

Marktgemeinde St. Michael im Lungau



Bebauungsplan der Grundstufe

„Mantona“

Grdst. Nr.: 479, TF 472 u. TF 1238/5, alle
KG St. Michael im Lungau

Verordnung, Erläuterungsbericht und
Rechtsplan

Auflageentwurf

Stand: Jänner 2025
GZ: MICH-BPL-03-11/24 Mantona

ARCHITEKTUR - STÄDTEBAU - RAUMPLANUNG

peyker .

architekt di herfried peyker
grabenstraße 23
a - 8010 graz
tel.: 0316/82 54 40
fax: 0316/82 54 40 - 29
e-mail: office@peyker.at

Inhaltsverzeichnis

VERORDNUNG	3
1 Festlegungen gemäß 51 Abs. (2) ROG 2009 idgF.	3
1.1 Natürliche und rechtliche Festlegungen	3
1.2 Verkehrserschließung	4
1.3 Technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung.....	4
1.4 Straßenfluchtlinie/ Baufluchtlinie und Baugrenzlinien gemäß §§ 54 und 55 Sbg. ROG 2009	4
1.5 Verlauf der Gemeindestraße	5
1.6 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen gemäß § 56 Sbg. ROG 2009 idgF.....	5
1.7 Bauhöhen gemäß § 57 Sbg. ROG 2009	5
1.8 Erfordernis der Aufbaustufe.....	6
2 Ergänzende Festlegungen gem. § 51 (4) iVm. § 53 (2) Sbg. ROG 2009 idgF.	7
2.1 Fassadengestaltung	7
2.2 Dachneigung und Dachform.....	7
2.3 Bauweise.....	7
2.4 Thermisches Solar und Fotovoltaik	7
2.5 Immissionsschutz und Beschränkungen	7
2.6 Vorschriften für technische Infrastrukturen	8
2.7 Verkehrskonzept	8
2.8 Schlussbestimmungen	8
3 Plandarstellung Rechtsplan	10
ERLÄUTERUNGEN	11
1 Allgemeines	11
1.1 Verfahrensgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	12
1.2 Plangrundlagen	12
1.3 Grundlagenerhebung	12
1.3.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit/ Bebauung der Umgebung	12
1.3.2 Verkehrserschließung	12
1.3.3 Technische Infrastruktur.....	12
1.3.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz	12
1.3.5 Bestehende Rechte im Bebauungsplangebiet.....	12

...\\St. Michael\BPL\St. Michael-Gewerbegebiet Au-Mantona-241120\Text\1 Aufl\MICH-BPL-Mantona-Txt-Aufl.-250128.docx

Marktgemeinde St. Michael im Lungau

Bebauungsplan der Grundstufe

„Grdst. Nr.: 479, TF 472 u. TF 1238/5, alle
KG St. Michael im Lungau“

VERORDNUNG

über den von der Gemeindevertretung (GV) der Marktgemeinde St. Michael im Lungau in ihrer Sitzung am beschlossenen Bebauungsplan der Grundstufe, geltend für die Grdst. Nr.: 479, TF 472 u. TF 1238/5, alle KG St. Michael im Lungau.

Die öffentliche Auflage gem. § 65 (2) ROG 2009 idGF. erfolgte in der Zeit von bis

1 Festlegungen gemäß 51 Abs. (2) ROG 2009 idGF.

- (1) Die zeichnerische Darstellung des Planungsgebietes im Maßstab 1:500, verfasst von Architekt DI Herfried Peyker, Grabenstraße 23, 8010 Graz, ist integraler Bestandteil dieser Verordnung. Sie umfasst den folgenden Rechtsplan:

GZ: MICH-BPL-03-11/24 Mantona

1.1 Natürliche und rechtliche Festlegungen

- (1) Der Bebauungsplan basiert auf der Katastermappe 04/2024. Er bildet die Grundlage für die Bebauung, die äußere und innere Verkehrserschließung, die Wasserversorgung, die Strom- und Wärmeversorgung sowie die Abwasserentsorgung.
- (2) Der Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes ist im Rechtsplan dargestellt und berücksichtigt
- den derzeitigen Verlauf der Grundstücksgrenzen gem. DKM lt. (1),
 - das Bauland gem. der TAÄ des FWP-Verfahrens T509/108 im Ausmaß von ca. 3.388m² sowie
 - die VGD-Flächen gem. der TAÄ des FWP-Verfahrens T509/108 im Ausmaß von ca. 438m²
- (3) Teilungen bzw. Vereinigungen innerhalb des Geltungsbereiches gem. Punkt (2) sind grundsätzlich möglich, dürfen der Intension des Bebauungsplanes jedoch nicht widersprechen.
- Grundgrenzänderungen den Bauplatz betreffend (bspw. Zusammenlegung, Unterteilung) bedürfen der Genehmigung der Baubehörde.
 - Unterteilungen bereits bebauter Bauplätze dürfen nur genehmigt werden, sofern für die bestehenden Bauten kein gesetzeswidriger Zustand herbeigeführt wird.

1.2 Verkehrserschließung

- (1) Die öffentliche äußere Erschließung des Planungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausgehend von der Murtalstraße und in weiterer Folge über die Gewerbestraße auf Grdst. 461/1 der KG St. Michael im Lungau sowie über die gem. FWP ausgewiesenen VGD-Flächen auf Grdst. 489 KG St. Michael im Lungau.
- (2) Parkflächen sind in ausreichendem Maße und gem. Rechtsplan, entsprechend den Bestimmungen des § 38 Sbg. BauTG 2015 idgF. (Anlage 2) herzustellen und können errichtet werden als
 - a) nicht überdachte Parkplätze.
- (3) Sowohl Parkflächen ohne Überdachung als auch Fußwege sind so auszuführen, dass eine Versickerung von Meteorwässern vor Ort möglich ist (z.B. Rasensteingitter, Ökodrain Pflastersteine, Terraway)
- (4) Das etwaige Einräumen von Zufahrts-/ Überfahrtsrechten ist jedenfalls und nachweislich grundbücherlich abzusichern.

1.3 Technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung

- (1) Die Wasserversorgung des ggst. Planungsraumes hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft St. Michael zu erfolgen.
- (2) Die Entsorgung der Abwässer hat durch den Anschluss an das Abwasserentsorgungsnetz der Marktgemeinde St. Michael im Lungau zu erfolgen (Reinhalteverband St. Michael).
- (3) Die Stromversorgung ist verkabelt und unter Berücksichtigung des Wasser- und Kanalnetzes herzustellen.
- (4) Sämtliche weiteren Versorgungsleitungen sind verkabelt und unter Berücksichtigung des Wasser-, Kanal und Stromnetzes herzustellen. Es ist Rücksicht auf den Verlauf von bestehenden Leitungsführungen zu nehmen.
- (5) Alle betroffenen Leitungsbetreiber sind im Zuge nachfolgender Individualverfahren beizuziehen und sind etwaig bekannt gegebene Abstände zu Leitungen sowie erteilte Auflagen einzuhalten.

1.4 Straßenfluchtlinie/ Baufluchtlinie und Baugrenzlinien gemäß §§ 54 und 55 Sbg. ROG 2009

- (1) Für die Lage der Bauten im Bauplatz gelten die Mindestabstandsregelungen gem. § 25 Sbg. BebGG idgF.
- (2) Für unterirdische Bauten gelten die Abstandsbestimmungen nach § 25 (5) Sbg. BebGG. idgF.
- (3) Zur Wahrung von Abständen gegen Verkehrsflächen gem. FWP hin sind Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt und dürfen diese von oberirdischen Bauten nicht überschritten werden.

1.5 Verlauf der Gemeindestraße

- (1) Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche gem. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Michael (Mappenblatt: 50509_4822-5002_18) ist in der Planbeilage (Rechtsplan) ersichtlich gemacht.

1.6 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen gemäß § 56 Sbg. ROG 2009 idgF.

- (1) Gemäß § 56 (4) Sbg ROG 2009 idgF. ist die Geschossflächenzahl das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche des Bauplatzes. Für den ggst. Bereich wird sie wie folgt festgelegt:
 - a) TGB T509/108: 0,3 bis 1,0
- (2) Zur Geschossfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschosse.
- (3) Nicht zur Geschossfläche zählen gem. § 56 (4) Z.2 lit. a-c Sbg ROG 2009 idgF.:
 - a) das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;
 - b) das oberste Geschoß, wenn es wegen seiner geringen Raumhöhe, seiner Grundrissgestaltung oder anderer derartiger Umstände nicht als Aufenthaltsraum geeignet ist und eine solche Eignung auch nicht herbeigeführt werden kann;
 - c) bei Bestandsbauten das oberste Geschoß abweichend von lit b auch dann, soweit es innerhalb einer 45° zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche bleibt, die von einem höchstens 1,60m über der Deckenoberkante des darunter befindlichen Geschoßes liegenden Schnittpunkt mit der Außenwand ausgeht. Unter Bestandsbauten sind dabei solche Bauten zu verstehen, für die am 1. Juli 1999 eine Baubewilligung rechtskräftig vorliegt.
- (4) Gem. § 56 (5) ROG 2009 idgF. gilt ein oberirdisches Geschoss als Solches, wenn mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neugeschaffene Niveau hinausragt.

1.7 Bauhöhen gemäß § 57 Sbg. ROG 2009

- (1) Als maximal zulässige Höchsthöhe wird gem. Rechtsplan festgelegt:
 - a) TGB T509/108: 9,0m
- (2) Als maximal zulässige Höhe des obersten Gesimses (Traufe) wird gem. Rechtsplan festgelegt:
 - a) TGB T509/108: 5,5m
- (3) Als maximal zulässige Höchsthöhe gem. Pkt. (1) u. (2) gilt der Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Verschneidung des Bauwerkes mit dem natürlichen Urgelände (talseitig) und dem jeweiligen Bezugspunkt (First, Gesimse/ Traufe) des Gebäudes.
- (4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:
 - a) im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl.)

- (5) Nebenanlagen dürfen im höchsten Punkt 4m nicht überschreiten.

1.8 Erfordernis der Aufbaustufe

- (1) Die Verordnung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe gem. § 53 Sbg ROG 2009 idgF. ist nicht erforderlich.

2 Ergänzende Festlegungen gem. § 51 (4) iVm. § 53 (2) Sbg. ROG 2009 idgF

2.1 Fassadengestaltung

- (1) Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind sämtliche Fassaden in naturnahen Farben auszuführen. Grelle oder reflektierende Farben sind nicht zur Anwendung zu bringen.
- (2) Holzverschalungen sind in natürlicher Farbgebung auszuführen.
- (3) Bei der Auswahl der Baumaterialien (insbesondere Fassaden) ist darauf zu achten, dass vornehmlich heimische bzw. ortsübliche Baustoffe zur Anwendung kommen.

2.2 Dachneigung und Dachform

- (1) Als Dachform ist bei Hauptgebäuden das Schopfwalmdach, Satteldach, Flachdach od. Pultdach zulässig.
- (2) Für die Dachneigung sind bei Schopfwalm- oder Satteldächern 36° bis 43° Grad zulässig.
- (3) Für Flach- od. Pultdächer sind 5° bis 10° zulässig
- (4) Die Dacheindeckung ist in grauer bis dunkelgrauer Färbung auszuführen.

2.3 Bauweise

- (1) Als Bauweise wird für den ggst. Geltungsbereich festgelegt:
 - a. TGB 509/108: offen freistehend
- (2) Carports, Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht außerhalb der Baufluchtlinien gem. Rechtsplan errichtet werden.

2.4 Thermisches Solar und Fotovoltaik

- (1) Für Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen ist die Verwendung von vertikalen und schrägen Glaselementen unmittelbar an Gebäuden zulässig.
- (2) Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen auf Dächern sind dachparallel/ dachintegriert auszuführen und dürfen keinen Dachüberstand aufweisen.
- (3) Aufständereien sind nicht zulässig.
- (4) Die freie Aufstellung solcher Anlagen als Solitär ist unzulässig.

2.5 Immissionsschutz und Beschränkungen

- (1) Bodenschutz:

- a. Die humosen Bodenhorizonte sind zur Einebnung des jeweiligen Bauplatzes sowie zur Grünraumgestaltung heranzuziehen.
 - b. Sofern die Anforderungen gem. Pkt. a nicht erfüllt werden, ist der Oberboden sachgerecht abzutragen und für eine Bodenrekultivierung zu verwenden.
 - c. Gehwege und nicht überdachte Stellplätze sind mit sickerfähigem Material herzustellen
- (2) Gem. der Stellungnahme der Fachdienststelle Wasserwirtschaft v. 19.05.2021 (Zahl: 21003-T509/81/7-2021) wird seitens Bundeswasserbauverwaltung empfohlen, „auf Grund des Restrisikos und in Hinblick auf kurzzeitige Starkregenereignisse [...] sämtliche Gebäudeöffnungen mindestens 20 cm über dem Geländenniveau zu situieren“.

2.6 Vorschriften für technische Infrastrukturen

- (1) Der Grundstückseigentümer hat nachweislich jegliche nachbarschaftliche Beeinträchtigung verursacht durch die Verbringung von Oberflächen-/ Meteorwässern durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- (2) Die Oberflächenentwässerung hat unter Beachtung des Punktes (1) vorrangig durch Versickerung auf Eigengrund zu erfolgen und ist im Rahmen des Individualverfahrens ein dem geplanten Objekt entsprechender Nachweis zu erbringen.
- (3) Bei etwaiger Einleitung in einen RW-Kanal ist im Individualverfahren dessen ausreichende Dimensionierung/ Aufnahmefähigkeit in Bezug zum geplanten Projekt nachzuweisen.

2.7 Verkehrskonzept

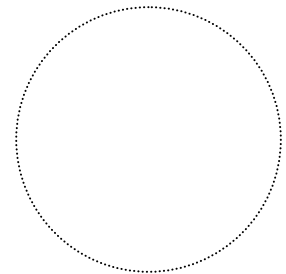
- (1) Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche gem. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Michael (Mappenblatt: 50509_4822-5002_18) ist in der Planbeilage (Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (2) Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind gem. Rechtsplan vorzusehen. Die Abstellplätze sind dabei in Form von nicht überdachten Parkplätzen herzustellen.
- (3) Sowohl Parkflächen ohne Überdachung als auch Fußwege sind so auszuführen, dass eine Versickerung von Meteorwässer vor Ort möglich ist.

2.8 Schlussbestimmungen

- (1) Sofern zwischen den Festlegungen dieser Verordnung und den Angaben und Festlegungen der zeichnerischen Darstellung im Rechtsplan ein Widerspruch besteht, gilt im Zweifel die textliche Festlegung dieser Verordnung.
- (2) Baubewilligungen im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen erst auf Grundlage der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes bzw. auf Grundlage dieser Verordnung und der zugehörigen zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan GZ: MICH-BPL-03-11/24 Mantona) erteilt werden.

- (3) Soweit durch den ggst. Bebauungsplan keine anderen Festlegungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des Sbg. BebGG idgF., Sbg. ROG 2009 idgF. und des Sbg. BauTG idgF..
- (4) Diese Verordnung tritt mit dem auf den Beginn der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

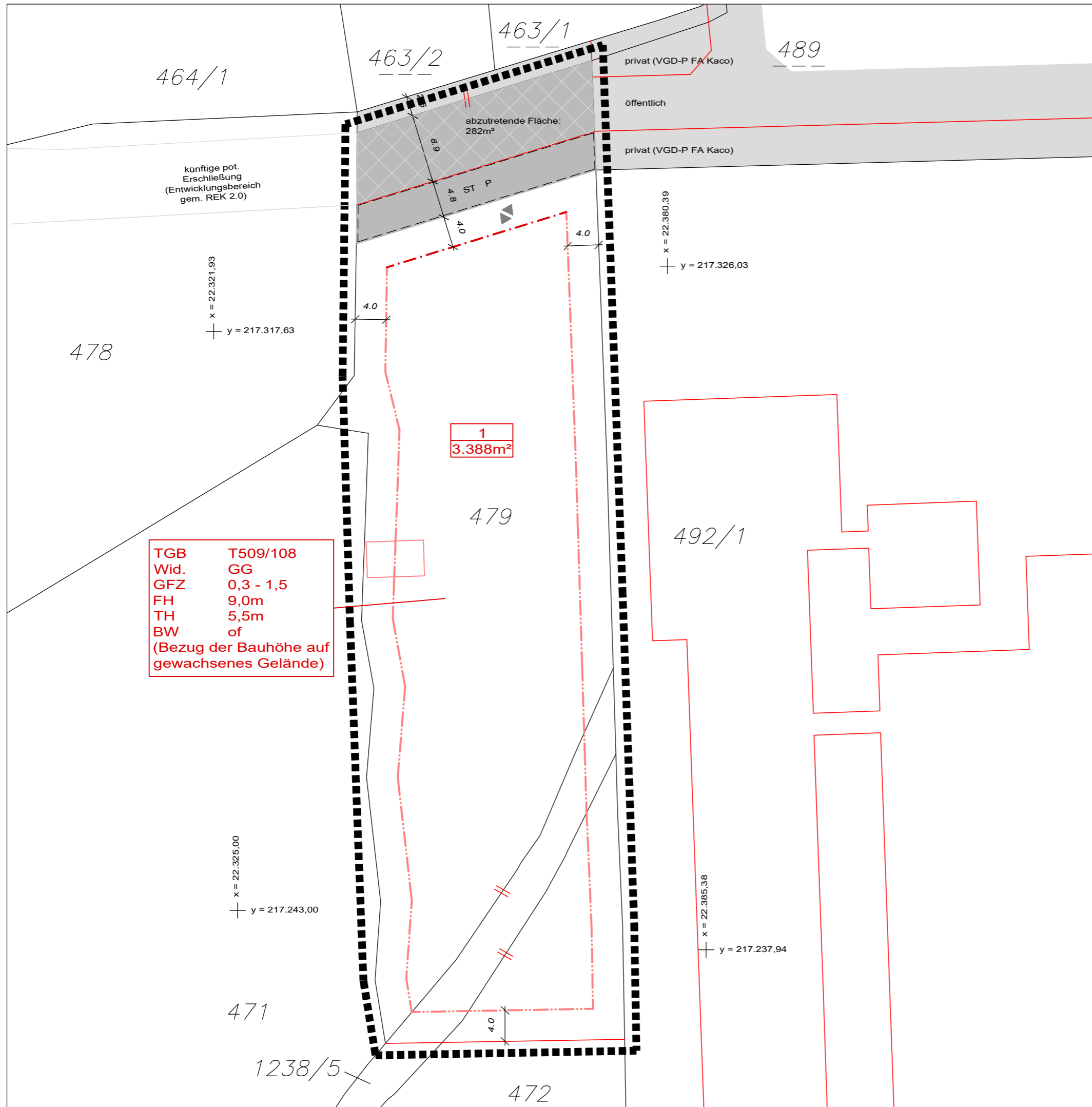
Für die Gemeindevertretung der Marktgemeinde St. Michael im Lungau
Der Bürgermeister



(Bgm. Ing. Manfred Sampl)

3 Plandarstellung Rechtsplan

- Rechtsplan (rechtsverbindlich)
GZ: MICH-BPL-03-11/24 Mantona



TGB T509/108
 Wid. GG
 GFZ 0,3 - 1,5
 FH 9,0m
 TH 5,5m
 BW of
 (Bezug der Bauhöhe auf gewachsenes Gelände)

1
 3.388m²

MARKTGEMEINDE St. Michael im Lungau



Bebauungsplan der Grundstufe zur TAÄ 509/102 "Mantona" Rechtsplan - Auflageentwurf

M 1:500
 Stand: 28.01.2025



Legende:

- | | |
|--|--|
| Festlegungen gem. § 51 (2) ROG 2009 idgF. | Festlegungen gem. § 53 (2) ROG 2009 idgF. |
| Baufluchtlinie | Baugrenzlinie |
| Verlauf der Gemeindestraße (VGD-Widmung lt. FWP) | |
| Sonstige Festlegungen | |
| DKM 04/2024 | Zufahrtsrichtung |
| Teilungs-/Zusammenlegungsvorschlag Büro Peyker | Koordinaten im Landeskoordinatensystem |
| Geltungsbereich | x - Koordinate |
| bestehende Bebauung gem. DKM | y - Koordinate |
| Bemaßung in m | |
| innere Aufschließung (VGD lt. VF T509/102) | |
| abzutretende Flächen | |
| Stellplatz (nicht überdacht) | |

Nutzungsschablone (exemplarisch)

TGB 3 Teilgebiet
 Wid. RW Widmung
 GRZ 0,20 bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ, BMZ, GFZ)
 FH, TH Firsthöhe, Traufhöhe (in m)
 BW of Bauweise (of, ok, g, b)
 BF 1,2 Besondere Festlegungen (in Textform 1,2,3...)

öff. Auflage (min. 4 Wochen), §65 (2)
 von: bis:

Beschluss der Gemeindevertretung, §65 (6)
 am:

Kundmachung lt. Gemeindeordnung (min. 14 Tage), §65 (8)
 von: bis:

Beginn der Rechtskraft, §65 (8)
 am:

(Rundsiegel der Gemeinde und Unterschrift des Bürgermeisters)

Kartengrundlage: DKM Stand 04/2024 Bundeamt f. Eich- und Vermessungswesen

Planverfasser:

ARCHITEKTURBÜRO PEYKER
 Grabenstrasse 23
 8010 Graz / Austria
 tel. +43 / 316 / 825 440
 fax +43 / 316 / 825 440 - 29
 www.peyker.at

GZ: MICH-BPL-03-11/24 Mantona
 Pflad.: „St. Michael/BPL/ST. Michael-Gewerbegebiet Au-Mantona-241120/Plan/0 Entw
 gez. DI Jakob Knap-Rieger

(Rundsiegel und Unterschrift des Planverfassers)

ERLÄUTERUNGEN

1 Allgemeines

Der Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes iS seiner Festlegungen hinsichtlich künftiger Baumaßnahmen umfasst die Grdst. Nr.: 479, TF 472 u. TF 1238/5, alle KG St. Michael im Lungau und die entsprechenden Flächen des Baulandes gem. der TAÄ des FWP T509/108.

Das gesamte Bereich liegt dabei südlich des Gemeindehauptortes im Ortsteil Gewerbegebiet Au, westlich der FA Impex.

Für den Entwicklungsbereich Nr.56 wurden im Wortlaut zum REK 2.0, im Kapitel standortbezogene Festlegungen unter dem Pkt. Rahmenbedingungen, Bebauungsplan 56 folgende, vom BPL zu berücksichtigende, Aussagen getroffen:

- Innere Erschließung / Äußere Anbindung (Ringerschließung)
- Sicherstellung eines entsprechenden Abstandes zur nördlichen Wohnbebauung anhand der tatsächlichen Nutzung inkl. standortgerechte Bepflanzung
- exakte Verortung der Grünverbindung im nördlichen Bereich
- Aussagen zu Eingrünung und Pflanzgeboten
- Berücksichtigung der Hecke im südlichen Bereich
- Maßnahmen zum Bodenschutz

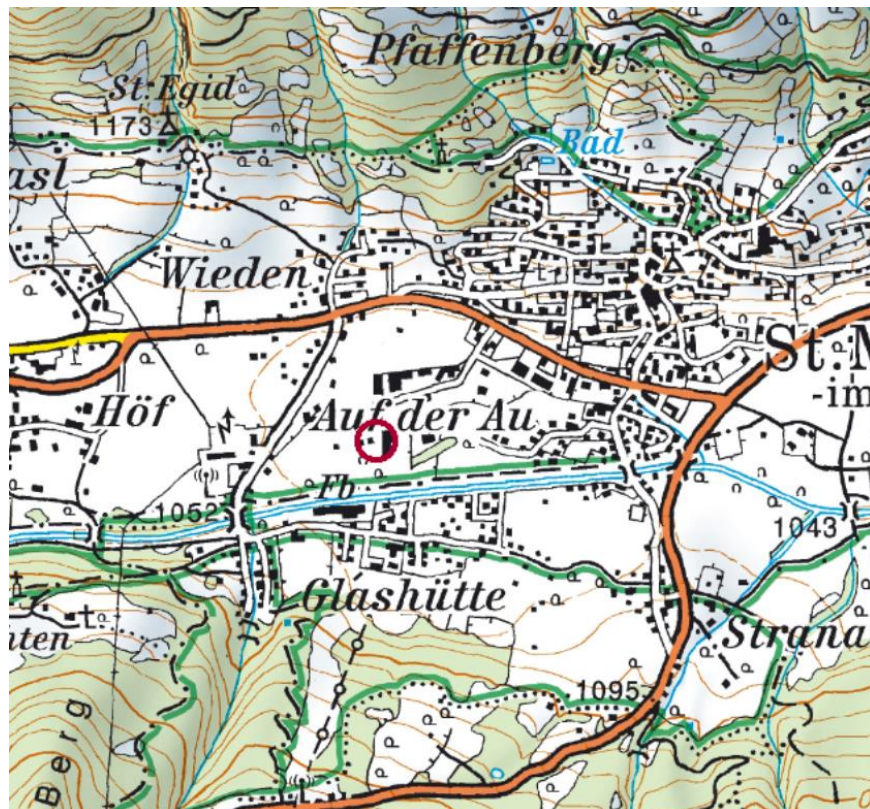


Abbildung 1: Verortung des Planungsraumes. (Quelle: SAGIS ÖK)

Gem. FWP (siehe VF T509/108) sind die Grdst. im Geltungsbereich als Bauland f. Gewerbegebiet (GG) gem. § 30 (1) Zi.7 ROG 2009 idGF. sowie als Verkehrsflächen der Gemeinde (VGD) gem. § 35 Zi.7 ROG 2009 idGF. ausgewiesen.

1.1 Verfahrensgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Verfahren zur BPL-Erstellung erfolgt gem. § 65 iVm § 66 ROG 2009 idgF.

1.2 Plangrundlagen

- aufsichtsbehördlich genehmigtes REK 2.0 (Bescheid vom: 24.01.2022)
- rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der MG St. Michael im Lungau (Mappenblatt: 50509_4822-5002_18) iVm VF T509/108
- DKM 04/2024

1.3 Grundlagenerhebung

1.3.1 Natürliche oder rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit/ Bebauung der Umgebung

Gem. FWP ist der ggst. Geltungsbereich von einer Flussbau – Gelb Kenntlichmachung betroffen (HQ300) und ist dahingehend auf die entsprechenden Aussagen der FD Wasserwirtschaft zu verweisen.

1.3.2 Verkehrserschließung

Im Zuge der FWP TAÄ 509/102 ist es zu einer Änderung der bestehenden Straßensituation gekommen. Siehe dazu auch die entsprechenden Verfahrensunterlagen zum VF T509/102 Kaco Süd, inkl. BPL.

Durch die konsequente Fortführung der VGD-Flächen, sowohl im FWP als auch im BPL wird eine durchgängige und öffentliche Erschließung in Richtung Westen u. iVm mit der weiteren Erschließung des Entwicklungsbereiches Nr.: 56 gem. REK 2.0 sichergestellt werden. Gleichzeitig wird dadurch eine potenzielle Fläche für sich ansiedelnde Betriebe zur Weiterentwicklung des Gewerbestandortes erschlossen.

1.3.3 Technische Infrastruktur

Die gesamte infrastrukturelle Versorgung (Energie, Wasser und Abwasser) ist bis zur Grundstücksgrenze bzw. in unmittelbarer Nähe. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Netz der Salzburg AG (Salzburg Netz GmbH). Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Netz der Wassergenossenschaft St. Michael möglich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Bestehende Wasser- und Abwasserleitungen sind zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Nachweise für das Vorhandensein der Infrastruktur für den Bereich des VF T509/108 wurde im Rahmen des entsprechenden TAÄ-Verfahrens erbracht (siehe dazu im RogServ).

1.3.4 Ausmaß, Struktur und besondere Erhaltenswürdigkeit der vorhandenen Bausubstanz

In der unmittelbaren Umgebung sind keine besonders erhaltenswürdigen Bauten vorhanden.

1.3.5 Bestehende Rechte im Bebauungsplangebiet

Für den Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes sind keine entsprechenden Bauplatzerklärungen, Baubewilligungen sowie gewerberechtliche Bewilligungen rechtskräftig.