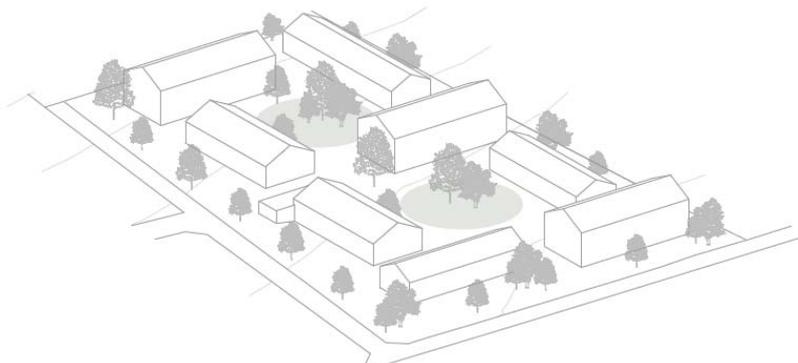
Die fertige Oberkante des neuen Damms ist in ihrer Höhe jedenfalls der fertigen Oberkante des bestehenden Schutzdamms anzugleichen.

▪ **ad § 13 Parzellierung:** Es steht zum momentanen Zeitpunkt noch nicht fest, ob die Bebauung in einem oder in zwei Abschnitten umgesetzt werden wird.

6.) **Begründung der Verfahrenswahl nach § 40 Abs. 6 Z. 2 Stmk. ROG 2010:**

Aus Gründen der Raschheit, Sparsamkeit und daher Zweckmäßigkeit wird das Verfahren nach § 40 Abs. 6 Z. 2 Stmk. ROG gewählt.

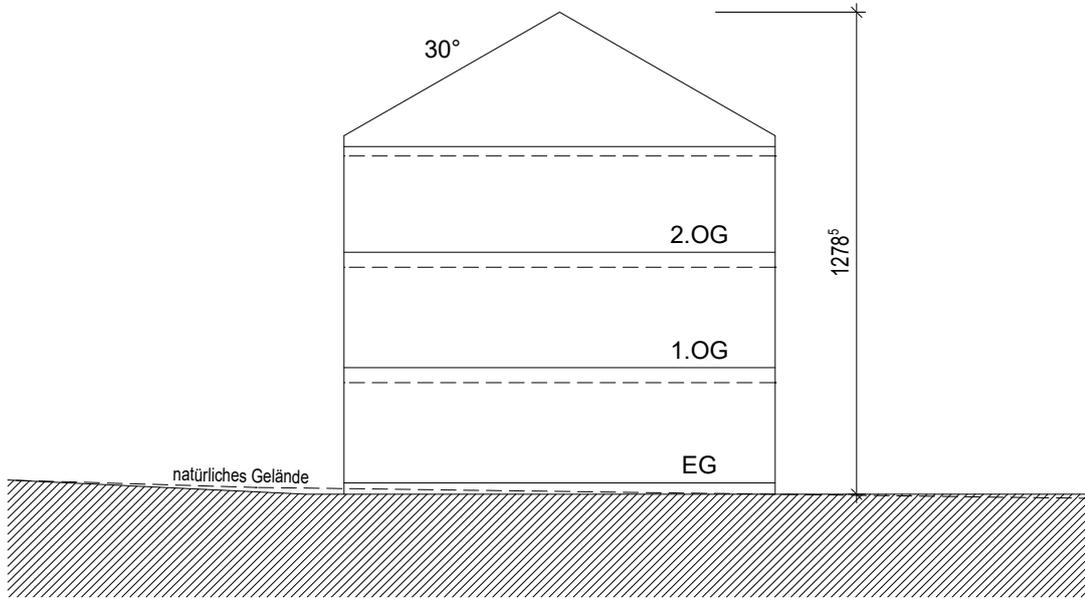
7.) **Angaben zum geplanten Projekt aus 51 Wohneinheiten:**



3D-Modell



- P ... Pultdach
 - F ... Flachdach
 - W ... Vollwalmdach
 - S ... Schopf- bzw. Krüppelwalmdach
- Geschoßanzahl:
- ... Erdgeschoß
 - ... Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß
 - ... 2 Vollgeschoße
 - ... 3 Vollgeschoße
 - ... 4 Vollgeschoße
- 35° ... Dachneigung: 35°
 - ... Hauptfirstrichtung
 - ... Hausbestand nach eigenen Erhebungen



architekt
DI Martina Kaml
Boder 211
A - 8786 Rottenmann

GZ: 23/22

Datei: 23-22 SN Bebauungsplan Gröbming - Juli 23.docx

Stainach-Pürgg, 17.07.2023

Betr.: **Bebauungsplan Gröbming**

Stellungnahme

zur Oberflächenentwässerung

Für die Grundstücke Nr. 1463/1, 1463/84, 1463/85, 1463/87 und 1463/88, KG 67202 Gröbming, soll ein Bebauungsplan erstellt werden. Aufgrund der Hanglage soll in diesem Bebauungsplan auch der Wasserandrang der oberhalb liegenden Grundstücke berücksichtigt werden. Aus den Fliesspfaden im digitalen Atlas des Landes Steiermark ist ersichtlich, dass entlang der südöstlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke 1463/85 und 1463/87, KG Gröbming, ein stärkerer Wasserandrang zu erwarten ist.

Aufgrund dieser Fliesspfade wird aus fachlicher Sicht empfohlen für eine Bebauung die Oberflächenwässer in einer Abflussrinne entlang der südöstlichen Grundgrenzen des Bebauungsgebiets zu sammeln und schadlos weiter – wie bisher – über Bestand abzuleiten. Für die Einzugsfläche dieses Fliesspfads ist mit ca. 0,70 m³/s Wasserandrang zu rechnen. Unter Annahme einer Fliessgeschwindigkeit von ca. $v = 1,5$ m/s müsste die Abflussrinne einen Querschnitt von mindestens $A = 0,5$ m² bzw. ca. 2,50 m x 0,25 m aufweisen. Zusätzlich wird empfohlen, ca. in der Mitte des Grundstücks Nr. 1463/85 einen durchgehenden, muldenartig ausgebildeten Sickerstreifen oder eine Abflussmulde mit einem Querschnitt von mindestens 2,0 m x 1,30 m sicherzustellen, der in etwa von Nordwest nach Südost verläuft und in eine quer verlaufende Mulde mündet, die in der Folge die Wässer – wie bisher in Richtung Südosten ableitet. Entlang der nordöstlichen Grundgrenze der Grundstücke 1463/1 und 1463/85 verläuft ein Damm, der auch die gelbe Zone des Hofmanningbachs begrenzt. Dieser Damm ist dauerhaft zu erhalten, um eine mögliche Überschwemmung der Grundstücke im Hochwasserfall zu vermeiden.

Im digitalen Bodenkataster eBod liegt in der näheren Umgebung des vorliegenden Grundstücks eine mäßige Durchlässigkeit des Untergrunds vor. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer der neuen Gebäude **bedingt** am eigenen Grund möglich sein wird.

Sämtliche nicht überdachte PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

GZ: 23/22
Stainach-Pürgg, 17.07.2023

DI Martin Fritz eh



staatl. bef. u. beeid.

Ingenieurkonsulent für Bauingenieurwesen

Hauptplatz 34, 8950 Stainach-Pürgg

Tel. 03682 22808 Fax 03682 22808-4

Mail: buero@zt-fritz.at.at www.zt-fritz.at