

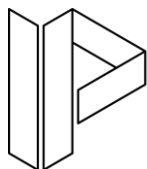


Stadtgemeinde Schlading

Bebauungsplan B14 Hotel Pichl | Entwurf

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-612-65/BPL B14



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Stadtgemeinde Schladming
Coburgstraße 45
8970 Schladming

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
Teresa Mayr, BSc
Graz – Schladming
Ausfertigung 07.08.2024

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 StROG 2010
idF LGBL. 73/2023

Von 26.08.2024 bis 09.09.2024

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) StROG 2010

Am GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) StROG 2010

Von bis

Rechtswirksamkeit

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....	Bebauungsplan
FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
Vgl.	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit.	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
Stmk. ROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Verordnung

gemäß §§ 40 und 41 der Stmk. GemO 1967 iVm §§ 40 und 41 des StROG 2010, LGBl. Nr. 73/2023 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 73/2023.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen nach den Bestimmungen des StROG 2010 und des Stmk. BauG 1995. Sie betreffen nach § 41 (1) Stmk. ROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) Stmk. ROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssystem, Nutzung der Gebäude und deren Höhenentwicklung, Lage der Gebäude, Baugrenzlinien, Grünflächenfaktor etc. und weitere Inhalte betreffend die Erhaltung und Gestaltung eines erhaltenswerten Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes, in denen nähere Ausführungen über die äußere Gestaltung (Ansichten, Dachformen, Dachdeckungen, Anstriche, Baustoffe u. dgl.) von Bauten, Werbeeinrichtungen und Einfriedungen enthalten sind.

Weiters betreffen die Festlegungen dieser Verordnung

1. nach §§ 8 (2) und (3) Stmk. BauG 1995: Bepflanzungsmaßnahmen als Gestaltungselemente für ein entsprechendes Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene, sowie
2. nach § 11 (2) Stmk. BauG 1995: Gestaltungsregelungen für Einfriedungen und lebende Zäune zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Grundstücke 450/12, 450/11, 450/6 und 450/7 der KG 67608 Pichl mit einer Größe von rd. 12.665 m².

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-612-65/BPL B14 vom 07.08.2024, im Maßstab 1:1.000, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung.

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.00 der Stadtgemeinde Schladming ist für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:

- (1) Teilflächen der Grundstücke 450/12, 450/11, 450/6 und 450/7 der KG 67608 Pichl als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(34)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-1,0.

Als Aufschließungserfordernisse, die von Privaten zu erfüllen sind, sind festgelegt:

- Lärmfreistellung,
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

Als öffentliche Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

- Hochwasserfreistellung

- (2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung B14 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen zur Sicherstellung folgender öffentlicher Interessen erforderlich:

- geordnete, flächensparende und lärmreduzierende Bebauung,
- Integration in Orts- und Landschaftsbild,
- Abstimmung betreffend Abstellplätze ruhender Verkehr,
- mind. 10 m bebauungsfreier Gewässerabstand.

§ 5 Einschränkungen

- (1) Die bodenmechanischen Verhältnisse sind in Projekten zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und geeignete Gründungsmaßnahmen durchzuführen.

- (2) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende bestehende Infrastrukturleitungen (Strom, Kanal udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.

II. Bebauung

§ 6 Baufelder

Im Planungsgebiet werden 5 Baufelder festgelegt.

§ 7 Bebauungsweise

Festgelegt wird die offene Bebauungsweise (§ 4 Z 18 lit a, erster und zweiter Spiegelstrich Stmk. BauG 1995).

§ 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,4 festgelegt, wobei ausschließlich mit Tiefgaragen bebaute und begrünte Flächen unberücksichtigt bleiben.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,8 festgelegt.

III. Gebäude und Gestaltung

§ 9 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist in der zeichnerischen Darstellung durch Baugrenzl意思en iS des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt (Baufelder). Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenanlagen, Balkone, Vordächer und bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft. Ein Vortreten sonstiger Bauteile ist gemäß den Bestimmungen des § 12 (1) Stmk. BauG 1995 zulässig.
- (2) Die Errichtung von Nebengebäuden (Ausnahme gem. § 4 Z 10 Stmk. BauG 1995), Überdachungen (auch als Verbindung der Hauptbaukörper), Flugdächern, Werbeeinrichtungen, Bauteilen ohne Gebäudeeigenschaft, Bauwerken für Aufstiegshilfen (Stiegen, Rampen, Aufzüge, etc.), Sicht- und Lärmschutzanlagen, technischen Einrichtungen (zB. Schrankenanlagen, Trafos etc.) sowie Sammelstellen für Müll und Recyclingstoffe ist auch außerhalb der Baugrenzl意思en zulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

§ 11 Höhe der Gebäude

Die max. zulässige traufenseitige Gebäudehöhe (§ 4 Z.31 Stmk. BauG 1995) wird festgelegt mit:

- Baufelder 1 und 2: 17,50 m
- Baufelder 3 und 4: 18,00 m
- Baufeld 5: 5,00 m

§ 12 Geschoße

- (1) Die max. zulässige Anzahl der Geschoße wird gemäß der zeichnerischen Darstellung festgelegt mit:
 - Baufelder 1 bis 4: Untergeschoße und 4 oberirdische Geschoße (U+4)
 - Baufeld 5: 1 Geschoß

- (2) Untergeschoße gemäß (1) können auch als Tiefgaragen und Geschoße mit Nicht-Wohnnutzung errichtet werden.

§ 13 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dachform wird das Satteldach mit einer Neigung von 10° bis 20° festgelegt. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (2) Für eingeschossige Gebäude, Nebengebäude sowie Überdachungen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen von max. 10° zulässig.
- (3) Satteldächer sind mit nicht glänzendem Deckungsmaterial in den Farben Grau, Rot oder Rotbraun auszuführen.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind bekiest oder begrünt oder als oder als nicht glänzendes Blechdach in der Farbe Grau, Rot oder Rotbraun auszuführen.
- (5) Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei Satteldächern nur in dachflächenparalleler Ausführung zulässig und dürfen eine max. Aufständehöhe von 0,75 m aufweisen.

§ 14 Garagen und Nebengebäude

- (1) Die Errichtung von Tiefgaragenabfahrten ist auch außerhalb der Baugrenzlinien auf den Flächen der inneren Erschließung zulässig. Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind zu überdecken und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht beträgt mind. 0,70 m.
- (2) Zusätzlich ist die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 40 m² auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z 10 Stmk. BauG 1995).

§ 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Im Rahmen der Baueinreichung ist für die Gebäude und Werbeeinrichtungen ein Farbkonzept mit Materialangaben zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:

- Bei der Wahl der Materialien und Farben ist auf die Einfügung in das Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Fassaden und Dächer dürfen daher grundsätzlich nicht in bunter oder greller Farbgebung hergestellt werden. Unzulässig sind zudem glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.
- Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen und in erdigen oder hell- bis dunkelgraue Farbgebungen mit geringem farbigem Eindruck (geringer Farbvalenz) zu färbeln oder als Holzfassaden auszuführen. Für kleine Flächen sind Effektfarben zulässig (eigene Firmenwerbung etc.).

- Im Sockelbereich ist auch oberflächenbehandelter (gestockter oder sandgestrahlter) Sichtbeton ungefärbt oder in grauen oder erdigen Farbtönen oder Naturstein zulässig.
- Nicht verspiegelte Glasfronten sind grundsätzlich zulässig.
- An den Gebäuden angebrachte Leuchtmittel und lichtemittierende Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschoßes bzw. des 1. Obergeschoßes anzubringen und dürfen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an der jeweiligen Fassadenfläche den Dachsaum nicht überragen. Die Beleuchtungsintensitäten, Beleuchtungszeiten und Blauanteile in der Strahlung sind so gering wie möglich zu halten.

IV. Verkehrsanlagen

§ 16 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Verkehrsflächen der inneren Erschließung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer können ohne Einschränkung innerhalb des Planungsgebietes errichtet werden.

§ 17 Ruhender Verkehr

- (1) Die Stellplätze sind auf eigenem Grundstück in Form von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mit oder ohne Schutzdach oder als Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Die Errichtung von oberirdischen Kfz-Stellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist innerhalb der Baugrenzlinien und innerhalb der Flächen für die innere Erschließung zulässig.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder verkehrlich genutzte Flächen als Grundflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Im Rahmen der Baueinreichung ist ein Außenanlagenplan mit Bepflanzungskonzept zu erstellen und der Baubehörde vorzulegen.
- (2) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit max. 0,4 festgelegt.
- (3) Der Grünflächenfaktor wird mit mind. 0,4 festgelegt.
- (4) Im Planungsgebiet sind insgesamt mind. 20 Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 18-20 cm in einem Meter Höhe und mind. 6 m³ Wurzelraum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (5) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (6) Geländeänderungen sind gering zu halten. Auf eine dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechende, qualitätvolle bauliche und landschaftsplanerische Gestaltung ist besonders Wert zu legen. Böschungen sind als natürliche Böschungen oder mit bewehrter Erde zu gestalten. Steinschichtungen sind unzulässig. Geländeänderungen im Rahmen der Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen und Tiefgaragenabfahrten sind von diesen Einschränkungen ausgenommen.
- (7) Die Errichtung von Kinderspielplätzen inkl. Geräten, Terrassen, Pergolen udgl. ist auch auf Freiflächen zulässig.
- (8) Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlagen unzulässig.

§ 19 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind in licht-, luft- und kleintierdurchlässiger Konstruktion zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Sonstige Einfriedungen und Stützmauern sind nach Maßgabe des § 20 Stmk. BauG 1995 zulässig, bedürfen jedoch einer gesonderten Baubewilligung.
- (3) Hecken dürfen als lebende Zäune eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Es sind nur standortgerechte Gehölze (Hartriegel, Liguster, Hainbuchen, Forsythien, Spiraeen, Hundsrosen, Heckenkirschen etc.) in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig.

§ 20 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist auf Grundlage der vorliegenden wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung (Verfasser: DI Harald Fritz, siehe Anhänge), oder eines an dessen Stelle tretenden Nachfolgeprojektes im Bauverfahren nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen.
- (2) Oberflächenwässer von Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätzen, bei denen eine Verunreinigung (durch Kraftstoffe, Schmiermittel, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zu Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen ist auch auf Freiflächen zulässig.

§ 21 Ver- und Entsorgung

An die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Energieleitungsnetz, Wasserleitung und Kanalnetz) ist anzuschließen.

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 22 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

(DI Hermann Trinker)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes Pichl/Talstation Hochwurzen/Badesee im Anschluss an das Freizeitzentrum und den Badesee Pichl. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Zufahrtsstraße Badesee und in weiterer Folge die LB 320 Ennstalstraße.

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch ein kleinvolumiges, ehemals landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude bebaut und wird als überwiegend als Mahdwiese genutzt. Südliche Teilflächen werden derzeit als Parkplatz genutzt. Der Umgebungsbereich wird im Osten durch den angrenzenden Badesee sowie Sportanlagen geprägt, im Süden befindet sich die Enns und die Talstation des DSL Reiteralm. Im Norden liegt die Bahntrasse der ÖBB sowie die Landesstraße LB320 – Ennstalstraße.

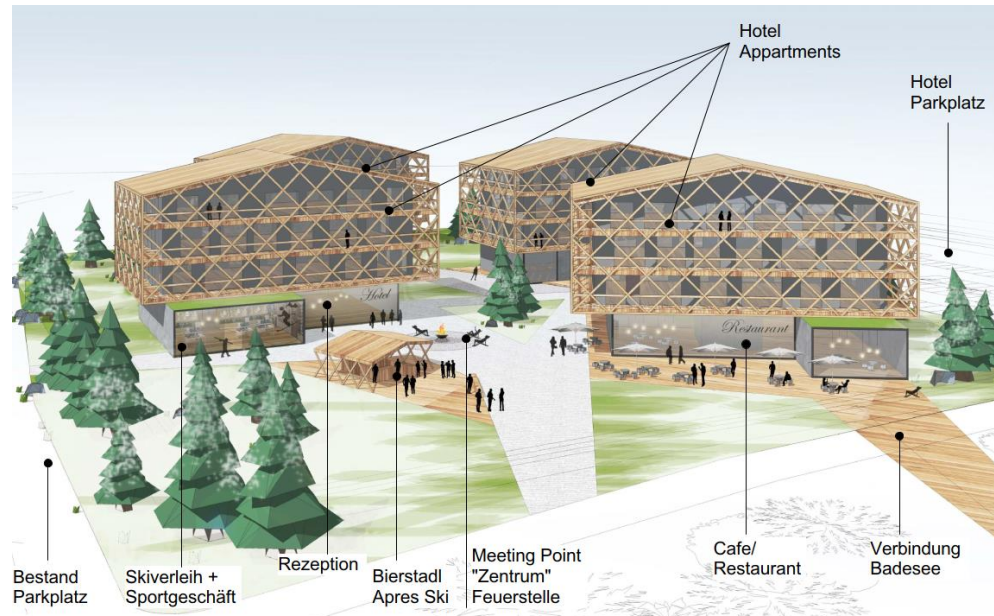


Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 05/2024, maßstabslos



Google Streetview, Erhebungsdatum 05/2024, Blickrichtung Süd

Der Bebauungsplan dient zur Schaffung der Rechtsgrundlagen für die geplante Errichtung einer aus vier freistehenden, viergeschoßigen Baukörpern bestehenden Hotelanlage mit Nebenanlagen und Tiefgarage.



Visualisierung LOVE architecture and urbanism ZT GmbH, Blickrichtung Nordwesten.

Zu § 1 Rechtsgrundlage

Das Raumordnungsgesetz 2010 regelt in den §§ 40 und 41 die Bebauungsplanung. Als weitere Grundlagen in Hinblick auf die Frei- und Grünräume sind die §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995 heranzuziehen.

Die Erlassung des Bebauungsplanes erfolgt insbesondere im Lichte der Bestimmung des §40 (6) Z.2 leg. cit., da die Erlassung nur Auswirkung auf die unmittelbar angrenzenden Grundeigentümer entfaltet. Eine Anhörung in angemessener Frist (14 Tage) liegt daher im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit.

Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß FWP 1.00) hat gemäß der DKM mit Stand 07/2023 ein Flächenausmaß von rd. 12.665 m², wobei das Planungsgebiet nach Umsetzung der mit 05.02.2024 baurechtlich bewilligten Geländeänderungen zur Hochwasserfreistellung weitgehend flach ist.

Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

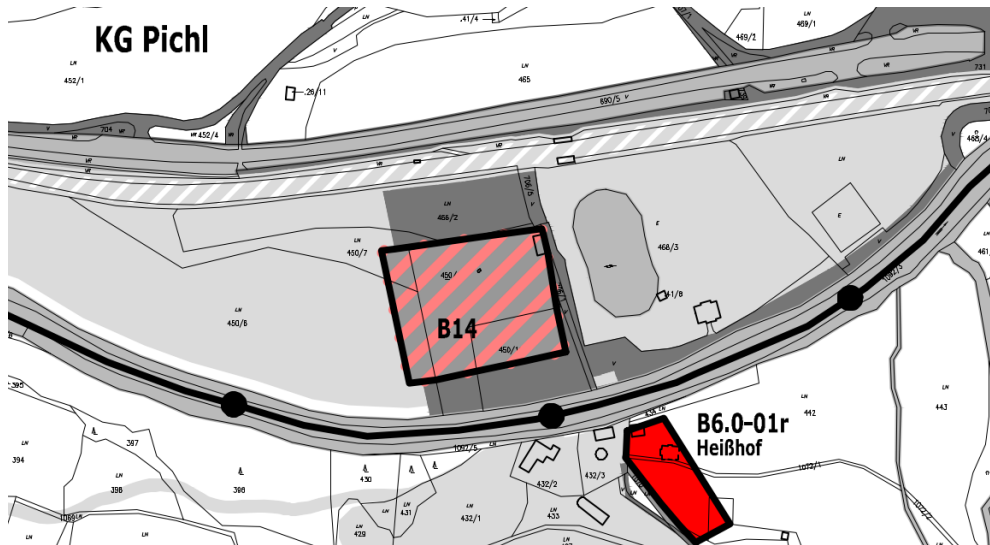
Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 07/2023.

Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.00 ist für das Planungsgebiet Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(34)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 1,0 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung des Flächenwidmungsplanes 1.00 ist ein Bebauungsplan erforderlich.



Rechtskräftiger 1. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Schladming, maßstabslos



Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 der Stadtgemeinde Schladming, maßstabslos

Zu den Aufschließungserfordernissen:

Lärmfreistellung

Für Objekte und wesentliche Aufenthaltsbereiche im Freien sind die Planungsrichtwerte entsprechend der ständigen und langjährig gepflegten Handhabung im Rahmen der örtlichen Raumplanung einzuhalten. Unter wesentlichen Freiflächen versteht man jene Flächen wie Terrassen etc., die für einen länger dauernden Aufenthalt im Freien bestimmt sind. Die Planungsrichtwerte für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) betragen gemäß ÖNORM S 5021 55 dB(A) im Tageszeitraum von 06:00 bis 19:00 Uhr, 50 dB(A) im

Abendzeitraum von 19:00 bis 22:00 Uhr und 45 dB(A) im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Ein Schalltechnisches Gutachten (Verfasser: Vatter&Partner ZT-GmbH, siehe Anhänge) ist vorliegend. Gemäß diesem Gutachten werden die Planungsrichtwerte im Norden des Planungsgebietes teilweise überschritten. Aufgrund dessen ist bei der Planung mit ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen (u.a. mechanische Lüftungsanlagen oder Schalldämmlüfter) und der Berücksichtigung der im Gutachten angeführten Schallschutz-Anforderungen die Einhaltung der Planungsrichtwerte zu gewährleisten.

Bezüglich des Schutzes der Außenbauteile wird auf die Anforderungen der geltenden OIB-Richtlinie 5 „Schallschutz“ verwiesen

Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung

Siehe „zu § 20“ des Erläuterungsberichtes.

Hochwasserfreistellung

Entsprechend der Abflussuntersuchung ABU VI 2017 GZP Enns III liegen Teilflächen des Planungsgebietes innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (HQ100) sowie innerhalb der gelben Gefahrenzone und des rotgelben Funktionsbereiches (Bundeswasserbauverwaltung) der Enns.

Für die innerhalb des HQ100 gelegenen Bereiche ist die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gem. technischem Bericht zur Hochwasserfreistellung (Verfasser: flussbau iC GesmbH, siehe Anhänge) möglich. Gemäß dem vorliegenden Konzept ist für die Hochwasserfreistellung der betroffenen Flächen eine Anhebung des Geländes im Süden und Westen des Planungsgebietes um rd. 0,80 m erforderlich. Durch die Errichtung einer 330 m langen und 0,5-0,75 m Geländekorrektur im westlichen Anschluss an das Planungsgebiet wird auch der Bereich nördlich des Planungsgebietes, der Bahnhofsbereich sowie die Bahnunterführung vor Überflutungen geschützt. Dadurch ist auch im Hochwasserfall eine Zu- und Abfahrt möglich.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind gemäß dieses Konzeptes oder eines an dessen Stelle tretenden Nachfolgeprojektes umzusetzen. Eine baurechtliche Bewilligung (GZ: 131-9-214-2023/4/wr vom 05.02.2024) zur Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen wurde bereits erteilt. Diese bewilligte Geländeänderung wird iSd § 4 Z.46 lit.a Stmk. BauG 1995 als natürliches Gelände den Festlegungen dieses Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Zu § 5 Einschränkungen

Zu (1) Im Zuge von Bauverfahren sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechen der Nachweise zu führen (vgl. §§ 5 (1) Z 4 und 61 Stmk. BauG 1995) bzw. Vorgaben festzulegen.

Zu (2) Auf allfällige im Planungsgebiet liegende bestehende Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.

Zu § 6 Baufelder

Es sind fünf Baufelder festgelegt, die mit Gebäuden bebaut werden können, wobei eines dieser Baufelder auf die Errichtung eingeschobiger Gebäude eingeschränkt ist. Die Abstände der Baugrenzlinien sind von den zivilrechtlich anerkannten Grenzen zu bemessen.

Zu § 7 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des umgebenden Landschaftsraumes offen zu erfolgen.

Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z 17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der Bauplatzgrößen differenziert festgelegt. Bei seiner Berechnung sind die ÖNORM B 1800 (2013), das dazugehörige Beiblatt 1 (2014) und die ÖNORM EN 15221-6 (2011) heranzuziehen.

Zu (2) Der Maximalwert des Bebauungsdichterahmens wird von 1,0 auf 0,8 herabgesetzt. Dies begründet sich in der angestrebten künftigen visuellen Wirksamkeit im offenen Landschaftsraum. Der Bebauungsdichterahmen für die der touristischen Nutzungen im Umgebungsraum, insbesondere nördlich der Landesstraße, soll den Maßstab für eine künftige Bebauung bilden. Eine für das Gebiet typische Nutzung wird dadurch nicht eingeschränkt. Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 idgF.

Zu § 9 Lage und Stellung der Gebäude

Die zulässige Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist im Plan durch die Festlegung von Baugrenzlinien fixiert. Durch die Baugrenzlinien werden Bauflächen gebildet, die im Plan farblich dargestellt sind. Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995 wird verwiesen. Nebengebäude dürfen eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden. Für Tiefgaragen, Überdachungen und Flugdächer gelten die Baugrenzlinien nicht.

Zu § 10 Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Lage der Gebäude ist durch die Baufelder in der zeichnerischen Darstellung fixiert. Die Lage des Höhenfestpunktes eines Projektes wird im Rahmen des Bauverfahrens geprüft werden. Dabei sind auch die Belange des Schutzes des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Zu § 11 Höhe der Gebäude

Die traufenseitige Gebäudehöhe ist im Sinne des § 4 Z 31 Stmk. BauG 1995 der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüberliegenden traufenseitigen Dachsaum.

Durch die Stadtgemeinde Schladming wurde mit 05.02.2024 die Errichtung einer Geländeanschüttung für die Hochwasserfreistellung gemäß dem technischen Bericht der iC Flussbau (siehe Anhänge) baurechtlich bewilligt. Diese bewilligte Geländeänderung wird iSd § 4 Z.46 lit.a Stmk. BauG 1995 als natürliches Gelände den Festlegungen dieses Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Die nach Baufeldern differenzierte Festlegung der maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhe begründet darin, dass auch im randlichen Böschungsbereich der Geländeänderung Bauführungen zulässig sind.

Durch die angemessene Baukörperhöhe wird eine relativ einheitliche Silhouettenwirkung erreicht und das Erscheinungsbild trotz möglicherweise unterschiedlicher Objektform harmonisiert.

Zu § 12 Geschoße

Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird für Hauptgebäude mit vier Geschoßen festgelegt. Hierbei wird die Höhenentwicklung von bestehenden touristisch genutzten Objekten im Umgebungsraum aufgenommen und fortgeführt. Die Anzahl der Untergeschoße wird durch diese Festlegung nicht eingeschränkt.

Zu § 13 Dachformen und Dächer

Durch die Festlegungen zu Dachformen, -farben und -neigungen wird trotz des gegebenen Spielraums in der Gestaltung eine Ordnung vorgegeben.

Zu (1) Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung des Bestandes in den angrenzenden Gebieten die bestehenden Gebäudetypologien aufgenommen und fortgeführt. Für Hauptgebäude sind daher Satteldächer zulässig. Da die Bebauung geordnet und strukturiert erfolgt und die Höhenentwicklung einheitlich ist, ist die Einbindung in das Orts- und Straßenbild sichergestellt. Für Bauteile die untergeordnet in Erscheinung treten (Schutzdächer für Eingänge udgl.) sind Abweichungen zulässig.

Zu (2) Eingeschoßige Gebäude, Nebengebäude und Überdachungen treten im Ortsbild untergeordnet in Erscheinung. Durch die Errichtung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern können auch Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.

Zu (3) Graue oder regional vorkommende erdfarbene, nicht glänzende Dächer, die im Bestand und der weiteren Umgebung vorzufinden sind, fügen sich sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild ein.

- Zu (4) Flachdächer oder flach geneigte Dächer können als Foliendach wahlweise auch begrünt oder bekiest oder als nicht glänzende Blechdächer in der Farbe Grau ausgeführt werden. Ihre Oberfläche tritt im Ortsbild kaum in Erscheinung. In der Draufsicht fügen sich diese Materialien gut in das Landschaftsbild ein.
- Zu (5) Um durch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hintan zu halten, sind diese auf geneigten Dächern parallel zur Dachhaut auszuführen.

Zu § 14 Garagen und Nebengebäude

- Zu (1) Tiefgaragen dürfen innerhalb des gesamten Planungsgebietes errichtet werden, sofern sie nicht über das natürliche Gelände hervorragten. Oberirdische Teile von Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzlinien und Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.
- Zu (2) Die Nutzung von Grundflächen hat entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen u.a. unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches zu erfolgen. Nebengebäude (§ 4 Z 47 Stmk. BauG 1995) können ohne Einschränkung innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.

Zu § 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Bauten dieser Region kaum dekorative Zierarten aufweisen. Daher sind auch bei neuen Bauten dekorativ addierte Bauelemente unerwünscht und nicht dem traditionellen Ortsbild entsprechend. Die Gestaltung der Oberflächen und deren Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild werden jeweils im Zuge des Bauverfahrens geprüft werden (Bemusterung der Fassade gegenüber der Baubehörde vor der Ausführung).

Weiters wird durch strenge Vorgaben für Leuchtmitteln im Außenbereich störende Lichtemissionen hintangehalten. Hinsichtlich der Außenbeleuchtung wird auf den österreichischen Leitfaden „Außenbeleuchtung – Licht, das mehr nützt als stört“, Herausgeber: Amt der Steiermärkischen Landesregierung verwiesen. Im Zeitraum zwischen 22:00 und 05:00 Uhr soll gemäß der ÖNORM O1052 keine nicht notwendige Beleuchtung (zB. aus sicherheitstechnischen Zwecken) erfolgen. Die Farbtemperatur der verwendeten Leuchten soll zur Hintanhaltung negativer Effekte auf Vögel, Insekten und Säugetiere 3.000 Kelvin nicht überschreiten. Der kurzwellige Anteil des Lichtspektrums (Blauanteil) soll dabei so gering wie möglich gehalten werden.

Zu § 16 Verkehrsflächen

Die Zu- und Abfahrt zum Planungsgebiet ist so zu gestalten, dass die erforderlichen Sichträume gemäß RVS 03.05.12 von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden und/oder durch geeignete Maßnahmen (zB Errichtung und dauerhafte Erhaltung eines Verkehrsspiegels) verkehrstechnisch verträglich sind. Der Nachweis ist im Bauverfahren zu führen.

Ergänzende Zufahrten für die Anlieferung udgl. sowie Wege für die fußläufige Erschließung (zB Gebäudezugänge, Verbindungswege udgl.) können innerhalb der Baugrenzlinie, auf Flächen für den ruhenden Verkehr sowie auch auf Freiflächen errichtet werden – ihre genaue Festlegung ist im Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

Zu § 17 Ruhender Verkehr

Gemäß gesetzlichem Stellplatzschlüssel ist für Beherbergungsbetriebe 1 Kfz-Abstellplatz je Mieteinheit vorzusehen (§ 89 Stmk. BauG 1995). Bei Mieteinheiten deren Nutzfläche 50 m² übersteigt sind gemäß § 2 Z 3 der Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Schladming (GZ: 131-0/002-2022, Datum: 14.12.2022) mind. 2 Kfz-Abstellplätze vorzusehen.

Überdachte Stellplätze dürfen grundsätzlich auch vor die Baugrenzlinie vortreten. Hinsichtlich der Abstände von den Grundgrenzen wird auf die OIB-Richtlinie 2.2 verwiesen.

Zu § 18 Freiflächen und Grüngestaltung

Zu (1) Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind zur Eingliederung der Bebauung in den Landschaftsraum erforderlich und daher als Projektunterlage gemäß § 22 (3) iVm § 23 BauG in Bauverfahren zu prüfen und zu bewilligen. Angestrebt wird eine dem Charakter Umgebung angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung.

Zu (2) Der Grad der Bodenversiegelung wird iS der Bestimmung des § 8 (3) Stmk. BauG 1995 festgelegt und errechnet sich aus dem Verhältnis der versiegelten unbebauten Fläche zur unbebauten Fläche am Bauplatz.

Unbebaute Flächen am Bauplatz sind gemäß § 2 Z.33 StROG 2010 jene Grundflächen, *die nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport, Schwimmbecken und dergleichen) bebaut sind.*

Versiegelte unbebaute Flächen sind jene Grundflächen, die die o.a. Begriffsbestimmung erfüllen und zusätzlich eine Bodenversiegelung iS des § 4 Z.18a Stmk. BauG aufweisen, das ist die *Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht*

oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.

Auf die Anforderungen des § 23 (1) Z.1 Stmk. BauG (Projektunterlagen) wird hingewiesen, wonach ein Lageplan u.a. auch Bodenversiegelungsflächen auszuweisen hat.

Gemäß § 8 (3) Stmk. BauG sind grundsätzlich mind. 50 % der nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder mit einer wasserdurchlässigen Schicht, wie zB mit Rasengittersteinen auszuführen (Ausnahmen lt. baugesetzlicher Bestimmung).

- Zu (3) Der Grünflächenfaktor ist gemäß § 4 Z.34 b Stmk. BauG 1995 das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche. Er sichert in Verbindung mit Bepflanzungsgeboten eine Durchgrünung des Planungsgebietes und trägt positiv zum Mikroklima bei.

Bei den mit Vegetation bedeckten Flächen werden Oberflächen von baulichen Anlagen, die mit Pflanzsubstrat oder Erdreich überdeckt und begrünt sind (zB Gründächer) sowie natürliche Wasserflächen berücksichtigt.

- Zu (4) Um die Einfügung der Bauten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bestmöglich zu gewährleisten sind im Planungsgebiet Baumpflanzungen durchzuführen. Die Vorgaben in Bezug auf die Qualität der Bäume (großer Mindeststammumfang) sichern eine rasche visuelle Wirksamkeit im Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Auf die Bestimmungen des § 41 (3) iVm § 65 StROG 2010 wird hingewiesen.

- Zu (5) Eine der örtlichen Charakteristik angepasste Grüngestaltung und Bepflanzung wird angestrebt. Standortgerechte Gehölze (Baumarten: Ahorn, Linde, Eiche etc.), die der örtlichen Charakteristik entsprechen und die Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ermöglichen, sind vorgesehen. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen (v.a. der Arten: Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute) soll durch diese Festlegung vermieden werden.

- Zu (6) Die Eingriffe in das natürliche Gelände sind möglichst gering zu halten und aufgrund der weitgehend ebenen Fläche auch nur im untergeordneten Ausmaß erforderlich. Steinschichtungen sind aufgrund ihrer Fremdkörperwirkung und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unzulässig.

Die Ausformulierung von geländemodellierten Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen sind von den Bestimmungen ausgenommen.

Zur Sicherstellung der Bewilligungsfähigkeit solcher Anlagen und Maßnahmen sind Geländeänderungen im Rahmen der Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen von diesen Einschränkungen ausgenommen.

- Zu (7) Die Errichtung von Spielplätzen soll durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben, sondern projektbezogen realisiert werden. Spielplätze sind daher innerhalb der Baugrenzlinien sowie auf Freiflächen zulässig.
- Zu (8) Durch die Regelung soll die Inanspruchnahme von hochwertigen Baulandflächen zur ausschließlichen Energiegewinnung hintangehalten werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sollen als zweite Nutzungsebene prioritär auf Dach- und Gebäudeoberflächen errichtet werden.

Zu § 19 Einfriedungen und lebende Zäune

- Zu (1) Im vorliegenden Ortsbild sind Einfriedungen durch Zäune mit wenigen Ausnahmen als Lattenzäune oder Maschendrahtzäune üblich. In der Fernwirkung treten diese kaum mit Barrierewirkung in Erscheinung. Diese Prägung soll grundsätzlich weitgehend erhalten bleiben. Falls Zäune errichtet werden, sollen diese von Hecken durchwachsen werden können.
- Zu (2) Diese Ausnahmeregelung dient der Schaffung der Rechtsgrundlage für die Errichtung von Einfriedungselementen, welche im untergeordneten Ausmaß von den Bestimmungen dieser Verordnung abweichen (zB. flankierende Gestaltungselemente im Bereich von Einfahrtstoren etc.).
- Zu (3) Die Höhenbeschränkung für Hecken hat ein geordnetes Erscheinungsbild zum Ziel. Außerdem bietet die Festlegung die Möglichkeit, gegen zu hohe, störende Hecken einzuschreiten. Lebende Zäune und Hecken sollen einen ausreichenden Abstand zu Straßen und Wegen aufweisen, um deren Nutzung nicht nachhaltig zu beeinflussen.

Zu § 20 Oberflächenentwässerung

Um das Gleichgewicht des Wasserhaushaltes möglichst wenig zu beeinflussen, sind versiegelte Flächen auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken.

Gemäß der vorliegenden Wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung zur Oberflächenentwässerung (Verfasser: DI Harald Fritz, siehe Anhänge) wurden im Planungsgebiet Erkundungsschürfen bis zu einer Tiefe von rd. 3,50 m bzw. 5,00 m durchgeführt. Das Projektgebiet ist im Wesentlichen von sandigen Kiesschichten, welche von kiesigen Sanden unterlagert werden, geprägt. Der Boden weist eine Durchlässigkeit von $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s auf. Die anfallenden Oberflächenwässer der Dachwässer sollen gemäß dem vorliegenden Konzept über drei Sickerschächte je Baukörper bzw. alternativ über unterirdische Sickerkörper erfolgen. Die anfallenden Meteorwässer der an das Planungsgebiet anschließenden Parkplatzflächen sollen über Rasenmulden versickert werden. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer sowie die Umsetzung der Maßnahmen entsprechend der Wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung ist in Bauverfahren nachzuweisen und im Zuge der Baueinreichung zu prüfen. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch entsprechende Wartung dauerhaft sicherzustellen. Die Filterung der Oberflächenwässer von Verkehrsflächen durch Bodenschichten entspricht dem

Stand der Technik (vgl. Vorgaben der Qualitätszielverordnung Chemie Grundwasser). Die Errichtung von Entwässerungsanlagen udgl. soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann innerhalb der festgelegten Baufelder, oder auch direkt auf Verkehrs- oder Freiflächen zweckmäßig sein.

Hinsichtlich hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf den „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung sowie auf die ÖNORM B 2506-1, auf die ÖNORM B 2506-2, auf das ÖWAV Regelblatt 35, auf das ÖWAV Regelblatt 45 und auf das DWA Regelblatt A 138 - jeweils in den derzeit gültigen Fassungen - verwiesen.

Zu § 21 Ver- und Entsorgung

Die Verpflichtungen ergeben sich aus anderen Rechtsmaterien. Die Wasserversorgung soll durch die Ortswasserleitung, die Abwasserentsorgung durch die Ortskanalisation erfolgen.

Zu § 22 Rechtswirksamkeit

Nach einer zweiwöchigen Anhörung der Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und daran angrenzenden Grundstücke sowie der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung hat der Gemeinderat über allfällige Einwendungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan befunden. Im Anschluss wurde der Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan wird ortsüblich mindestens 14 Tage kundgemacht und tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.




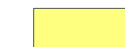
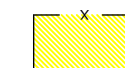




Zeichnerische Darstellung

1) Rechtsplan




2) Lageplan, LOVE architecture and urbanism ZT GmbH

Legende

ERSICHTLICHMACHUNGEN

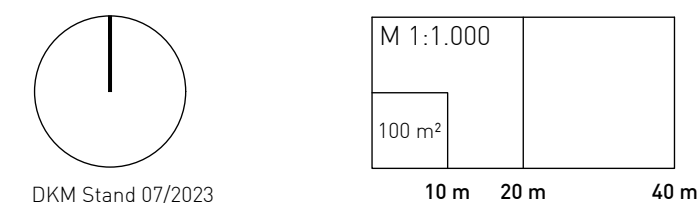
-  DKM Grundstücksgrenzen
-  DKM Nutzungsgrenzen
-  Gebäude Bestand
DKM und Gebäudenachtrag
-  Verkehrsflächen
Öffentliche und private Verkehrsflächen
-  Abbruch
-  Hochwasserabflussbereich HQ100
gem. technischer Bericht Hochwasserfreistellung
Flussbau iC GesmbH, GZ: 54x110255 vom 18.10.2023
-  Höhenschichtlinien
gemäß Naturstandsaufnahme
-  Höhenschichtlinien
gemäß Hochwasserfreistellung
-  50m Feuerbereich ÖBB
gem. § 43a EisbG 1957

FESTLEGUNGEN

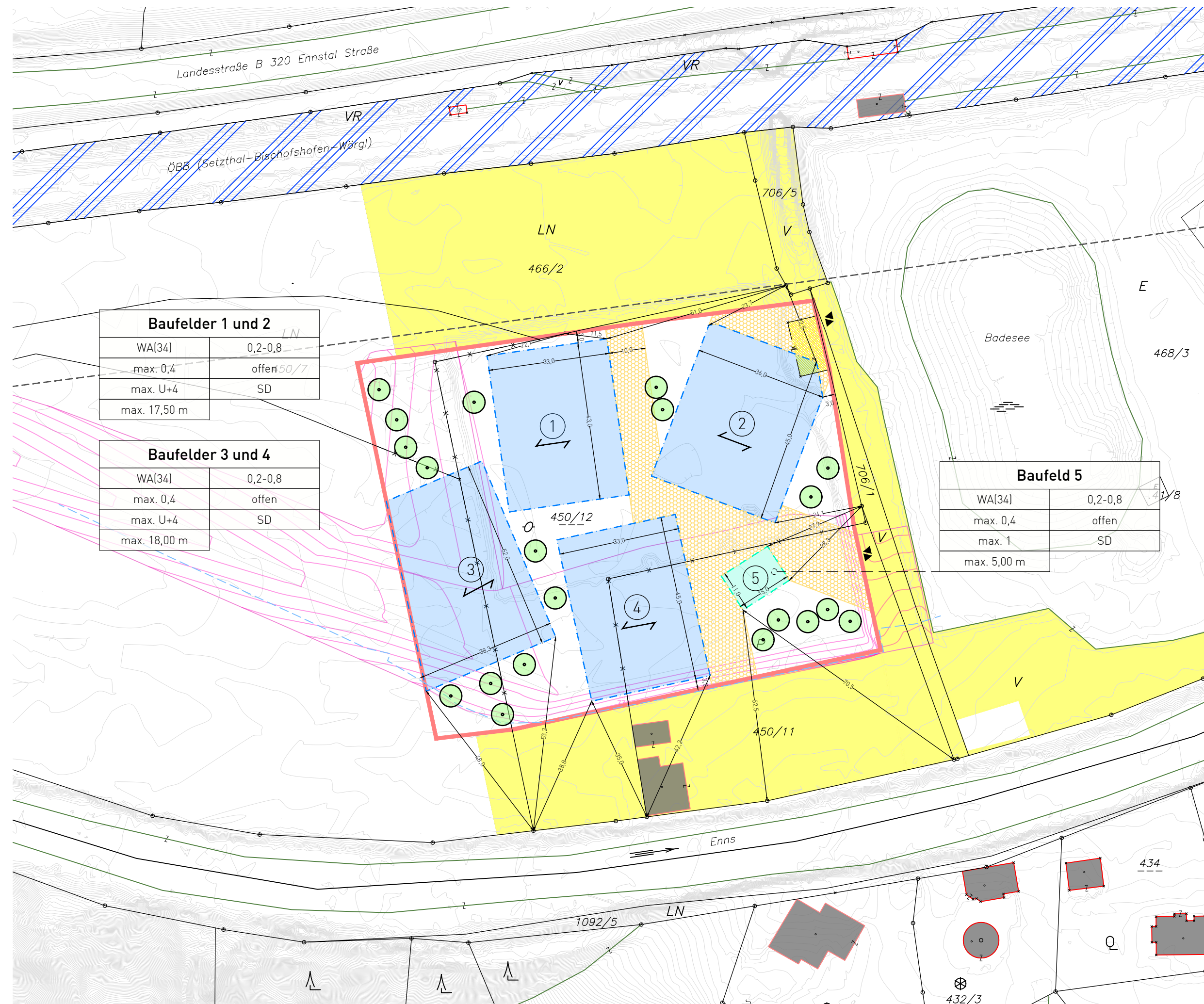
-  Grenze des Planungsgebietes
Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
-  Grundstücksgrenze Löschung
-  Baufeldnummer
-  Zufahrt Kfz-Verkehr
Lage und Anzahl optional
-  Baufeld für Hauptgebäude
Begrenzt durch Baugrenznlinien
-  Baufeld für eingeschobene Gebäude
Begrenzt durch Baugrenznlinien
-  Innere Erschließung
Zufahrten / Ruhender Verkehr
-  Freiflächen
-  Verpflichtende Baumpflanzung
Abweichungen in der Lage zulässig

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Geschoße	Dachformen
Gebäudehöhe traufenseitig	

ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB



DKM Stand 07/2023
 Höhenschichtlinien: ecoMAP e.U.
 Plannr.: 2330-LP-v12, 29.11.2023
 Projekt Geländeanschlüttung Hochwasserfreistellung
 Baubewilligung GZ: 131-9-214-2023/4/wr, Datum: 05.02.2024



Stadtgemeinde Schladming

Bebauungsplan B14 "Hotel Pichl" Rechtsplan | Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 07.08.2024

GZ: RO-612-65 / BPL B14

Planverfasser

Von 26.08.2024 bis 09.09.2024

Anhörungsfrist
gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft

Interplan
 Ziviltechniker
 Interplan ZT GmbH
 Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
 office@interplan.at
 +43 316 / 72 42 20



Infrastrukturinsel
Müll etc.

Spielplatz

Fahrräder
Abstellplätze

Bewegungspark

Parkplatz Bestand
erweitern

Zufahrt
Parkplatz NEU

Anlieferung Restaurant

Verbindung
Badesee

Meeting Point
"Zentrum"

Apres Ski

Zufahrt
Parkplatz Bestand

LAGEPLAN
M 1:1000

Anhänge

1) Wasserbautechnische Gesamtbetrachtung (Auszug)

DI Harald Fritz, GZ: 2022_038 vom 23.09.2022

2) Technischer Bericht Hochwasserfreistellung (Auszug)

Flussbau iC GesmbH, GZ: 54x110255 vom 18.10.2023

3) Schalltechnisches Gutachten (Auszug)

Vatter & Partner ZT-GmbH, GZ: 22-360A vom 30.05.2023

4) Verkehrstechnische Untersuchung (Auszug)

Triagonal GmbH vom Juli 2023

**Auftraggeber: Christian Steiner – Hotel Pichlmayrgut
Pichl 54
A – 8973 PICHL**

**Projekt: Hotel Pichl, Badeseesee
Schladming**

Parzelle Nr. 450/11, 450/12 und 466/2
KG Nr. 67608 Pichl

Wasserbautechnische Gesamtbetrachtung

zur

Oberflächenentwässerung

GZ: 2022_038
Seite 1 bis 26
Untertauern am 23.09.2022

Dipl. Ing. Harald FRITZ
Bauconsulting
Höheneggstraße 4
A - 5561 Untertauern



Gemäß Wasserbuchauszug Postzahl 19/1055 (Anlage 1) ist im Bereich des Schlagbrunnens der Reiteralm Bergbahnen Ges.m.b.H. & Co.KG. eine Schutzzone ausgewiesen. Der Brunnen liegt jedoch südlich der Enns, wodurch von einer negativen Beeinflussung durch die geplante Baumaßnahme unter Einhaltung der Regelwerke und des aktuellen Standes der Technik nicht auszugehen ist.

Gemäß Wasserbuch Postzahl 19/1248 (Anlage 2) verfügt die Stadtgemeinde Schladming bis 31.12.2046 über ein Wasserrecht für die Entnahme von Grundwasser aus einem Bohrbrunnen und Rückleitung in die Enns auf dem Grundstück Nr. 468/3, KG 67608 Pichl. Das hier entnommene Grundwasser dient zum Betrieb des Freizeitteichs als Nutzwasser für Badezwecke.

Für das Wasserrecht der ÖBB gemäß Wasserbuch Postzahl 19/1423 (Anlage 3) zur Regenentwässerung – Einleitung/Versickerung besteht aus technischer Sicht keine negative Beeinflussung durch die Baumaßnahme.

11. Untergrundverhältnisse

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 16.09.2022 auf den Grundstücken Nr. 450/12 und 466/2, beide KG 67608 Pichl je ein Probeschurf hergestellt. Die Baggerschurfe wurden bis in eine Tiefe von ca. 3,50 m bzw. 5,00 m abgeteuft.

Die geplante Baumaßnahme kann zum derzeitigen Projektstand gemäß ÖNORM B 1997-2 der geotechnischen Kategorie 1 zugeordnet werden. Die Folgerungen für die Oberflächenentwässerung können aus den durchgeführten Probeschürfen und den zugrundeliegenden Unterlagen für den derzeitigen Projektstand ausreichend dargelegt werden.



Abb. 11: Lage Probeschurfe (Auszug: Projektmappe Hotel Pichl)

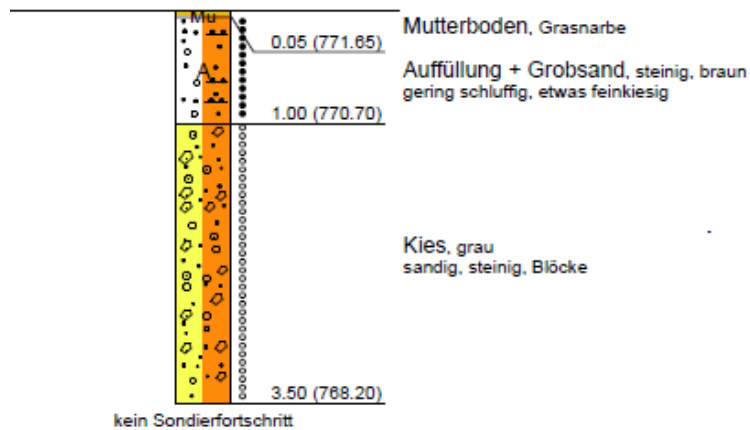
Das Projektgebiet ist im Wesentlichen von sandigen Kiesschichten in einer Mächtigkeit von 2,0 bis 3,0 m geprägt, welche von kiesigen Sanden unterlagert werden. Die Lagerungsdichte kann mit locker bis mitteldicht angegeben werden. In den Kies- und Sandschichten waren Stein- und Blockeinlagerungen mit einem Durchmesser von 20 cm bis zu 0,5 m anzutreffend. Im Schurf 2 wurden geringe Wasserzutritte während der Herstellung des Probeschurfs in einer Tiefe von ca. 4,90 m unter GOK festgestellt.

Unten dargestellte Bodenschichten wurden erschurft – siehe auch Anlage 4

11.1. Schurf 1:

Schurf 1

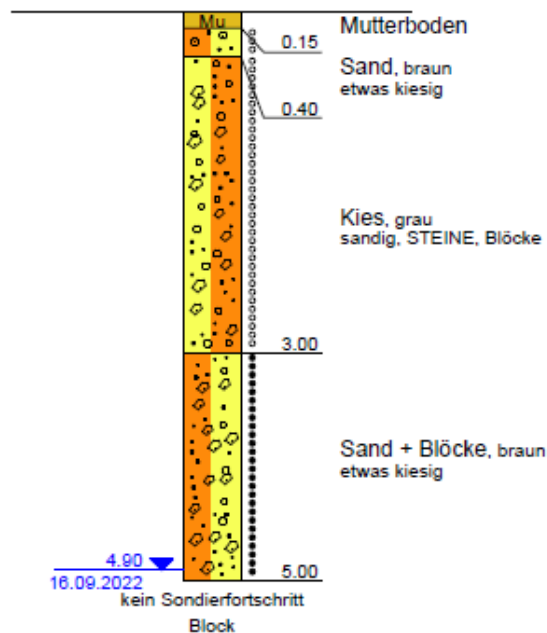
771,70



11.2. Schurf 2:

Schurf 2

770,80



Die Durchlässigkeit des Untergrundes wird im digitalen Bodenkataster in der Nähe des Projektgebietes mit hoch bis sehr hoch ausgewiesen.

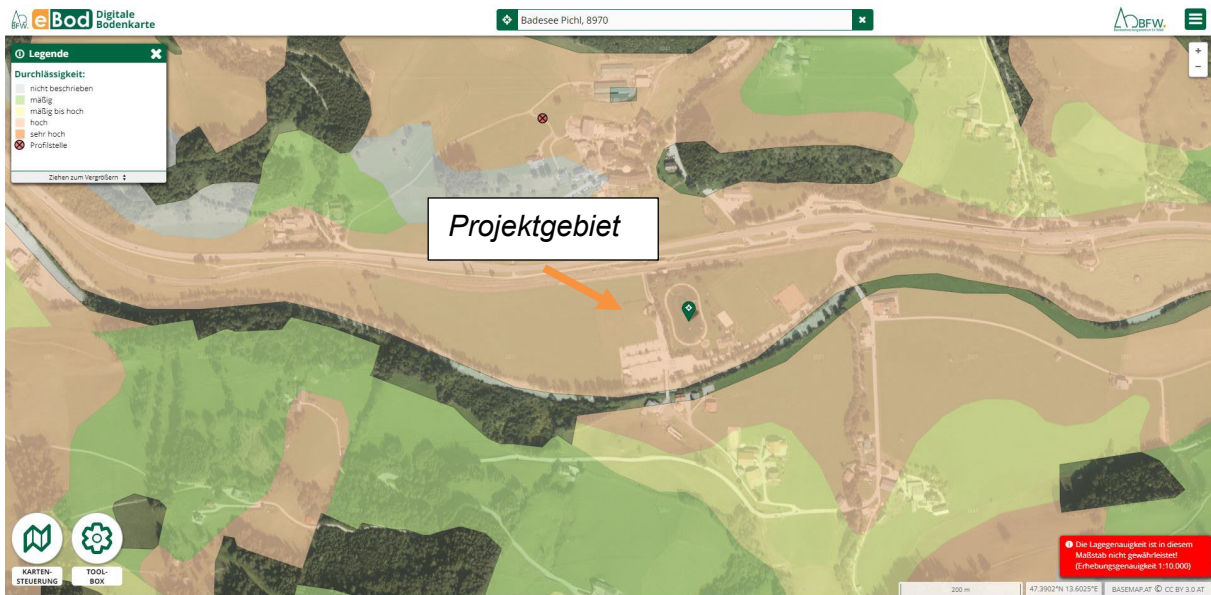


Abb. 12: digitale bodenkarte: Durchlässigkeit (Quelle: eBod - BFW)

Die beschriebene Geologie lässt ebenfalls auf eine hohe Durchlässigkeit schließen. Die Beurteilung des Bodens (Sand / Kies) anhand der am 16.09.2022 durchgeführten Probeschurfe ergab auch eine hohe Durchlässigkeit (k_f -Wert 10^{-3} bis 10^{-3} m/sec), wobei die Durchlässigkeit in den Sandschichten mit 10^{-4} bis 10^{-5} m/sec etwas geringer als in den Kiesschichten anzunehmen ist.

Zur Quantifizierung der Durchlässigkeit wurde am 16.09.2022 ein Sickerversuch durchgeführt. Die Grundfläche an der Schurfsohle beträgt $0,90 \times 2,00 \text{ m} = 1,80 \text{ m}^2$. Mittels Wassertank wurde der Schurf mit rd. $1,0 \text{ m}^3$ Wasser gefüllt. Nach Ende der Befülldauer von 30 sec betrug der Wasserstand im Schurf 56,0 cm.

Folgende Absenkungen wurden dokumentiert:

Zeit [min]	Zeit [sec]	Wasserstand [cm]
0,5	30	56
1	60	50
2	120	44
3	180	40
4	240	36
5	300	33
6	360	30
7	420	27
8	480	24
9	540	21
10	600	18
11	660	15
12	720	12
13	780	9
14	840	6
15	900	3
18	1080	0

Daraus ergibt sich eine $\Delta H = 0,40$ m und eine $\Delta T = (1.080 - 180) = 900$ sec. Mit den Werten aus dem Sickerversuch errechnet sich eine Durchlässigkeitsbeiwert von

$$k_f = 0,40/900 = 4 \times 10^{-4} \text{ m/sec}$$

Es wird empfohlen zur Bemessung der Sickeranlagen in weiterer Folge eine Durchlässigkeit von $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/sec angesetzt.

11.3. Grundwasserstand

Im Probeschuf 2 wurde in einer Tiefe von ca. 4,90 m unter GOK (765,90 müA) ein Wasserzutritt aufgenommen.

Aus den Aufzeichnungen des Pumpversuches am Bohrbrunnen der Stadtgemeinde Schladming auf der Parzelle 468/3, KG 67608 Pichl ist ein Wasserstand im Ruhezustand von 4,80 m unter GOK abzulesen (Anlage 5).

Der hydrografische Dienst des Landes Steiermark betreibt seit März 2007 die Grundwassermessstelle Pichl – Kainisch, BI 1011 auf der Parzelle 468/3, KG 67608 Pichl. Die Geländehöhe ist hier mit 769,23 müA angegeben.

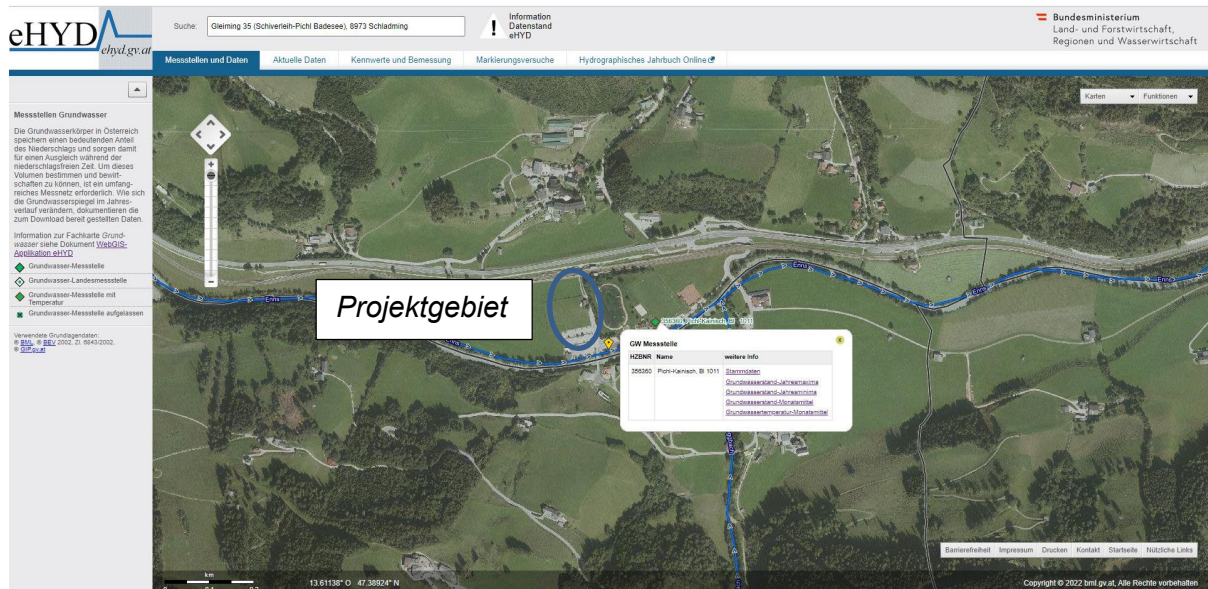


Abb. 13: Lagekarte Pegel BI 1011(Quelle: ehyd)

Daraus lässt sich ableiten, dass der jährliche Grundwasserhöchststand bis ca. 2,70 m unter die Geländeoberkante reicht. Die Herbstwerte liegen ca. 5,0 unter GOK. Das zeigen auch die Aufzeichnungen des Pumpversuches vom Oktober 2019 und jene des Probeschurfs im September 2022.

Durch die Aufschüttung auf der Parzelle 450/12, KG 67608 Pichl von rd. 0,90 m kann von einem Abstand der Geländeoberkante zum Jahresmaximum des Grundwassers von mindestens 3,60 m ausgegangen werden.

12. Oberflächenentwässerung

Die Durchlässigkeit des Untergrundes am vorliegenden Grundstück wurde mittels Sickerversuche mit rd. $4 \cdot 10^{-4}$ m/s bestimmt. Zur Bemessung der Sickeranlagen soll in weiterer Folge eine Durchlässigkeit von $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s angesetzt.

Es werden für die Bemessung der Oberflächenentwässerung der Dachwässer unterirdische Sickerkörper bzw. Sickerschächte und für die Parkflächen Sickersmulden gewählt.

12.1. Örtliche Regenspende

Für die Bemessung der Oberflächenentwässerungsmaßnahmen ist der Gitterpunkt 4550 (Pichl) des hydrographischen Dienstes heranzuziehen (Anlage 6). Gemäß ÖWAV-Regelblatt 45 Punkt 7.1.1. wird empfohlen, hydraulisch mindestens ein 5-jährliches Niederschlagsereignis der Dimensionierung einer Sickeranlage (evtl. mit vorgelagerter Retentionsmöglichkeit) zugrunde zu legen, wobei für ein einjähriges Niederschlagsereignis eine Entleerungszeit der Sickeranlage von maximal 24 Stunden einzuhalten ist.

In Fällen, in denen höhere Schutzanforderungen gestellt werden, muss die Jährlichkeit des Niederschlagsereignisses zur Bemessung des Retentionsvolumens, entsprechend Tab. 4, ÖWAV-Regelblatt 45 erhöht werden.

Nutzungskategorie/Ort	Jährlichkeit (1-mal in „n“ Jahren)
Ländliche Gebiete (geringe Bebauungsdichte)	1 in 10
Wohngebiete	1 in 20
Stadtzentren, Industrie- und Gewerbegebiete (hohe Bebauungsdichte)	1 in 30

Aus Sicht des Verfassers ist hier ein 10-jährliches Niederschlagsereignis für die Bemessung der Oberflächenentwässerungsanlage ausreichend.

Projektniveau auszugehen. Bei einer angenommenen Konstruktionshöhe der Tiefgarage von 3,50 m liegt der mittlere Grundwasserstand ca. 1,5 m unter dem Baukörper.

Die Parkflächen befinden sich ca. 707,8 müA wodurch der Grundwasserabstand bezogen auf das Jahresmaximum mehr als 2,0 m beträgt.

Es wird daher empfohlen die Dachwässer über Sickerschächte oder Rigolversickerung auf der aufgeschütteten Parzelle 450/12, KG 67608 Pichl zu verbringen, wobei die Sohle der Sickerkörper nicht tiefer als 3,0 m unter Niveau zu liegen kommen soll.

Durch den Abstand zum Jahresmaximums des Grundwasserstandes und der temporären Nutzung der Parkflächen können diese entsprechend Punkt 6.3, Flächenhafte Versickerung über durchlässige Oberflächen des ÖWAV-Regelblattes 45 über Rasenflächen versickert werden.

12.4. Bemessung der Oberflächenentwässerungsanlage

Gemäß ÖWAV-Regelblatt 45 Punkt 7.1.1. und ÖNORM B2506-2013 Punkt 6.1.2.1 *Jährlichkeit des Bemessungsniederschlags* wird empfohlen, wenn im Fall einer Überflutung nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind, hydraulisch mindestens ein 5-jährliches Niederschlagsereignis der Dimensionierung einer Sickeranlage zugrunde zu legen. In Fällen, in denen größere Beeinträchtigungen durch Überflutung zu erwarten sind muss die Jährlichkeit entsprechend erhöht werden.

Auch wenn größere Beeinträchtigungen oder Schäden durch etwaige Überflutungen bei einem 5-jährlichen Starkregenereignis nicht zu erwarten sind, wird hier für die Bemessung der Sickeranlage ein **10-jährliches Starkregenereignis** angesetzt.

Die Durchlässigkeit des Untergrundes am vorliegenden Grundstück wurde mittels Sickerversuch verifiziert und ergab einen k_f - Wert von 4×10^{-4} m/sec. Zur Bemessung der Sickeranlagen soll in weiterer Folge eine Durchlässigkeit von **$k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s** angesetzt.

12.4.1. Dimensionierung Sickerschacht

Nach derzeitigen Projektstand kann eine Dachfläche je Baukörper mit $24 \times 37 = 888$ m² angesetzt werden.

Zur sach- und fachgerechten Versickerung der Oberflächenwässer aus einem 10-jährlichen Niederschlagsereignis sind je Baukörper **drei Sickerschacht** mit einem Durchmesser von 2,5 m und einer mindestens erforderlichen Stauhöhe von 1,50 m zu errichten. Die wirksame Sickerfläche (Fläche der Baugrubensohle) muss ein Ausmaß von mindesten 10,0 m² aufweisen. Bei einer Zulauftiefe von 0,60 m und einer 0,50 m starken Filterpackung unter der Sickerschachtsohle ergibt sich eine Baugrubentiefe von 2,60 m im Endzustand - (siehe Anlage 7).

Hochwasserfreistellung Pichl

Christian Steiner

Technischer Bericht

Villach, 18.10.2023 • R00

EN ISO 9001

iC FLUSSBAU

flussbau iC GesmbH, Niederlassung Villach, 10. Oktober Straße 23, 9500 Villach, Österreich
T +43 4242 276 20 | flussbau-villach@ic-group.org | www.flussbau-ic.at | www.ic-group.org | FN 324011m

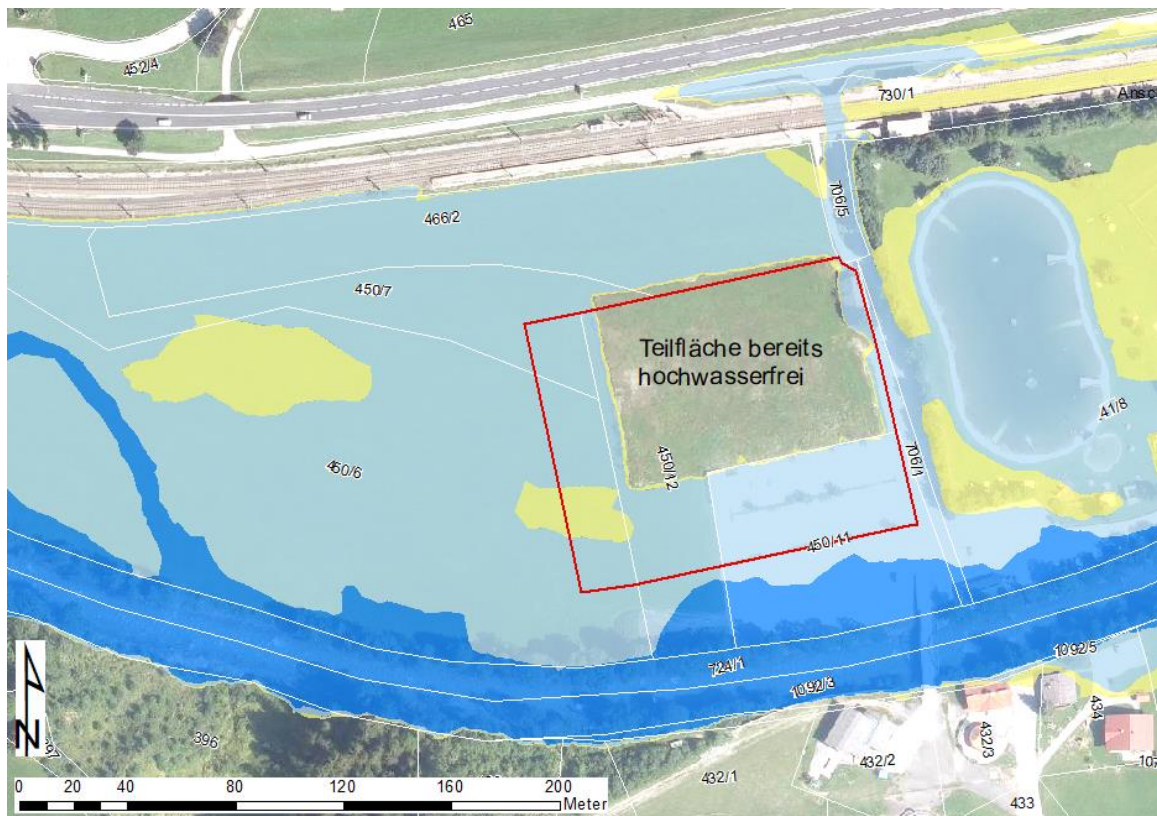


Abbildung 4-1: Maßnahmenbereich Pichl – Überflutungsflächen GZP Enns, geplanter Bauungsbereich rot

Die Wassertiefen bei HQ₁₀₀ sind in Abbildung 4-2 dargestellt.

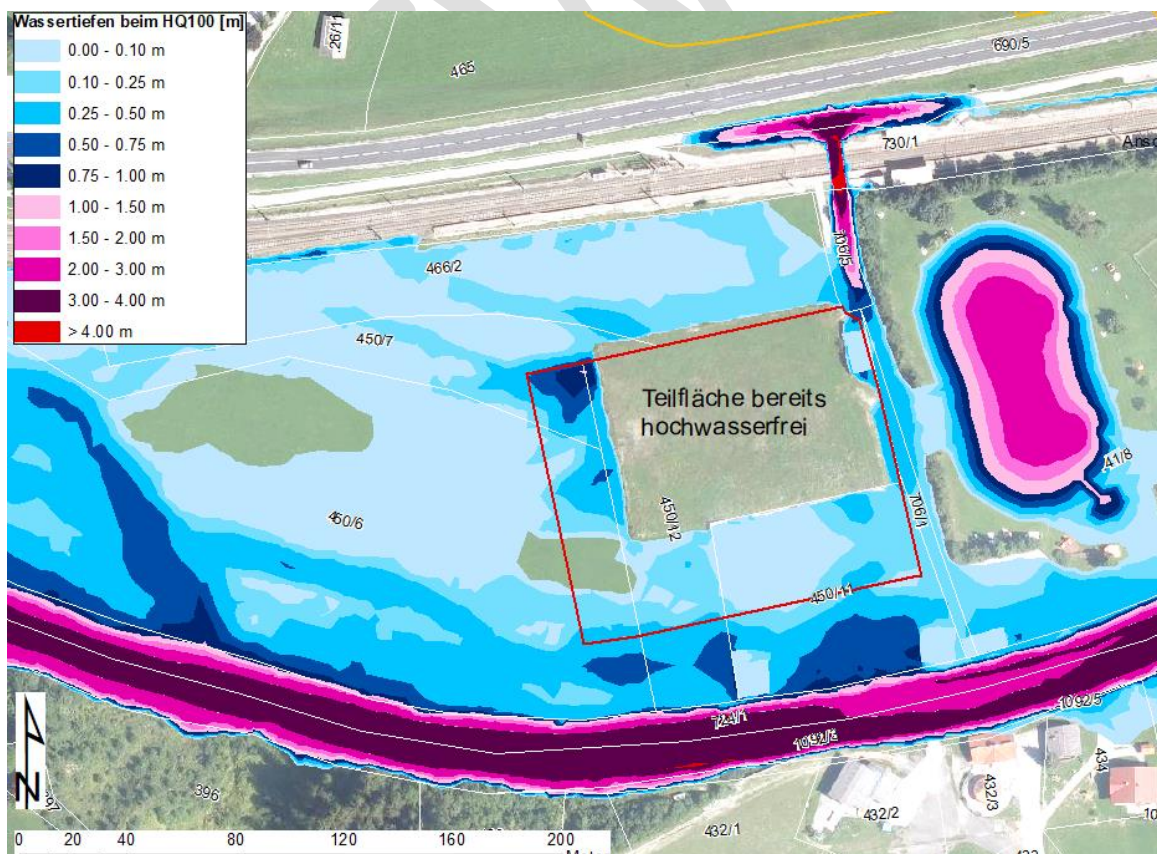


Abbildung 4-2: Ausschnitt Wassertiefe HQ₁₀₀ Bestand (GZPL Enns)

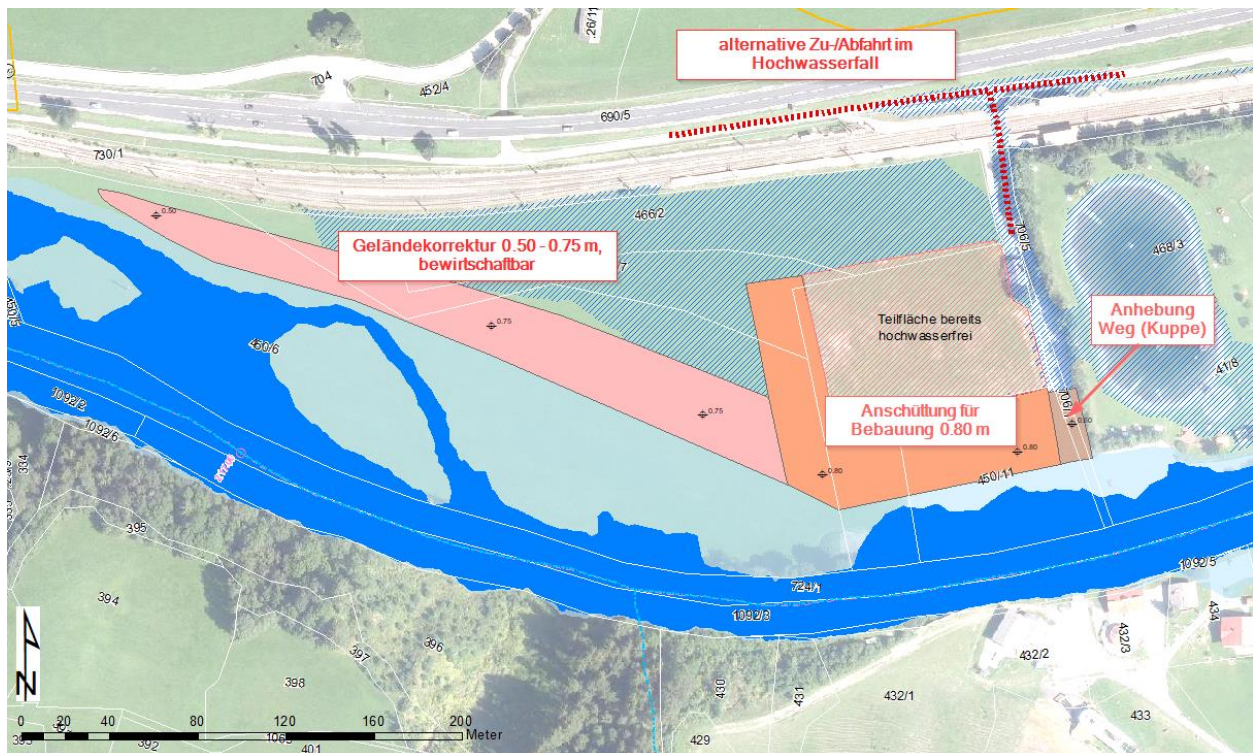


Abbildung 5-2: Maßnahmenkonzept

Dies wird v.a. durch eine ca. 330 m lange und 0.50 m - 0.75 m hohe Geländekorrektur erreicht. Durch eine möglichst flache Gestaltung (flacher als 1:10) kann die Fläche auch künftig landwirtschaftlich bearbeitet werden.

Die Geländekorrektur schließt an die Schüttung der Bebauungsfläche an, welche um 0.80 m angehoben werden muss.

Alle Maßnahmen werden auf Eigengrund errichtet, ein ausreichender Abstand von mind. 12 m zur Gleisachse der ÖBB-Bahnstrecke wird eingehalten.

Zusätzlich wird der bestehende Weg im Bereich GST 706/1 um 0.60 m angehoben, wodurch ein Einströmen von Wasser Richtung Unterführung im Hochwasserfall verhindert werden kann.

Alle Maßnahmenhöhen berücksichtigen einen Freibord bei HQ_{100} von 0.50 m.

6. AUSWIRKUNGEN DER MAßNAHMEN AUF DEN HOCHWASSERABFLUSS

Die Maßnahmen liegen außerhalb des HQ_{30} -Abflussbereichs – da HQ_{30} -Flächen nicht berührt werden, sind die Maßnahmen wasserrechtlich nicht relevant.

Im Bestand fließen ca. 1.5 – 1.7 m^3/s nördlich der bereits angeschütteten Teilfläche in die Bahnhofsunterführung und z.T. in das Freizeitzentrum.

Durch die Geländekorrektur und die Anschüttung kommt es im linken Vorland zu geringfügig höheren Wspl.-Lagen im Bereich weniger cm – die Änderungen betreffen allerdings ausschließlich Eigengrund.

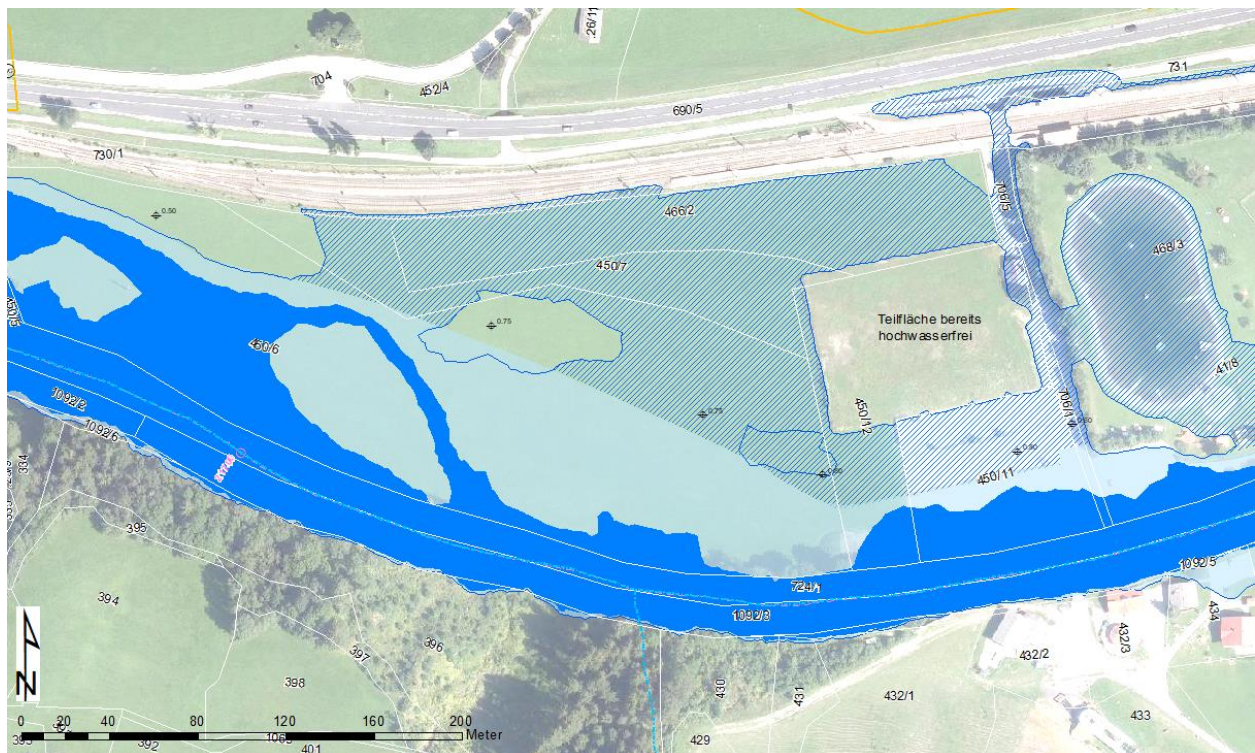


Abbildung 6-1: Vergleich Anschlaglinien Projekt – Bestand (freigestellte Fläche strichliert), unmaßstäblich

Im Bereich der Enns sind die Wspl.-Lagen praktisch unverändert – aufgrund der geringen Wassermengen, die nicht mehr nördlich der Anschüttung zum Abfluss kommen, wird die Hochwassersituation nicht negativ beeinflusst.

Durch die Geländekorrektur werden der Bahndamm und der Bahnhofsbereich von Überflutungen geschützt – in Folge kommt es auch zu keiner Flutung der Bahnunterführung mehr. Auch der Badesee im Freizeitzentrum Pichl wird nicht mehr überflutet.

Da der Bahnhofsbereich samt Unterführung nicht mehr betroffen ist, besteht im Hochwasserfall eine alternative Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zur Baufläche.

Alle Maßnahmenhöhen berücksichtigen einen Freibord bei HQ_{100} von 0.50 m, d.h. es ist im Hochwasserfall ein ausreichender Eigenschutz gegeben.

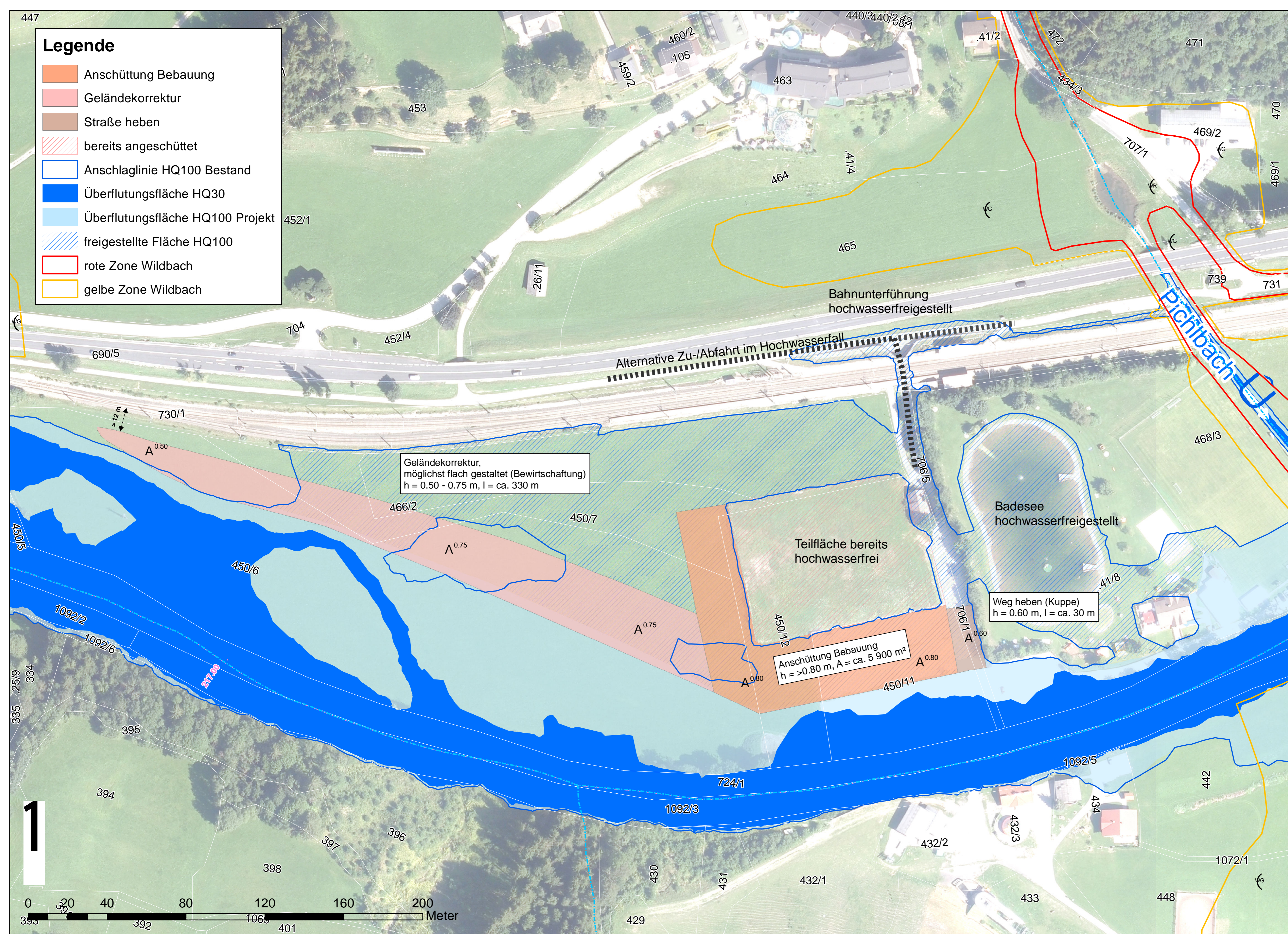
7. FAZIT UND ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Anhebung der zu bebauenden Fläche werden die betroffenen Parzellen von Hochwasser freigestellt. Durch die Errichtung einer Geländekorrektur wird das im Hochwasserfall ankommende Wasser kontrolliert vorbeigeleitet, der Bereich nördlich der Baufläche sowie der Bahnhofsbereich, die Bahnunterführung sowie der Badesee werden vor Überflutungen geschützt. Dadurch ist auch im Hochwasserfall eine Zu- und Abfahrt möglich.

Durch die geringe verdrängte Wassermenge ist eine negative Beeinflussung von Anrainergrundstücken und Unterliegern im Hochwasserfall auszuschließen. **es kommt zu keiner qualitativen Veränderung des Hochwasserabflusses - die Hochwassersituation für Anlieger und Dritte wird nicht verschlechtert.**

Im Hochwasserfall ist auch ein ausreichender Freibord von > 0.50 m vorhanden, es liegt damit kein erhöhtes Schadenspotential vor – es ist ein Eigenschutz gegeben.

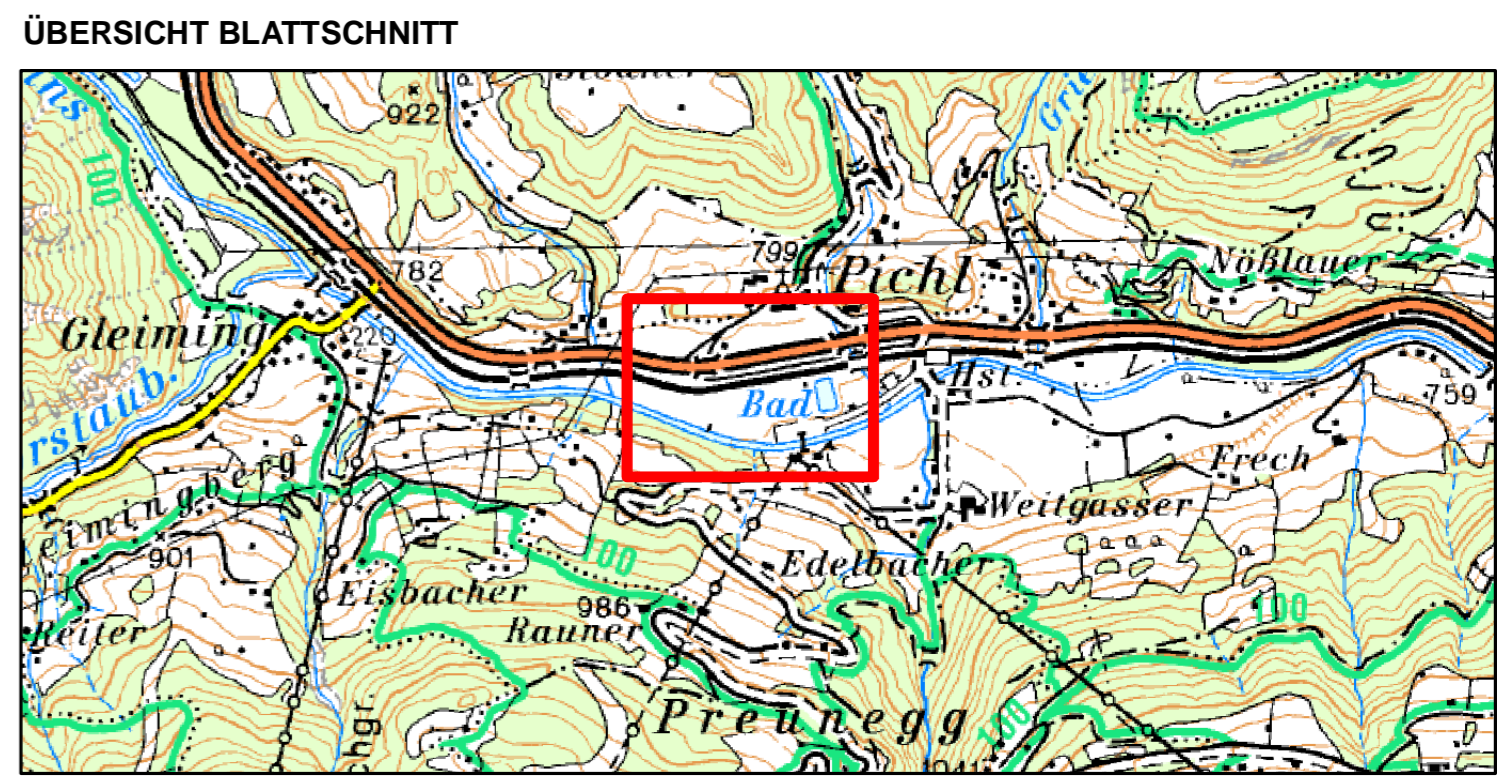
- Legende**
- Anschüttung Bebauung
 - Geländekorrektur
 - Straße heben
 - bereits angeschüttet
 - Anschlaglinie HQ100 Bestand
 - Überflutungsfläche HQ30
 - Überflutungsfläche HQ100 Projekt
 - freigestellte Fläche HQ100
 - rote Zone Wildbach
 - gelbe Zone Wildbach



Geländekorrektur, möglichst flach gestaltet (Bewirtschaftung)
h = 0.50 - 0.75 m, l = ca. 330 m

Anschüttung Bebauung
h = >0.80 m, A = ca. 5 900 m²

Weg heben (Kuppe)
h = 0.60 m, l = ca. 30 m



ÜBERSICHT BLATTSCHNITT

Christian Steiner
Pichl 54
8973 Schladming

Hochwasserfreistellung Pichl

PLANINHALT:

Lageplan VORABZUG

Datum: Oktober 2023 Maßstab 1 : 1 000 Rev.: E00

ic FLUSSBAU
flussbau iC GesmbH
10. Oktober Straße 23
9500 Villach, Österreich
T +43 4242 276 20, F +43 4242 276 24
flussbau-villach@ic-group.org
www.ic-group.org, www.flussbau-ic.at

2.1

A B C D E F G

Projekt

Hotel Pichl, Schladming

Inhalt

Schalltechnisches Gutachten

Lärmfreistellung

© 2023 VATTER & Partner ZT GmbH

Auftraggeber	Projekt Wohnen Gruppe GmbH Neufeldweg 250a 8041 Graz
Bauherr	Projekt Wohnen Gruppe GmbH Neufeldweg 250a 8041 Graz
Bereich	Schalltechnisches Gutachten
Datum	30.05.2023
Verfasser	Harald Kowatsch
Geschäftszahl	22-360A
Seitenanzahl	28 Seiten Gutachten 11 Seiten Projektdaten und Berechnungsergebnisse

5.5 Lärmkarten

Die folgenden Grafiken zeigen die Lärmbelastung auf dem gegenständlichen Grundstück inkl. der geplanten Bebauung für die Beurteilungszeiträume „Tag“, „Abend“ und „Nacht“ in 1,5 m Höhe als Beurteilungspegel $L_{A,r}$.

Beurteilungszeitraum „Tag“, 13 Stunden

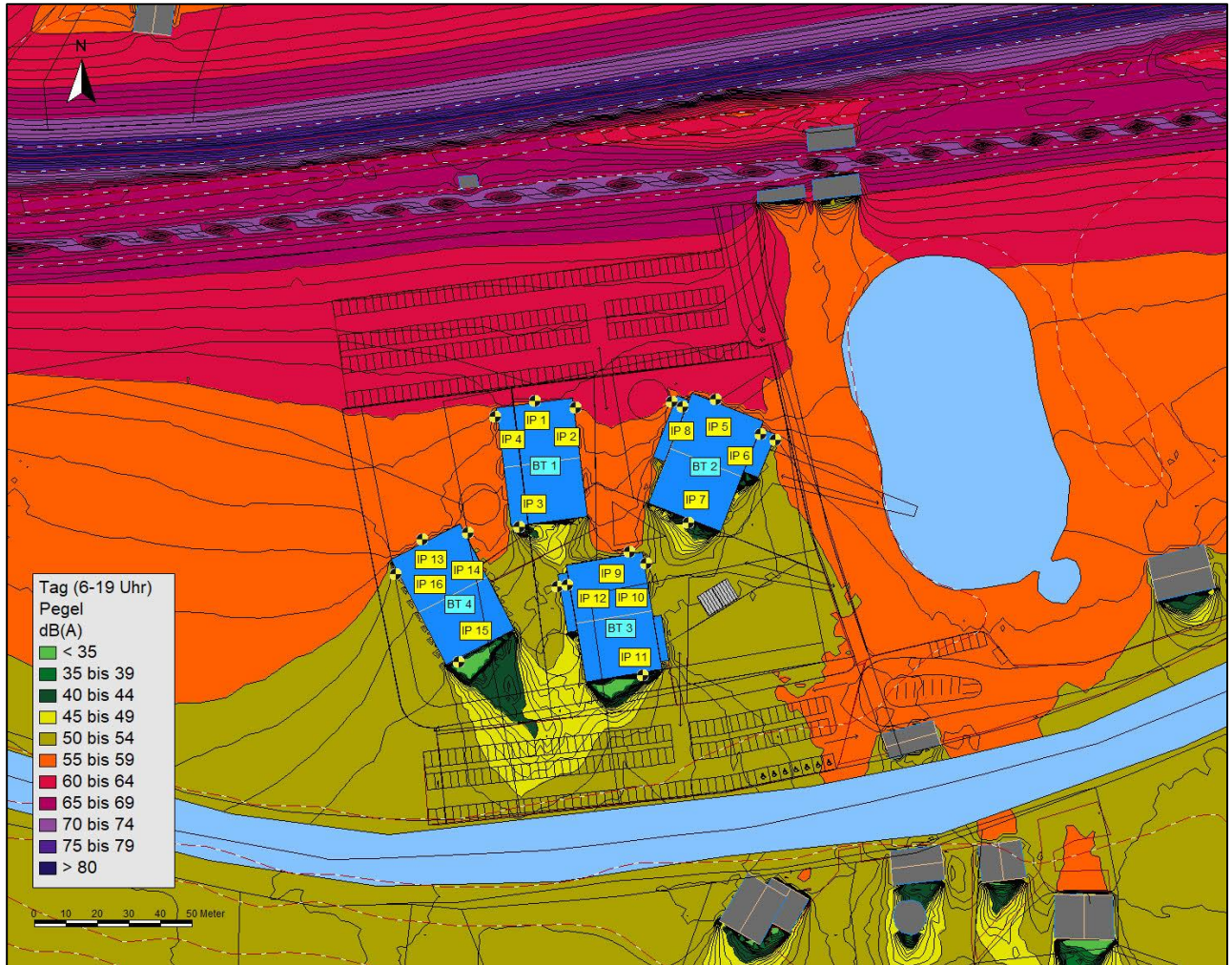


Abb. 6: zu erwartende Lärmbelastung am Grundstück des Bauvorhabens, dargestellt als energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ am Tag (13 Stunden) in 1,5 m Höhe

Beurteilungszeitraum „Abend“, 3 Stunden

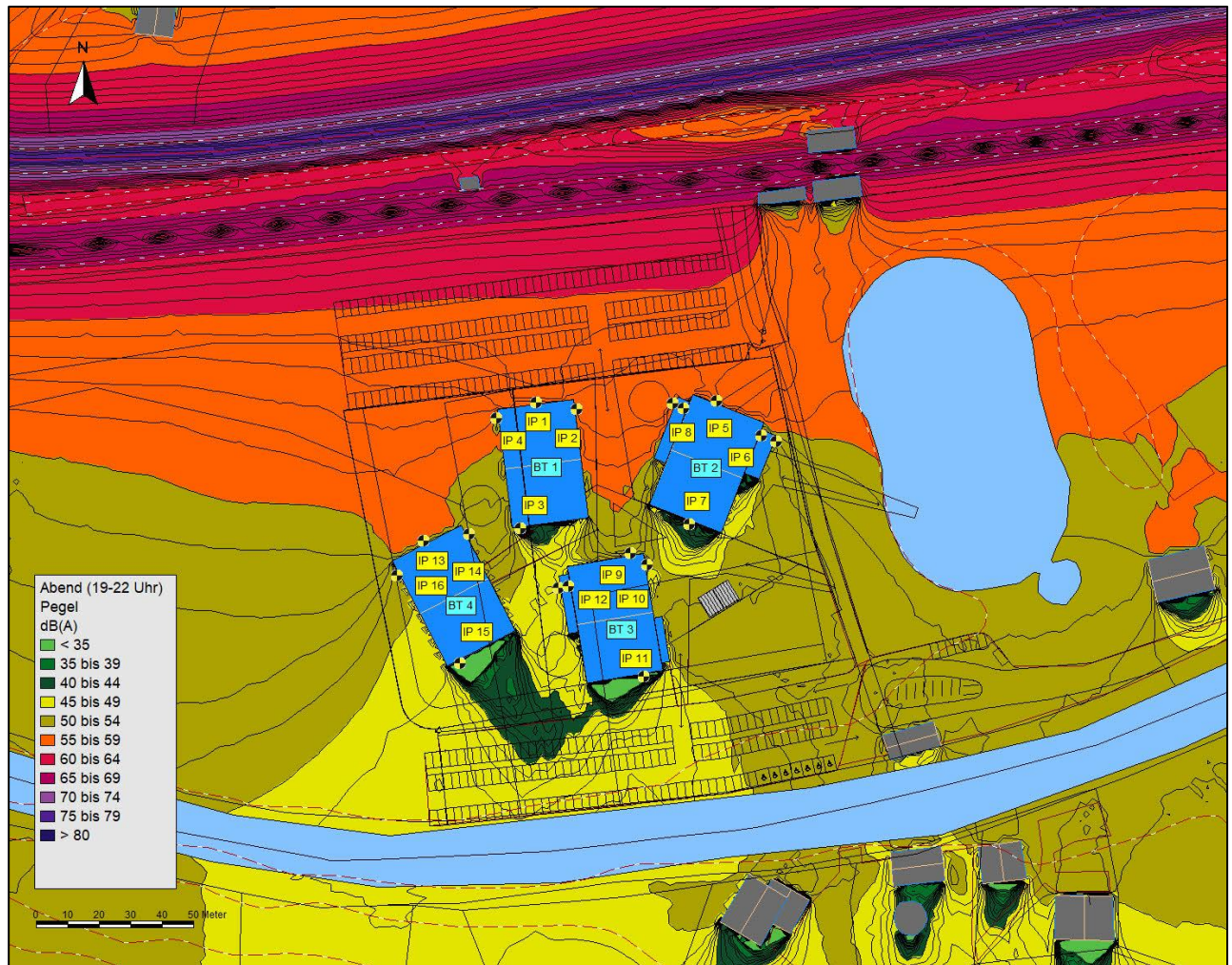


Abb. 9: zu erwartende Lärmbelastung am Grundstück des Bauvorhabens, dargestellt als energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ am Abend (3 Stunden) in 1,5 m Höhe

Beurteilungszeitraum „Nacht“, 8 Stunden

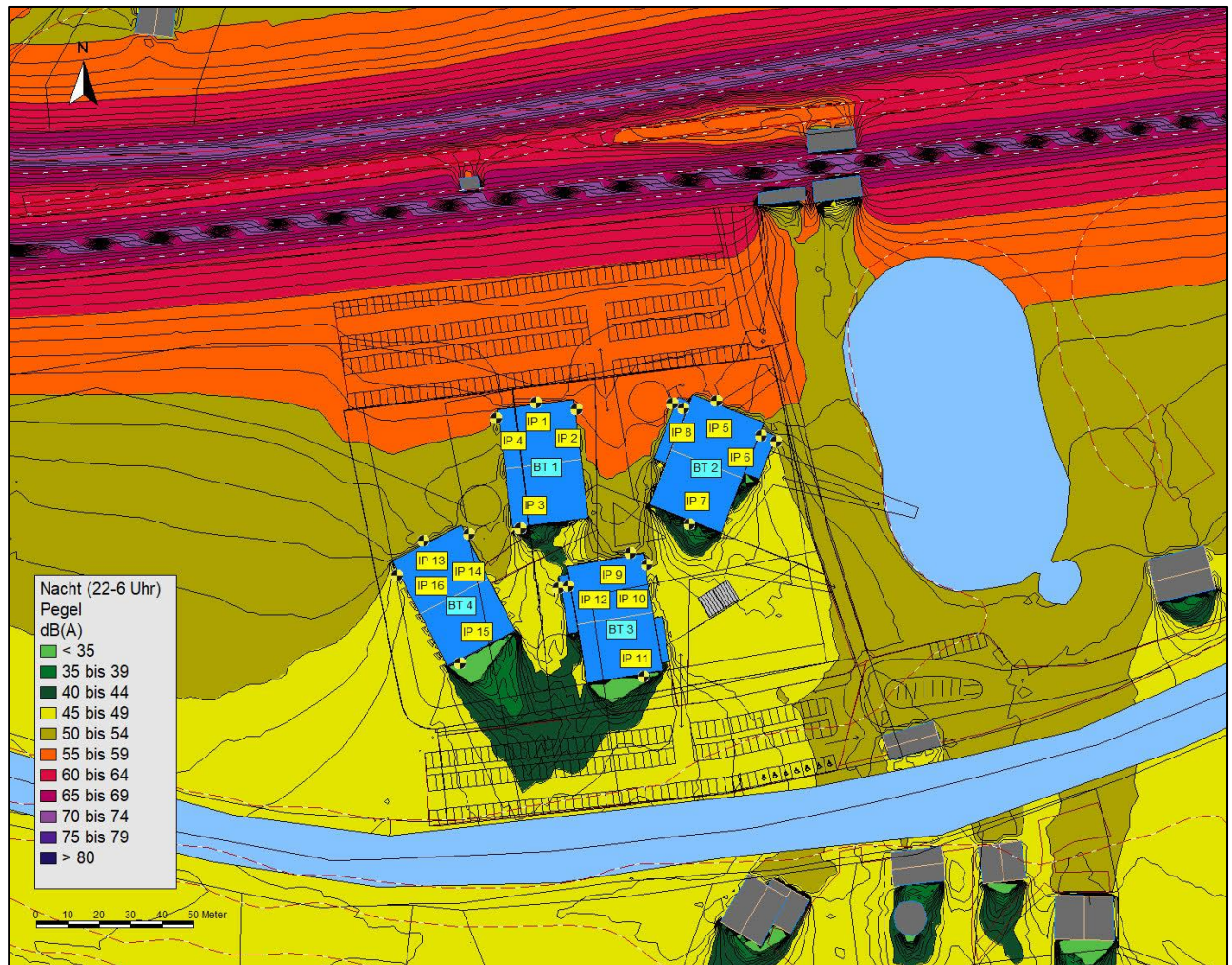


Abb. 12: zu erwartende Lärmbelastung am Grundstück des Bauvorhabens, dargestellt als energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ in der Nacht (8 Stunden) in 1,5 m Höhe

**BAUVORHABEN
HOTEL PICHLMAYRGUT**

Verkehrstechnische Untersuchung



1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Im Nahbereich der DSL Reiteralm Talstation ist die Umsetzung eines Hotelprojekts geplant (siehe Abbildung 1-1). Der entsprechende Bebauungsplan befindet sich derzeit in Ausarbeitung. Im Zuge dieser Verkehrsuntersuchung wird ein Verkehrsgutachten bezüglich der Leistungsfähigkeit des Anbindungsknotens erstellt. Weiters erfolgt eine Entwurfsplanung der Anbindungsstraße unter Berücksichtigung der Nahelage zur Enns und der Hochwassersituation.



Abbildung 1-1: Übersicht Projektgebiet (Quelle: GIS-Steiermark)

1.2 Verwendete Unterlagen

Für die Erstellung des verkehrstechnischen Gutachtens wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Ver-Bau: Programm zur Abschätzung der Verkehrserzeugung gemäß Heft 42 der Schriftenreihe Hessische Straße und Verkehrsverwaltung, Bosserhoff
- LOVE architecture and urbanism ZT GmbH: Hotel Pichl, Schladming. A353, Version 2.0 Stand: 26.04.2022
- Schnabel, D. Lohse (2011): Grundlagen der Straßenverkehrstechnik und der Verkehrsplanung, Band 1 Straßenverkehrstechnik, 3., vollständig überarbeitete Auflage

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorrangeregelterte Kreuzung im Prognosefall – also unter Einbeziehung des durch das Hotelprojekt Pichl generierten Verkehrsaufkommens eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist: sowohl in der Früh- als auch der Nachmittagsspitzenstunde sind ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden und die mittleren Wartezeiten sind gering. **Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit kann gesagt werden, dass nach der Errichtung des gegenständlichen Projektes die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes gewährleistet ist.**

6 Zusammenfassung und Empfehlung

Im Nahbereich der DSL Reiteralm Talstation ist die Umsetzung eines Hotelprojekts geplant. Der entsprechende Bebauungsplan befindet sich derzeit in Ausarbeitung. Im Zuge dieser Verkehrsuntersuchung wurde ein Verkehrsgutachten bezüglich der Leistungsfähigkeit des Anbindungsknotens erstellt. Weiters erfolgte eine Entwurfsplanung der Anbindungsstraße unter Berücksichtigung der Nahelage zur Enns und der Hochwassersituation.

Das Wegeaufkommen zufolge der Umsetzung des Hotelprojekts wurde in einer Größenordnung zwischen 550 und 3.900 Wegen pro Werktag (im Schnitt rund **2.200 Wege pro Tag**) abgeschätzt. Über die angenommenen Werte für den Modal Split und den Besetzungsgrad der Fahrzeuge kann eine Größenordnung von rund 170 bis 1.200 Fahrten mit Pkw und rund 10 bis 20 Fahrten mit Lkw pro Werktag abgeleitet werden. In Summe kann das generierte Verkehrsaufkommen im Kfz-Verkehr somit in einer Größenordnung von 180 bis 1.220 Fahrten (im Schnitt rund **700 Kfz-Wege pro Tag bzw. 350 Kfz-Wege pro Werktag pro Richtung**) abgeschätzt werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorrangeregelte Kreuzung im Prognosefall – also unter Einbeziehung des durch das Hotelprojekt Pichl generierten Verkehrsaufkommens eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist: sowohl in der Früh- als auch der Nachmittagsspitzenstunde sind ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden und die mittleren Wartezeiten sind gering. **Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit kann gesagt werden, dass nach der Errichtung des gegenständlichen Projektes die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes gewährleistet ist.**

In der **Entwurfsplanung** wurde nördlich der Straße ein baulich getrennter Gehweg mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen. Im Bereich des Tennis- sowie Fußballplatzes sollen die Pkw-Stellplätze bestehen bleiben und der Gehweg wird nördlich davon weitergeführt. Im Bereich des Bachs ist die Errichtung einer Fußgängerbrücke notwendig.

Als maßgebende Begegnungsfälle wurden die Begegnung Bus/Pkw (Fahrbahnbreite 5,00 m) und Bus/Bus (Fahrbahnbreite 6,00 m) bei einer Geschwindigkeit ≤ 10 km/h angenommen.

Aufgrund der baulichen Anlageform ist ein Befahren der Unterführungsrampe nur mit Geschwindigkeiten ≤ 30 km/h möglich. Für die Anbindung Preuneggstraße/Zufahrt Badeseer **Richtung Nordosten** ergibt sich daher bei einer Projektierungsgeschwindigkeit von ≤ 30 km/h auf der übergeordneten Straße eine **ausreichende Sichtweite**.

Aufgrund des Brückengeländers bei der Ausfahrt **Richtung Südosten** auf die Preuneggstraße ist **keine ausreichende Sichtweite** gegeben. Daher wird die Aufstellung eines **beheizbaren / frostfreien Verkehrsspiegels** gegenüber der Zufahrt empfohlen.