

# GEMEINDE ST. JOSEF in der Weststeiermark



## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 5.00

**Auflage 01**

## **WORTLAUT**

## WORTLAUT

Wortlaut zum Flächenwidmungsplan der  
Gemeinde St. Josef  
Revision 5.00  
GZ: .....

Gemäß § 38 ROG 2010 idF 45/2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde St. Josef in der Weststeiermark in seiner Sitzung am ..... die Auflage des Flächenwidmungsplan 5.00 beschlossen:

### § 1 Verordnung

Die Verordnung des Flächenwidmungsplanes besteht aus der zeichnerischen Darstellung des Flächenwidmungsplanes und des Baulandzonierungsplanes, jeweils innerhalb des Gemeindegebietes samt Planzeichenerklärung und dem Wortlaut.  
Sämtliche Festlegungen beziehen sich auf das Stmk ROG idF Lgbl 45/2022

### § 2 Abgrenzung, Darstellung

(1) Die Abgrenzung von Bauland und Flächen für Sondernutzungen erfolgt im Allgemeinen deckungsgleich mit den Parzellengrenzen oder aber derart, daß eine eindeutige Zuordnung möglich ist (Grenzpunkte). Wo dies nicht der Fall ist, ist das genaue Ausmaß anhand der beigefügten Kote zu ermitteln.

(2) Parzellengrenzen sind immer als Bestand gem. Katastermappe zu lesen. Falls sich Parzellengrenzen durch Naturbestandsaufnahmen, Mappenberichtigung oder Grenzfeststellungen ändern, so gelten immer die aktuellen Parzellengrenzen, auch wenn die Geometrie bzw. planliche Darstellung dann nicht absolut deckungsgleich mit der zeichnerischen Darstellung des ggst Flächenwidmungsplanes ist.

(3) Ausgenommen von dieser Regelung gem. (1) sind Baulandgrenzen, die mit anderen, parzellenungenauen Festlegungen, beispielsweise Gefahrenzonen (Wildbach, Hochwasser, ) zusammenfallen. Hier ist die Darstellung als Symbol zu verstehen, die genaue Baulandabgrenzung richtet sich nach dem ggst. Projekt, bzw ist einvernehmlich mit der zuständigen Stelle festzulegen.

(4) Darstellungen von Festlegungen, welche aus Gründen der Lesbarkeit parallel zu anderen Darstellungen (zB Parzellengrenze) erscheinen, sind als deckungsgleich zu verstehen.

### §3 Bauland

#### (1.1) Vollwertiges Bauland

Als vollwertiges Bauland werden gemäß § 29 (2) bzw § 30 (1) alle Baulandflächen ausgenommen jene, unter, (1.2) und (1.3) genannten Bereiche, festgelegt

#### (1.2) Aufschließungsgebiete: gem § 29 (3)

Folgende Gebiete weisen zur Zeit der Planerstellung keine vollwertigen Baulandeigenschaften auf, oder es steht ein öffentliches (wirtschaftliches oder siedlungspolitisches) Interesse gegen die Verwendung von Bauland, oder es ist die Herstellung der Baulandvoraussetzungen über einen Bebauungsplan sicherzustellen. Im Sinne des öffentlichen und siedlungspolitischen Interesses der Gemeinde werden folgende Aufschließungsgebiete festgelegt:

##### **a.) DO-1 "Fuggaberg" - Dorfgebiet gem. §30 (1) Z7**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)

##### **b.) DO-2 "Zettljörgl - Koglberg" - Dorfgebiet gem. §30 (1) Z7**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- rechtlich gesicherte und technisch geeignete Zufahrt (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sinnvolle Parzellierung im Sinne des Bebauungsplanes (Zuständigkeit Gemeinde)

##### **c.) DO-3 "Häuslannerl - Koglberg " - Dorfgebiet gem. §30 (1) Z7**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sinnvolle Parzellierung im Sinne des Bebauungsplanes (Zuständigkeit Gemeinde)

**d.) DO-4 "Bockweber - Weidlgraben " - Dorfgebiet gem. §30 (1) Z7**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- rechtlich gesicherte und technisch geeignete Zufahrt (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- sinnvolle Parzellierung (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)

**e.) WA-5 "Rohbach-St. Josef " - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sinnvolle Parzellierung im Sinne des Bebauungsplanes (Zuständigkeit Gemeinde)

**f.) WA-6 "Lindenhöfe-St. Josef " - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

- Hochwasserfreistellung
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer
- Umsetzung von Schutzmaßnahmen gegen Hangwässer

**g.) WA-7 "Mössl-St. Josef " - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- rechtlich gesicherte und technisch geeignete Zufahrt (Zuständigkeit Grundeigentümer)

**h.) KG-8 "KG-St. Josef " - Kerngebiet gem. §30 (1) Z3**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)

**i.) WA-9 "WA -St. Josef " - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)

**j.) WA-10 "Loidl-St. Josef " - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- rechtlich gesicherte und technisch geeignete Zufahrt (Zuständigkeit Grundeigentümer)

**k.) WA-11 "Fischer-St. Josef " - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sinnvolle Parzellierung im Sinne des Bebauungsplanes (Zuständigkeit Gemeinde)

**l.) WA-12 "Prezil-St. Josef " - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sinnvolle Parzellierung im Sinne des Bebauungsplanes (Zuständigkeit Gemeinde)
- Sicherstellung einer verkehrstechnisch geeigneten Anbindung an den fließenden, öffentlichen Verkehr (Gemeindestraße) gemeinsam mit dem Aufschließungsgebiet WA-13 (Kumpusch)

**m.) WA-13 "Kumpusch-St. Josef " - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

gem. planlicher Darstellung, KG .St. Josef

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sinnvolle Parzellierung im Sinne des Bebauungsplanes (Zuständigkeit Gemeinde)
- Sicherstellung einer verkehrstechnisch geeigneten Anbindung an den fließenden, öffentlichen Verkehr (Gemeindestraße) gemeinsam mit dem Aufschließungsgebiet WA-13 (Kumpusch)

**n.) WA-14 "Bartl Schöner -Oisnitz " - Dorfgebiet gem. §30 (1) Z7**

gem. planlicher Darstellung, KG Oisnitz

- rechtlich gesicherte und technisch geeignete Zufahrt
- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer, insbesondere im Hinblick auf die Unbeschadetheit von Parz 434/6

**o.) DO-15 "Kiessl-Oisnitz " - Dorfgebiet gem. §30 (1) Z7**

gem. planlicher Darstellung, KG .Oisnitz

- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- rechtlich gesicherte und technisch geeignete Zufahrt (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sinnvolle Parzellierung (Zuständigkeit Grundeigentümer)

**r.) WA-16 "Oisnitz Ost" - Allgemeines Wohngebiet gem. §30 (1) Z2**

gem. planlicher Darstellung, KG Tobisegg

- rechtlich gesicherte und technisch geeignete Zufahrt (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)

**o.) DO-17 "Ninaus-Oisnitz " - Dorfgebiet gem. §30 (1) Z7**

gem. planlicher Darstellung, KG .Oisnitz

- rechtlich gesicherte und technisch geeignete Zufahrt (Zuständigkeit Grundeigentümer)

**s.) DO-18 "Tobisegg " - Dorfgebiet gem. §30 (1) Z7**

gem. planlicher Darstellung, KG .Tobisegg

- Gefahrenfreistellung hinsichtlich Erdbeben / Bodenmechanik (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- innere Erschließung (Straße und technische Infrastruktur) (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- Sinnvolle Parzellierung im Sinne des Bebauungsplanes (Zuständigkeit Gemeinde)

**t.) WA-19 "Oisnitztal": Allgemeines Wohngebiet gem. § 30 (1) 2.**

gem. planlicher Darstellung, KG .Tobisegg

- technisch geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt: Zuständigkeit: Grundeigentümer
- Sicherstellung der technisch und rechtlich einwandfreien Verbringung der anfallenden Meteorwässer (Zuständigkeit Grundeigentümer)
- sinnvolle Parzellierung: Zuständigkeit: Grundeigentümer

**(1.3) Sanierungsgebiete gem. § 29 (4)**

In solchen Gebieten sind Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher oder hygienischer Mängel sowie zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit oder gesundheitsschädlicher Folgen notwendig.

**a.) "Sanierungsgebiet Hochwasser" (SGH):**

Für diese Gebiete kann eine Hochwassergefährdung nicht vollkommen ausgeschlossen werden, bzw befinden sie sich im Gefährdungsbereich folgender Gewässer:

Tobisgraben im Nahbereich der Gerinnes 607655

- Oisnitz DO und WA im Bereich Oisnitztal entlang des Baches
- Oisnitz I1 im Bereich der I1 - Ausweisung

In diesen Gebieten ist eine Hochwassergefährdung in unmittelbarer Nähe des Baches aufgrund fehlender hochwassertechnischer Projekte nicht vollkommen auszuschließen. Für alle Bauvorhaben im Nahbereich dieser Bäche ist jedenfalls das Einvernehmen der zuständigen Behörde (BBL), herzustellen.

Für diese Baugebiete wird als Ende des Sanierungszeitraumes das Jahr 2032 festgesetzt. Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs - und Baubewilligungsbescheide nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

Es wird festgestellt, daß die Beseitigung des Sanierungsmangels nicht in den Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

**b.) "Sanierungsgebiet Lärm" (SLM):**

In diesen Gebieten ist eine Beeinträchtigung über jene, lt. ÖNORM S 5021 vorgegebenen Schallwerte nicht auszuschließen.

Als Sanierungsgebiet Lärm werden jene Bauland -Bereiche ausgewiesen, die zwischen der "45 dB-Nacht" Linie und dem Emittenten, der Bahn bzw der Landesstraße liegen.

Für diese Baugebiete wird als Ende des Sanierungszeitraumes das Jahr 2032 festgesetzt.

Diese Frist ist nur verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt. Nach Ablauf der Frist dürfen Festlegungs - und Baubewilligungsbescheide nur zur Beseitigung der Mängel erteilt werden.

Es wird festgestellt, daß die Beseitigung des Sanierungsmangels nicht in den Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

Derartige Sanierungsgebiete befinden sich in

- St. Josef
- Oisnitz

**(2) Baugebiete:**

In der Gemeinde werden folgende Baugebiete ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet WA,	gem. ROG § 30 (1) 2
Kerngebiet KG	gem. ROG § 30 (1) 3
Dorfgebiet DO	gem. ROG § 30 (1) 7
Gewerbegebiet GG	gem. ROG § 30 (1) 4
Industriegebiet 1 I1	gem. ROG § 30 (1) 4a

**(3) Zeitlich folgende Nutzungen im Bauland gem. § 26(2)**

- Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet Parz 196/3, KG Tobisegg.
- Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet Parz 750/2, KG Tobisegg.

Eintrittsvoraussetzung: Nichtwaldfeststellung

#### § 4 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen wurden jene Flächen ausgewiesen, für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie für die Aufschließung des Baulandes und des Freilandes vorgesehen sind.

#### § 5 Freiland

**( 1 ) Im Freiland werden gemäß § 33 (3) 1 folgende S o n d e r n u t z u n g e n festgelegt:**

- a.) spo bsp esp: Sport Ballsport / Eissport  
gem. planlicher Darstellung, Teiptal, KG St. Josef
- b.) spi ppa: Spielplatz + private Parkanlage  
gem. planlicher Darstellung, KG St. Josef, Ortsteil St. Josef  
Innerhalb dieser Sondernutzungsflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur im Einklang mit den Bestimmungen des SAPROs zulässig.
- c.) frh: Friedhof  
gem. planlicher Darstellung in St. Josef – Ort, KG St. Josef
- d.) ppa: private Parkanlage  
gem. planlicher Darstellung um Schloß Rohrbach, KG St. Josef
- e.) erh – thw: Freizeitpfad „Theaterweg“  
gem. planlicher, linearer Darstellung in St. Josef – Ort, KG St. Josef  
Der genaue Verlauf der linearen Ausweisung richtet sich nach dem Naturbestand und ist so zu lesen, daß innerhalb eines Abstandes von jeweils 10 m beiderseits des Wegverlaufes kleinere, untergeordnete Gebäude und bauliche Anlagen, die der Sondernutzung zugehörig sind, zulässig sind.
- f.) spo- rsp – Reitsport / Pferdesport  
gem. planlicher Darstellung, KG Oisnitz, Ortsteil St. Josef,
- g.) frh – Friedhof / Waldfriedhof  
gem. planlicher Darstellung an der Lannachbergstraße, KG Oisnitz
- h.) spo esp: Sport Eissport  
gem. planlicher Darstellung, Sonnleiten, KG Oisnitz
- i.) spi klg: Spielplatz + Kleingartenanlage

gem. planlicher Darstellung, Sonnleiten, KG Oisnitz

a.) spo bsp : Sport Ballsport

gem. planlicher Darstellung, Oisnitz, KG Oisnitz

f.) spo- rsp – Reitsport / Pferdesport

gem. planlicher Darstellung, Oisnitz, KG Oisnitz

j.) ara - Abwasserreinigungsanlage

gem. planlicher Darstellung, Oisnitztal, KG Oisnitz

Für sämtliche Sondernutzungen gilt: die für die Sondernutzung erforderlichen Neu und Zubauten dürfen nur auf der, als Sondernutzung ausgewiesenen Fläche errichtet werden. Gem. § 33 (7) Z 4 Stmk ROG sind nur bauliche Anlagen zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem festgelegten Verwendungszweck stehen und für diese nachweislich erforderlich sind.

Vor einer baurechtlichen Bewilligung ist das Gutachten eines Sachverständigen hinsichtlich der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens einzuholen.

**( 2 ) Im Freiland werden gemäß § 33 (3) 2 folgende S o n d e r n u t z u n g e n festgelegt (Auffüllungsgebiete) :**

Zur Sicherstellung daß die Lückenbebauung zusammen mit den baulichen Beständen eine visuelle Gesamteinheit bildet, werden folgende Bebauungsgrundlagen vorgegeben.

**1.) afg - Auffüllungsgebiet "Kairegg"**

a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 15/2022 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.

Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.

Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 15/2022 zu lesen.

b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.

- c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.
- d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.
- e.) Die Fassaden sind in matten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen sowie vollsattte Farbtöne sind unzulässig.
- f.) Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind an die natürliche Form des Geländes anzupassen (ähnliche Kurve wie Höhenschichtenlinien) und möglichst als natürliche Böschung auszubilden. Zulässig sind aber auch Hangbefestigungen, die, erdbeschüttet und dauerhaft begrünt, von außen nicht sichtbar sind. Sichtbare Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

## **2.) afg – Auffüllungsgebiet „Urld“ – Fuggaberg**

- a.) Die Gesamthöhe (First) allfälliger zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk BauG 48/2014 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten.
- b.) Der Grundriß von Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.
- c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 38° zu betragen.
- d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rötlich bis rötlichbraun zu wählen.
- e.) Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten, großflächige Geländeänderungen (über 100m<sup>3</sup>) sowie großflächige Steinschichtungen und Stützmauern (mehr als 5m<sup>2</sup> Ansichtsfläche) sind unzulässig. e.)
- f.) Als Fassadenoberflächen sind glänzende, vollsatt-farbige Verkleidungen unzulässig. Für sichtbar bleibende Putzflächen sind großflächige, vollsattte, grelle Farben unzulässig.

## **3.) afg - Auffüllungsgebiet "Pfarrweg Nord"**

- a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 15/2022 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.  
Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.  
Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 15/2022 zu lesen.

- b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.
- c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.
- d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.
- e.) Die Fassaden sind in matten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen sowie vollsattete Farbtöne sind unzulässig.
- f.) Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind an die natürliche Form des Geländes anzupassen (ähnliche Kurve wie Höhenschichtenlinien) und möglichst als natürliche Böschung auszubilden. Zulässig sind aber auch Hangbefestigungen, die, erdbeschüttet und dauerhaft begrünt, von außen nicht sichtbar sind. Sichtbare Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

#### **4.) afg - Auffüllungsgebiet "Pfarrweg süd"**

- a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 15/2022 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.  
Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.  
Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 15/2022 zu lesen.
- b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.
- c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.
- d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.
- e.) Die Fassaden sind in matten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen sowie vollsattete Farbtöne sind unzulässig.
- f.) Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind an die natürliche Form des Geländes anzupassen (ähnliche Kurve wie Höhenschichtenlinien) und möglichst als natürliche Böschung auszubilden. Zulässig sind aber auch Hangbefestigungen, die, erdbeschüttet und dauerhaft begrünt, von außen nicht sichtbar sind. Sichtbare Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

### 5.) afg - Auffüllungsgebiet "Berghofer"

Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 61/2017 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.

Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.

Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 61/2017 zu lesen.

b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.

c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.

d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.

e.) Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten, Geländeänderungen sind als natürliche, begrünte Böschungen auszubilden, Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

f.) Als Fassadenoberflächen sind glänzende, vollsatt-farbige Verkleidungen unzulässig. Für sichtbar bleibende Putzflächen sind großflächige, vollsatt, grelle Farben unzulässig.

### 6.) afg - Auffüllungsgebiet "Altenberg"

a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 15/2022 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.

Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.

Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 15/2022 zu lesen.

b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.

c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.

d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.

e.) Die Fassaden sind in matten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen sowie vollsatt Farbtöne sind unzulässig.

f.) Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind an die natürliche Form des Geländes anzupassen (ähnliche Kurve wie Höhenschichtenlinien) und möglichst als natürliche Böschung auszubilden. Zulässig sind aber auch Hangbefestigungen, die, erdbeschützt und dauerhaft begrünt, von außen nicht sichtbar sind. Sichtbare Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

**7.) afg - Auffüllungsgebiet "Fuxschaller Nord"**

**8.) afg - Auffüllungsgebiet "Fuxschaller Süd"**

**9.) afg - Auffüllungsgebiet "Schuster Jossi"**

a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne 4 Z 33 Stmk. BauG 61/2017 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.

Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.

Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 61/2017 zu lesen.

b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind. 1:1,5 oder länger aufzuweisen.

c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.

d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.

e.) Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten, Geländeänderungen sind als natürliche, begrünzte Böschungen auszubilden, Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

f.) Als Fassadenoberflächen sind glänzende, vollsatt-farbige Verkleidungen unzulässig. Für sichtbar bleibende Putzflächen sind großflächige, vollsatt, grelle Farben unzulässig.

**10.) afg - Auffüllungsgebiet "Ganglwirt"**

a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 15/2022 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.

Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.

Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 15/2022 zu lesen.

- b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.
- c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.
- d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.
- e.) Die Fassaden sind in matten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen sowie vollsattte Farbtöne sind unzulässig.
- f.) Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind an die natürliche Form des Geländes anzupassen (ähnliche Kurve wie Höhenschichtenlinien) und möglichst als natürliche Böschung auszubilden. Zulässig sind aber auch Hangbefestigungen, die, erdbeschüttet und dauerhaft begrünt, von außen nicht sichtbar sind. Sichtbare Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

### **11.) afg - Auffüllungsgebiet "Klockerberg"**

a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 15/2022 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.

Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.

Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 15/2022 zu lesen.

- b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.
- c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.
- d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.
- e.) Die Fassaden sind in matten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen sowie vollsattte Farbtöne sind unzulässig.
- f.) Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind an die natürliche Form des Geländes anzupassen (ähnliche Kurve wie Höhenschichtenlinien) und möglichst als natürliche Böschung auszubilden. Zulässig sind aber auch Hangbefestigungen, die, erdbeschüttet und dauerhaft begrünt, von außen nicht sichtbar sind. Sichtbare Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

**(3) Zeitlich folgende Nutzungen im Freiland gem. § 26 (2)**

Folgenutzung Sondernutzung spo- rsp – Reitsport / Pferdesport

- gem. planlicher Darstellung, KG Oisnitz, gem. planlicher Darstellung Parz 485/1 und Umliegende
- gem. planlicher Darstellung, KG Oisnitz, gem. planlicher Darstellung Parz 73/2 und Umliegende

Eintrittsvoraussetzung: Hochwasserfreistellung

**§6 Ersichtlichmachungen gem. § 26 (7)****GKB – Graz – Köflach Bahnlinie**

Verlauf lt. Kataster

**Landesstraßen:**

L640 „St. Josef“ – Landestraße, Verlauf lt. Kataster

**45 dB – Nacht Isophone zur Bahn und zur Landsstraße**

Siehe Gutachten IGBK vom 17. 05. 2022, GZ: D2053

**20 kv – Leitungen**

der STEG im gesamten Gemeindegebiet, Verlauf lt. Darstellung, bzw lt Feldvergleich Schutzzonen beiderseits 7 m. Innerhalb dieses Abstandes gelten die Vorschriften der ÖVE L11

**Rohöl- Fernleitung (Adria – Wien Pipeline) :**

Verlauf lt. FLWP 4.00 einschließlich grundbücherlich gesicherten Servitutsstreifens (je 4, 0 m) beiderseits der Pipeline.

**Objekte unter Denkmalschutz:**

Lt. Bekanntgabe Datenbeistellung bzw Bundesdenkmalamt  
Schloß Rohbach einschließlich Pfarrhof und umschließender Parzelle  
Kath Pfarrkirche hl Josef einschl. umschließender Parzelle  
Kriegerdenkmal Oisnitz

**Archäologische Bodenfundstellen**

Lst. planlicher Darstellung, lt. Datenbeistellung bzw BDA

**unvermessene Bäche und Gerinne:**

lt. Datenbeistellung:

**durch Erdbeben gefährdete Flächen**

ER1 – Flächen: das sind Flächen, die über oberflächliche Begutachtung (Revision 1.00) für rutschgefährdet befunden wurde. Hier sind bodenmechanische Imponderabilien nicht auszuschließen, die Unbedenklichkeit hinsichtlich Bodenmechanik ist in geeigneter Weise nachzuweisen.

**ER2 – Flächen: durch Erdbeben gefährdete Flächen: lt. Datenbeistellung, die**

Unbedenklichkeit für Bauführungen ist mittels bodenmechanischem Gutachten nachzuweisen

**durch Hochwasser gefährdete Flächen HW 30 - HW 100:**

entlang der Oisnitz, lt. planlicher Darstellung

entlang des Rohbaches, lt. planlicher Darstellung

**HW durch Hochwasser gefährdete Flächen**

Beiderseits der Teipelbaches, lt. planlicher Darstellung, Übernahme aus FLWP 4.00

**Richtfunkstrecke Mellachberg – Steinschneider der Telekom Austria**

Lt. Datenbeistellung

**Naturdenkmal:**

Eiche auf Parz 21/3 KG St. Josef

**Flugzeugerprobungsbereich Graz Thalerhof**

lt. Bekanntgabe Austro Control

**Anlagen und Einrichtungen, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen**

Zwecken dienen

„VSCH“ Volksschule

„GA“ Gemeindeamt

„KIG“ auf

„SSE: Seelsorgeeinrichtung : Pfarrkirche, Pfarrhof

„ABH“: Aufbahrungshalle

„BHF“: Bahnhof

**Fernwärmeanschlußbereich**

Ersichtlichmachung der Festlegung aus dem ÖEK

## § 7 Mobilisierungsmaßnahmen

Im Sinne §35 Stmk ROG 2010 idF 15/2022, (unter Anwendung der Übergangsbestimmung § 67 lit h zur Novelle 22/2022

**privatrechtliche Verträge** werden abgeschlossen für folgende Flächen (zur Gänze und/oder teilweise) :

- 1.) (DO-2) „Zetteljörgl“ – Kogelberg: Parz 422, KG St. Josef im Ausmaß von ca. 7000 m<sup>2</sup>
- 2.) (DO-3) "Häuselannerl - Kogelberg Parz 291/2, 294/4, 290, .165/2, KG St. Josef, im Ausmaß von ca. 7 000 m<sup>2</sup>
- 3.) (DO-4) "Bockweber" - Weidlgraben: Parz 128/1, 129, 130, KG St. Josef im Ausmaß von ca. 4200 m<sup>2</sup>
- 4.) (WA-5) "Rohbach" St. Josef: Parz 79/3, zu Gänze (ca. 1,05 ha)
- 6.) I1 - "Industrie": Parz 14/1, 8/1, KG St. Josef, im Ausmaß von ca. 7 500 ha
- 7.) WA "Lindenhöfe" Parz 21/3, 18/1, 18/4, KG St. Josef im Ausmaß von ca. 7 500 m<sup>2</sup>
- 8.) WA "Pfarrpfründe" - St. Josef Parz 89/13 KG St. Josef im Ausmaß von ca. 4 300 m<sup>2</sup>
- 9.) WA „Heckel“ – St. Josef Parz 65/1. 92/4, 94, 93, KG St. Josef im Ausmaß von ca. 7 800 m<sup>2</sup>
- 10.) (WA-11) "Fischer" - St. Josef Parz 53/9, 51/13 KG St. Josef im Ausmaß von ca. 9 700 m<sup>2</sup>
- 11.) (WA-12) "Prezil" - St. Josef: Parz 362/1, 362/2, KG Oisnitz im Ausmaß von 1,12 ha
- 12.) (WA-13) "Kumpusch" - St. Josef: Parz 356, 352, KG Oisnitz im Ausmaß von ca. 5000 m<sup>2</sup>
- 13.) (DO-14) "Bartl Schöner" Oisnitz: Parz 415 KG Oisnitz, im Ausmaß von ca. 4 000 m<sup>2</sup>  
Parz 414, 413/2, KG Oisnitz im Ausmaß von ca. 1,12 ha
- 14.) (DO-15) "Kiessl- Oisnitz" Parz 58, 60/1, 57, KG Oisnitz im Ausmaß von ca. 5 200 m<sup>2</sup>
- 15.) (DO-19) "Tobisegg" Parz 179/1, 176/1, 175, 174, 177, KG Tobisegg im Ausmaß von ca. 1,12 ha
- 16.) (WA-20) "Oisnitztal": Parz 762/1 KG Tobisegg im Ausmaß von ca. 6 300 m<sup>2</sup>

### **§ 9 Schutzbereich an Hochspannungsfreileitungen**

Innerhalb der dargestellten, bzw. in § 6 angeführten Sicherheitsbereiche zu Hochspannungsfreileitungen sind die Bestimmungen der ÖVE-L11 einzuhalten, bzw ist das Einvernehmen des Betreibers herzustellen.

### **§ 10 Servitutsbereich zur Rohöl- Fernleitung**

Innerhalb des dargestellten Servitutsbereiches (jeweils 4m zur Leitungsachse) herrscht grundsätzlich Bauverbot bzw sind die Bestimmungen des Leitungsbetreibers einzuhalten bzw ist das Einvernehmen des Betreibers herzustellen.

### **§ 11 Baulandzonierung gemäß § 25 (2) Z2 Stmk ROG 2010 idF 45/2022:**

Die Verordnung besteht aus der planlichen Darstellung sowie dem Wortlaut, ebenda. Mit dieser Verordnung werden sämtliche Baulandgebiete der Gemeinde in nachstehend angeführte Zonen eingeteilt

#### (1) Gebiete; in denen ein Bebauungsplan erforderlich ist

- a. B1 - Zettljörgl – Kogelberg: Dorfgebiet, Bebauungsdichte 0,2-0,35
- b. B2 - Häuslannerl – Kogelberg: Dorfgebiet, Bebauungsdichte 0,2-0,35
- c. B3 - Rohbach St. Josef: Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsdichte 0,2-0,5
- d. B4 - Fischer St. Josef: Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsdichte 0,2-0,4
- e. B5 - Prezil St Josef: Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsdichte 0,2-0,5
- f. B6 - Kumpusch St. Josef: Allgemeines Wohngebiet, Bebauungsdichte 0,2-0,5
- g. B7 Tobisegg: Dorfgebiet, Bebauungsdichte 0,2-0,4

#### (2.) Gebiete; in denen bereits ein Bebauungsplan rechtskräftig ist

im Gemeindegebiet bestehen folgende rechtskräftigen Bebauungspläne

- a. B8 - Weidlgraben: verfasst von Arch DI Kloiber
- b. B9 „Industrie“ verfasst von Arch DI Diether Spielhofer, geändert von Arch DI Maria Spielhofer, 2. Änderung rechtskräftig
- c. B10 - „Lindenhöfe“ – St. Josef verfasst von Arch DI Maria Spielhofer, rechtskräftig B11 „Pfarrpfünde“ – St. Josef: verfasst von Arch DI Diether Spielhofer, geändert Arch DI Hohensinn, 1. Änderung rechtskräftig
- d. B 12 „Heckel“ – St. Josef: verfaßt von Arch DI Maria Spielhofer, rechtskräftig
- e. B13 „Färber“ – St. Josef verfaßt von Arch DI Maria Spielhofer, 1. Änderung rechtskräftig

- f. B14 „Pfeffer“-St. Josef verfaßt von Arch DI Diether Spielhofer, geändert von Arch DI Maria Spielhofer, rechtskräftig
- g. B15 „Bartl Schöner“ - Oisnitz verfaßt von Arch DI Maria Spielhofer, Beschluß am 5. September 2022
- h. B 16 „Grobbauer – Kauba“: verfaßt von Arch DI Diether Spielhofer, geändert von Arch DI Maria Spielhofer, 2. Änderung rechtskräftig
- i. B17 „Oisnitz - Schimautz“ Verfaßt von Arch DI Fritz Kloiber, rechtskräftig
- j. B18 „Wohnbebauung Tobisegg – Pfarrweg“ verfaßt von Arch DI Witzko, rechtskräftig
- k. B19 „Tobisegg- Oisnitztal“ verfaßt von Arch DI Johannes Witzko, rechtskräftig

(3.) für alle anderen Baulandausweisungen ist ein Bebauungsplan nicht erforderlich

### § 12 Rechtswirksamkeit

nach Genehmigung des Flächenwidmungsplanes 5.00 durch die Landesregierung beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen).  
Gleichzeitig tritt der FLWP 4.00 außer Kraft.

Beschluß der Auflage des Flächenwidmungsplanes 5.00 der Gemeinde St. Josef gem. §38 (1) Stmk. ROG 2010 i.d..F.15/2022 am .....

Auflage: .....

der Planer

für den Gemeinderat  
der Bürgermeister

Datum:.....

Datum:.....

GZ:.....

GZ:.....

**ERLÄUTERUNGEN  
FLÄCHENBILANZ**

Abteilung 13 - Umwelt und Raumordnung  
Bau- und Raumordnung - Örtliche Raumplanung

## WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: St. Josef in der Weststeiermark Planer: Spielhofer  
Bezirk: Deutschlandsberg GZ:  
Flächenwidmungsplan Nr.: 5.00 Datum: 20.04.2022

### 1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2022 bis 2032.  
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

#### 1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1981	1991	2001	2011	Planungs- jahr 2022	Prognose für	
						10 (12) FWP 2032	15 Jahre ÖEK
Bevölkerungszahl	1161	1176	1337	1387	1693	2066	2252
Haushaltsgröße	3,84	3,21	2,96	2,74	2,38	2,07	1,97
Haushaltszahl <sup>1)</sup>	302	366	451	505	710	1001	1145

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

290 WE

#### 1.2 Ersatzbedarf <sup>3)</sup>

bei problematischen Standorten, etc.

0 WE

#### 1.3 Wohnbauandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

290 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbauandbedarf
663 Ein und 2 Familienhäuser = 84%	244	800 m <sup>2</sup>	19,52 ha
20 Mehrfamilienhäuser = 16%	46	400 m <sup>2</sup>	1,84 ha

Summe 21,36 ha  
x Faktor 3 <sup>4)</sup> 64,08 ha

### 2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

25,23 ha

<sup>1)</sup> rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße

<sup>2)</sup> Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n): .....

<sup>3)</sup> Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

<sup>4)</sup> Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

## Flächenbilanz nach Blöcken

Ortsteil	Blocknr.	KG	Eracht	bebaute Fl. m <sup>2</sup>	unbeb. Fl. m <sup>2</sup>	Bautand pro Block	Bautand pr Ortsteil
Fuggaberg	FugNord-DO	0	1	54686	11187	65873	
	FugNord-WA	0	1	8451	1926	10377	
Kugelberg	FugSüd-DO	0	1	8861	2120	10981	87231
	KogelNord-DO	0	1	45708	25776	71484	
	KogelNord-WA	0	1	16574	4204	20778	
Weidgraben	KogelSüd-DO	0	1	18265	1668	19933	112195
	Weid-DO	0	1	29627	8358	37985	
	Weid-WA	0	1	14090	2120	16210	
	Weid-GG	0	1	3399	0	3399	57594
St. Josef	StJo-IT	0	1	8154	15095	23249	
	StJo-KG	0	1	8454	619	9073	
	StJo-WA	0	1	117170	81362	198532	230854
Samertal	Sam-DO	0	1	42950	3950	46910	
	Sam-WA	0	1	2375	1856	4231	51141
Sannleiten	Sann-DO	0	1	21374	3011	24385	
	Sann-WA	0	1	9531	1213	10744	35129
Östert West	ÖW <sub>o</sub> -DO	0	1	45847	20524	66371	
	ÖW <sub>o</sub> -IT	0	1	7696	0	7696	74067
Östert Ost	ÖÖ-DO	0	1	46256	13630	59886	
	ÖÖ-WA	0	1	58316	11170	69486	129372
Tobisgraben	Tobis-DO	0	1	13420	2494	15914	
Tobisegg	Tobis-WA	0	1	33882	2897	36779	52693
	Toegg-DO	0	1	60576	32249	92825	92825
Östertal	Östert-DO	0	1	1780	0	1780	
	Östert-WA	0	1	50185	19939	70124	71904
				727627	267378	995005	995005

Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 4.00				Flächenwidmungsplan Nr. 5.00				Veränderung					
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt		bebaut		unbebaut	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR														
WA	34,08	18,59	15,48		43,73	31,06	12,67	4,96	9,65	28%	12,47	67%	2,81	0%
KG	1,07	1,01	0,06		0,97	0,84	0,06	0	-0,1		0,17		0	
DO	43,06	33,78	9,28		51,43	38,93	12,5	4,95	8,37	19%	5,15	16%	3,22	3%
GG	0,34	0,34	0		0,34	0,34	0	0	0		0		0	
I/1	3,47	1,73	1,75		3,09	1,58	1,51	0,72	0,38		-0,15		0,24	
I/2														
E1														
E2														
KU														
EH														
FW														
Wohnbau- land					96,13	70,83	25,23	9,91						
Gesamt														

Die Flächenbilanz zeigt, daß die Gemeinde – aufgrund ihres gedeihlichen Bevölkerungswachstums einen außerordentlich erhöhten Bedarf an Wohnbauland (21 ha!) hat. Mit 25 ha unbebautem Wohnbauland liegt die Gemeinde daher nur knapp über dem einfachen Bedarf.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNGSGRUNDLAGE

Der Flächenwidmungsplan 5.00 hat als Grundlage die amtliche dkm, Stand 2021. Bestandgebäude, aber auch Vermessungen, die noch nicht Bestandteil der dkm waren, wurde in anderer Stiftfarbe als Zusatzinformation dargestellt. Im Sinne der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit wurden mancherorts die Nutzungssymbole für "landwirtschaftlich genutzt" - "LN" aus dem Kataster gelöscht, dies insbesondere in den dicht bebauten Ortszentren.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM WORTLAUT

**§ Bauland**(1.1) vollwertiges Bauland:

Diese Baulandausweisungen entsprechen jedenfalls dem §29 (2) ROG. Sie sind entweder vollständig oder überwiegend bebaut, und / oder es besteht Bedarf.

(1.2) Aufschließungsgebiete

Diese Baulandausweisungen entsprechen jedenfalls dem §29 (3) ROG. Sie sind dz. überwiegend unbebaut, widersprechen nicht den ROG Grundsätzen und es besteht Bedarf. Die Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet sind dem Aufschließungserfordernis zu entnehmen

(1.3) Sanierungsgebiete

gemäß §29 (4), diese Gebiete sind dz. bereits überwiegend bebaut

a.) "Sanierungsgebiet Lärm" (SGL):

zur Landesstraße und zur GKB Bahnlinie

diese Gebiete sind bereits überwiegend bebaut und befinden sich zwischen der „45 dB Nacht“ Isophone und dem Lärmemittenten, siehe Gutachten IGKB im Anhang ÖEK.

Da die Grenzwerte für Baugebiete gem. ÖNORM S 5021 in der Nacht am weitesten von der Lärmachse entfernt sind, werden die anderen Isophonen (Tag und Abend) nicht dargestellt. Das Gutachten ermittelt aus dem Durchschnittlichen Tagesverkehr sowie der Bedienungsqualität der Bahn und rechnet aber Abschirmung durch Gebäude sowie Gelände mit ein.

Sanierungsgebiete "Lärm" befinden sich in

St. Josef

Oisnitz

## zu § 6 Freiland

### 1.) Sondernutzungen im Freiland

a.) spo bsp esp: Sport Ballsport / Eissport Teiptal  
seit Revision 1.00 als Gemeindegelände ausgewiesen

b.) spi ppa: Spielplatz + private Parkanlage  
innerhalb des 10 m Freihaltestreifens (SAPRO) des Rohbaches, Übernahme aus der Änderung 4.23 „Lindenhöfe“. Das wasserrechtliche Verfahren ist derzeit anhängig

c.) frh: Friedhof  
gem. planlicher Darstellung in St. Josef – Ort, KG St. Josef  
seit Revision 1.00

d.) ppa: private Parkanlage  
gem. planlicher Darstellung um Schloß Rohrbach, KG St. Josef  
seit Revision 3.00, geringfügige Anpassung an dkm

e.) erh – thw: Freizeitpfad „Theaterweg“  
gem. planlicher, linearer Darstellung in St. Josef – Ort, KG St. Josef  
seit Revision 4.00

f.) spo- rsp – Reitsport / Pferdesport  
gem. planlicher Darstellung, KG Oisnitz, Ortsteil St. Josef,  
Dieser Reitplatz ist Rechtsbestand (im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft). Um eine größere Nutzungsbreite zu ermöglichen soll hier die Sondernutzung ausgewiesen werden.

g.) frh – Friedhof / Waldfriedhof  
gem. planlicher Darstellung an der Lannachbergstraße, KG Oisnitz  
Gem. FLWP 4.11 „Urnenhain“, dereinst noch als reiner Tierfriedhof gedacht, hat inzwischen eine Änderung im Landes-Leichenbestattungsgesetz auch die Bestattung von Urnen verstorbener Menschen möglich gemacht. Für die Raumordnung hat dies keine Relevanz

h.) spo esp: Sport Eissport, Sonnleiten  
Seit Revision 2.00

i.) spi klg: Spielplatz + Kleingartenanlage, Sonnleiten  
lt Änderung ÖEK 4.7, rechtskräftig

a.) spo bsp : Sport Ballsport, Oisnitz  
Nach der Bachbettverlegung der Oisnitz 2015 ist diese kleine Fläche verfügbar bzw. hochwasserfrei geworden, Nutzung im öffentlichen Interesse

f.) spo- rsp – Reitsport / Pferdesport, Oisnitz  
großes, überregionales Reitsportzentrum, Bestand seit Revision 1.00, Ausbau und Anpassung an Bachverlauf

j.) ara – Abwasserreinigungsanlage, Oisnitztal  
seit Revision 3.00, es besteht kein Erweiterungsbedarf

## **2.) Auffüllungsgebiete (AF)**

Die Auffüllungsgebiete der Gemeinde sind zeitlich drei Kategorien zuzuordnen.

### **2.1.) Auffüllungsgebiete, die schon im FWP 4.00 ausgewiesen waren.**

Diese wurden nach damaliger Rechtslage und nach damaligem Standard („Kreiserl-Methode nach Hierzegger“) ausgewiesen und hatten den Nachteil, daß nur jene, als AF dargestellten, grünschraffierten Flächen in den Benefit dieser speziellen Freilandbestimmung gekommen sind. Die umliegenden Parzellen nebst der umgebenden Häuser waren weiterhin Freiland ohne Sondernutzung.

Bei den textlichen Bestimmungen zu diesen AF-Gebieten hat man sich dereinst eng an den, damals noch geltenden, gemeindeweit gültigen Bebauungsrichtlinien (aus Zeiten der Revision 2.00) orientiert. Diese Richtlinien wurden ein paar Jahre nach Rechtskraft der Revision 4.00 aufgehoben.

Diese „alten“ AFs wurden entsprechend der aktuell geltenden Rechtslage (keine Erweiterung nach außen) planlich neu ermittelt, die textliche Verordnung wurde im Sinnen der Gleichbehandlung angepaßt, es wurde versucht, für alle AFs ähnliche textliche Vorgaben zu erarbeiten

Derartige „alte“ Auffüllungsgebiete sind:

- Pfarrweg süd (ehem. Pfarrweg)
- Altenberg
- Ganglwirt
- Klockerberg

#### **Die Verordnung zu diesen „alten“ AFs lautete:**

- 1.) Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen an der Längsseite (=Traufseite) bis zum natürlichen Gelände, hat max. 3,00 m hangseitig und max. 5,00 m talseitig zu betragen.
- 2.) An der Bergseite der Gebäude hat der Geländeeinschnitt max. 2,00 m zu betragen.
- 3.) Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten. Anschüttungen, die das Niveau des gewachsenen Bodens um mehr als 0,30 m überschreiten, sind unzulässig.
- 4.) Befestigte Flächen (PKW-Abstellflächen, Zufahrten, ...) dürfen nur das für die Erschließung und Parkierung unbedingt notwendige Ausmaß aufweisen.
- 5.) Die Höhe der Einfriedung (Hecken und Zäune) darf nicht überschreiten: 1,20 m
- 6.) Die Höhe des Einfahrtstores/der Geküre darf nicht überschreiten: 1,20 m
- 7.) Die Höhe der Kniestöcke (Treppe) darf nicht überschreiten: 0,80 m

- 8.) Als Fassadenverkleidung sind glänzende, vollsatt-farbige Verkleidungen unzulässig.
- 9.) "Säulen" über 2 Geschoße sind unzulässig.
- 10) Für sichtbar bleibende Putzflächen sind großflächige, vollsatt, grelle Farben unzulässig.
- 11.) Die Dachneigung von Wohnhäuser ist zu wählen mit min. 38°.
- 12.) Als Dachform für das Hauptdach sind zu verwenden: symmetrisches Satteldach
- 13.) Die Belichtung der Dachräume hat zu erfolgen mittels: Gaupen, nicht breiter als 1,20m Giebelfenster Dachflächenfenster
- 14.) Das Dach ist einzudecken mit dauerhaft nicht glänzendem Tondachstein (matt!) oder Betondachstein oder formal Gleichwertigem in den Farben: rot rotbraun rotgrau grau (nicht dunkel!)
- 15.) Die Anbringung von Sat - Anlagen udgl. darf nur im technisch unbedingt notwendigen Abstand erfolgen.

#### Die neue Festlegung für diese „alten“ AFs

- a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 15/2022 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.  
Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.  
Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 15/2022 zu lesen.
- b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.
- c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat mind 25° zu betragen.
- d.) Hauptdächer sind mit kleinformatigen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.
- e.) Die Fassaden sind in matten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen sowie vollsatt Farbtöne sind unzulässig.
- f.) Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind an die natürliche Form des Geländes anzupassen (ähnliche Kurve wie Höhenschichtenlinien) und möglichst als natürliche Böschung auszubilden. Zulässig sind aber auch Hangbefestigungen, die, erdbeschüttet und dauerhaft begrünt, von außen nicht sichtbar sind. Sichtbare Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).

Die Praxis hat gezeigt, daß die Vorgaben der „alten“ AFs leider ebenso unbrauchbar wie die Bebauungsrichtlinien waren, es wurde daher im Sinne der leichteren Handhabung auf Geschoßanzahl anstatt auf Traufhöhen umgestellt. Weiters wurde auf aktuelle Rechtslage (zB REPRO) eingegangen, ebenso wurde versucht dem leidigen Determinationsgebot genüge zu tun, in diesem Sinne erfolgte eine Konkretisierung va. hinsichtlich der Geländeänderungen

### **2.2.) Auffüllungsgebiete, die nach der Revision 4.00 in einer Änderung ausgewiesen wurden und „alte“ Auffüllungsgebiete, die geändert und/oder angepaßt wurden.**

Diese „zwischenzeitlichen“ AFs wurden nun planlich der neuen Rechtslage angepaßt, die textlichen Verordnung wurde überwiegend beibehalten. .

Derartige „mittelalte“ AFs sind

- Urdl: textlich keine Veränderung
- Berghofer: textlich unverändert, ausgenommen lit e
- Altenberg textlich unverändert, ausgenommen lit e
- Fuxschaller süd und nord (das AF Fuxschaller „alt“ wurde in einer zwischenzeitlichen Änderung zweigeteilt) textlich unverändert, ausgenommen lit e

In der Verordnung zu diesen AFs wurde im Sinne eines größeren Gestaltungsspielraumes für die Bauwerber das Ausmaß der Ansichtsfläche von Stützmauern geringfügig vergrößert: *e.) Das natürliche Gelände ist weitgehend zu erhalten, Geländeänderungen sind als natürliche, begrünte Böschungen auszubilden, Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäudes im geringen Ausmaß (max. 4 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).*

### **3.) Auffüllungsgebiete, die im Rahmen der Revision 5.00 ausgewiesen wurden.**

- Kairegg
- Pfarrweg nord

Beide AFs haben folgende Vorgaben

*a.) Die Gesamthöhe (First) zukünftiger Gebäude darf die Gesamthöhe im Sinne § 4 Z 33 Stmk. BauG 15/2022 umgebender Gebäude nicht mehr als 50 cm überschreiten. Als "umgebendes Gebäude" sind Gebäude im unmittelbaren Nahbereich, also in einem maximalen Abstand von max. 3 m anzusehen.*

Im Sinne einer harmonischen Einfügung in den Bestand soll neue Gebäude keinesfalls wesentlich höher als der bestand.

*Zusätzlich darf die max. Geschoßanzahl zwei sichtbare Geschoße im Sinne § 4 Z 34 Stmk. BauG nicht überschreiten. Geschoße, die nach außen hin nicht oder nur unwesentlich sichtbar sind, zB Kellergeschoße, bleiben davon unberührt.*

*Zusätzlich ist bei der Ermittlung der Gesamthöhe die Geschoßigkeit im Sinne §13 (4) - (6) Stmk BauG 15/2022 zu lesen.*

Die umliegenden Gebäude weisen durchwegs ein maximal zweigeschoßiges Erscheinungsbild auf, daher ist eine Höhenbegrenzung auf max. zwei Vollgeschoße im Sinne eines harmonischen Gesamtbildes

*b.) Der Grundriß von neuen Hauptgebäuden hat ein Verhältnis von mind 1:1,5 oder länger aufzuweisen.*

In derartig geneigtem Gelände ist es tunlich, die Baumassen hangparallel zu verteilen, und damit die Höhenentwicklung talseits zu begrenzen..

*c.) Hauptgebäude sind mit symmetrischen Satteldächern auszubilden, deren Neigung hat md 25° zu betragen.*

Im Sinne einer Anpassung an den Bestand, bzw im Sinne des Orts – und Landschaftsbildes  
*d.) Hauptdächer sind mit kleinformatischen, matten Dachsteinen zu decken, die Farbe dieser Dachsteine ist rot, rotbraun, mittel-oder hellgrau zu wählen.*

Im Sinne einer Anpassung an den Bestand, bzw im Sinne des Orts – und Landschaftsbildes  
*e.) Die Fassaden sind in matten, erdigen Farbtönen zu gestalten. Spiegelnde Oberflächen sowie vollsattete Farbtöne sind unzulässig.*

Spiegelnde Oberflächen können Nachbarrecht (Blendung ) berühren und zu unwillkommenen Konflikten führen. Vollsattete Farbtöne erzeugen eine unerwünschte Signalwirkung. Durch matte, erdige Farbtöne garantieren eine möglichst dezente Anpassung an den Bestand

*f.) Das natürliche Gelände ist möglichst zu erhalten. Geländeänderungen sind an die natürliche Form des Geländes anzupassen (ähnliche Kurve wie Höhenschichtenlinien) und möglichst als natürliche Böschung auszubilden. Zulässig sind aber auch Hangbefestigungen, die, erdbeschüttet und dauerhaft begrünt, von außen nicht sichtbar sind. Sichtbare Stützmauern und Steinschichtungen sind unzulässig, ausgenommen im direkten Nahbereich von Gebäuden im geringen Ausmaß (max. 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche).*

Im Sinne des Orts - und Landschaftsbildes, da großflächige Steinschichtungen oder Stützmauern ein formales Eigenleben erhalten und das Grundstück dadurch zunehmend dem natürlichen Gelände formal entzogen wird.

### Erläuterungen zu den Änderungen gegenüber FLWP 4.00:

#### **Generelle Änderungen:**

geringfügige Änderungen am Ausmaß des Baulandes infolge Grundzusammenlegung, Grenzfeststellung, Neuvermessung oder Luftbildauswertung, auf diese wird im einzelnen nicht weiter eingegangen

#### **Änderungen im Einzelnen**

##### Kairegg

1.) Neuausweisung SN im Freiland – Auffüllungsgebiet Kairegg , Planungswunsch

##### Fuggaberg:

2a.) großflächige Neuausweisung DO, überwiegend bereits bebaut. Die Landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung liegt tatsächlich nur noch für eine der drei Hofstellen vor. Es soll ein Bauplatz am nördlichen Ende des Siedlungsstranges ausgewiesen werden, die restlichen, bereits bebauten Flächen soll hinsichtlich allfälliger zukünftiger Bauverfahren Erleichterungen erfahren. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst

2b.) Anpassung AF Urdl an aktuelle Gesetzeslage

2.) Änderung vollwertiges Bauland in Aufschließungsgebiet (Gefahrenfreistellung Erdbeben), Lage innerhalb des ER2 – Bereiches

3.) Geringfügige Erweiterung DO zur Erweiterung des Bestandes, Planungswunsch

4.) Erweiterung DO über bereits überwiegend bebautes Gebiet, zur Erleichterung bei zukünftiger Bauverfahren. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst

5.) Erweiterung DO über bereits überwiegend bebautes Gebiet, zur Erleichterung bei zukünftiger Bauverfahren. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst, tw Planungswunsch

Kogelberg

6.) Großflächige Ausweisung DO – Zettljörgl, Aufschließungsgebiet, innerhalb EPL 4.00, Planungswunsch

7.) Großflächige Ausweisung DO – Häuslannerl, Aufschließungsgebiet, innerhalb EPL 4.00, Planungswunsch

8.) Erweiterung DO über bereits überwiegend bebautes Gebiet, zur Erleichterung bei zukünftiger Bauführung. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst

9.) Erweiterung DO über bereits überwiegend bebautes Gebiet, zur Erleichterung bei zukünftiger Bauführung. Durch die ggst Ausweisung sind öffentliche Interessen nicht negativ betroffen

Weidlgraben

10.) Erweiterung DO über bereits teilweise bebautes Gebiet, innerhalb EPL 4.00, Planungswunsch, zur Erleichterung bei zukünftiger Bauführung. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst

11.) Erweiterung DO – Bockweber, Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, zur Deckung des großen Bauland- Bedarfes im Siedlungsschwerpunkt.

St. Josef

12.) Großflächige Ausweisung WA – Rohrbach Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, zur Deckung des großen Bauland- Bedarfes im Siedlungsschwerpunkt.

13.) geringfügige Erweiterung WA – Mössl, Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, zT innerhalb EPL 4.00

14.) Änderung vollwertiges Bauland WA in Aufschließungsgebiet (Zufahrt, Erdrutsch)

15.) Großflächige Neuausweisung WA über überwiegend bereits bebautem Bauland in WA-vollwertig für bereits bebaute Flächen und WA -Aufschließungsgebiet für unbebaute Flächen, zur Erleichterung bei zukünftiger Bauführung. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst, Lage innerhalb des ER2 Bereiches

16.) Großflächige Ausweisung WA – Fischer, Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, zur Deckung des großen Bauland- Bedarfes im Siedlungsschwerpunkt.

17.) Änderung vollwertiges Bauland WA in Aufschließungsgebiet (Erdrutsch), Lage innerhalb des ER2- Bereiches

18.) Großflächige Ausweisung WA – Prezil, Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, zur Deckung des großen Bauland- Bedarfes im Siedlungsschwerpunkt.

19.) Ausweisung SN Reitsport über bereits bebauter Fläche, dieser bestehenden Reitplatz wurde im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft baurechtlich bewilligt. Durch die ggst Ausweisung sind öffentliche Interessen nicht negativ betroffen

20.) Großflächige Ausweisung WA – Kumpusch, Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, zur Deckung des großen Bauland- Bedarfes im Siedlungsschwerpunkt.

21.) Geringfügige Erweiterung DO im Anschluß an bestehendes Bauland, Planungswunsch

#### Wetzelsdorfbergstraße

Ära.) kleinflächige Ausweisung WA über bebautes Bauland, gegenüber bestehendem Bauland in der Nachbargemeinde, zur Erleichterung bei zukünftiger Bauführen. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst

17b.) kleinflächige Ausweisung WA über bebautes Bauland, gegenüber bestehendem Bauland in der Nachbargemeinde, zur Erleichterung bei zukünftiger Bauführen. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst

#### Samerfassl, Sonnleiten

22.) Geringfügige Erweiterung DO, innerhalb EPL 4.00

23.) Neuausweisung SN Kleingartenanlage + Spielplatz. Die zugehörige ÖEK – Änderung wurde bereits bei der Änderung ÖEK 4.07 genehmigt

### Oisnitz

24.) Neuausweisung private Verkehrsfläche, Neuausweisung SN Sport – Reitsport , Ballsport als Folgenutzung mit Eintrittsvoraussetzung Hochwasserfreiheit. Planungswunsch der Gemeinde, Grundstück der Gemeinde.

Diese Fläche befindet sich derzeit noch im HW100 der Oisnitz, die Gemeinde hat bereits Vorbegutachtungen durchführen lassen, die Herstellung der Hochwasserfreiheit erscheint grundsätzlich möglich, ein hydrogeologisches Gutachten wird in Auftrag gegeben.

25.) Erweiterung DO über bereits überwiegend bebautes Gebiet, zur Erleichterung bei zukünftigen Bauführungen. Durch die ggst Ausweisung werden öffentliche Interessen nicht negativ beeinflusst

26. ) Ausweisung Sondernutzung statt Freiland bzw statt DO infolge geänderter Hochwasseranschlaglinien der Oisnitz infolge Bachausbau. Im Südlichen Bereich Neuausweisung Folgenutzung Sondernutzung Reitsport, Eintrittsvoraussetzung Hochwasserfreistellung als Erweiterungspotential des überregional bedeutsamen Reitsportzentrums

27.) Erweiterung DO- Aufschließungsgebiet Kiessel, Planungswunsch, zur Deckung des großen Bauland- Bedarfes im Siedlungsschwerpunkt.

28a.) Änderung von vollwertigem DO in Aufschließungsgebiet (Zufahrt) aufgrund genauerer Grundstücksdaten im Bereich der Einfahrt

### Tobisegg

28. ) geringfügige Erweiterung WA – Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, Eigenbedarf, Durch die ggst Ausweisung sind öffentliche Interessen nicht negativ betroffen

29. ) geringfügige Erweiterung WA – Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, Eigenbedarf, Durch die ggst Ausweisung sind öffentliche Interessen nicht negativ betroffen

30. ) geringfügige Erweiterung WA – Folgenutzung, Eintrittsvoraussetzung Nichtwaldfeststellung, , Planungswunsch, Eigenbedarf zur Erweiterung des Bestandes, durch die ggst Ausweisung sind öffentliche Interessen nicht negativ betroffen

31.) Großflächige Ausweisung DO –Tobisegg, Aufschließungsgebiet, Planungswunsch,

32.) geringfügige Erweiterung DO, Planungswunsch, Eigenbedarf, durch die ggst Ausweisung sind öffentliche Interessen nicht negativ betroffen

32a.) Anpassung AF Berghofer (süd) an aktuelle Gesetzeslage

33.) geringfügige Erweiterung DO, Planungswunsch, durch die ggst Ausweisung sind öffentliche Interessen nicht negativ betroffen

34.) geringfügige Erweiterung DO, teilweise bereits bebaut, Planungswunsch, durch die ggst Ausweisung sind öffentliche Interessen nicht negativ betroffen

#### Tobisgraben – Pfarrweg

35.) Anpassung AF Pfarrweg (süd) an aktuelle Gesetzeslage

36.) Neuausweisung SN im Freiland – Auffüllungsgebiet Pfarrweg nord, Planungswunsch

37.) DO statt WA aufgrund genauerer Bestandserhebung

38.) Rückwidmung WA, offensichtlich besteht kein Bedarf, da diese Fläche seit mind 2 Revisionen Bauland ist. Geänderte Planungsvoraussetzung: derzeit Wald lt Kataster

#### Tobisegg süd

39.) Anpassung AF Altenberg an aktuelle Gesetzeslage

40.) Anpassung AF Fuxschaller, Schusterjossl an aktuelle Gesetzeslage

41.) Anpassung AF Ganglwirt an aktuelle Gesetzeslage

#### Oisnitztal

42.) Erweiterung WA - Aufschließungsgebiet, Planungswunsch, innerhalb EPL 4.00,

43.) Geringfügige Erweiterung WA zur Erweiterung des Bestandes, Planungswunsch

44.) DO statt WA aufgrund genauerer Bestandserhebung

**Von der Auflage zu verständigen** im Sinne § 38 (3) Z2 Stmk ROG sind jene grundbücherlichen Eigentümer, deren Grundstücke ganz oder teilweise von Freiland zu Bauland oder von Bauland zu Freiland umgewidmet werden soll: :

Fuggaberg Süd, KG St. Josef  
594/2

Fuggaberg, KG St. Josef  
620, 528/5, 530, 531, 532, 62/2, 528/1, KG St. Josef

Fuggaberg, KG St. Josef  
.47, .45, 763, 764, .85/4, 758/2, 775/2, .85/2, .85/3, .85/1, 771, .84/3, .84/4, .84/5, .84/2,  
786/2, 776, 778, 775/1

Kogelberg, KG St. Josef  
300, 169/1, 294, 296  
.181, 187/68

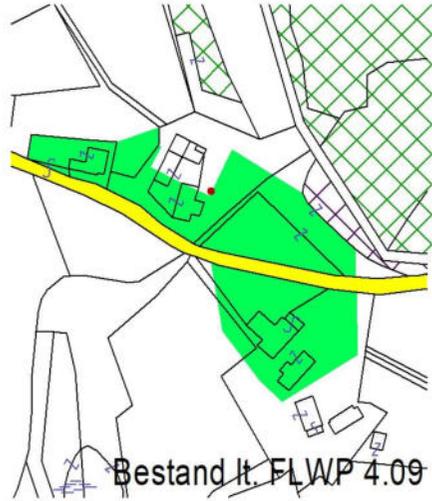
Weidlgraben, KG St. Josef  
135/1

St Josef, KG St. Josef  
59/1, 59/2, 61/5, 40/6, 52/4, .202, 52/3

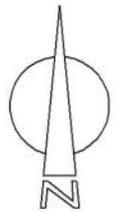
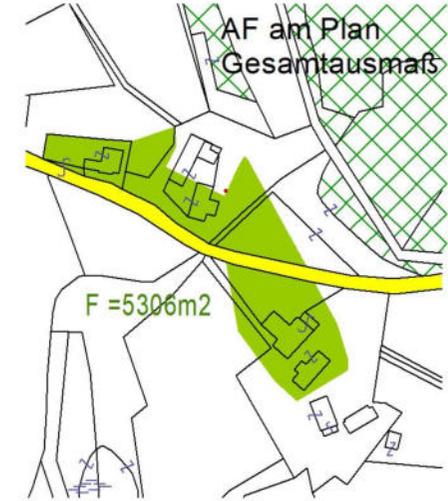
Tobisgraben, KG Oisnitz  
Rückwidmung Parz 38

Tobisegg, KG Tobisegg  
337/1

Wetzelsdorfbergstraße, KG Oisnitz  
644/2, 644/3, 644/1, .34/12, .34/11  
683/10, .683/3, 683/5



URL



M 1: 2500

- Wohngebäude
- Nichtwohngebäude
- Tierhaltung
- 6m Mindestabstand
- Umhüllende

- Lücke mit Flächenangabe  
F = 198m<sup>2</sup>
- Auffüllungsgebiet am FLWP  
F = 196m<sup>2</sup>

KAIREGG





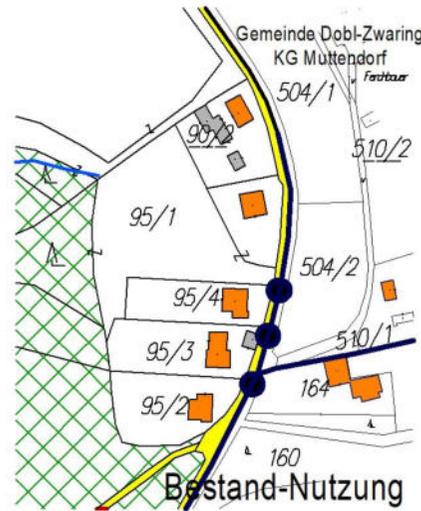
M 1: 2500

- Wohngebäude
- Nichtwohngebäude
- Tierhaltung
- 6m Mindestabstand
- Umhüllende

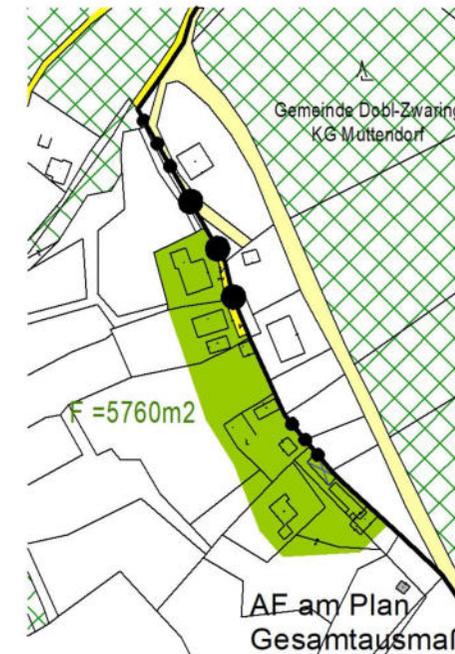
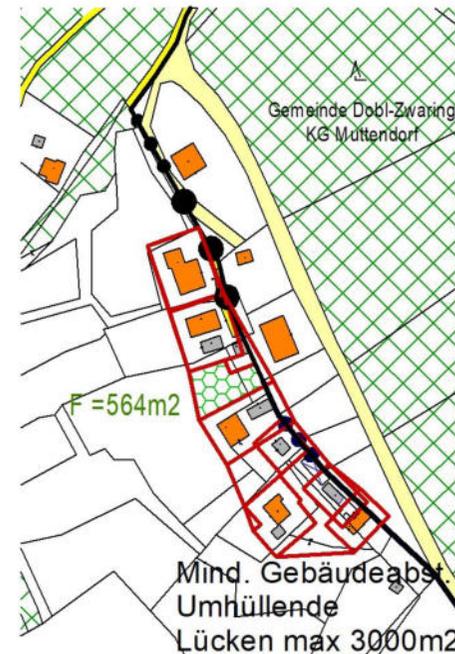
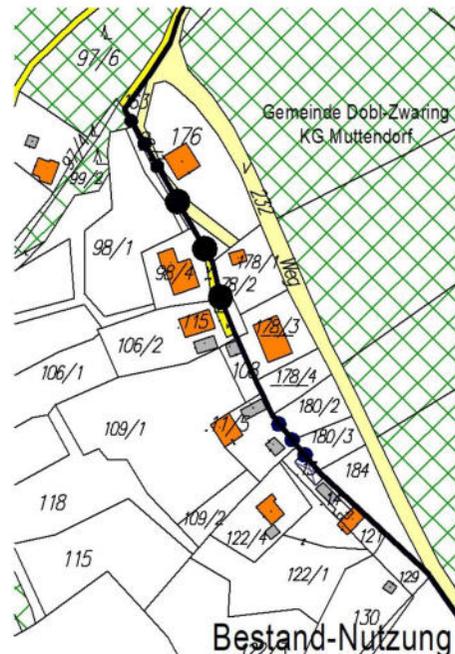
F = 198m<sup>2</sup>  Lücke mit Flächenangabe

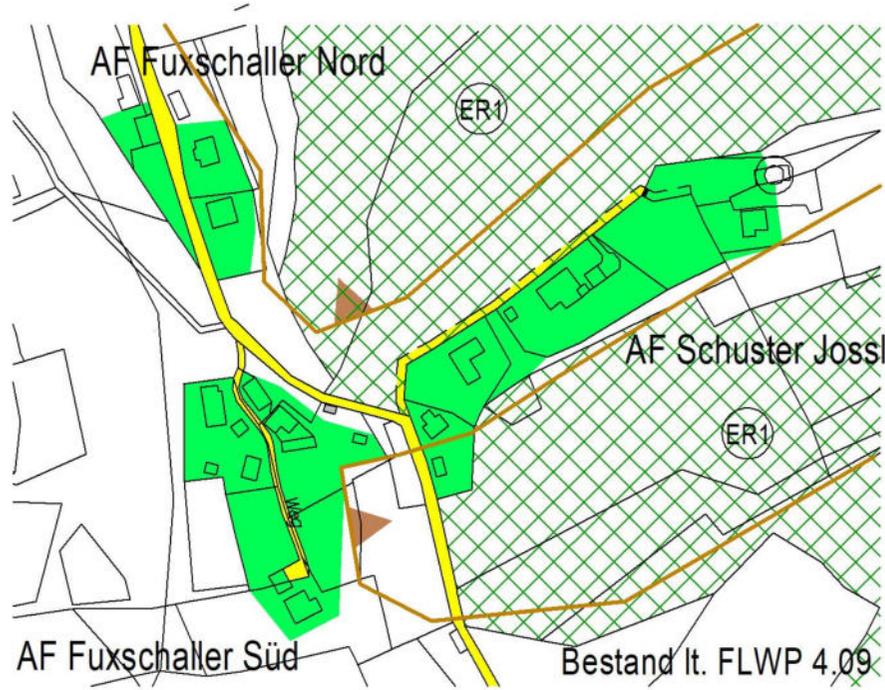
F = 196m<sup>2</sup>  Auffüllungsgebiet am FLWP

PFARRWEG NORD

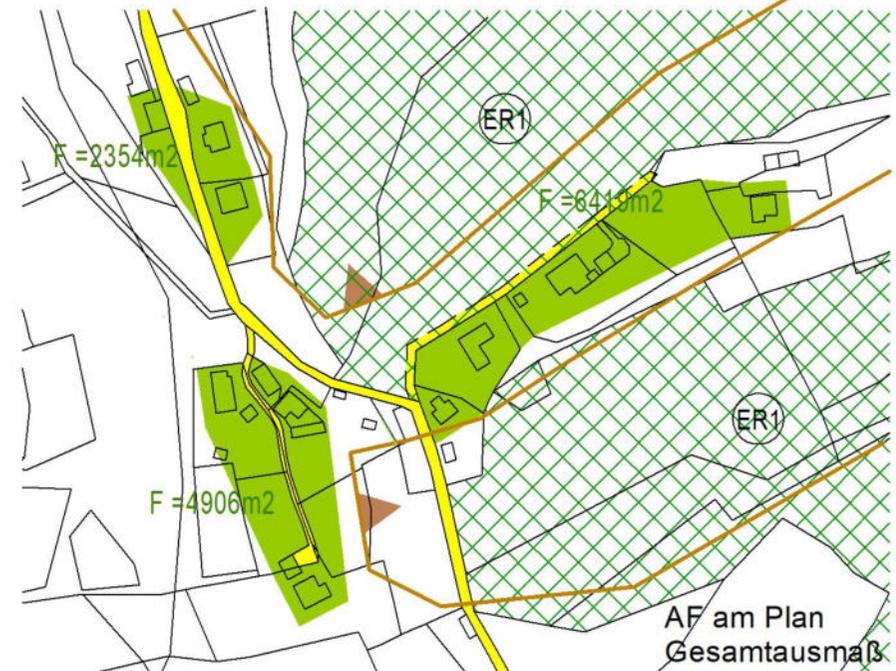
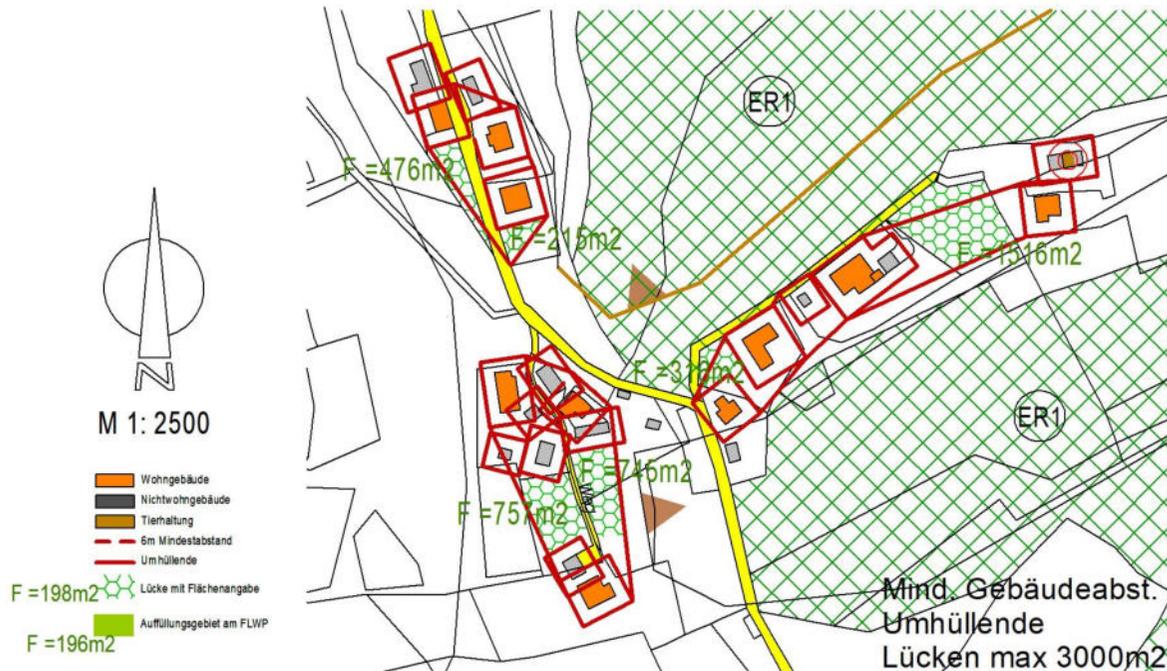
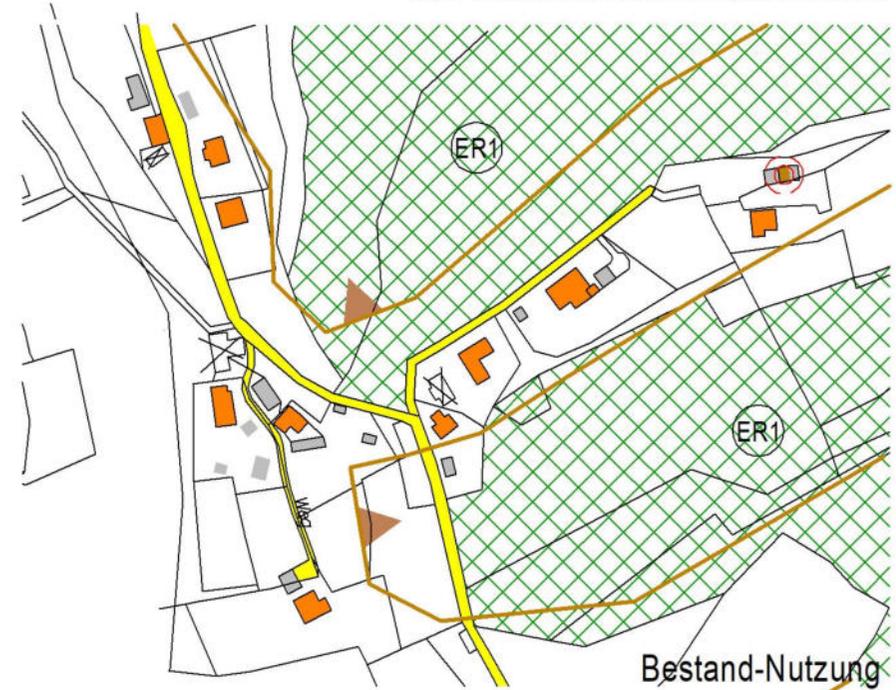


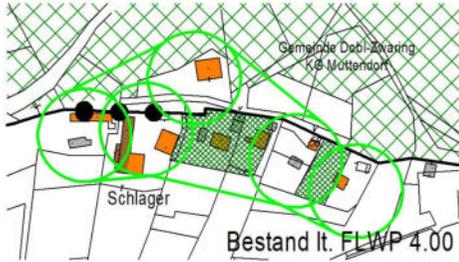
PFARRWEG SÜD



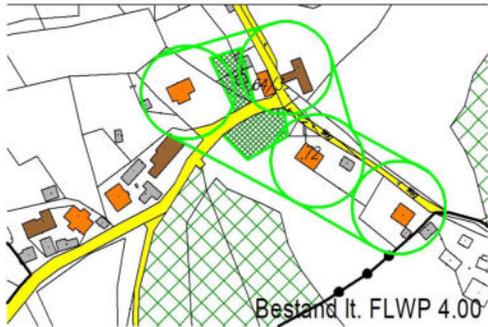
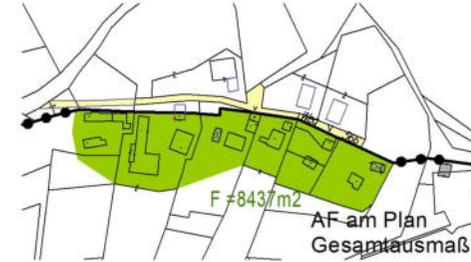
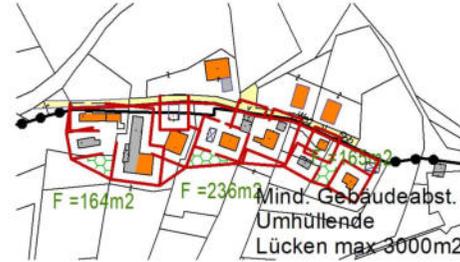


FUXSCHALLER NORD  
FUXSCHALLER SÜD  
SCHUSTER JOSSL

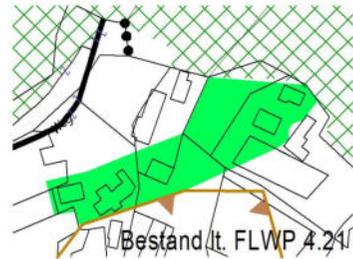
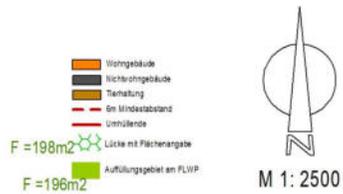




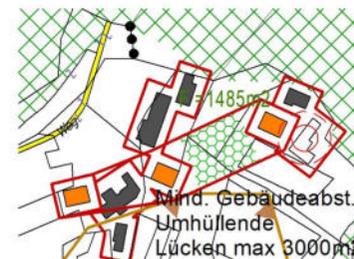
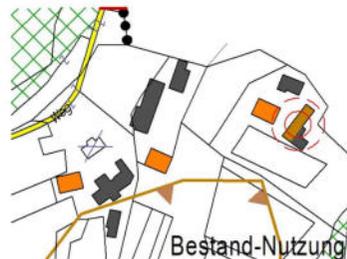
ALTENBERG

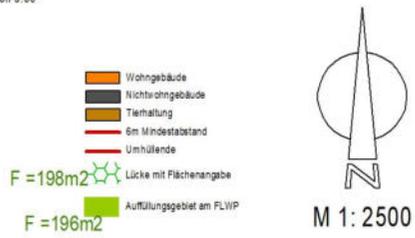


GANGLWIRT



BERGHOFER





Wohngebäude  
 Nichtwohngebäude  
 Tierhaltung  
 6m Mindestabstand  
 Umhüllende  
 Lücke mit Flächenangabe  
 Auffüllungsgebiet am FLWP

F = 198m<sup>2</sup>

F = 196m<sup>2</sup>

M 1: 2500



KLOCKERBERG

