

GEMEINDE STADL-PREDLITZ



BEBAUUNGSPLAN „APART HOTEL TURRACH“

ENTWURF

VERORDNUNG
ERLÄUTERUNGEN

Bebauungsplan
Apart Hotel Turrach

Auftraggeberin
Gemeinde Stadl-Predlitz
und
L&K GmbH

Auftragnehmer
Stadt Raum Umweltplanung
Arch. DI Günter Reissner M.Sc.
Radetzkystraße 31/1
8010 Graz

Bearbeitung
DI Thomas Strommer

Graz, Juni 2017

TERMINE DES VERFAHRENS

ANHÖRUNG § 40 (6) Z2 STMK. ROG 2010
IDF LGBL 139/2015

VON 26.06.2017

BIS 10.07.2017

BESCHLUSS § 38 (6) STMK. ROG 2010

VOM __.__.2017

GZ:

KUNDMACHUNG

VON

BIS

RECHTSKRAFT

AM

VERORDNUNGSPRÜFUNG
AMT DER STMK. LANDESREGIERUNG
(§ 100 GEMEINDEORDNUNG)

AM

VERORDNUNG

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF iVm den §§ 40 und 41 des Stmk. ROG 2010 idgF und § 28 Stmk. ROG 1974 idF LGBl. 13/2005 und den §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 idgF.

I. RECHTSGRUNDLAGEN, FESTLEGUNGEN, EINSCHRÄNKUNGEN

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. ROG 1974 idF LGBl. 13/2005 und des Stmk. BauG 1995 idgF.

Sie betreffen nach § 28 (2) Stmk. ROG 1974 idF LGBl. 13/2005:

1. die Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung,
2. die Verkehrsanlagen,
3. die öffentlichen Flächen und Anlagen,
4. die Freiflächen,

sowie nach § 28 (4) Stmk. ROG 1974 idF LGBl. 13/2005:

Zusätzliche Angaben zur 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 idgF: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke 1417/5, 1417/6 und 1483/11 der KG Predlitz mit einer Größe von ca. 3.220 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) vom 20.06.2017, GZ: RO-614-45/BPL AHT, im Maßstab 1:500, verfasst von Arch. DI Günter Reissner, ist Teil dieser Verordnung. Ein Gestaltungskonzept liegt bei.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan ist für das Planungsgebiet Folgendes festgelegt:

- (1) Teilflächen der Grundstücke 1417/5, 1417/6 und 1483/11 der KG Predlitz als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8.

- (2) Aufschließungserfordernisse: Sicherung der äußeren (einer den Nutzungsinteressen entsprechenden Zufahrt) und der inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Wege, Strom), Hochwasserschutzmaßnahmen, wasserrechtliche Abklärung Vorderer Seebach.
- (3) Bebauungsplanzonierung: Eine Bebauungsplanung ist erforderlich.
- (4) In Erholungsgebieten sind nur solche Einrichtungen zulässig, die der Beherbergung dienen (Hotels, Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Fremdenzimmer udgl.). Im Erholungsgebiet ist die Nutzung als Haupt- und/oder Zweitwohnsitz unzulässig (Ausnahme: Deckung des Wohnbedarfs für die im Beherbergungsbetrieb tätigen Personen).
Hinweis an die Baubehörde: Der beabsichtigte Verwendungszweck muss in der Baubeschreibung der Bewilligungsunterlagen angegeben sein, weil nur so die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan prüfbar ist. Zudem ist der Verwendungszweck im Spruch des Baubewilligungsbescheides anzugeben und ist eine Auflage aufzunehmen, wonach die Nutzung als Haupt- und/oder Zweitwohnsitz unzulässig ist. Im Falle einer bescheidwidrigen Nutzung ist diese gemäß § 41 (4) Stmk. BauG 95 idGF bescheidmäßig zu untersagen.

§ 5 Einschränkungen

- (1) Auf die qualitätvolle Einfügung von Bauwerken in den alpinen Landschaftsraum ist besonders Bedacht zu nehmen.
- (2) Im Zuge von Bauverfahren sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen (§ 5 (1) Z 4, 5 Stmk. BauG – Tragfähigkeit, Gefährdungen durch Rutschungen, Entwässerung auf Grund der geologischen bzw. bodenmechanischen Verhältnisse).
- (3) Durch die Neigung des angrenzenden Geländes ist mit dem Anfallen von Oberflächen- und Hangwässern zu rechnen. Diese sind in Projekten zu berücksichtigen.
- (4) Auf bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet (Strom, Kanal, Telekommunikation udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (5) Das Planungsgebiet liegt zum Teil innerhalb der Gelben Gefahrenzone Wildbach. Eine grundsätzliche Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung (WLV, GZ: Flä-718/1-2016 vom 14.12.2016) liegt vor. Bei Bauführungen ist die zuständige Dienststelle der WLV verbindlich beizuziehen.

II. BEBAUUNG

§ 6 Bauplätze

Im Planungsgebiet ist 1 Bauplatz festgelegt.

§ 7 Bauungsweise

Offene Bebauung zu benachbarten Grundstücken (allseits freistehende bauliche Anlagen - § 4 Z 18 a BauG).

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Die Bebauungsdichte wird im Bebauungsplan mit 0,2-1,5 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsgrad wird im Bebauungsplan mit maximal 0,8 festgelegt.

§ 9 Abstände

Es sind die Abstände gem. § 13 Stmk. BauG 1995 idgF einzuhalten.

III. GEBÄUDE

§ 10 Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist durch Baugrenzlinien im Sinne des § 4 Z 10 Stmk. BauG 1995 idgF festgelegt. Überschreitungen sind in Abstimmung mit der WLV (siehe auch § 5 (5)) für Vordächer samt Stützenkonstruktionen, Terrassen, Windfänge, Balkone, Bauwerke für Aufstiegshilfen (Stiegen, Rampen, Aufzüge etc.), Tiefgaragen udgl. zulässig.

§ 11 Höhenlage der Gebäude

- (1) Die Höhe der Erdgeschoßebene der Einzelbauten ist dem Geländeverlauf anzupassen. Höhenschichtenlinien sind in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemacht.
- (2) In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 12 Höhe der Gebäude

Die maximal zulässige Firsthöhe darf die Absoluthöhe 1.795,50 m nicht überschreiten. Dabei bleiben kleinvolumige Bauteile wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl. unberücksichtigt.

§ 13 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßanzahl (§ 4 Z 34 BauG) wird mit 4 sichtbaren Vollgeschossen und einem Untergeschoß (Keller, Tiefgarage) festgelegt.

§ 14 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dächer sind Satteldächer mit Neigungen von 15° bis 30° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen von maximal 5° zulässig.
- (2) Satteldächer sind mit kleinteiligem, nicht glänzendem Deckungsmaterial in grauer Farbe auszuführen.
- (3) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind als Foliendach (bekiest oder begrünt) oder als nicht glänzendes Blechdach in grauer Farbe auszuführen.
- (4) Solarelemente udgl. sind nur in dachhautparalleler Ausführung zulässig.

§ 15 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

§ 16 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:

- Es ist ein dem Landschaftsbild entsprechendes, naturnahes Erscheinungsbild zu erreichen. Dies erfordert die Verwendung örtlich vorkommender, nicht glänzender Materialien wie unbehandeltes (Lärchen)-Holz, graue Dächer, Steinfassadenelemente und ansonsten helle, erdige und jedenfalls nicht reinweiße Farbtöne.
- Gebäude sind überwiegend mit Holzfassaden (vorzugsweise Lärche natur unbehandelt) und Steinfassaden auszuführen.
- Im untergeordneten Ausmaß sind Putzfassaden in erdiger, dezenter Farbgebung zulässig. Für kleinere Flächen sind Effektfarben zulässig. Nicht zulässig sind grelle Farbgebungen.
- Nicht verspiegelte Glasfronten sind zulässig.

IV. VERKEHRSANLAGEN

§ 17 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung von Verkehrsflächen außerhalb des Planungsgebietes ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich gemacht. Zufahrtsrechte zum Bauplatz sind nachweislich sicher zu stellen.
- (2) Die Hauptzufahrt hat über das Grundstück 1483/11 der KG Predlitz von Südwesten zu erfolgen. Weitere Zufahrten können über die Grundstücke 1417/1 und 1417/11 der KG Predlitz von Osten bzw. Norden erfolgen. Die Breite von Erschließungsstraßen (Straßengrundstück) beträgt mindestens 6,00 m.
- (3) Die Flächen für die innere Erschließung des Bauplatzes sind im Rechtsplan festgelegt.

§ 18 Ruhender Verkehr

- (1) Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Abstellplätze ist für Wohn- bzw. Mieteinheiten wie folgt zu ermitteln und zu errichten:
 - bis 50 m² Bruttogeschoßfläche je Wohn- bzw. Mieteinheit 1 Abstellplatz,
 - bis 120 m² Bruttogeschoßfläche je Wohn- bzw. Mieteinheit 2 Abstellplätze,
 - bis 180 m² Bruttogeschoßfläche je Wohn- bzw. Mieteinheit 3 Abstellplätze und
 - bei mehr als 180 m² Bruttogeschoßfläche je Wohn- bzw. Mieteinheit 4 Abstellplätze.
- (2) Für sonstige Nutzungen sind die Bestimmungen des § 89 Stmk. BauG anzuwenden.
- (3) Eine entsprechende Berechnung ist im Bauverfahren vorzulegen.
- (4) Die erforderlichen Stellplätze sind im Ausmaß von mindestens 80 % als Abstellplätze in Garagen oder Tiefgaragen zu errichten.

V. FREIFLÄCHEN, VER- UND ENTSORGUNG, SONSTIGE ANLAGEN

§ 19 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Auf eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle Gestaltung der Freiflächen ist besonders Wert zu legen. In Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (2) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute, nicht für Zufahrten und nicht für Parkierungen erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten.
- (3) Geländeänderungen sind aufgrund des geneigten Geländes erforderlich. Stützbauwerke sind grundsätzlich unter Berücksichtigung ingenieurbioologischer Grundsätze herzustellen. Böschungen sind als natürliche Böschungen zu gestalten.
- (4) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte Gehölze (Baumarten: Zirbe, Lärche, Fichte etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

§ 20 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Die Errichtung von Zäunen ist unzulässig.
- (2) Die Pflanzung von Hecken ist unzulässig.
- (3) Stützmauern sind zum Ausgleich von Geländeunterschieden in geringster erforderlicher Höhe und in Abstimmung mit der WLV zulässig.

§ 21 Oberflächenentwässerung

- (1) Die Versiegelung von Oberflächen ist möglichst gering zu halten.
- (2) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage der „Stellungnahme Baugrunderkundung“ von der GDP ZT GmbH (GZ 5410/16 vom 10.11.2016) in Bauverfahren nachzuweisen. Es ist ein entsprechendes Retentionsvolumen mit gegebenen Falles gedrosseltem Abfluss in einen Vorfluter herzustellen. Entsprechende Anlagen sind als Bestandteil von Bauprojekten vorzulegen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.
- (3) Oberflächenwässer von Straßen und KFZ-Abstellflächen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht werden.
- (4) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen ist auch auf Verkehrs- und Freiflächen zulässig.

§ 22 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) wird angeschlossen werden.

VI. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT

§ 23 Inkraftsetzung

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

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

.....
(Johannes Rauter)

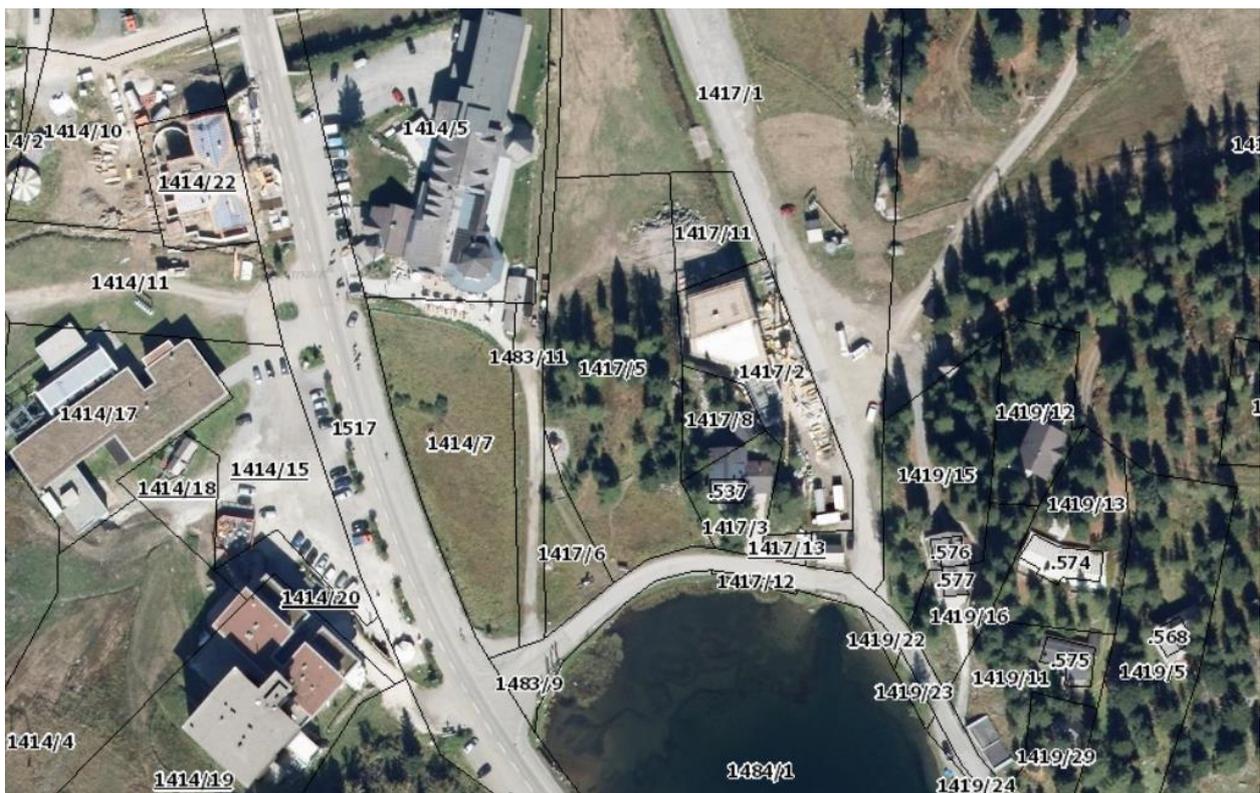
ERLÄUTERUNGEN

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet liegt am Nordufer des Turrachsees, wo sich touristische Leitbetriebe auf der steirischen Seite der Turracherhöhe befinden. Westlich und östlich wurden die Beherbergungsbetriebe „Kornock“ und „Silbersee“ errichtet.

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines mehrgeschossigen Beherbergungsbetriebes vor. Er legt eine gebietstypische Bauform fest, wobei moderne Akzente möglich sein sollen. Durch die Festlegungen der Geschoße, der Gesamthöhe, der Dachformen, der Fassadengestaltung etc. wird der Zielsetzung einer qualitätvollen Bebauung im zentralen touristischen Entwicklungsbereich bestens entsprochen. Zudem wird die Baubehörde dieses Gebot im Bauverfahren bei der Projektprüfung zu beachten haben.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt von Süden über eine Verkehrsfläche der Gemeinde Stadl-Predlitz. Die nördlich und östlich angrenzenden Aufschließungsgebiete werden von Osten über den Ennstalsiedlungsweg aufzuschließen sein.



Orthofoto GIS Stmk (ohne Maßstab)



Panoramafoto des Planungsgebietes mit dem Aparthotel Silbersee am linken und dem Hotel Kornock am rechten Bildrand.

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Aufgrund der Übergangsbestimmungen des ROG 2010 gelten die Mindestinhalte des ROG 1974. 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

Die Vermessung ergab eine Größe von etwa 3.320 m², wobei das Gelände kupert ist und an der Grenze zu den östlichen Grundstücken 1417/2 und 1417/8 durch eine felsige Anhöhe charakterisiert wird.

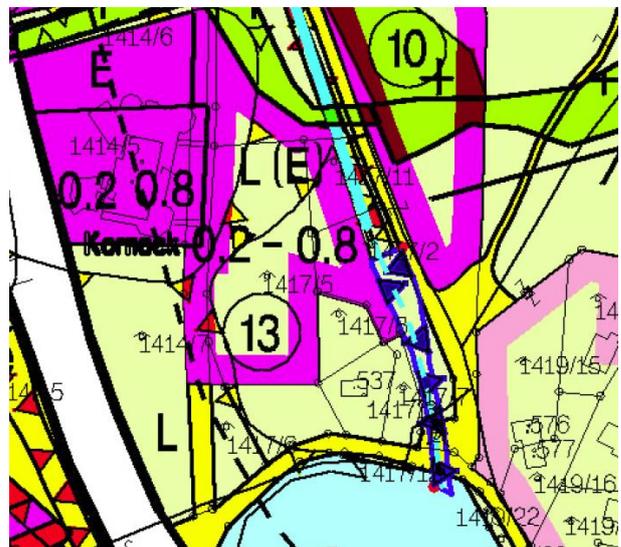
Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM und einer Naturaufnahme (beigestellt von der L&K GmbH, per Mail am 25.04.2017). Das beiliegende Gestaltungskonzept stellt beispielhaft eine mögliche bauliche Entwicklung des Planungsgebietes dar.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Zu (1) Im Flächenwidmungsplan 3.00 der ehemaligen Gemeinde Predlitz-Turrach ist das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 festgelegt.

Zu (2) Als private Aufschließungserfordernisse, die von den Grundeigentümern zu erfüllen sind, sind die Sicherung der äußeren (einer den Nutzungsinteressen entsprechenden Zufahrt) und der inneren Erschließung (Wasser, Abwasser, Wege, Strom), Hochwasserschutzmaßnahmen und wasserrechtliche Abklärung Vorderer Seebach festgelegt.



Ausschnitt FWP 3.00, maßstabslos

Entsprechend dem FWP 3.00 können Aufschließungsgebiete auch in Teilbereichen in Anspruch genommen werden, wenn für diese Teilbereiche die Aufschließungserfordernisse erfüllt sind und die Aufschließung der Restflächen gesichert bleibt. Diese Vorgabe wird in der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

- Zu (3) Die Bebauungsplanzonierung sieht das Erfordernis Bebauungsplanung aus öffentlichem Interesse an einer geordneten und geplanten Entwicklung des Touristischen Siedlungsschwerpunktes vor.
- Zu (4) Erholungsgebiete sind Flächen, die vornehmlich für Beherbergungsbetriebe, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr und dem Wohnbedarf der darin Tätigen dienen, bestimmt sind [...] (vgl. § 23 (5) lit. h ROG 1974 idF LGBl. 89/2008). Es sind daher nur Einrichtungen zulässig, die der Beherbergung dienen (Hotels, Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Fremdenzimmer udgl.). Die Nutzung als Haupt- und/oder Zweitwohnsitz ist unzulässig (Ausnahme: Deckung des Wohnbedarfs für die im Beherbergungsbetrieb tätigen Personen).

Gemäß § 23 (7) ROG 1974 idF LGBl. 89/2008 ist die Errichtung von Appartementhäusern und Feriendörfern nur in Ferienwohngebieten zulässig. Unter Appartementhäusern sind Bauten mit mehr als drei Wohnungen, unter Feriendörfern nach einem Gesamtplan errichtete Siedlungen zu verstehen, wenn diese Bauten und Siedlungen entsprechend ihrer Lage, Ausgestaltung, Einrichtung udgl. für eine Nutzung als Zweitwohnsitz typisch sind. Diese Nutzungen sind innerhalb des Erholungsgebietes unzulässig. Zulässig ist die Beherbergung in Form einer gewerblich-touristischen Nutzung. Eine Wohnnutzung als Haupt- oder Zweitwohnsitz ist unzulässig. Ausgenommen davon ist nur die Deckung des Wohnbedarfs für die im Beherbergungsbetrieb tätigen Personen. Dementsprechend wurde im Wortlaut der Verordnung ein Hinweis an die Baubehörde verankert.

Der Nachweis, dass es sich bei Verfahren zur Erlangung eines Festlegungs- oder Baubewilligungsbescheides nicht um die Errichtung von Appartementhäusern, Feriendörfern und Wochenendsiedlungen handelt, obliegt dem Bauwerber (vgl. § 23 (11a) ROG 1974 idF LGBl. 89/2008).

Zu § 5 Einschränkungen

- Zu (1) Auf die qualitätvolle Einfügung der neuen Bebauung in den alpinen Landschaftsraum ist insbesondere unter Berücksichtigung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung besonders Bedacht zu nehmen.
- Zu (2) Das Planungsgebiet weist auf relativ engem Raum sowohl weiche, sumpfige Bodenformen als auch felsige Formationen auf. Im Zuge von Bauverfahren sind aufgrund dieser sehr unterschiedlichen Gegebenheiten die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen (§ 5 (1) Z4 BauG und § 61 BauG) bzw. Vorgaben festzulegen.
- Zu (3) Durch die Neigung des angrenzenden Geländes ist insbesondere bei Starkregenereignissen und bei Schneeschmelze mit dem Anfallen von Hangwässern zu rechnen. Diese Wässer müssen ordnungsgemäß gesammelt und in Abstimmung mit der Gemeinde verbracht werden. Dabei sind auch die Vorgaben der WLV zu berücksichtigen.
- Zu (4) Das Planungsgebiet wird von Versorgungsleitungen (Stromleitungen, Kanalsträngen, Telekommunikationsleitungen etc.) gequert. Der Verlauf von

Leitungen ist in der zeichnerischen Darstellung und in den Anlagen ersichtlich gemacht. Eine Überbauung oder Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig. Dabei ist insbesondere der Zugang zu diesen Leitungen sicher zu stellen.

Zu (5) Für Teilflächen des Planungsgebietes sind im Gefahrenzonenplan aus dem Jahr 2004 Gelbe Gefahrenzonen festgelegt, die im Bebauungsplan ersichtlich gemacht sind. In der beiliegenden Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV, GZ: Flä-718/1-2016 vom 14.12.2016) wird festgehalten, dass eine Bebauung aus Sicht der WLV denkbar wäre, wenn der Zufahrtsweg in einem Bereich so erhöht wird, dass der Hochwasserabfluss nicht mehr auf den Bauplatz erfolgt, sondern Richtung Süden in den Turrachsee abfließt.

Alternativ wären Schutzmaßnahmen direkt am Objekt vorzunehmen. Dabei müsste die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes um mind. 50 cm höher liegen als der höchste Punkt des im Westen vorgelagerten Zufahrtsweges. Gleichzeitig müsste bei Errichtung einer Tiefgarage die Einfahrt so ausgebildet werden, dass der höchste Punkt der Einfahrt wieder mindestens 50 cm über dem Niveau des Zufahrtsweges liegt.

Zu § 6 Bauplätze

Es ist 1 Bauplatz festgelegt. Geringfügige Abweichungen von den dargestellten Grenzen sind im Rahmen der Vermessung zulässig, sofern das Grundkonzept des Bebauungsplanes erhalten bleibt und keine negativen Auswirkungen auf Nachbarn entstehen. Auf die Bestimmungen der §§ 45 und 47 des Stmk. ROG 2010 wird hingewiesen. In Bauverfahren ist die Dichte auf die im Flächenwidmungsplan festgelegte Baulandfläche zu beziehen.

Zu § 7 Bebauungsweise

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes Turracherhöhe, der durch großvolumige Baukörper in offener Bebauungsweise geprägt ist. Das nordwestlich angrenzende Grundstück 1414/5 ist mit dem Hotel Kornock bebaut, das im Laufe der Jahre immer wieder ausgebaut wurde. Auf dem östlichen Grundstück 1417/2 wurde vor wenigen Jahren das Apparthotel Silbersee errichtet. Die neue Bebauung hat unter Berücksichtigung dieses Bestandes und der geplanten Nutzung zu den Außengrenzen hin ebenfalls offen zu erfolgen.

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Durch die vorliegende Planung soll eine dem Touristischen Siedlungsschwerpunkt entsprechende, verdichtete Bebauung der Vorzugslage, die sich an der Bestandssituation orientiert und sich zwischen dem westlichen Hotel Kornock und dem östlichen Apparthotel Silbersee einfügt, ermöglicht werden.

Die Gesamtfläche des Grundstückes 1417/5 der KG Predlitz umfasst gemäß Grundbuch ca. 3.256 m². Der südliche Teil des Grundstückes zum See soll von einer Bebauung freigehalten und als Terrasse und Garten für die Hotelgäste entwickelt werden. Der Bauplatz für die Errichtung des Hotels umfasst daher nur die nördliche Bauland-Teilfläche mit einer Größe von maximal ca. 2.750 m². Gemäß § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF kann die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte 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.

In Anbetracht der zur Liegenschaft zugehörigen „Freilandfläche“ zum See hin, der geplanten Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen, der umgebenden Bebauung, der städtebaulichen Schwerpunktsetzung im zentralen Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes und der dem Gebietscharakter entsprechenden Bauweise ist eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten maximalen Bebauungsdichte im Sinne der Bestimmungen des § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF festzusetzen. Die Bebauungsdichte wird daher im Bebauungsplan mit 0,2-1,5 festgelegt. Damit wird in Ansehung der oa. Gründe den Zielsetzungen zur Tourismusentwicklung im Zentrum des Touristischen Siedlungsschwerpunktes Turracherhöhe entsprochen. Die Berechnung der Bebauungsdichte 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 entspricht der Umgebung. Bei seiner Berechnung sind nur jene Bauwerksteile zu berücksichtigen, die über der Erdgleiche liegen.

Zu § 9 Abstände

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

Zu § 10 Lage und Stellung der Gebäude

Die Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist durch Baugrenzlinien in der zeichnerischen Darstellung begrenzt. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten, wohl aber die im Wortlaut definierten Gebäudeteile. Für Vordächer, Stiegen, Rampen, Tiefgaragen und Lärmschutzanlagen gelten die Baugrenzlinien nicht. Wird an Baugrenzlinien angebaut, so gelten die Bestimmungen für Baufluchtlinien. Auf die Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk BauG 1995 idgF wird verwiesen.

Zu § 11 Höhenlage der Gebäude

Die Lage von Gebäuden ist durch das Baufeld in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Die Lage der Höhenfestpunkte von Projekten hat sich an Vorgaben der WLV zu orientieren und wird im Rahmen der Bauverfahren geprüft werden. Dabei sind insbesondere auch die Belange des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 12 Höhe der Gebäude

Aufgrund der Reliefunterschiede am Bauplatz wird die maximal zulässige Höhenentwicklung von Objekten über die Absoluthöhe festgelegt. Durch die Beschränkung der Höhenentwicklung wird sichergestellt, dass unter Berücksichtigung des Bestandes und der künftigen Entwicklungsintentionen eine abgestufte Höhenentwicklung im

Zentrum des Touristischen Siedlungsschwerpunktes erreicht wird. Durch die abgestimmten Höhen wird sich das Projekt gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Zu § 13 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßzahl wird unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestandes mit 4 sichtbaren Vollgeschossen und einem Kellergeschoß (ua. auch Tiefgarage) festgelegt. Entsprechende Baukörper fügen sich gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild dieses zentralen Entwicklungsgebietes ein.

Zu § 14 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegung der Dachform wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine gewisse Ordnung vorgegeben.

- Zu (1) Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des Bestandes auf den angrenzenden Bauplätzen die bestehenden Dachformen aufgenommen und fortgeführt. Es sind unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Geschossigkeit für Hauptdächer zum Einen flach geneigte Satteldächer zulässig, die eine angemessene Gesamthöhe von Gebäuden unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestandes sicherstellen. Neu entwickelte Bauformen im hochalpinen Bereich, insbesondere in Westösterreich und in der Schweiz stellen mitunter auf Flachdächer ab. Auch solche, durch größte formale Zurückhaltung und Verwendung lokaler Baumaterialien gekennzeichnete Architekturformen sollen durch die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden. Da die Bebauung und Höhenentwicklung mit dem Bestand abgestimmt ist und geordnet erfolgen wird, ist die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.
- Zu (2) Graue, nicht glänzende Dächer, die auf angrenzenden Bauplätzen bereits errichtet wurden und auf der gesamten Turracherhöhe vorzufinden sind, fügen sich sehr gut in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein.
- Zu (3) Flachdächer oder flach geneigte Dächer können als Foliendächer, wahlweise begrünt oder bekiest oder als nicht glänzende Blechdächer in der Farbe Grau ausgeführt werden. Ihre Oberfläche tritt im Ortsbild kaum in Erscheinung. In der Draufsicht fügen sich diese Materialien gut ins Landschaftsbild ein.
- Zu (4) Um durch die Errichtung von Solaranlagen udgl. negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hinten zu halten, sind diese nur mit unbedingt erforderlichen Unterkonstruktionshöhen und parallel zur Dachhaut auszuführen.

Zu § 15 Garagen und Nebengebäude

Aufgrund der für die gewerblich-touristischen Nutzung relativ geringen Bauplatzgröße ist die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zu § 16 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes. Zur Absicherung der Qualität des Tourismusstandortes ist die Baugestaltung schlüsselhaft. Daher wird ein dem Landschaftsbild entsprechendes, mit naturnahen Materialien und Farben hergestelltes Erscheinungsbild eingefordert. Der Gestaltungsanspruch, der bei jüngeren Neubauten wie beispielsweise bei der K-Alm in Materialität und Farbgebung schon sichtbar ist, soll sich auch in der Baugestaltung künftiger Projekte – wenn auch mit mehr Finesse – wiederfinden.

Die Gestaltung der Fassaden einschließlich der verwendeten Materialien und Farben ist im Zuge des Bauverfahrens hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild jedenfalls vertieft zu prüfen. Aufgrund des zentralen Standortes auf einer Schlüsseliegschaft der Turracherhöhe ist an die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes ein besonders hoher Anspruch zu stellen.

Zu § 17 Verkehrsflächen

Die äußere Anbindung an die südliche „Seestraße Brandstätter“ ist über das Grundstück 1483/11 (Gemeindeeigentum) vorgesehen. Die südliche Teilfläche dieses Grundstückes ist im Flächenwidmungsplan bereits als Verkehrsfläche festgelegt. Weitere langfristige Zufahrtsmöglichkeiten von Norden oder Osten sollen durch die Vorgaben der Bebauungsplanung nicht eingeschränkt werden. Die Begrenzung der Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes und die innere Erschließung sind im Rechtsplan festgelegt. Eine Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes über eine westliche Rampe geplant.

Zu § 18 Ruhender Verkehr

Gemäß § 89 (4) Stmk. BauG sind Gemeinden berechtigt, die Zahl der erforderlichen KFZ-Abstellplätze durch Verordnung abweichend von Abs. 3 leg.cit. zu regeln. Durch die positive Entwicklung der Turracherhöhe hat sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze in den letzten Jahren erhöht. Daher plant die Gemeinde unter Berücksichtigung der oa. Bestimmung des Stmk. BauG eine Verordnung zu erlassen. Die Festlegungen des Bebauungsplanes für Wohn- bzw. Mieteinheiten stellen einen Vorgriff auf diese Verordnung dar. Für sonstige Nutzungen (Restaurants, Cafés, Geschäfte etc.) sind die Bestimmungen des § 89 Stmk. BauG anzuwenden. Die erforderlichen Stellplätze sind unter Berücksichtigung der begrenzten Bestandssituation im zentralen Entwicklungsbereich zum Großteil in Garagen bzw. Tiefgaragen zu errichten. Nur im untergeordneten Ausmaß sind Stellplätze außerhalb der Baugrenzl意思 auf den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Manipulations- und Parkierungsflächen zulässig. Nicht für die innere Erschließung und nicht für den ruhenden Verkehr genutzte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten sind.

Zu § 19 Freiflächen und Grüngestaltung

Zu (1) Eine der naturräumlichen Charakteristik angepasste Begrünung und Bepflanzung wird angestrebt. Bepflanzungsmaßnahmen sind zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum erforderlich und daher als Projektunterlage gem. § 22 (3) iVm § 23 BauG in Bauverfahren zu prüfen und zu bewilligen.

- Zu (2) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute sowie nicht als Manipulations- und nicht als Verkehrsflächen genutzte Flächen als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.
- Zu (3) Eingriffe in das natürliche Gelände sind erforderlich, da der Bauplatz auch felsige Formationen aufweist. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen jedoch nur in Abstimmung mit der WLV durchgeführt werden. Übermäßig hohe Steinschichtungen oder Sichtbetonmauern treten – insbesondere wenn sie eine ortsfremde Farbgebung aufweisen – im Orts- und Landschaftsbild störend in Erscheinung. Es ist daher auf eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche Gestaltung besonders Wert zu legen. Böschungen sind als natürliche Böschungen anzulegen. Unter ingenieurb biologischen Grundsätzen ist die Errichtung und Gestaltung von Stützbauwerken insbesondere auch unter Mitverwendung von Pflanzen zu verstehen.
- Zu (4) Standortgerechte Gehölze (Baumarten: Zirbe, Lärche, Fichte etc.), die auch den Vorgaben der Verordnung „Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune für das Gebiet Turracherhöhe“ (Rechtskraft mit 01.08.2016, siehe Anlage und zu § 20) entsprechen und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ermöglichen, sind vorzusehen.

Zu § 20 Einfriedungen und lebende Zäune

Der Schutz der Natur- und Kulturlandschaft im Touristischen Siedlungsschwerpunkt sind besondere Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung. Um ua. die Durchgängigkeit auf der Turracherhöhe sicher zu stellen hat die Gemeinde Stadl-Predlitz verordnet, dass die Errichtung von Einfriedungen und Zäunen sowie die Neupflanzung von Hecken unzulässig sind. Diese Verordnung (Rechtskraft mit 01.08.2016) trifft ausreichende Regelungen, wobei allenfalls erforderliche Stützelemente zu Nachbargrundstücken in geringst erforderlichen Ausmaß und in Abstimmung mit der WLV nicht eingeschränkt werden, um die nachhaltige und vollständige Entwicklung des Erholungsgebietes sicher zu stellen.

Zu § 21 Oberflächenentwässerung

- Zu (1) Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen generell möglichst gering zu halten.
- Zu (2) Die Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse – insbesondere unter Berücksichtigung der Bodenbeschaffenheit – problematisch. Für das Planungsgebiet wurde im Zuge der Vorbereitungen für die Bebauungsplanung eine Baugrunduntersuchung von der GDP ZT GmbH durchgeführt, die die Untergrundverhältnisse und die Durchlässigkeit des Bodens beschreibt (siehe Anlage). Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage dieses Gutachtens fachkundig zu planen, in Bauverfahren nachzuweisen und in der Ausführungsphase zu kontrollieren. Es ist ein entsprechendes Retentionsvolumen mit ggf gedrosseltem Abfluss in einen Vorfluter (Vorderen Seebach oder Turrachersee) vorgesehen. Auf eine allfällige wasserrechtliche Bewilligungspflicht bei der Einleitung von Oberflächenwässern in einen Vorfluter wird hingewiesen.
- Zu (3) Die Filterung der Oberflächenwässer von Verkehrsflächen durch die obersten Humusschichten entspricht dem Stand der Technik (Vorgaben der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser).

Zu (4) Sollte die Errichtung von Entwässerungsanlagen auf Verkehrs- und Freiflächen zielführend sein, wäre eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Hinsichtlich der Dimensionierung von entsprechenden Anlagen wird auch auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.0“ des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ÖNORM B 2506-1, zuletzt Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, zuletzt Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV Regelblatt 35, zuletzt Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A138, zuletzt Ausgabe April 2005 verwiesen.

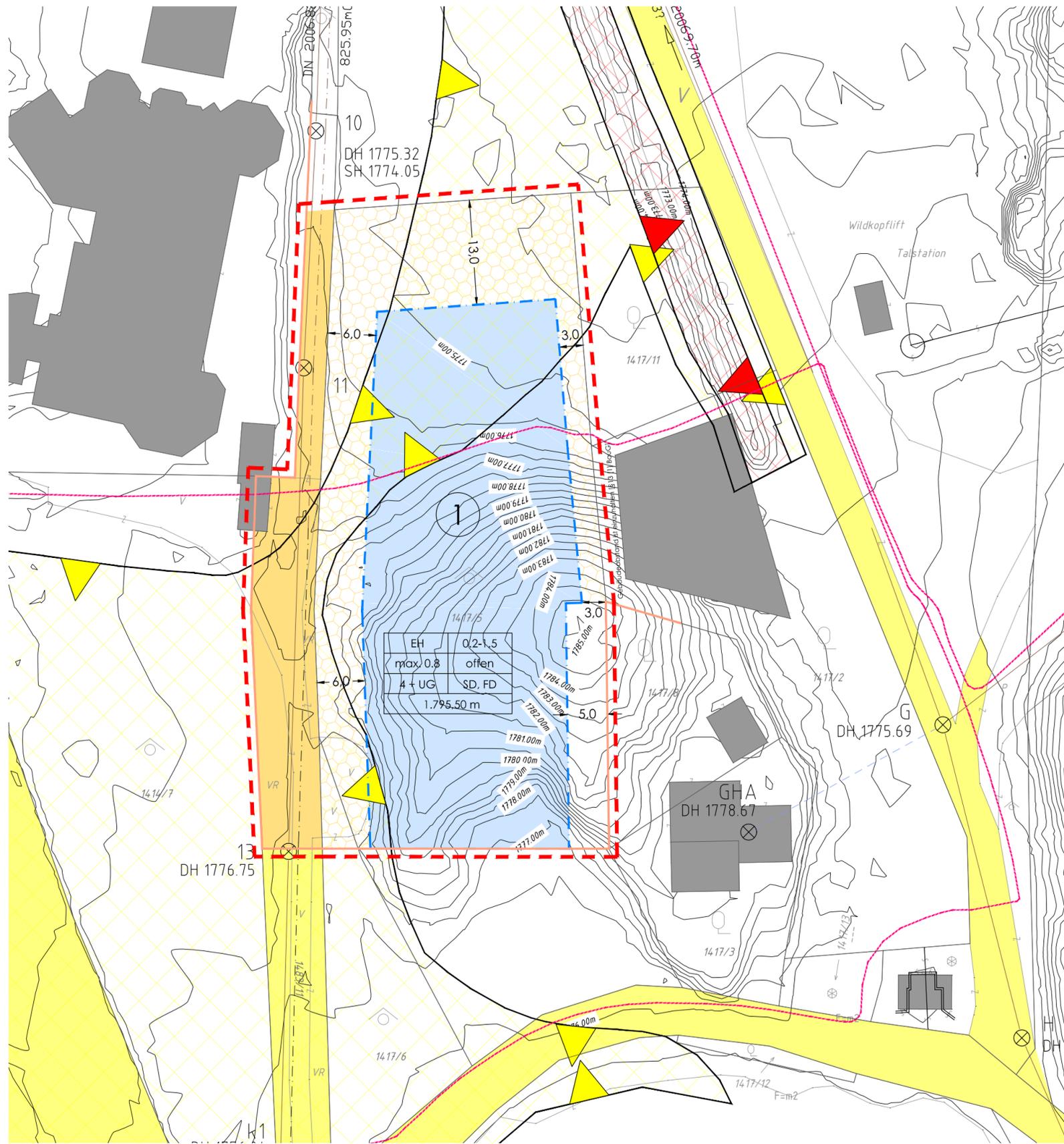
Zu § 22 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Das Planungsgebiet liegt im weiteren Anschlussbereich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Zu § 23 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 Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Beschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und trat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.



LEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Grundstücksgrenzen nach DKM
- Baulandgrenze FWP
- Höhengschichtenlinie
- Gelbe Gefahrenzone Wildbach
- Rote Gefahrenzone Wildbach
- Verkehrsfläche außerhalb Planungsgebiet
- Gebäude Bestand

FESTLEGUNGEN

- Geltungsbereich
- Verkehrsfläche im Planungsgebiet
- innere Erschließung, Parkierung Manipulation
- Baugrenzlinie
- Baufeld
- Bauplatznummer

BAUGEBIET	BEBAUUNGSDICHTE
BEBAUUNGSGRAD	BEBAUUNGSWEISE
GESCHOSSE	DACHFORM
FIRSTHÖHE ABSOLUT	



1:500

GEMEINDE STADL-PREDLITZ

BEBAUUNGSPLAN APART HOTEL TURRACH

ENTWURF

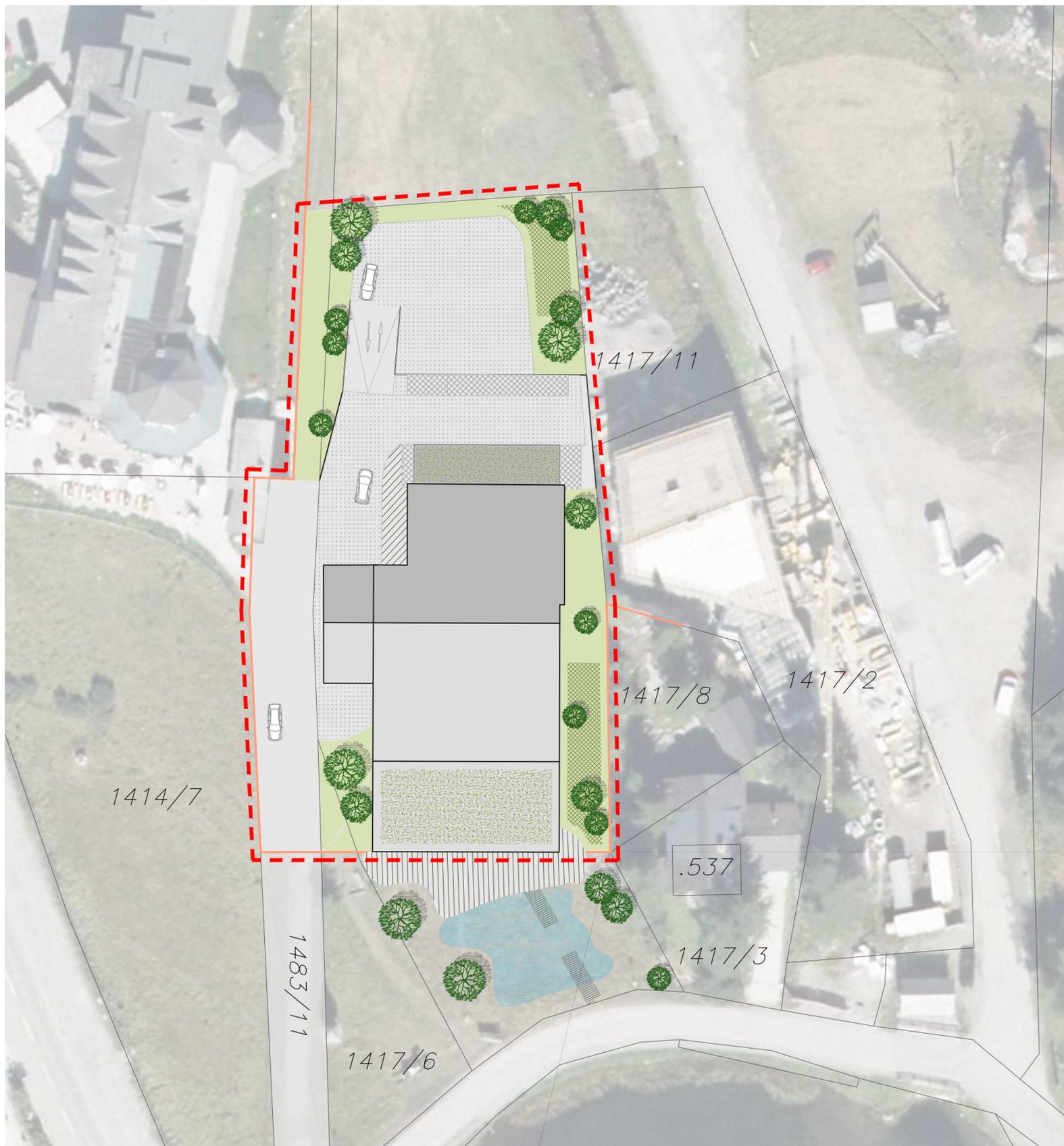
PLANVERFASSER
PLANDATUM: 20.06.2017
GZ: RO-614-45/BPL AHT

ANHÖRUNGSFRIST
(§ 40 (6) Z 2 STMK. ROG 2010)
VON: 26.06.2017 bis 10.07.2017

RECHTSKRAFT
DATUM:
GZ:

GEMEINDERATSBECHLUS
(§ 38 (6) STMK. ROG 2010)
DATUM:
GZ:

VERORDNUNGSPRÜFUNG GEM.
§ 100 GEMEINDEORDNUNG
DATUM:
GZ:



LEGENDE

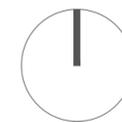
- - - Geltungsbereich
- Grundstücksgrenzen
- Bauland Erholungsgebiet
- Außenanlagen
- mögliches Gebäude
- mögliche Stützmauer
- optionale Bepflanzung
- Erschließung
- Stellfläche
- Grünfläche
- Außenanlagen

GEMEINDE STADL-PREDLITZ

BEBAUUNGSPLAN APART HOTEL TURRACH

GESTALTUNGSKONZEPT

PLANVERFASSER
PLANDATUM: 21.06.2017



1:500

arch. di. günter reissner m.sc. | radetzkystraße 31 / 1 | 8010 graz
tel: 0316 72 42 22-0 | office@stadtraumumwelt.at | www.stadtraumumwelt.at

stadt
raum
umwelt
planung



Geoinformationssystem

Gemeinde Stadl-Predlitz
 Stadl an der Mur 120
 A-8862 Stadl-Predlitz



Plotdatum: 03.05.2017
 Erstellt durch: Stadl Predlitz
 Maßstab (im Original): 1:1.000

*Copyrights: Orthofotos - (c) GIS-Steiermark, 2015; DKM - (c) BEV
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!*





Gemeinde Stadl-Predlitz

A-8862 Stadl an der Mur 120

Bezirk Murau - Steiermark

Tel.: +43 (0)3534 2215 | Fax: +43 (0)3534 2215-70
E-Mail: gde@stadl-predlitz.gv.at | Web: www.stadl-predlitz.gv.at

GZ: 131-1/2016
(Bei Eingaben bitte GZ anführen)

Stadl-Predlitz, am 08. Juli 2016

Betreff: Gestaltungsregelung für Einfriedungen und lebende Zäune für das Gebiet der Turracherhöhe

VERORDNUNG

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses der Gemeinde Stadl-Predlitz vom 08. Juli 2016 wird gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 idGF iVm den §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 idGF. beschlossen.

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen dieser Verordnung erfolgen nach den Bestimmungen des Stmk. BauG 1995 idGF, insbesondere

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

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf den Touristischen Siedlungsschwerpunkt „Turracherhöhe“ und damit auf jene Bereiche der KG Predlitz auf der Turracherhöhe, die entweder als Bauland festgelegt sind oder im Freiland liegen und mit Objekten bebaut sind.

§ 3 Einfriedungen und Zäune

- (1) Die Errichtung von Einfriedungen und Zäunen ist grundsätzlich unzulässig.
- (2) Die Errichtung von Zäunen, die im Rahmen der Landwirtschaft oder im Rahmen des Betriebes von Seilbahnanlagen, Liften und Pisten erforderlich sind, wird durch die Bestimmungen dieser Verordnung nicht eingeschränkt.
- (3) Die Errichtung von Einfriedungen und Zäunen bei Anlagen, die gemäß den Bestimmungen des § 3 Stmk. BauG vom Anwendungsbereich des Baugesetzes ausgenommen sind, wird durch die Bestimmungen dieser Verordnung nicht eingeschränkt.

§ 4 Lebende Zäune

- (1) Die Neupflanzung von lebenden Zäunen ist unzulässig.
- (2) Lebende Zäune, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehen, dürfen eine Höhe von höchstens 1,00 m aufweisen.

§ 5 Generelle Bepflanzungsrichtlinien

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern darf nur mit standortgerechten und ortsüblichen Gehölzen erfolgen.

§ 6 Strafbestimmungen

Eine Verwaltungsübertretung im Sinne des § 118 (2) Z11 u. Z12 Stmk. BauG, die mit Geldstrafe bis zu € 7.267,00 zu bestrafen ist, begeht, wer Gebote und Verbote dieser Verordnung nicht einhält.

§ 7 Rechtskraft

Diese Verordnung tritt mit 1. August 2016 in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

(Johannes Rauter)

Angeschlagen am: 11. Juli 2016
Abgenommen am: 29. Juli 2016
Rechtskraft am: 01. August 2016



Stadt/Raum/Umweltplanung
z.H. DI Thomas Strommer
Radetzkystr. 31/1
8010 Graz

Scheifling, 14.12.2016

Ihr Zeichen/Ihre Geschäftszahl
Ihre Nachricht vom
Mail
24.11.2016

Unsere Geschäftszahl
Flä-718/1-2016

SachbearbeiterIn/Klappe
DI Dagmar Zaunbauer/21

Stadl-Predlitz, Neuerstellung FWP 1.00 - Stellungnahme

Zu Ihren Anfragen bzgl. der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes 1.00 der Gemeinde Stadl-Predlitz wird folgendes festgestellt:

Für die Gemeinde Predlitz-Turrach (vor Zusammenlegung) wurde im Jahr 2004 und für die Gemeinde Stadl an der Mur (vor Zusammenlegung) wurde im Jahr 2006 ein Gefahrenzonenplan gem. § 11 FG erstellt. Beide wurden ministeriell genehmigt und in weiterer Folge von den Gemeinden anerkannt.

Gemäß StROG 2010 i.d.g.F. – Raumordnungsgesetz – hat die Nutzung von Grundflächen unter weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen. Ebenso sehen die Raumordnungsziele die Entwicklung der Siedlungsstruktur unter Vermeidung von Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden durch entsprechende Standortwahl vor. So fern eine diesbezügliche anderweitige Standortauswahl nicht möglich ist, ist eine Bebauung bzw. anderweitige Nutzung nur unter Auflagen möglich.



Bereich Turacherhöhe, Bebauung Grundstück Nr. 1417/5:

Eine Bebauung des Grundstückes Nr. 1417/5, KG 65216 Predlitz, wäre aus Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung denkbar, wenn der Zufahrtsweg im Bereich der unten eingezeichneten pinken Fläche, so erhöht (mind. 50 cm) wird, dass Hochwasserabfluss nicht mehr auf das Grundstück nördlich der pinken Fläche gelangen kann, sondern Richtung Süden in den Turrachsee abfließt.

Eine zweite Möglichkeit wäre, Objektschutzmaßnahmen direkt am Objekt vorzunehmen. Dabei müsste die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes um mind. 50 cm höher liegen, als der höchste Punkt des im Westen vorgelagerten Zufahrtsweges. Gleichzeitig müsste bei Errichtung einer Tiefgarage die Einfahrt so ausgebildet werden, dass der höchste Punkt der Einfahrt wieder mind. 50 cm über dem Niveau des Zufahrtsweges liegt.



Abschließend wird festgehalten, dass bei Bauvorhaben in der Gelben Gefahrenzone im Zuge des Bauverfahrens ein Vertreter der Wildbach- und Lawinenverbauung zu laden ist, der entsprechende Auflagen baulicher Art zum Schutz der Objekte formulieren wird.

Kopie: Gemeinde Stadl-Predlitz

WLK: _____ Z: _____

Mit freundlichen Grüßen
Der Gebietsbauleiter:

DI Stefan Fieger

AUFTRAGGEBER:

BM Ing. Johannes Juri
Baumanagement
Johann-Offner-Straße 1
9400 Wolfsberg

PROJEKT:

Projekt
Lupsa
Turrach/Predlitz
Parzelle Nr. 1417/5
KG 65216 Predlitz

STELLUNGNAHME BAUGRUNDERKUNDUNG

DI Dr. Jörg Dalmatiner (GF)
DI Franz Ruprecht (GF)
Univ.-Prof. DI Dr. Roman Marte
DI Dr. Christoph Wiltafsky
DI Dr. Florian Scharinger
DI Roland Lüftenegger

Firmenbuchnummer: 382483a
UID: ATU67400029
Gerichtsstand: Graz

Bankhaus Krentschker & Co AG
IBAN: AT21 1952 0001 0016 6008
BIC: KRECAT2G

GRAZ

ORPHEUMGASSE 15
8020 GRAZ
FON: 0316 / 38 19 15
FAX: 0316 / 38 19 15 - 22
MAIL: office@gdp.at

KLAGENFURT

KRONE PLATZ 1
9020 KLAGENFURT a.W.
FON: 0463 / 420 380
FAX: 0463 / 420 380 -5
MAIL: office.ktn@gdp.at

OBERALM / SBG

FISCHER-VILLA-STRASSE 2
5411 OBERALM
FON: 06245 / 73 28 2
FAX: 06245 / 73 28 2
MAIL: office.sbg@gdp.at

WIEN

SCHÖNBRUNNER STR. 59-61
1050 WIEN
FON: 01 / 547 10 76
FAX: 01 / 547 10 92
MAIL: office.wien@gdp.at

INHALTSVERZEICHNIS

1.	UNTERLAGEN	3
2.	ALLGEMEINES - VERANLASSUNG.....	3
3.	UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE	4
3.1	BAGGERSCHÜRFGRUBEN.....	4
3.2	GRUNDWASSER	4
4.	BEURTEILUNG SICKERFÄHIGKEIT	4

Beilagen:

- Beilage 1 - Untergrunderkundung Baggerschürfgruben
- Beilage 2 - Auswertung Versickerungsversuch
- Beilage 3 - Lageplan Baugrunderkundung - M = 1:500

1. UNTERLAGEN

- Bmst. Ing. Johannes Juri - Baumanagement:
 - Projekt Lupsa - Turrach/Predlitz - Lageplan M=1:500 vom 09.11.2016
 - Ausschnitt Digitaler Atlas Steiermark (Luftbild mit Kataster) M=1:500
- GDP ZT GmbH - Graz/Klagenfurt/Oberalm/Wien:
 - [1] Ortsbesichtigung, Aufnahme Baggerschürfgruben und Versickerungsversuch am 18.10.2016 (Ing. Kauder - GDP)

2. ALLGEMEINES - VERANLASSUNG

Die GDP ZT GmbH wurde von Herrn Bmst. Juri beauftragt, für den weiteren Planungsablauf des geplanten Projektes „Lupsa“ in Turrach/Predlitz den Untergrund am Bauplatz im Hinblick auf die Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwässern auf Eigengrund zu untersuchen bzw. zu beurteilen. Die Pläne zur Bebauung des rd. 13.410 m² großen Grundstückes Nr. 1417/5 der KG 65216 Predlitz sind in Ausarbeitung und liegen noch nicht vor. Das derzeit unbebaute Grundstück ist gekennzeichnet durch den oberflächlich stark durchnässen, sehr „sumpfigen“ Bereich im Süden (SH rd. 1.776 müA.) hin zum Turracher See. Im zentralen Grundstücksbereich befindet eine rd. 10 m hohe, felsige Anhöhe. Auf dieser Anhöhe befindet sich auf dem südöstlichen Nachbargrundstück ein kleineres Ferienwohnhaus, auf dem nordöstlichen Nachbargrundstück wurde das Aparthotel Silbersee errichtet.

Der nahezu ebene, nordseitige Grundstücksteil (SH rd. 1.775 müA.) wird westseitig vom Hotel Kornock und ostseitig vom in Richtung Norden vorbeifließenden Vorderen Seebach begrenzt. Die geplante Bebauung ist im zentralen und nordseitigen Grundstücksabschnitt geplant.

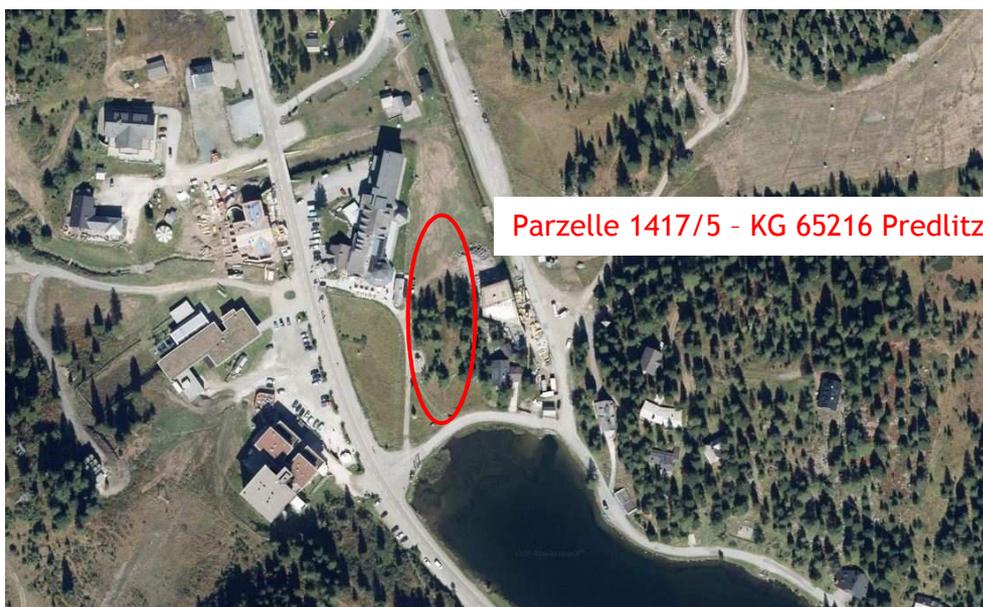


Abb. 1: Luftbild Bestand (Internetportal GIS Steiermark) - ohne Maßstab

3. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE

3.1 Baggerschürfgruben

Zur Erkundung des Untergrundes am Bauplatz wurden am 18.10.2016 insgesamt 3 Baggerschürfgruben hergestellt und detailliert aufgenommen (Schürfgruben - Beilage 1 und Lageplan - Beilage 3).

In der Baggerschürfgrube S01/16 (im nordwestlichen Grundstücksbereich - SH rd. 1.775 müA.) wurden unterhalb einer dünnen Grasnarbe offensichtlich Anschüttungen in Form von grauen, ± sandigen, ± steinigen Kiesen angetroffen. In einer Tiefe von rd. 0,7 bis 1,1 m wurden dunkelbraune, schluffige Sande mit organischem Geruch (alter Mutterboden ??) angetroffen. Darunter folgen Wechsellagen bestehend aus ± schluffigen, ± kiesigen Sanden mit eingelagerten Torfen. Ab rd. 2,0 m ab GOK wurde feuchter, verlehmteter Hangschutt (grau, sehr steinig - blockig) angetroffen. Die Endtiefe lag bei rd. 3,8 m ab GOK. Es kam zu einem starken Verbruch der Schürfgrubenwände im untersten Schichtkomplex.

In Baggerschürfgrube S02/16 im nordöstlichen Grundstücksbereich (SH ebenfalls rd. 1.775 müA.) wurde im Wesentlichen ein recht ähnlicher Untergrundaufbau aufgeschlossen. Hier wurde nur bis zu einer Tiefe von 1,7 m ab GOK gegraben (Versickerungsversuch).

Die Baggerschürfgrube S03/16 wurde im Übergang von der nordseitigen Verebnungsfläche hin zur zentralen Anhöhe hergestellt. Südseitig wurde bei dieser Schürfgrube bereits der Hang angeschnitten. Hier wurden unterhalb einer rd. 0,3 m starken, braunen, sandig-kiesigen Deckschicht bis in eine Tiefe von rd. 2,5 m die graue Felsauflockerungszone angetroffen. Ab einer Grabtiefe von 2,5 m ab GOK konnte der Bagger das Material nicht mehr lösen (OK Festgestein).

3.2 Grundwasser

Im Zuge der Herstellung der Baggerschürfgruben wurde in S01/16 in einer Tiefe von rd. 1,8 m ein rinnender Wasserzutritt beobachtet, bei S02/16 wurde in einer Tiefe von 1,7 m ab GOK ebenfalls ein Wasserzutritt beobachtet. In S03/16 wurde bei rd. 2,0 m ab GOK ein leichter Wasserzutritt festgestellt.

4. BEURTEILUNG SICKERFÄHIGKEIT

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des oberflächennahen anstehenden Untergrundes wurde am Bauplatz in der Baggerschürfgrube S02/16 ein Versickerungsversuch in Anlehnung an die ÖNORM B 4422 - Teil 2 (Infiltrationsversuch) durchgeführt (Versickerungsversuch - Beilage 2).

Die Versickerungsgeschwindigkeit wurde als Mittelwert aus der Zeit-Druckhöhen-Kurve im Bereich eines annähernd linearen Abschnittes (ab 5 Minuten - 8. Messung bis 60 Minuten - 14. Messung) berechnet. Dabei wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 3,8 \times 10^{-6}$ m/s ermittelt. Böden mit einem k_f -Wert $< 5 \times 10^{-6}$ m/s gelten bereits als schlecht sickerfähig.

Die festgestellte, geringe Versickerungsrate des anstehenden Untergrundes kann Abflüsse nicht mehr vollständig durch eine Zwischenspeicherung (z.B. in Schächten oder Rigolen) ausgleichen. Es wird daher zusätzlich eine Ableitung (Notüberlauf) in den unmittelbar östlich vorbeifließenden Vorderen Seebach erforderlich werden.

Aufgrund des hohen Grundwasser- bzw. Hangwasserstandes (ab ca. 1,7 m ab GOK) kann bei Errichtung von Schächten bzw. Rigolen der Baugrundsatz aus ÖN B 2506-1, wonach zwischen tiefsten Punkt der Sickeranlage und höchsten maßgeblichen Grundwasserspiegel ein Abstand von mind. 1,0 m verbleiben muss, nicht eingehalten werden.

Es wird daher eine flächenhafte Versickerung bzw. Retention der anfallenden Oberflächenwässer über ein Becken mit Notüberlauf in den Vorderen Seebach empfohlen. Die Ausführung dieser Anlage ist mit der Wasserrechtsbehörde abzustimmen.

Sachbearbeiter: Ing. Markus Kauder

UNTERGRUNDERKUNDUNG

Baggerschürfgruben am 18.10.2016

Schürfgrube S01/16

- 0,0 - 0,1 m Grasnarbe/Mutterboden, dunkelbraun.
- 0,1 - 0,7 m Anschüttung: Kies, ± sandig, ± steinig, grau.
- 0,7 - 1,1 m Sand, sehr schluffig, organischer Geruch (alter Mutterboden ??) dunkelbraun).
- 1,1 - 2,0 m Sand, kiesig, schluffig, vereinzelt Steine eingelagert, bereichsweise sehr torfig. Wasserzutritt bei 1,8 m.
- 2,0 - 3,8 m Verlehmtter Hangschutt, steinig bis sehr steinig, blockig, grau.
- 3,8 m Endtiefe (Verbruch des untersten Schichtkomplexes).



Abb. 1: Baggerschürfgrube S01/16 - Aushubsohle bei -3,8 m (Foto: GDP ZT GmbH)



Abb.2: Baggerschürfgrube S01/16 Aushub (Foto: GDP ZT GmbH)

Schürfgrube S02/16

- | | | | | |
|-----|---|-----|---|---|
| 0,0 | - | 0,1 | m | Grasnarbe/Mutterboden, dunkelbraun. |
| 0,1 | - | 0,8 | m | Anschüttung: Kies, ± sandig, ± steinig, grau. |
| 0,8 | - | 1,2 | m | Sand, sehr schluffig, organischer Geruch (alter Mutterboden ??) dunkelbraun). |
| 1,2 | - | | | Sand, kiesig, schluffig, vereinzelt Steine eingelagert, Bereichsweise torfig. <u>Wasserzutritt</u> bei 1,7 m. |
| | | 1,7 | m | Endtiefe (Sickerversuch). |



Abb.3: Baggerschürfgrube S02/16 - Aushubsohle auf -1,7 m (Foto: GDP ZT GmbH)



Abb. 4: Sickerversuch in Baggerschürfgrube S02/16 (Foto: GDP ZT GmbH)

Schürfgrube S03/16

- 0,0 - 0,3 m Deckschichte mit Bewuchs, ± sandige Kiese bzw. umgelagerte Felsauflockerungszone.
- 0,3 - Felsauflockerungszone, teilweise umgelagert.
- 2,5 m Endtiefe (geringer Wasserzutritt bei 2,0 m, Oberkante Festgestein, mit Bagger nicht mehr lösbar).



Abb. 5: Baggerschürfgrube S03/16 (Foto: GDP ZT GmbH)

AUSWERTUNG VERSICKERUNGSVERSUCH

Baggerschürfgrube S02/16

Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes mittels Versickerungsversuch**Messdaten**

Messung Nr.	Zeit [min]	Zeit [s]	Abstich δ [m]	h [m]
0	0,0	0,00	1,010	0,770
1	0,2	12,00	1,010	0,765
2	0,5	30,00	1,017	0,763
3	1,0	60,00	1,020	0,760
4	1,5	90,00	1,025	0,755
5	2,0	120,00	1,028	0,752
6	3,0	180,00	1,030	0,750
7	4,0	240,00	1,032	0,748
8	5,0	300,00	1,033	0,747
9	10,0	600,00	1,036	0,745
10	15,0	900,00	1,038	0,742
11	20,0	1200,00	1,040	0,740
12	35,0	2100,00	1,047	0,733
13	45,0	2700,00	1,052	0,728
14	60,0	3600,00	1,060	0,720
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

Projektdaten:

Projekt: Projekt Turrach
GZ: 5410/16
Versuch Nr.: S02/16

Geometrie des Baggerschurfes:

Länge (l) = 3,50 m
Breite (b) = 0,60 m
Tiefe der Sohle ab GOK (d) = 1,78 m

Hydraulischer Gradient

Grundfläche mit i = 1,00
Schürfgrubenwand mit i = 0,50

Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes mittels Versickerungsversuch**Kontrolle des k_f -Wertes über die Abflussmenge**

Geometrie des Baggerschurfes:

Länge (l) = 3,5 m
 Breite (b) = 0,6 m
 Tiefe der Sohle ab GOK (d) = 1,8 m

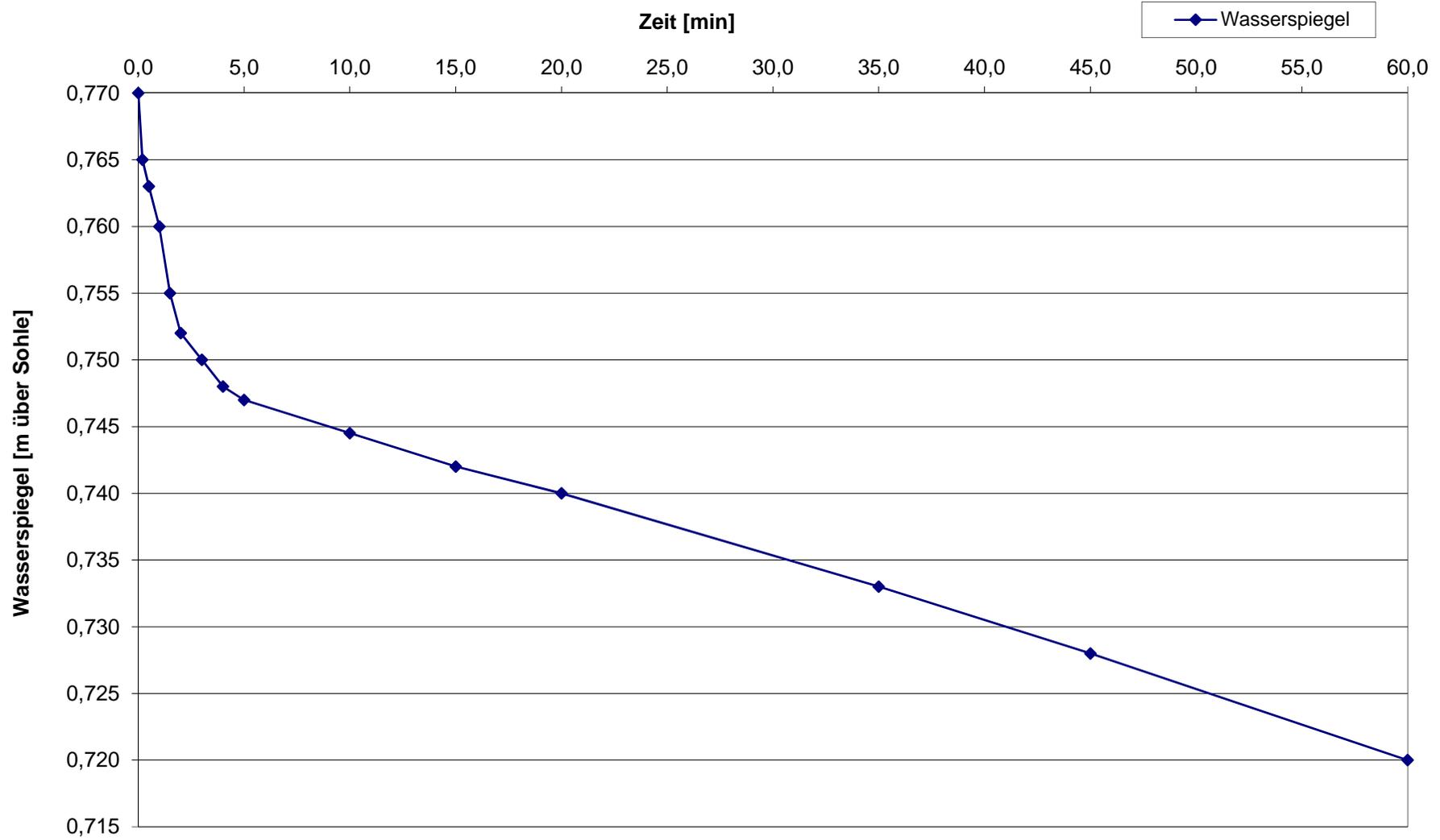
Projekt: Projekt Turrach
GZ: 5410/16
Versuch Nr.: S02/16

Wasserstand am Beginn des Versuches (h_0) = 0,8 m
 Grundfläche des Schurfes (A_0) = a x b = 2,1 m²
 Umfang des Schurfes (u_0) = 2a + 2b = 8,20 m

Grundfläche mit i = 1,00
 Schürfgrubenwand mit i = 0,50

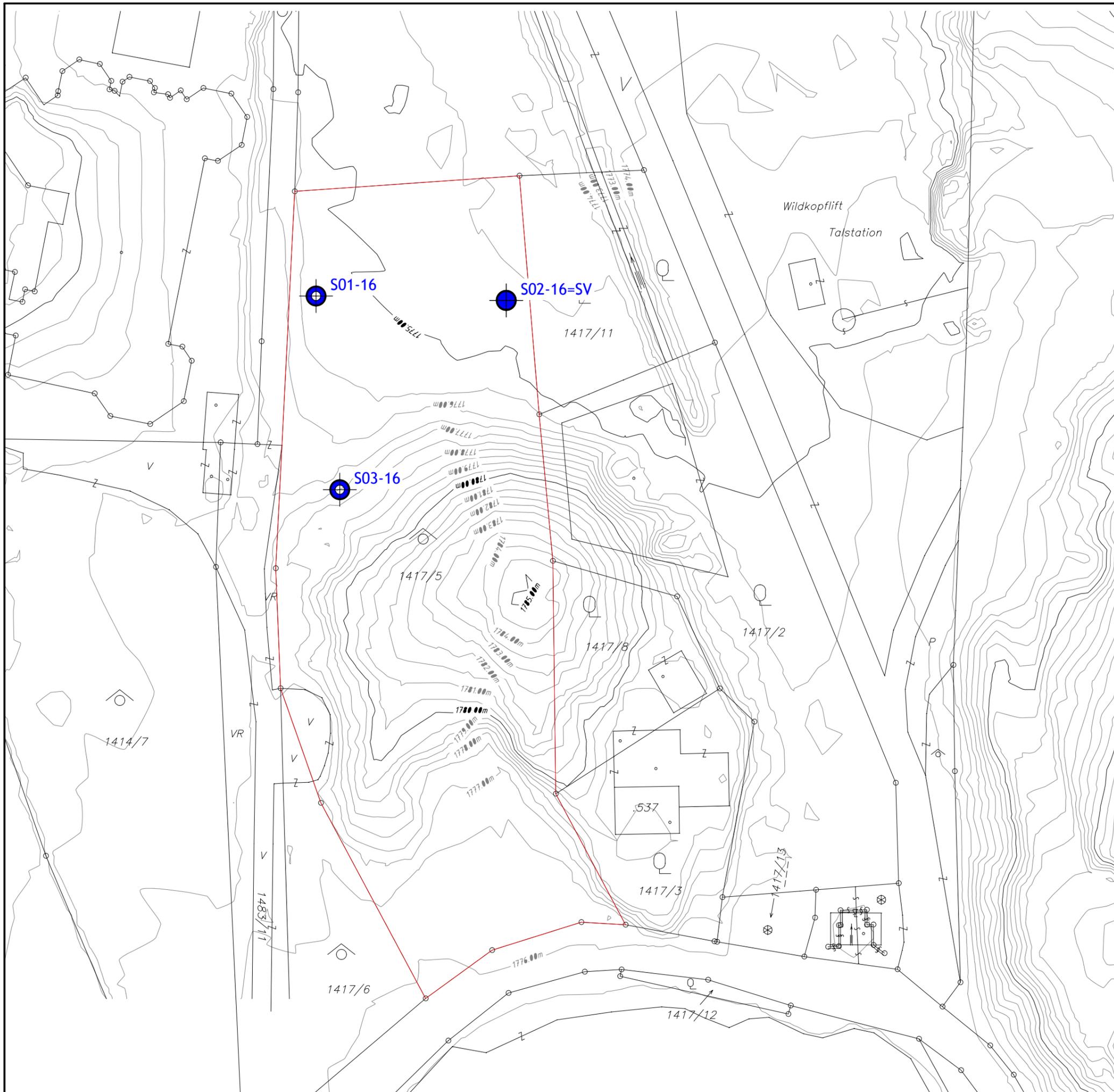
Messung Nr.	Zeit [min]	Zeit [s]	Abstich δ [m]	h [m]	$\Delta h = h_2 - h_1$ [m]	$\Delta t = t_2 - t_1$ [s]	ΔQ [m ³]	$u_0 \times h_m$ [m ²]	Q/t [m ³ /s]	k_f - Wert [ms ⁻¹]
1. Versuch										
0	0,0	0,00	1,01	0,77						
1	0,2	12,00	1,01	0,77	0,00	12,00	0,00	6,31	0,00	0,00E+00
2	0,5	30,00	1,02	0,76	0,01	18,00	0,01	6,29	0,00	1,56E-04
3	1,0	60,00	1,02	0,76	0,00	30,00	0,01	6,24	0,00	4,02E-05
4	1,5	90,00	1,02	0,75	0,00	30,00	0,01	6,21	0,00	6,72E-05
5	2,0	120,00	1,03	0,75	0,00	30,00	0,01	6,18	0,00	4,05E-05
6	3,0	180,00	1,03	0,75	0,00	60,00	0,00	6,16	0,00	1,35E-05
7	4,0	240,00	1,03	0,75	0,00	60,00	0,00	6,14	0,00	1,35E-05
8	5,0	300,00	1,03	0,75	0,00	60,00	0,00	6,13	0,00	6,78E-06
9	10,0	600,00	1,04	0,74	0,00	300,00	0,01	6,12	0,00	3,39E-06
10	15,0	900,00	1,04	0,74	0,00	300,00	0,01	6,09	0,00	3,40E-06
11	20,0	1200,00	1,04	0,74	0,00	300,00	0,00	6,08	0,00	2,72E-06
12	35,0	2100,00	1,05	0,73	0,01	900,00	0,01	6,04	0,00	3,19E-06
13	45,0	2700,00	1,05	0,73	0,00	600,00	0,01	5,99	0,00	3,43E-06
14	60,0	3600,00	1,06	0,72	0,01	900,00	0,02	5,94	0,00	3,68E-06
Mittelwert 8. bis 14. Messung										3,80E-06

Versuch Nr. S02/16



LAGEPLAN

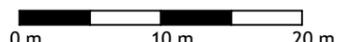
Baugrunderkundung - M=1:500



Legende:

-  Sxx-16 Schürfgruben 2016
-  Sxx-16 Versickerungsversuch 2016

Anmerkung:
Lage der Erkundungen ungefähr - keine Vermessung

Maßstab: M 1:500


Orientierung:

Plangrundlage:

Ing. Johannes Juri Baumanagement
 - Projekt Lupsa - Turrach/Predlitz - Lageplan
 M=1:500 vom 09.11.2016



8020 GRAZ, Orpheumgasse 15
 FON: 0316/38 19 15
 FAX: 0316/38 19 15 - 22
 E-MAIL: office@gdp.at

9020 KLAGENFURT, Krone Platz 1
 FON: 0463/420 380
 FAX: 0463/420 380 - 5
 E-MAIL: office.ktn@gdp.at

5411 OBERALM, Fischer-Villa-Straße 2
 FON: 06245/73 28 2
 FAX: 06245/73 28 2 - 5
 E-MAIL: office.sbg@gdp.at

1020 WIEN, Schönbrunner Straße 59-61
 FON: 01/547 10 76
 FAX: 01/547 10 92
 E-MAIL: office.wien@gdp.at

Projekt: **PROJEKT LUPSA
TURRACH - PREDLITZ**

Plantitel: **LAGEPLAN
mit den Bodenaufschlüssen**

Datum: 2016-11-10	Plan Nr.: 5410-16-001	Index: -
Maßstab: 1:500	BEILAGE 3	