



FWP
1.0

WORTLAUT ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 1.0

Gemeinde Nestelbach bei Graz

AUFLAGEENTWURF

ZT

**MALEK
HERBST**

Architekten

Malek Herbst Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösisstraße 17, 8010 Graz
T: +43 (0)316 68 14 40-0 F-33
office@malekherbst.com

Projektdaten

Auflagebeschluss	23.05.2019 und 26.06.2019
Auflage	08.07.2019 – 02.09.2019
Endbeschluss	
Rechtsgrundlage	StROG 2010 idF LGBI 117/2017
Projekt-Nummer	2015/52

Verfasser	Malek Herbst Architekten ZT GmbH
Projektleitung	DI Sylvia Vorstandlechner
Projektteam	Ing. Michaela Totter Mag. Barbara Kerecz

Digitalisierung	GISquadrat GmbH
-----------------	-----------------

Inhaltsverzeichnis

A ..VERORDNUNG.....	4
§1 Rechtsgrundlage	4
§2 Umfang und Inhalt	4
§3 Plangrundlage und Verfasser	4
§4 Abgrenzung der Nutzungsarten.....	4
§5 Vollwertiges Bauland	5
§6 Aufschließungsgebiete.....	5
§7 Sanierungsgebiete	12
§8 Zeitlich folgende Nutzungen.....	14
§9 Uferfreihaltebereiche	14
§10 Verkehrsflächen.....	14
§11 Sondernutzungen im Freiland	15
§12 Auffüllungsgebiete.....	16
§13 Ersichtlichmachungen.....	21
§14 Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik	22
§15 Bebauungsplanzonierung	24
§16 Besondere Örtliche Festlegungen.....	25
§17 Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplanes.....	26
B...Anhang	27
• Auffüllungsgebiete - Bebauungsgrundlagenpläne	

A VERORDNUNG

§1 Rechtsgrundlage

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Nestelbach bei Graz hat in seiner Sitzung am **23.05.2019** und **26.06.2019** den Entwurf des Flächenwidmungsplanes 1.0 gemäß §§25, 26 und 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG) idF LGBl 117/2017 beschlossen.
- (2) Die Auflage des Entwurfs erfolgt im Zeitraum von **08.07.2019** bis **02.09.2019**

§2 Umfang und Inhalt

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Nestelbach bei Graz besteht aus dem Verordnungswortlaut, dem Erläuterungsbericht, der graphischen Darstellung des Flächenwidmungsplanes (FWP), dem Bebauungsplanzonierungsplan (BPZP) und den zur Verordnung gehörigen Ergänzungsplänen (Differenzplan und Baulandbilanzplan) samt Planzeichenerklärung.
- (2) Der Geltungsbereich des Flächenwidmungsplanes erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet der fusionierten Gemeinde Nestelbach bei Graz, bestehend aus den vormaligen Gemeinden Nestelbach bei Graz, Langegg bei Graz und Edelsgrub.
- (3) Bei Widersprüchen zwischen graphischer Darstellung und der Verordnung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§3 Plangrundlage und Verfasser

- (1) Der Flächenwidmungsplan, im Maßstab von 1 : 5.000, basiert auf der digitalen Katastermappe (DKM), zur Verfügung gestellt von LBD GIS-Steiermark, mit Stand vom Oktober 2018.
- (2) Der Flächenwidmungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Nestelbach bei Graz vom Büro Malek Herbst Architekten ZT GmbH, Projekt Nr. 2015/52, erstellt.
- (3) Der Bebauungsplanzonierungsplan, Projekt Nr. 2015/52 stellt einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.

§4 Abgrenzung der Nutzungsarten

- (1) Der Flächenwidmungsplan stellt die räumliche Gliederung des Gemeindegebiets in Bauland, Freiland und Verkehrsflächen gemäß §26 StROG 2010 idGF dar.
- (2) Im Flächenwidmungsplan festgelegte Grenzen sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und der naturräumlichen Gegebenheiten.

- (3) Die von den Grundgrenzen abweichenden Nutzungsgrenzen werden in der graphischen Darstellung mittels Kotierung konkretisiert.
- (4) Abweichungen von diesen Nutzungsgrenzen bedürfen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes. Geringfügige Abweichungen aufgrund des digitalen Katasterstandes sind unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zulässig.

§5 Vollwertiges Bauland

Vollwertiges Bauland sind jene Baulandflächen, welche die Voraussetzungen gemäß §29 (2) StROG 2010 idgF erfüllen und nicht ausdrücklich als Aufschließungsgebiete oder Sanierungsgebiete festgelegt sind.

§6 Aufschließungsgebiete

- (1) Baulandflächen, welche aufgrund bestehender Mängel derzeit nicht die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland erfüllen und deren Herstellung zu erwarten ist, werden als Aufschließungsgebiete gemäß §29 (3) StROG 2010 festgelegt.
- (2) Bei den nachfolgenden Aufschließungsgebieten werden Aufschließungserfordernisse, welche zur Herstellung der Vollwertigkeit des Baulandes zu erfüllen sind, festgelegt.
- (3) Die Erfüllung und Umsetzung der Aufschließungserfordernisse liegt, wenn unter §6 (6) nicht anders festgelegt, grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich des Grundeigentümers bzw. Bauwerbers und hat in Abstimmung mit den angeführten Ansprechstellen zu erfolgen. Eine Unterstützung kann durch öffentlich-rechtlichen Behörden und Organisationen im Rahmen von Projekten mit öffentlichem Interesse erfolgen.
- (4) Zur Umsetzung der siedlungspolitischen Zielsetzungen und Interessen der Gemeinde wird gegebenenfalls die Erstellung von Bebauungsplänen als Planungsinstrument festgelegt.
- (5) Die Umwandlung von Aufschließungsgebieten in vollwertiges Bauland erfolgt nach Erfüllung sämtlicher Aufschließungserfordernisse mittels Beschluss des Gemeinderates mit einfacher Stimmenmehrheit gemäß §29 (3) iVm §63 (3) StROG idgF.
- (6) Auflistung der Aufschließungsgebiete nach Katastralgemeinden (KG)

Umsetzung der Aufschließungserfordernisse – Zuständigkeiten / Ansprechstellen

Die für die Umsetzung der Aufschließungserfordernisse zuständigen Personen (z. B. Bauwerber) bzw. beizuziehende öffentliche Stellen sind in der nachfolgenden Tabelle unter der Rubrik Ansprechstellen angeführt.

Diese lauten wie folgt:

- G = Gemeinde
- BW/GE = Bauwerber/Grundeigentümer
- BBL = Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum
 - BBL-W = Referat Wasser, Umwelt und Baukultur
 - BBL-S = Referat Straßenbau und Verkehrswesen
- EVU = Energieversorgungsunternehmen
- WVU = Wasserversorgungsunternehmen
- AV = Abwasserverband
- FB = Forstbehörde
- ASFINAG = Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft

KG 63257 Mitterlaßnitz				
Nr.	Baulandkategorie Bebauungsdichte Grundstücke	Aufschließungserfordernisse gem. §29 (3) StROG 2010	Bebauungsplan	Ansprechstellen
1	DO 0,2 – 0,4 46/15	Öffentliche / siedlungspolitische Interessen <ul style="list-style-type: none"> • Hochspannungsfreileitung 20 kV - Sicherheitsabstände 		BW/GE G EVU
2	WA 0,2 – 0,4 TF 239	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung Öffentliche / siedlungspolitische Interessen <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Wasserversorgungsleitung und Sicherung des Zugangs zu den Absperrvorrichtungen an der östlichen Grundgrenze 		BW/GE G
3	WA 0,2 – 0,4 a) 338/2, 338/3, 338/4 b) 338/5, 338/6	<ul style="list-style-type: none"> • Standfestigkeitsnachweis auf Basis Gutachten Geobausystem, DI Bucher, vom 19.01.2013¹ • Oberflächenentwässerungskonzept auf Basis Gutachten Geobausystem, DI Bucher, vom 19.01.2013 • Parzellierung Öffentliche / siedlungspolitische Interessen <ul style="list-style-type: none"> • Zeitliche Zonenteilung (3a und 3b) • Gemeinsame Erschließung von jeweils zwei Bauplätzen über innere Erschließungsstraßen oder unabgefriedete Vorplätze • Erschließung von 338/2 über die südlich angrenzende Verkehrsfläche • Gesamthöhe der Gebäude max. 8,0 m über dem Niveau der Gemeindestraße (454/2) 		BW/GE G

¹ Gutachten liegt den Verfahrensunterlagen zum Verfahrensfall FWP 4.09 Nestelbach bei und kann im Gemeindeamt eingesehen werden.

KG 63259 Nestelbach				
Nr.	Baulandkategorie Bebauungsdichte Grundstücke	Aufschließungserfordernisse gem. §29 (3) StROG 2010	Bebauungsplan	Ansprechstellen
4	DO 0,2 – 0,6 491, TF 494/3	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Lärmschutzmaßnahmen • Parzellierung • Innere Erschließung 		BW/GE G BBL-S
5	WA 0,2 – 0,6 114/1, 114/5, 114/6, 111/2, 109/3, 110/3 TF 94/6	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung von Norden in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Zusätzliche äußere Erschließung des südlichen Areals in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung und Klärung der Wegedienstbarkeiten • Lärmschutzmaßnahmen • Oberflächenwässerentsorgungskonzept • Hochwasserschutzmaßnahmen HQ₁₀₀ • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten für den südlichen Bereich • Vorliegen einer Rodungsbewilligung für Gst. 110/3 <p>Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellierung • Innere Erschließung • Zeitliche Zonierung möglich • Beachtung Uferfreihaltebereich • LKW-taugliche Umkehre 	B1	BW/GE G BBL-W BBL-S FB
6	WA 0,2 – 0,8 110/5, 110/6, 110/7, 111/1, 110/2, 110/1, 110/9	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Lärmschutzmaßnahmen • Oberflächenwässerentsorgungskonzept • Hochwasserschutzmaßnahmen HQ₁₀₀ • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten • Vorliegen einer Rodungsbewilligung für Grundstück 110/9 <p>Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuteilung • Innere Erschließung und LKW-taugliche Umkehre • Beachtung Uferfreihaltebereich 	B2	BW/GE G BBL-W
7	WA 0,2 – 1,0 8/1	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen • Parzellierung • Innere Erschließung • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten • Oberflächenwässerentsorgungskonzept 		BW/GE G
8	WA 0,2 – 0,6 .23, 25/3, TF 24/2, TF 25/2, TF31, TF 30/1	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung • Lärmschutzmaßnahmen • Oberflächenwässerentsorgungskonzept • Hochspannungsfreileitung 20 kV <p>Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellierung • Innere Erschließung • LKW-taugliche Umkehre 	B3	BW/GE G

KG 63259 Nestelbach				
9	WA 0,2 – 0,6 36/1	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung • Lärmschutzmaßnahmen • Oberflächenwässerentsorgungskonzept <p>Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellierung • Innere Erschließung • LKW-taugliche Umkehre 	B4	BW/GE G
10	GG 0,2 – 1,0 TF 595/5	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung (erforderlichenfalls Leistungsfähigkeitsnachweis nach Art und Ausmaß der zukünftigen Nutzung) • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten • Abwasserentsorgung (Kanalanschluss) • Oberflächenwässerentsorgungskonzept <p>Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung • Erforderlichenfalls Parzellierung • Zeitliche Zonierung möglich • Hochspannungserdleitung 20 kV • Wassertransportleitung und Wasserversorgungsstation • Berücksichtigung der Bauverbotsbereiche zur Autobahn bzw. Landesstraße (Ausnahmegenehmigung) 	B5	BW/GE BBL-S WVU EVU AV G ASFINAG
11	I1 0,2 – 1,0 37/19	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung über 37/14 • Oberflächenentwässerungskonzept • Umsetzung der Maßnahmen des bodenmechanischen Gutachtens Büro DI Goriupp (21.01.2014), max. Böschungsneigung von 2:3 • Berücksichtigung der Bauverbotsbereiche zur Autobahn bzw. Landesstraße (Ausnahmegenehmigung) 		BW/GE G BBL-S ASFINAG
12	WA 0,2 – 0,6 47/1	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung, auf Grundlage der straßenrechtlichen Genehmigung (Bescheid 13.01.2012 zu GZ FA18E-80.30 989/2011-5) • Klärung der inneren Erschließung (Servitutsweg) unter Berücksichtigung einer Mindestbreite von 6,0 m oder 4,0 m mit einer zentralen Ausweichstelle • Lärmschutzmaßnahmen • Parzellierung • LKW-taugliche Umkehre • Umsetzung der Maßnahmen des Geotechnischen Gutachtens (Büro DI Goriupp vom 23.02.2007 und 28.05.2008) • Oberflächenwässerentsorgung auf Basis des Geotechnischen Gutachtens (Büro DI Goriupp vom 23.02.2007 und 28.05.2008) • Abwasserentsorgung (Kanalanschluss Abwasser-genossenschaft Schemerlhöhe) 		BW/GE G BBL-S AV

KG 63259 Nestelbach				
13	WA 0,2 – 1,0 49/10	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung, auf Grundlage der straßenrechtlichen Genehmigung (Bescheid 13.01.2012 zu GZ FA18E-80.30 989/2011-5) • Eventuelle zusätzliche Zufahrt über 50/5 in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Lärmschutzmaßnahmen • Innere Erschließung • Parzellierung • LKW-taugliche Umkehre • Umsetzung der Maßnahmen des Geotechnischen Gutachtens (Büro DI Goriupp vom 23.02.2007 und 28.05.2008) • Oberflächenwässerentsorgung auf Basis des Geotechnischen Gutachtens (Büro DI Goriupp vom 23.02.2007 und 28.05.2008) • Abwasserentsorgung (Kanalanschluss Abwasser-genossenschaft Schemerlhöhe) 		BW/GE G BBL-S AV
14	GG 0,2 -1,0 TF 55/3, 53/2	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung (erforderlichenfalls Leistungsfähigkeitsnachweis nach Art und Ausmaß der zukünftigen Nutzung) • Oberflächenentwässerungskonzept • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten • Innere Erschließung samt Umkehre 		BW/GE G BBL-S
14a	WA 0,2 – 0,4 350/7, 350/8	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung oder der Gemeinde 		BW/GE G BBL-S
15	WA 0,2 – 0,4 TF 366	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmschutzmaßnahmen • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung 		BW/GE G BBL-S

KG 62311 Edelsgrub				
Nr.	Baulandkategorie Bebauungsdichte Grundstücke	Aufschließungserfordernisse gem. §29 (3) StROG 2010	Bebauungsplan	Ansprechstellen
16	DO 0,2 – 0,8 TF 2/1	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Lärmschutzmaßnahmen • Oberflächenentwässerungskonzept • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten • Parzellierung • Innere Erschließung 		BW/GE G BBL-S

KG 62311 Edelsgrub				
Nr.	Baulandkategorie Bebauungsdichte Grundstücke	Aufschließungserfordernisse gem. §29 (3) StROG 2010	Bebauungsplan	Ansprechstellen
17	DO 0,2 – 0,8 TF 14/7	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Lärmschutzmaßnahmen • Oberflächenentwässerungskonzept • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten • Hochspannungsfreileitung 20 kV • Parzellierung • Innere Erschließung samt Umkehre 		BW/GE G BBL-S
18	WA 0,2 – 0,4 TF 62/1	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung über Grundstück 73/4 • Lärmschutzmaßnahmen • Parzellierung 		BW/GE G BBL-S
19	WA 0,2 – 0,4 132/19, 132/20	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Äußere Erschließung über den Hackerweg in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung • Lärmschutzmaßnahmen • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G BBL-S
20	WA 0,2 – 0,4 152/7, 151	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über Gst. 963/5 • Lärmschutzmaßnahmen 		BW/GE G
21	WA 0,2 – 0,4 179/2, TF 179/5	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere und innere Erschließung • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G
22	WA 0,2 – 0,4 179/4, 179/8	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Erschließung für WA (22) und WA (23) über Grundstück 165/6, Fortsetzung der Zufahrt auf 179/1 (mind. 6,0 m) • Oberflächenentwässerungskonzept • LKW-taugliche Umkehre 		BW/GE G
23	WA 0,2 – 0,4 179/9	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Erschließung für WA (22) und WA (23) über Grundstück 165/6, Fortsetzung der Zufahrt auf 179/1 (mind. 6,0 m) • Oberflächenentwässerungskonzept • LKW-taugliche Umkehre • Parzellierung 		BW/GE G
24	WA 0,2 – 0,4 TF 220/1	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über Grundstück 165/6, mit Grundabtretung für Straßenverbreiterung (6,0m) • Parzellierung 		BW/GE G
25	WA 0,2 – 0,4 603/4, 599/3, TF 617/1	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung über Lippitschweg (6,0 m) mit Schaffung einer LKW-tauglichen Umkehre • Wegverbreiterung DiLena Weg (6,0 m) in Abstimmung mit WA (26) • LKW-taugliche Umkehre • Neuteilung • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G

KG 62311 Edelsgrub				
Nr.	Baulandkategorie Bebauungsdichte Grundstücke	Aufschließungserfordernisse gem. §29 (3) StROG 2010	Bebauungsplan	Ansprechstellen
26	WA 0,2 – 0,4 599/2, TF 599/3,	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung über DiLena Weg • Oberflächenentwässerungskonzept Bebauungsplan <ul style="list-style-type: none"> • Parzellierung • Innere Erschließung • Wegverbreiterung DiLena Weg (6,0 m) in Abstimmung mit WA (25) • LKW-taugliche Umkehre 	B6	BW/GE G
27	WA 0,2 – 0,4 555/3, 555/4	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeinsame Erschließung von jeweils zwei Bauplätzen über innere Erschließungsstraßen oder unabgefriedete Vorplätze • Oberflächenentwässerungskonzept • Neuteilung • Weiterführende Erschließung für den westlich angrenzenden Entwicklungsbereich 		BW/GE G
28	WA 0,2 – 0,4 560/3, TF 567/9, TF 560/1	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenentwässerungskonzept • Parzellierung • Äußere Erschließung • Innere Erschließung • LKW-taugliche Umkehre • Weiterführende Erschließung für den nordöstlich angrenzenden Entwicklungsbereich 		BW/GE G
29	DO 0,2 – 0,4 800/3	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere und innere Erschließung (6,0 m) • LKW-taugliche Umkehre • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G
30	DO 0,2 – 0,4 TF 800/1	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenentwässerungskonzept • Erforderlichenfalls äußere Anbindung zu DO (29) berücksichtigen 		BW/GE G
31	DO 0,2 – 0,6 877/2, 877/1	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung • Innere Erschließung • Oberflächenentwässerungskonzept • Standfestigkeitsnachweis – geolog. Gutachten Öffentliche / siedlungspolitische Interessen <ul style="list-style-type: none"> • Hochspannungsfreileitung 20 kV - Sicherheitsabstände 		BW/GE G EVU
32	WA 0,2 – 0,4 866/6	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G
33	WA 0,2 – 0,4 TF 866/8, TF 862/1	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung • Innere Erschließung • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G
34	DO 0,2 – 0,4 918/13	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung • Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G

KG 63247 Langegg				
Nr.	Baulandkategorie Bebauungsdichte Grundstücke	Aufschließungserfordernisse gem. §29 (3) StROG 2010	Bebauungsplan	Ansprechstellen
35	DO 0,2 – 0,4 TF 41/2	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung über die östlich angrenzende Verkehrsfläche • Lärmschutzmaßnahmen • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G
36	WA 0,2 – 0,6 TF 293	<ul style="list-style-type: none"> • Äußere Erschließung über Grundstück 294 • Innere Erschließung (6,0 m) im südlichen Bereich mit weiterführender Erschließung • LKW-taugliche Umkehre • Oberflächenentwässerungskonzept 		BW/GE G
37	DO 0,2 – 0,4 1213, 1214 TF von 1215/2, 1212	<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenentwässerungskonzept <p>Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellierung • Äußere Erschließung • Innere Erschließung • LKW-taugliche Umkehre 	B7	BW/GE G

§7 Sanierungsgebiete

Als Sanierungsgebiete gelten bebaute Baulandbereiche oder kleinflächige Baulücken, welche im Einflussbereich von Immissions- bzw. Gefährdungsquellen liegen.

1. Sanierungsgebiete Lärm (IM)

Als Sanierungsgebiete – Lärm (Straßen- und Schienenverkehrslärm) gelten gemäß §29 (4) StROG 2010 idgF jene bebauten Baulandflächen und Baulücken, soweit sie nicht als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis „Lärmschutzmaßnahmen“ festgelegt sind, welche die zulässigen Immissionsgrenzwerte (Energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$) der jeweiligen Baulandkategorie überschreiten.

Planungsrichtwerte (Immissionsgrenzwerte) gemäß ÖNORM S5021-1

Baulandkategorie	Immissionsrichtwerte Dauerschallpegel $L_{A,eq}$	
	Nacht	Tag
Reines Wohngebiet (WR)	40 dB	50 dB
Allgemeines Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (DO)	45 dB	55 dB
Kerngebiet (KG)	50 dB	60 dB
Industrie- und Gewerbegebiet (I1, I2, GG)	55 dB	65 dB
Erholungsgebiet (EH)	40 dB	50 dB

Im Gemeindegebiet von Nestelbach bei Graz sind Baugebiete entlang folgender Verkehrsträger betroffen:

- A2 Südautobahn
- L384 Nestelbacherstraße
- L365 Laßnitztalstraße
- L305 Mareinerstraße

Als Sanierungszeitraum wird gemäß §29 (4) StROG 2010 idgF eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt. Diese Frist ist verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.

2. Sanierungsgebiete Hochwasser (NG)

- (1)** Als Sanierungsgebiete – Hochwasser gelten gemäß Plandarstellung jene Baulandflächen, welche innerhalb der Anschlaglinien eines HQ₃₀ / HQ₁₀₀ Hochwasserereignisses gemäß §26 (7) Z3 liegen, soweit sie nicht als Aufschließungsgebiet mit dem Erfordernis „Hochwasserfreistellung“ festgelegt sind.
- (2)** Als Sanierungszeitraum wird gemäß §29 (4) StROG 2010 idgF eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt. Diese Frist ist verlängerbar, wenn die Beseitigung der Mängel nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fällt.
- (3)** In HQ₃₀ Überflutungsbereichen ist eine wasserrechtliche Bewilligung der zuständigen Baubezirksleitung einzuholen und dem baurechtlichen Bewilligungsverfahren zugrunde zu legen. In HQ₁₀₀ Überflutungsbereichen ist im Zuge von künftigen Bauführungen vor Erteilung von baurechtlichen Bewilligungen die zuständige Wasserrechtsbehörde beizuziehen.

3. Sanierungsgebiete Luft (IM) – landwirtschaftliche Emissionen

- (1)** Als Sanierungsgebiete – Luft gelten jene Baulandflächen der Kategorien Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet und Erholungsgebiet, welche innerhalb von Belästigungsbereichen aus Nutztierhaltung liegen.
- (2)** Die Berechnung der Geruchszahlen, Geruchsschwellenabstände und Belästigungsbereiche erfolgt gemäß §27 (4) StROG idgF nach den Regeln der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ (VRL idF 1995) als vereinfachte Berechnung (Worst Case Szenario). Diese Berechnungen und planlichen Darstellungen sind dem Erläuterungsbericht im Anhang beigelegt.
- (3)** Das tatsächliche Ausmaß der Belästigung ist ggf. im Anlassfall gutachterlich zu beurteilen (Einzelfallbeurteilung) und im Bauverfahren zu berücksichtigen.

4. Sanierungsgebiete Luftschadstoffe (IM)

Das gesamte Gemeindegebiet von Nestelbach Graz ist gemäß Steiermärkischer Luftreinhalteverordnung 2011 idF LGBl 11/2018 als Sanierungsgebiet „Außer-alpine Steiermark“ ausgewiesen.

§8 Zeitlich folgende Nutzungen

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen von §26 (2) StROG 2010 idgF werden im Flächenwidmungsplan folgende Baugebiete mit zeitlichen Folgenutzungen festgelegt.

KG 63259 Nestelbach

Nr	Ausweisung derzeit	Folgenutzung	Grundstück	Eintrittszeitpunkt
1	L (Wald)	WA (05)	110/3	Vorliegen einer Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung
2	L (Wald)	WA (06)	110/9	Vorliegen einer Rodungsbewilligung bzw. Nichtwaldfeststellung
3	I1	Freiland	308, TF: 306, 307, 273	Erhalt der nachweislichen Verständigung seitens der ÖBB – Infrastruktur AG, mit einer Nachlaufzeit von 2 Jahren (ab Verständigung), frühestens jedoch mit 31.12.2018

Für aufgelassene oder nicht für Verkehrszwecke benötigte Teile von Verkehrsflächen von Landes- oder Gemeindestraßen und öffentlichen Interessentenwege gilt, im Falle einer Grundstücksteilung- oder -zusammenlegung, als zeitliche Folgenutzung die jeweils angrenzende, im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Baugebiets- oder Freilandnutzung. Dies gilt auch für Eisenbahnflächen.

§9 Uferfreihaltbereiche

(1) Uferfreihaltbereiche entlang öffentlicher Gewässer

Zur Sicherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit sowie Freihaltung der Uferzonen sind die Bestimmungen des §30 (3) WRG 1959 idgF, §4 des Sachprogramms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. Nr. 117/2005) sowie des REPRO Steirischer Zentralraum (LGBl. Nr. 87/2016) zu berücksichtigen.

§10 Verkehrsflächen

- (1) Bestehende oder künftige Gemeindestraßen sowie Privatstraßen und Interessentenwege sind im Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen festgelegt, soweit sie im Kataster als eigene Grundstücke oder als Straßenanlage (Nutzung einer Teilfläche) ausgewiesen sind.
- (2) Verkehrsflächen gemäß §32 StROG 2010 sind Flächen, die für die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs vorgesehen sind.

- (3) Auf öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätzen ist die Errichtung von Verkehrsanlagen und Versorgungseinrichtungen für Verkehrsteilnehmer zulässig.
- (4) Entlang von Landes- und Gemeindestraßen sind - unabhängig von den bis an die Straße heranreichenden Baulandausweisungen - die erforderlichen Mindestabstände der Bauwerke von der Straße einzuhalten. Hierzu werden die Vorschriften der jeweiligen Behörden bescheidmäßig als Auflage erteilt.

§11 Sondernutzungen im Freiland

- (1) Aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes werden folgende Flächen als Sondernutzungen im Freiland gemäß §33 (3) StROG idgF festgelegt.
- (2) Die exakte Flächenabgrenzung erfolgt im Flächenwidmungsplan.

KG 63257 Mitterlaßnitz

Sondernutzung	Grundstück
ssp Stocksport	TF von 455, 444/1, .26, 447/1, 447/2 <ul style="list-style-type: none"> Wasserrechtliche Genehmigung und Einhaltung des 10 m Uferfreihaltebereiches (gemäß §4 des SAPRO Hochwasser) für zukünftige Bebauungen erforderlich
ewg Erwerbsgärtnerei	242/3, 243/1

KG 63259 Nestelbach

Sondernutzung	Grundstück
lgp Lagerplatz	TF von 420/1, 420/3
ssp Stocksport	575, .167, 522, TF von 574, 579
bsp Ballsport	98/1, 98/4, 99/1, TF 99/2, 98/5, 96, 98/3, 71/1, 71/2
frh Friedhof	1/1, 1/2, 1/3, .128
bsp Ballsport	98/4, 98/1, 99/1, TF von 96, 95/1, 71/2, 71/1
bsp Ballsport	TF von 95/3, 95/1, 82/1, 80/2

KG 62311 Edelsgrub

Sondernutzung	Grundstück
bsp Ballsport	138/5
hap Hundabrichteplatz	TF 132/18
ara Abwasserreinigungsanlage	221/8

KG 63247 Langegg

Sondernutzung		Grundstück
eva	Energieerzeugungsanlage	TF 54
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 504
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 415/1
ara	Abwasserreinigungsanlage / Vererdungsanlage	TF 418/1
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 524/1
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 401
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF von 632/1, 631/1, 628, 629
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF von 331, 332/3
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF von 311, 312
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 690
spo	Sportzwecke	677/3, 705/1
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 716/2
asz	Abfallwirtschafts- /Sammelzentrum	893/10
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF von 767, 768/1
ssp	Stockschießen	786/2, 792
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 1014/2
rsp	Reitsportanlage	TV von 1456/2, 1472
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 1429
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 1638/2
bsp, ssp	Ballsport, Stocksport	1705/2
ara	Abwasserreinigungsanlage	TF 1790/2

- (3) Für die Errichtung von Neu- und Zubauten innerhalb von Sondernutzungen im Freiland ist gemäß §33 (7) Z4 StROG 2010 idG ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen.

§12 Auffüllungsgebiete

- (1) Für das Auffüllungsgebiet Kemmerweg / Hackersiedlung, welches im Zuge des Revisionsverfahrens 4.0 der vormaligen Gemeinde Edelsgrub gemäß StROG 1974 idF LGBl 89/2008 festgelegt wurde, wurde eine Überprüfung und Neuabgrenzung gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idF LGBl 117/2017 vorgenommen.
- (2) Für das Auffüllungsgebiet Kleinhapflweg / Unterbuch, welches im Zuge des Revisionsverfahrens 4.0 der vormaligen Gemeinde Langegg gemäß StROG 1974 idF LGBl 89/2008 festgelegt wurde, wurde eine Überprüfung und Neuabgrenzung gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idF LGBl 117/2017 vorgenommen.

- (3) Für das Auffüllungsgebiet Rothweg / Nestelbachberg, welches im Zuge einer zwischenzeitlichen Änderung der vormaligen Gemeinde Nestelbach bei Graz, VF 4.02 „Krenn“ gemäß StROG 2010 idF LGBl 44/2012 festgelegt wurde, wurde eine Überprüfung und Neuabgrenzung gemäß §33 (3) Z2 STROG 2010 idF LGBl 117/2017 vorgenommen.
- (4) Bei den Auffüllungsgebieten Hauptmannweg / Hütterege und Saleggweg / Salegg handelt es sich um Neufestlegungen gemäß §33 (3) Z2 STROG 2010 idF LGBl 117/2017.
- (5) Die flächenmäßige Abgrenzung ist der graphischen Darstellung des Flächenwidmungsplanes zu entnehmen.
- (6) Eine detaillierte Abgrenzung in Bezug auf die nachfolgend festgelegten Bebauungsgrundlagen, ist den Bebauungsgrundlagenplänen im Anhang zu entnehmen. Diese stellen einen integrierenden Bestandteil der Verordnung dar.
- (7) Für sämtliche als Auffüllungsgebiete festgelegten Bereiche gelten folgende **generelle Bebauungsgrundlagen**:
 - Innerhalb des Auffüllungsgebietes dürfen nur Gebäude für eine Wohnnutzung (Wohngebäude und Garage) sowie Anlagen im Sinne des §21 (1) Z2 und Nebengebäude im Sinne des §4 Z47 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idGF errichtet werden.
 - Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der Auffüllungsgebietsabgrenzung, unter Beachtung der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sowie allenfalls festgelegter Baugrenzl原因en, vorzunehmen. Bewilligungsfreie Vorhaben gemäß §21 des Stmk. Baugesetzes 1995 idGF können innerhalb des Auffüllungsgebietes auch außerhalb von Baugrenzl原因en errichtet werden.
 - Zu- und Umbauten bestehender Wohngebäude dürfen unter Einhaltung der baugesetzlichen Abstandsbestimmungen und gebietstypischer Abstände und unter Beachtung allenfalls festgelegter Baugrenzl原因en errichtet werden.
 - Die Firstrichtungen sind gemäß den graphischen Darstellungen in den Bebauungsgrundlagenplänen auszuführen.
 - Giebel, Gauben und Solaranlagen sind zulässig.
 - Bei Bauführungen im Nahbereich von Hochspannungsfreileitungen und –erkabeln sind zur Festlegung der Schutzabstände die einschlägigen Bestimmungen (ÖVE/ÖNORM E 8111 und EN 50314) heranzuziehen und die zuständige Vertretung des Energieversorgungsunternehmens beizuziehen.
 - Zum Zeitpunkt der Festlegung des Auffüllungsgebietes bestehende Objekte dürfen bei Untergang ersetzt werden.
 - Die Abwasserentsorgung hat über das bestehende Kanalnetz zu erfolgen oder durch eine dem Stand der Technik entsprechende Abwasserbeseitigungs- und Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.
 - Die Oberflächenentwässerung hat durch Versickerung mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (z. B. Versickerungsschächte) auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

- Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen.
- Stützmauern und Steinschichtungen sind im technisch erforderlichen Ausmaß, wenn diese topographisch bedingt sind, als bewehrte Erde oder ganzjährig dauerhaft begrünt auszuführen.
- Die Baukörpergestaltung hat sich dem bestehenden Gelände anzupassen - Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im geringstmöglichen Ausmaß zulässig.
- Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen. Gabionen, Mauern / Betonmauern als Einfriedungen sind unzulässig.

(8) Als Sondernutzung im Freiland – Auffüllungsgebiete werden folgende Bereiche festgelegt:

**1. Auffüllungsgebiet „Hauptmannweg / Hütterege“ (KG 63257 Mitterlaßnitz)
Neufestlegung**

a) Geltungsbereich

Die Grundstücke .56, 49/2 und Teilflächen von 44/1, 43/4 und 49/1 KG 63257 Mitterlaßnitz, in einem Gesamtausmaß von ca. 7.120 m², werden als "Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet" gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idgF festgelegt.

b) Bebauungsgrundlagen

- Die aufzufüllende Fläche (Teilflächen der Grundstücke 44/1, 43/4 und 49/2 KG 63257 Mitterlaßnitz, in einem Gesamtausmaß von ca. 2.850 m², stellt die unbebaute Lücke zwischen den bestehenden vier Wohnhäusern dar, welche vor dem 1. Juli 2010 errichtet wurden.
- Die Errichtung der Gebäude hat in offener Bauweise zu erfolgen.
- Die maximale Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit einem Vollgeschoss und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss festgelegt.
- Kellergeschoße sind zulässig.
- Die Gesamthöhe der Gebäude², gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995, wird mit maximal 8,0 m festgelegt.
- Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind Hartdeckungen in den Farben Rot, Braun und Grau zulässig.

² Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben

2. Auffüllungsgebiet „Saleggweg / Salegg“ (KG 63257 Mitterlaßnitz) Neufestlegung

a) Geltungsbereich

Die Grundstücke 349/16, 349/17 sowie TF von 349/18 und 349/19 KG 63257 Mitterlaßnitz im Gesamtausmaß von ca. 6.900 m², werden als "Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet" gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idgF festgelegt.

b) Bebauungsgrundlagen

- Die aufzufüllenden Teilflächen der Grundstücke 349/16, 349/17, 349/18 und 349/19 KG 63257 Mitterlaßnitz, im Gesamtausmaß von ca. 2.750 m², stellen die unbebauten Lücken zwischen den bestehenden drei Wohnhäusern dar.
- Die drei Wohnobjekte auf den Grundstücken 349/16, 349/17, 349/18 und 349/19 KG 63257 Mitterlaßnitz wurden vor dem 1. Juli 2010 errichtet.
- Die Errichtung der Gebäude hat in offener Bauweise zu erfolgen.
- Die Gesamthöhe der Gebäude³, gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995, wird mit maximal 8,0 m festgelegt.
- Die maximale Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit einem Vollgeschoß und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss festgelegt.
- Kellergeschoße sind möglich. Bei talseitig ebenerdiger Kellergeschossausführung ist für ein ausgebauten Dachgeschoss eine maximale Kniestockhöhe von 1,25 m einzuhalten.
- Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind Hartdeckungen in den Farben Rot, Braun und Grau zulässig.

3. Auffüllungsgebiet „Rothweg / Nestelbachberg“ (KG 63257 Mitterlaßnitz / KG 63259 Nestelbach) Beibehaltung mit Neuabgrenzung

a) Geltungsbereich

Die Grundstücke 280/4 (TF), 281/3, 281/2, 281/1 (TF), .57, .40/3, 280/2 (TF), 279 (TF) KG 63257 Mitterlaßnitz und 848/1 und 849/3 KG 63259 Nestelbach, im Gesamtausmaß von ca. 7.760 m², werden als "Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet" gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idgF festgelegt.

b) Bebauungsgrundlagen

- Die aufzufüllenden Grundstücke 280/4 (TF), 281/3 KG 63257 Mitterlaßnitz sowie 848/1 (TF) und 849/3 KG 63259 Nestelbach, im Gesamtausmaß von ca. 1.870 m², stellen die unbebauten Lücken zwischen den bestehenden fünf Wohnhäusern dar.

³ Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben

- Die drei Wohnobjekte auf den Grundstücken .57 und 280/2 KG 63257 Mitterlaßnitz und 848/1 KG 63259 Nestelbach wurden vor dem 1. Juli 2010 errichtet. Die Wohnhäuser auf den Grundstücken 849/3 und 280/2 KG 63259 Nestelbach wurde nach dem 1. Juli 2010 auf Basis der rechtskräftigen Auffüllungsgebietsausweisung (VF 4.02 der vormaligen Gemeinde Nestelbach) errichtet.
- Die Errichtung der Gebäude hat in offener Bauweise zu erfolgen.
- Die Gesamthöhe der Gebäude⁴, gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995, wird mit maximal 9,0 m festgelegt.
- Die maximale Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen ohne Ausbau des Dachgeschosses (max. Kniestockhöhe von 1,25 m) oder einem Vollgeschoss und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss festgelegt.
- Kellergeschoße sind möglich. Bei talseitig ebenerdiger Kellergeschossausführung ist für ein ausgebauten Dachgeschoss eine maximale Kniestockhöhe von 1,25 m einzuhalten.
- Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind Hartdeckungen in den Farben Rot, Braun und Grau zulässig.

4. Auffüllungsgebiet „Kemmerweg / Hackersiedlung“ (KG 63211 Edelsgrub) Beibehaltung

a) Geltungsbereich

Die Grundstücke 155/3, 166/4, 166/5, 166/8, 166/7 und .205 sowie Teilflächen von 155/10, 166/2, 166/3, 166/1 und 166/10 KG 63211 Edelsgrub im Gesamtausmaß von ca. 9.930 m², werden als "Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet" gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idgF festgelegt.

b) Bebauungsgrundlagen

- Die aufzufüllenden Teilflächen der Grundstücke 155/10, 166/5, 166/8, 166/7 und 166/3 KG 63211 Edelsgrub, im Gesamtausmaß von ca. 2.660 m², stellen die unbebaute Fläche im Anschluss an die bestehenden sechs Wohnhäusern dar, welche vor dem 1. Juli 2010 errichtet wurden.
- Die Errichtung der Gebäude hat in offener Bauweise zu erfolgen.
- Die Gesamthöhe der Gebäude¹, gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995, wird mit maximal 10,0 m festgelegt.

⁴ Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben

- Die maximale Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen ohne Ausbau des Dachgeschosses (max. Kniestockhöhe von 1,25 m) oder mit einem Vollgeschoss und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss festgelegt.
- Kellergeschoße sind möglich. Bei talseitig ebenerdiger Kellergeschossausführung ist für ein ausgebautes Dachgeschoss eine maximale Kniestockhöhe von 1,25 m einzuhalten.
- Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind Hartdeckungen in den Farben Rot, Braun und Grau zulässig.

5. Auffüllungsgebiet „Kleinhapplweg / Unterbuch“ (KG 63247 Langegg) Beibehaltung

a) Geltungsbereich

Die Grundstücke 1315/3, 1317/2, 1317/3, 1317/4 und 1317/5 sowie Teilflächen von 1317/1 und 1325/2 KG 63247 Langegg, im Gesamtausmaß von ca. 5.970 m², werden als "Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet" gemäß §33 (3) Z2 StROG 2010 idgF festgelegt.

b) Bebauungsgrundlagen

- Die aufzufüllenden Grundstücke 1317/3, 1317/4 1317/5, 1317/1(TF) und 1325/2 (TF) KG 63247 Langegg, im Gesamtausmaß von ca. 2.990 m², stellen die unbebaute Fläche im Anschluss an die bestehenden drei Wohnhäusern dar, welche vor dem 1. Juli 2010 errichtet wurden.
- Die Errichtung der Gebäude hat in offener Bauweise zu erfolgen.
- Die Gesamthöhe der Gebäude¹, gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995, idgF wird mit maximal 9,0 m festgelegt.
- Die maximale Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit einem Vollgeschoss und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss festgelegt.
- Kellergeschoße sind möglich. Bei talseitig ebenerdiger Kellergeschossausführung ist für ein ausgebautes Dachgeschoss eine maximale Kniestockhöhe von 1,25 m einzuhalten.
- Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind Hartdeckungen in den Farben Rot, Braun und Grau zulässig.

§13 Ersichtlichmachungen

- (1) Flächen und Objekte, die durch rechtswirksame, überörtliche Planungen für besondere Nutzungen bestimmt sind, beziehungsweise für die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, werden im Flächenwidmungsplan gemäß §26 (7) StROG 2010 idgF in Verbindung mit der Planzeichenverordnung 2016 (PZVO) ersichtlich gemacht.

- (2) Tierhaltungsbetriebe und deren Geruchsemissionen werden gemäß den Bestimmungen des §27 StROG 2010 idgF auf Basis der „Vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen“ ermittelt (tabellarische Auflistung im Anhang zum Erläuterungsbericht) und im Flächenwidmungsplan gemäß Planzeichenverordnung 2016 ersichtlich gemacht.

§14 Maßnahmen der aktiven Bodenpolitik

- (1) Zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele in der Gemeinde sind entsprechend dem zu erwartenden Bedarf privatwirtschaftliche Maßnahmen zu treffen, Bebauungsfristen festzulegen oder Vorbehaltsflächen auszuweisen.

(2) Privatwirtschaftliche Maßnahmen - §35 StROG 2010

Für folgende unbebaute Bereiche bestehen Privatwirtschaftliche Maßnahmen (Optionsverträge) und sind daher keine weiteren Maßnahmen der Baulandmobilisierung erforderlich:

KG 63257 Mitterlaßnitz	
VF 4.06	TF 239
VF 4.09	338/3, 338/4, 338/5, 338/6
VF 4.10	46/15

KG 63211 Edelsgrub	
FWP 4.0	877/2 132/19, 132/20 70

KG 63247 Langegg	
VF 0.11	TF 41/1

(3) Bebauungsfrist - §36 StROG 2010

Zur Sicherstellung einer Bebauung von unbebauten Baulandflächen (zusammenhängendes vollwertiges Bauland und Anschließungsgebiete größer 3.000m²) eines Eigentümers hat die Gemeinde gemäß §36 (1) des StROG 2010 Bebauungsfristen festzulegen.

Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufs wird für alle Flächen mit Bebauungsfrist festgelegt, ob die betroffenen Grundstücke entschädigungslos in Freiland rückgeführt werden oder die Grundeigentümer der Grundstücke zur Leistung einer Investitionsabgabe (derzeit € 1,-/m² der Grundfläche/Jahr) herangezogen werden.

In den Aufschließungsgebieten, soweit die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist (siehe §6 (6) Aufschließungsgebiete), beginnt der Fristenlauf erst ab Rechtskraft eines verordneten Bebauungsplanes.

Ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in einem Aufschließungsgebiet nicht notwendig und sind die Aufschließungserfordernisse von den Grundeigentümern zu erfüllen bzw. zu klären, beginnt der Fristenlauf bereits mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 1.0. Dies gilt auch für jene Flächen, die als vollwertiges Bauland ausgewiesen und mit einer Frist versehen sind.

Beschreibung der Flächen, welche von einer Bebauungsfrist betroffen sind:

KG 63257 Mitterlaßnitz					
Nr.	Grundstücke	Fläche [m ²]	Ausweisung	Fristenlauf Beginn	Fruchtloser Fristablauf
1	236/2, 236/1 TF	4.202	DO 0,2 – 0,5	Rechtskraft FWP 1.0	I

KG 63259 Nestelbach					
Nr.	Grundstücke	Fläche [m ²]	Ausweisung	Fristenlauf Beginn	Fruchtloser Fristablauf
2	595/5 TF	10.576	GG(10) 0,2 – 1,0	Rechtskraft B4	I
3	36/1	5.904	WA(9) 0,2 – 0,6	Rechtskraft B3	I
4	49/10 TF	4.461	WA(13) 0,2 – 1,0	Rechtskraft FWP 1.0	I
5	53/2, 55/3	4.182	GG(14) 0,2 – 1,0	Rechtskraft FWP 1.0	F
6	63/1	4.497	GG 0,2 – 1,0	Rechtskraft FWP 1.0	I
7	110/1, 110/2, 110/5, 110/6, 110/7, 110/9, 111/1	4.695	WA(6) 0,2 – 0,8	Rechtskraft B2 (und Rodungsbewilligung für Gst. 110/9)	I
8	109/3 TF, 110/3, 111/2	6.513	WA(5) 0,2 – 0,8	Rechtskraft B1	I
9	114/5, 114/6, 114/1	9.701	WA(5) 0,2 – 0,8	Rechtskraft B1	I
10	94/6 TF	4.189	WA(5) 0,2 – 0,8	Rechtskraft B1	I
11	284/1, 291, 282/1, TF 285, 283	3.886	WA 0,2 – 0,4	Rechtskraft FWP 1.0	F
12	350/8, 350/7	3.390	WA 0,2 – 0,4	Rechtskraft FWP 1.0	I

KG 63211 Edelsgrub					
Nr.	Grundstücke	Fläche [m ²]	Ausweisung	Fristenlauf Beginn	Fruchtloser Fristablauf
13	183/5, 218, 219/3, 219/19	3.403	WA 0,2 – 0,4	Rechtskraft FWP 1.0	I
14	599/3 TF, 599/2	5.042	WA(26) 0,2 – 0,4	Rechtskraft B5	I
15	800/3	4.038	DO(29) 0,2 – 0,4	Rechtskraft FWP 1.0	F
	800/1 TF		DO(30) 0,2 – 0,4	Rechtskraft FWP 1.0	I

KG 63247 Langegg					
Nr.	Grundstücke	Fläche [m ²]	Ausweisung	Fristenlauf Beginn	Fruchtloser Fristablauf
16	891/1, 891/2, 891/3, 891/4, 891/5	3.781	WA 0,2 – 0,6	Rechtskraft FWP 1.0	I

B = Bebauungsplan gemäß §6 (6) iVm §15 (6) Ziff. 2;

I = Investitionsabgabe 1 € / m² / Jahr;

F = entschädigungslose Freilandrückführung

(7) Vorbehaltsflächen - §37 StROG 2010

Für folgende unbebaute Bereiche wurden Vorbehaltsflächen festgelegt und sind daher keine weiteren Maßnahmen der Baulandmobilisierung erforderlich:

KG 63211 Edelsgrub			
Nr.	Grundstücke	Fläche [m ²]	Ausweisung
1	37/19	5.002	I1 (FW) 0,2 – 1,0

§15 Bebauungsplanzonierung

- (1) Gemäß §26 (4) des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 hat die Gemeinde im Flächenwidmungsplan jene Baulandbereiche und Sondernutzungen im Freiland festzulegen, für die Bebauungspläne zu erlassen sind (Bebauungsplanzonierung).
- (2) Für Baugebiete, für welche gemäß §40 (1) die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt wird, ist im Anlassfall ein Bebauungsplan zu erstellen.
- (3) Baubewilligungen sowie Genehmigungen nach §33 nach dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 dürfen erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden.
- (4) Bei bisher verordneten Bebauungsplänen, welche die Bebauungsdichtewerte aus dem jeweils zugrundeliegenden Flächenwidmungsplan unverändert ersichtlich gemacht haben, gelten ab Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 1.0 die darin festgelegten Bebauungsdichtewerte.
- (5) Bebauungsdichtewerte in bisher verordneten Bebauungsplänen, welche abweichend vom Flächenwidmungsplan festgelegt wurden, bedürfen für die Anpassung an den Flächenwidmungsplan 1.0 eines Änderungsverfahrens gemäß StROG 2010.
- (6) Die graphische Darstellung der Bebauungsplanzonierung erfolgt im Bebauungsplanzonierungsplan wie folgt:

1. Rechtskräftige Bebauungspläne (rote Vollschraffung)

Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne werden mit fortlaufender Nummer unter Angabe von Teilbebauungsplänen und erfolgten Änderungen ersichtlich gemacht.

Nummer	Name Bebauungsplan	Rechtskraft
B1-02r	BP Voit - Nestelbachberg	2003 / 2005 / 2011
B2r	BP Sonnenhang	1994 / 1996
B3-01r	BP Scheiderer – Kahr	1994 / 1996
B4-01r	BP Gratzeck	2002 / 2004

2. Bebauungspläne erforderlich (rote Strichschraffung)

Aufschließungsgebiete bzw. Sondernutzungen im Freiland, für welche die Erstellung eines Bebauungsplanes als erforderliches Planungsinstrument festgelegt ist, sind der tabellarischen Auflistung unter §6 (6) dieser Verordnung zu entnehmen.

Bezeichnung	Bereich	KG
B1	WA (5)	KG 63259 Nestelbach
B2	WA (6)	KG 63259 Nestelbach
B3	WA (8)	KG 63259 Nestelbach
B4	WA (9)	KG 63259 Nestelbach
B5	GG (9)	KG 63259 Nestelbach
B6	WA (24)	KG 63211 Edelsgrub
B7	DO (34)	KG 63247 Langegg

Eine Änderung des Bebauungsplanzonierungsplanes bedingt in jedem Fall ein Flächenwidmungsplan Änderungsverfahren.

§16 Besondere Örtliche Festlegungen

Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten sind nachfolgende Festlegungen bzw. Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan gemäß §26 (7) StROG 2010 vorgenommen worden. Auf diese Festlegungen ist bei Erstellung der Bebauungspläne sowie bei der Erteilung von Baubewilligungen zu achten.

- (1) Nicht vermessene Straßen und Wege im Freiland - aber auch innerhalb von Waldflächen - wurden aufgrund der Katasterunterlagen bzw. Luftbilddauswertung in den Plan aufgenommen. Die genaue Lage wird nicht durch den Plan definiert, sondern muss im jeweiligen Fall vom Naturzustand erhoben werden.

-
- (2) Die ersichtlich gemachten Waldflächen gelten grundsätzlich als Freiland, sodass auch bei Wegfall der Waldeigenschaft, im Falle einer Rodung oder im Falle eines Feststellungsverfahrens zwecks landwirtschaftlicher oder anderer Nutzung, die Freilandausweisung aufrecht bleibt.
 - (3) Generell ist erforderlich, dass möglichst viel unbelastetes Meteorwasser an Ort und Stelle zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (Flächen-, Mulden-, Becken-, Schacht-, Rigolen-, Rohr-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions-/Filterbecken) Oberflächenwässer den Vorflutern zugeleitet werden. Belastete Meteorwässer müssen - sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist - vor Versickerung dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden.

§17 Rechtswirksamkeit des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan 1.0 tritt, nach dessen Genehmigung durch die steiermärkische Landesregierung, mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Bei Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes 1.0 treten die bisher rechtskräftigen Flächenwidmungspläne 4.0 der Altgemeinden Nestelbach, Langegg und Edelsgrub außer Kraft.

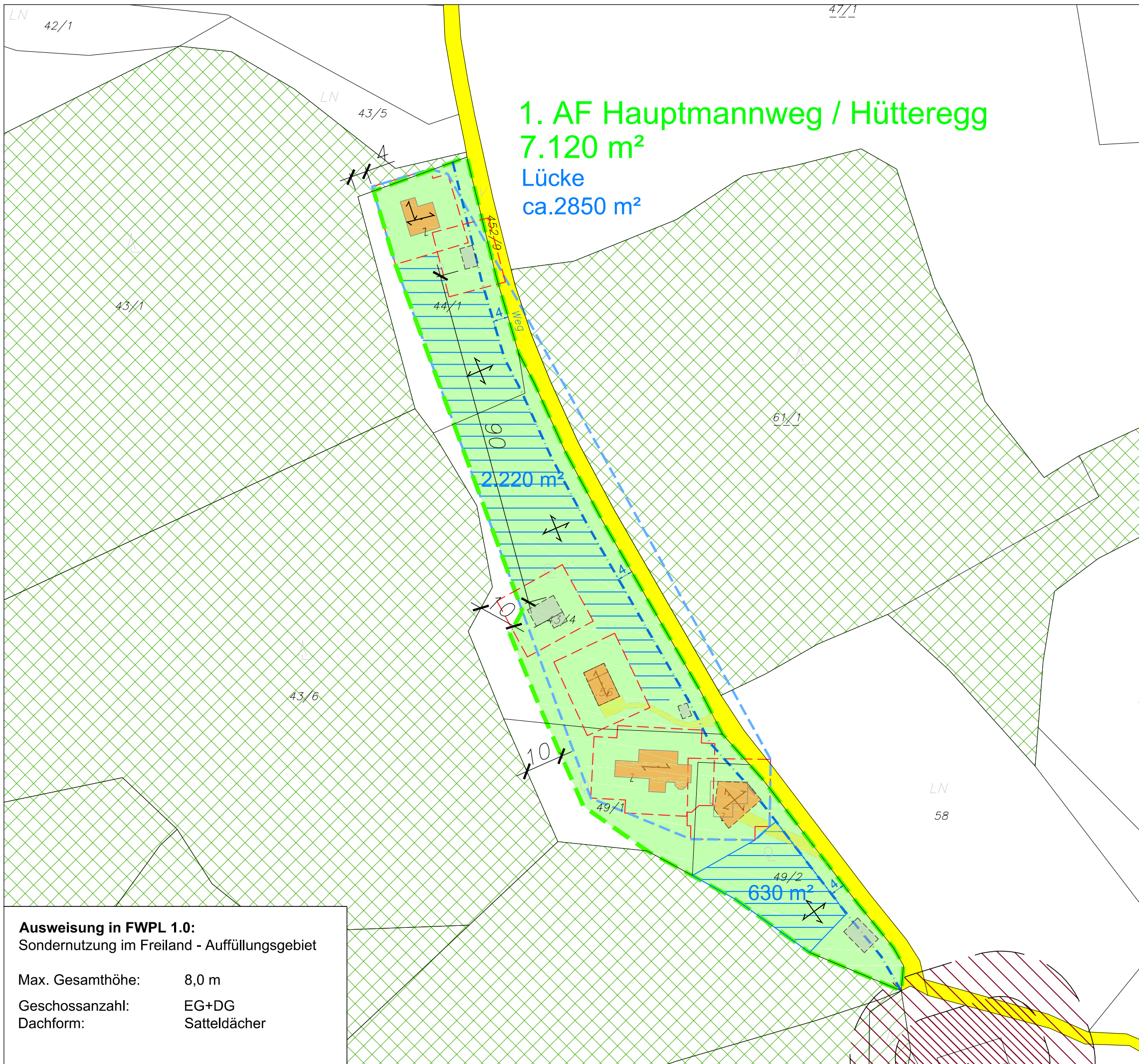
Nestelbach bei Graz, Juni 2019

für den Gemeinderat
Bgm. Ing. Klaus Steinberger

B Anhang

Auffüllungsgebiete Bebauungsgrundlagenpläne

1. Hauptmannweg / Hütterege
2. Saleggweg / Salegg
3. Rothweg / Nestelbachberg
4. Kemmerweg / Hackersiedlung
5. Kleinhapplweg / Unterbuch



Legende:

- Auffüllungsgebietsabgrenzung
- Grundstücksgrenze
- Höhengschichtenlinien
- Gebäude gem. digitalem Kataster
- Gebäudenachführung (unvermessen)
- gesetzl. Mindestabstände
- Geruchsschwellen / Belästigungsbereich
- Umrisslinie
- aufzufüllende Fläche
- Erschließung
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- ↔ Hauptfirstrichtung
- unvermessene Erschließung
- Wald
- Baugrenzlinie Hauptgebäude



**Gemeinde
Nestelbach bei Graz**

FWP 1.0 AUFFÜLLUNGSGEBIET

1. "Hauptmannweg / Hütteregeg"
§33 (3) Z2 StROG 2010 idF. LGBl. 117/2017

BEBAUUNGSRUNDLAGENPLAN AUFLAGEENTWURF

Ausweisung in FWPL 1.0:
Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet

Max. Gesamthöhe: 8,0 m
Geschossanzahl: EG+DG
Dachform: Satteldächer

für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Planverfasser

G Nestelbach bei Graz
KG 63257 Mitterlaßnitz

Gesamtfläche 7.120 m²

Datum Juni 2019
Maßstab 1:1000

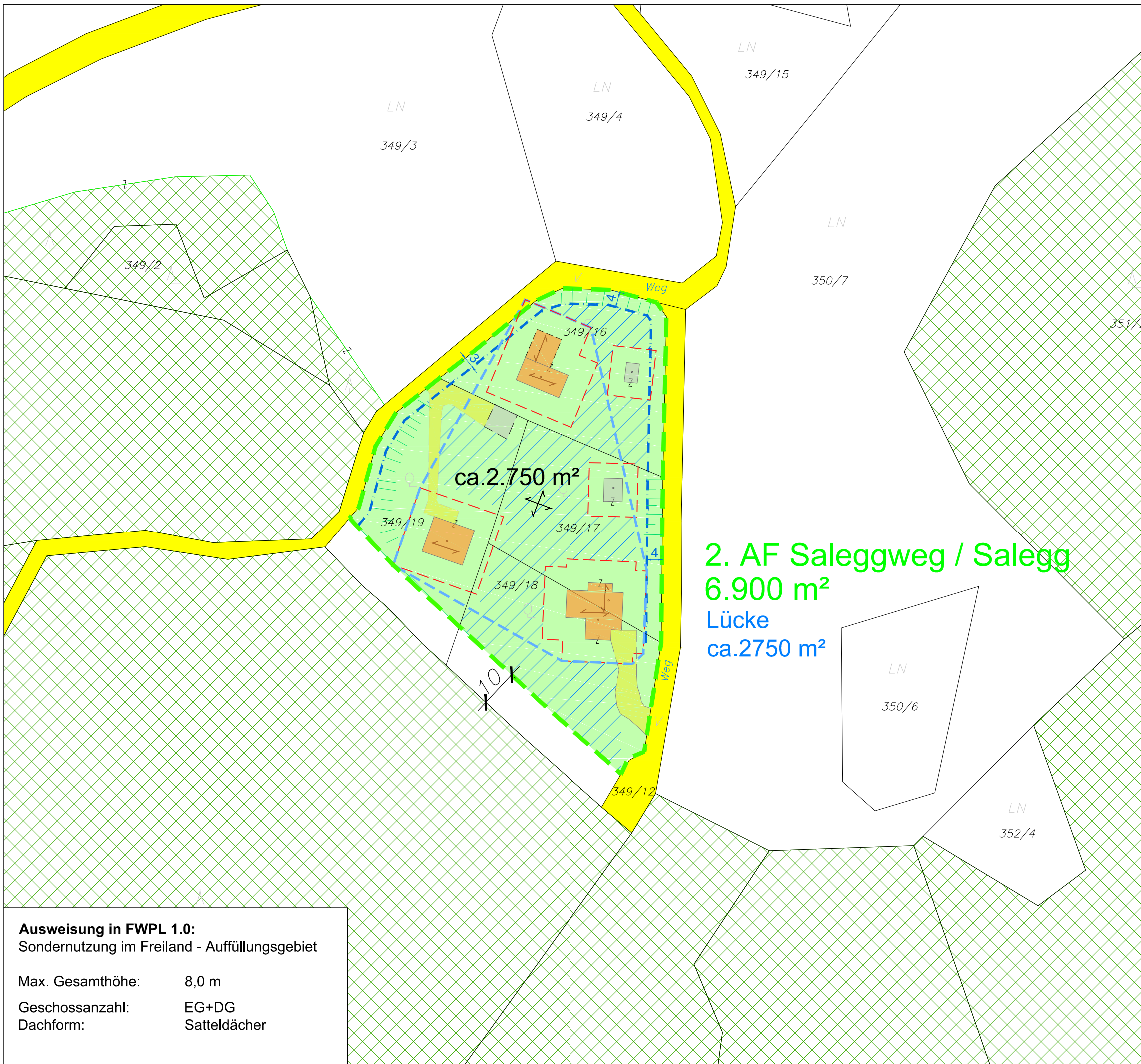
Proj.Nr. 2015/52

**MALEK
HERBST**

Architekten

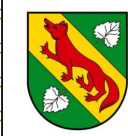
Körbsstraße 17
8010 Graz
T +43(0)316 681 440 F-33
www.malekherbst.com

Lehrgasse 7/1/15
1050 Wien
T +43(0)1 990 5660 F-44
Ziviltechniker GmbH



Legende:

- Auffüllungsgebietsabgrenzung
- Grundstücksgrenze
- Höhengschichtenlinien
- Gebäude gem. digitalem Kataster
- Gebäudenachführung (unvermessen)
- gesetzl. Mindestabstände
- Geruchsschwellen / Belästigungsbereich
- Umrisslinie
- aufzufüllende Fläche
- Erschließung
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Hauptfirstrichtung
- unvermessene Erschließung
- Wald
- Böschung, Topografie
- Baugrenzlinie Hauptgebäude



**Gemeinde
Nestelbach bei Graz**

FWP 1.0 AUFFÜLLUNGSGEBIET

2. "Saleggweg / Salegg"
§33 (3) Z2 StROG 2010 idF. LGBl. 117/2017

BEBAUUNGSGRUNDLAGENPLAN AUFLAGEBESCHLUSS

Ausweisung in FWPL 1.0:
Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet

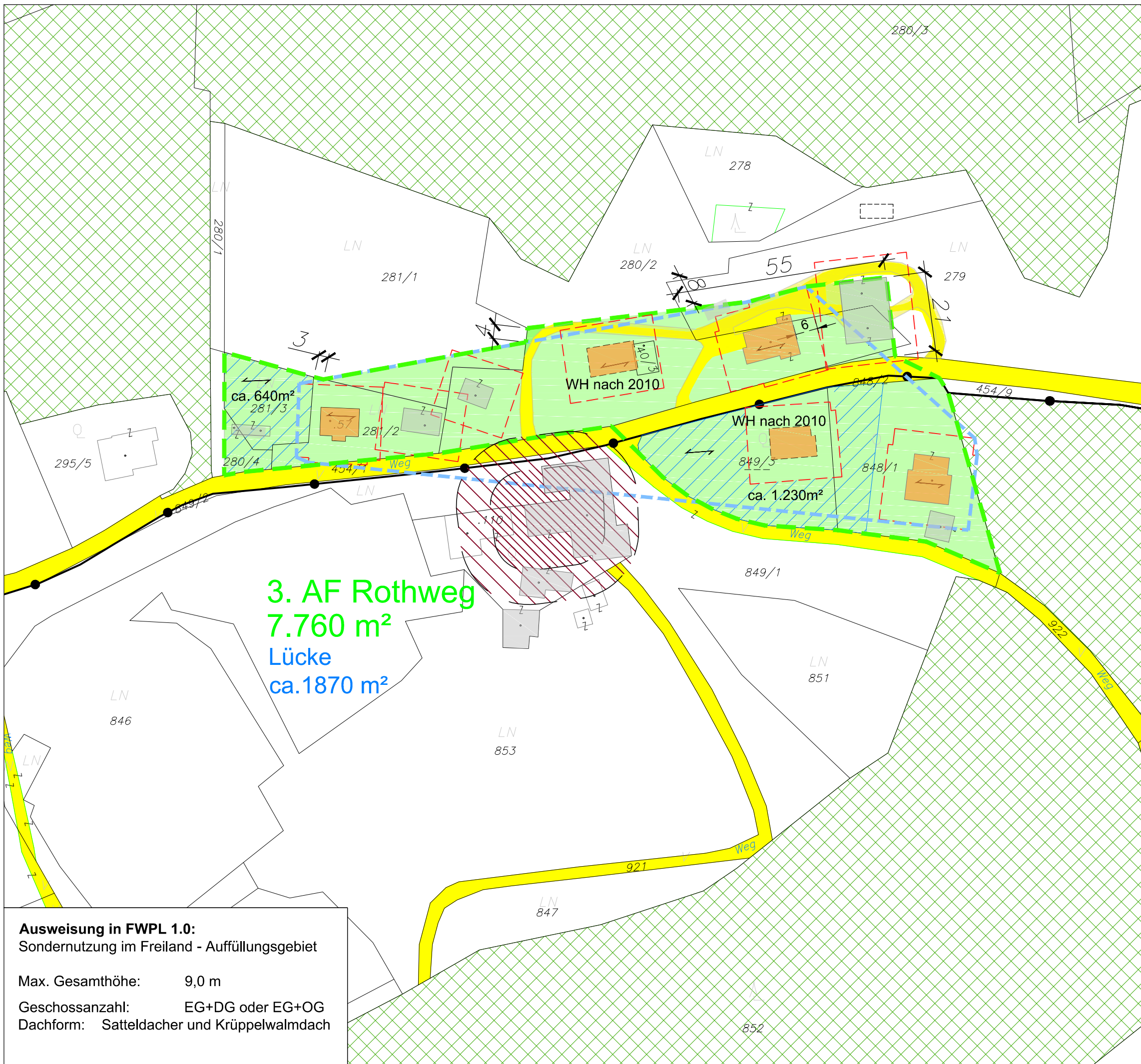
Max. Gesamthöhe: 8,0 m
Geschossanzahl: EG+DG
Dachform: Satteldächer

2. AF Saleggweg / Salegg
6.900 m²
Lücke
ca.2750 m²

für den Gemeinderat der Bürgermeister		Planverfasser	
G	Nestelbach bei Graz	Gesamtfläche	6.900 m ²
KG	63257 Mitterlaßnitz		
Datum	Juni 2019	Proj.Nr.	2015/52
Maßstab	1:1000		

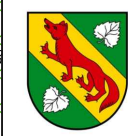
MALEK HERBST Architekten
Körbsstraße 17
8010 Graz
T +43(0)316 681 440 F-33
www.malekherbst.com

Lehrgasse 7/1/15
1060 Wien
T +43(0)1 990 5660 F-44
Ziviltechniker GmbH



Legende:

- Auffüllungsgebietsabgrenzung
- Grundstücksgrenze
- Höhengschichtenlinien
- Gebäude gem. digitalem Kataster
- Gebäudenachführung (unvermessen)
- gesetzl. Mindestabstände
- Geruchsschwellen / Belästigungsbereich
- Umrisslinie
- aufzufüllende Fläche
- Erschließung
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Hauptfirstrichtung
- unvermessene Erschließung
- Wald
- Katastergrenze



**Gemeinde
Nestelbach bei Graz**

FWP 1.0 AUFFÜLLUNGSGEBIET

3. "Rothweg / Nestelbachberg"
§33 (3) Z2 StROG 2010 idF. LGBl. 117/2017

BEBAUUNGSGRUNDLAGENPLAN AUFLAGEBESCHLUSS

Ausweisung in FWPL 1.0:
Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet

Max. Gesamthöhe: 9,0 m

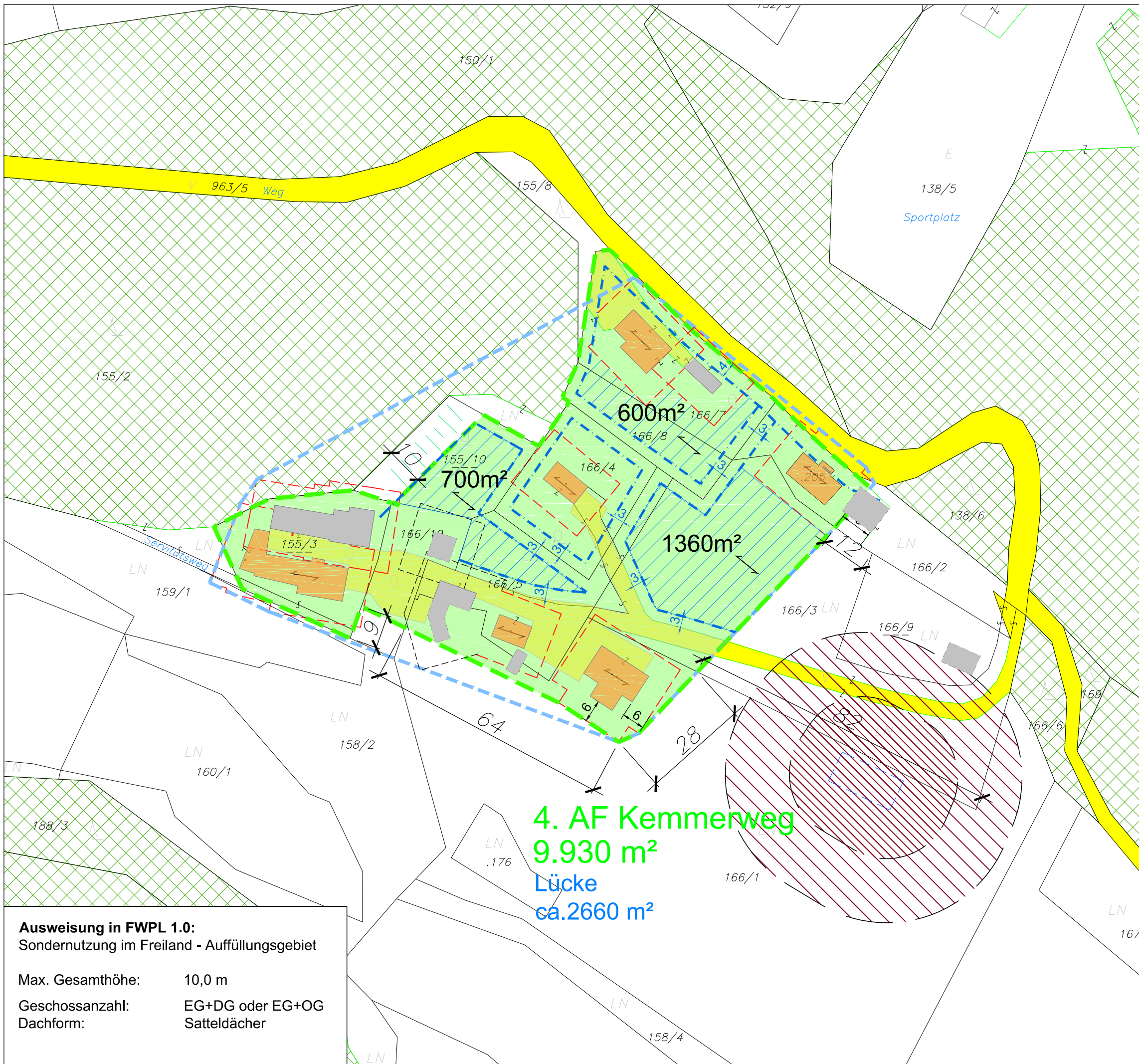
Geschossanzahl: EG+DG oder EG+OG

Dachform: Satteldächer und Krüppelwalmdach

für den Gemeinderat der Bürgermeister	Planverfasser
G Nestelbach bei Graz KG 63257 Mitterlaßnitz / 63259 Nestelbach	Gesamtfläche 7.760 m ²
Datum Juni 2019	Proj.Nr. 2015/52
Maßstab 1:1000	

MALEK HERBST Architekten
Körbsstraße 17
8010 Graz
T +43(0)316 681 440 F-33
www.malekherbst.com

Lehargasse 7/1/15
1060 Wien
T +43(0)1 990 5660 F-44
Ziviltechniker GmbH



Legende:

- Auffüllungsgebietsabgrenzung
- Grundstücksgrenze
- Höhengschichtenlinien
- Gebäude gem. digitalem Kataster
- Gebäudenachführung (unvermessen)
- gesetzl. Mindestabstände
- Geruchsschwellen / Belästigungsbereich
- Umrisslinie
- aufzufüllende Fläche
- Erschließung
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Hauptfirstrichtung
- unvermessene Erschließung
- Wald
- Böschung, Topografie
- Baugrenzlinie Hauptgebäude



**Gemeinde
Nestelbach bei Graz**

FWP 1.0 AUFFÜLLUNGSGEBIET

4. "Kemmerweg / Hackersiedlung"

§33 (3) Z2 StROG 2010 idF. LGBl. 117/2017

BEBAUUNGSGRUNDLAGENPLAN AUFLAGEBESCHLUSS

Ausweisung in FWPL 1.0:
Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet

Max. Gesamthöhe: 10,0 m
Geschossanzahl: EG+DG oder EG+OG
Dachform: Satteldächer

4. AF Kemmerweg
9.930 m²
Lücke
ca. 2660 m²

für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Planverfasser

G Nestelbach bei Graz
KG 63211 Edelsgrub

Gesamtfläche 9.930 m²

Datum Juni 2019
Maßstab 1:1000

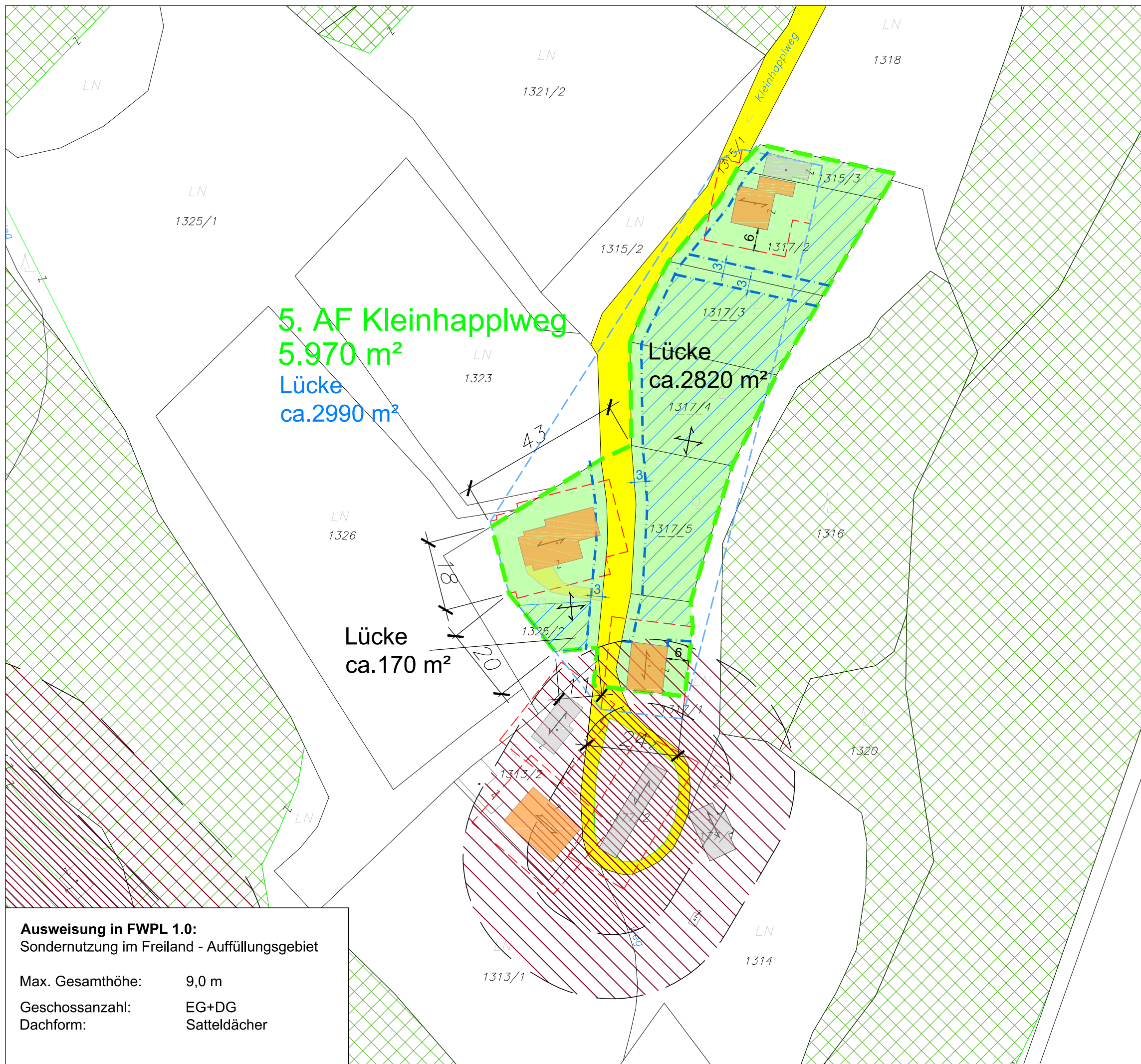
Proj.Nr. 2015/52

**MALEK
HERBST**

Architekten

Körbsstraße 17
8010 Graz
T +43(0)316 681 440 F-33
www.malekherbst.com

Lehrgasse 7/1/15
1060 Wien
T +43(0)1 990 5660 F-44
Ziviltechniker GmbH



5. AF Kleinhapplweg
 5.970 m²
 Lücke
 ca. 2990 m²

Lücke
 ca. 2820 m²

Lücke
 ca. 170 m²

Ausweisung in FWPL 1.0:
 Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet

Max. Gesamthöhe: 9,0 m
 Geschossanzahl: EG+DG
 Dachform: Satteldächer

Legende:

- Auffüllungsgebietsabgrenzung
- Grundstücksgrenze
- Höhengichtlinien
- Gebäude gem. digitalem Kataster
- Gebäudenachführung (unvermessen)
- gesetzl. Mindestabstände
- Geruchsschwellen / Belästigungsbereich
- Umrisslinie
- aufzufüllende Fläche
- Erschließung
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- ↔ Hauptfirstrichtung
- unvermessene Erschließung
- Wald
- Baugrenzlinie Hauptgebäude



**Gemeinde
 Nestelbach bei Graz**

FWP 1.0 AUFFÜLLUNGSGEBIET

5. "Kleinhapplweg / Unterbuch"
 §33 (3) Z2 StROG 2010 idF. LGBl. 117/2017

**BEBAUUNGSRUNDLAGENPLAN
 AUFLAGEBESCHLUSS**

für den Gemeinderat der Bürgermeister	Planverfasser
G Nestelbach bei Graz KG 63247 Langegg	Gesamtfläche 5.970 m ²
Datum Juni 2019 Maßstab 1:1000	Proj.Nr. 2015/52

MALEK HERBST Architekten

Körbsstraße 17
 8010 Graz
 T +43(0)316 681 440 F-33
 www.malekherbst.com

Lehrgasse 7/1/15
 1060 Wien
 T +43(0)1 990 5660 F-44
 Ziviltechniker GmbH