



# Stadtgemeinde Schlading

## Bebauungsplan B82 „Kollitsch-Caudex Maistatt“ | Entwurf

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-612-65/BPL B82

**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 13.11.2024

# Termine des Verfahrens

---

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

von 15.11.2024 bis 29.11.2024

---

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
StROG 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 und §§ 8 und 11 des Stmk. BauG 1995.

## 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) StROG 2010:

1. Ersichtlichmachungen,
2. Festlegungen,

sowie nach § 41 (2) StROG 2010:

Zusätzliche Inhalte betreffend Verkehrsflächen, Erschließungssysteme, 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 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 eine Teilfläche des Gst. 236/9 der KG 67612 Schladming.

### § 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-612-65/BPL B82 vom 13.11.2024, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist Teil dieser Verordnung. Ein beispielhaftes Gestaltungskonzept liegt bei.

## § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

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

- (1) Teilflächen des Gst. 236/9 der KG 67612 Schladming sind als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(50)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt.

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

- Innere/äußere Wegerschließung,
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung,
- Lärmfreistellung.

- (2) Gemäß der Bebauungsplanzonierung B82 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Fläche zur Sicherstellung folgender öffentlicher Interessen erforderlich:

- Bestmögliche Integration (Einbettung) in das Orts- und Landschaftsbild,
- Berücksichtigung Brunnenschutzgebiet,
- Grundstücksteilung darf BPL nicht widersprechen.

## § 5 Einschränkungen

- (1) Durch das Planungsgebiet verlaufen Fließpfade aus Einzugsgebieten von 0,05 bis 10 ha.
- (2) Auf bestehende Infrastrukturleitungen im Planungsgebiet (Strom, Kanal udgl.) ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen.
- (3) Die bodenmechanischen Verhältnisse sind in Projekten zu berücksichtigen. Erforderlichenfalls sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und geeignete Gründungsmaßnahmen durchzuführen.

## II. Bebauung

### § 6 Baufelder

Im Planungsgebiet werden drei Baufelder festgelegt.

### § 7 Bebauungsweise

Festgelegt wird die offene Bebauungsweise gemäß § 4 Z 18 lit a erster Spiegelstrich Stmk. BauG 1995.

## § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2-0,7 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,55 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 in des § 4 Z.10 Stmk. BauG 1995 festgelegt.
- (2) Die Errichtung von Tiefgaragen, Nebengebäuden (Ausnahme gem. § 4 Z 10 Stmk. BauG 1995), Überdachungen, Vordächer samt Stützenkonstruktionen und Aufbauten, Bauteile ohne Gebäudeeigenschaft, Bauwerke für Aufstiegshilfen (Stiegen, Rampen, Aufzüge, etc.), Manipulationsflächen, Sicht- und Lärmschutzanlagen und technische Einrichtungen (zB. Müllsammelstellen, Schrankenanlagen, Trafos etc.) ist im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der Baugrenzl意思 zulässig.

### § 10 Höhenlage der Gebäude

In Projekten sind Höhenfestpunkte mit Absoluthöhen darzustellen.

### § 11 Höhe der Gebäude

Die Gesamthöhe der Gebäude wird festgelegt mit:

- Baufeld 1: max. 11,00 m.
- Baufelder 2 und 3: max. 14,50 m.

### § 12 Geschoße

- (1) Untergeschoße sind im gesamten Planungsgebiet zulässig und können auch als Tiefgaragen errichtet werden.
- (2) Die zulässige Anzahl oberirdischer Geschoße wird gemäß der zeichnerischen Darstellung festgelegt mit:
  - Baufeld 1: max. 3 Geschoße (U/TG+3G)
  - Baufelder 2 und 3: max. 4 Geschoße (U/TG+4G)

### § 13 Dachformen und Dächer

- (1) Als zulässige Dachform wird das Flachdach festgelegt. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.

- (2) Für Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer mit Neigungen bis max. 10° zulässig.
- (3) Flachdächer sind jeweils überwiegend intensiv oder extensiv begrünt herzustellen sowie konstruktiv für die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solar-Aufdachanlagen zu bemessen und auszulegen. Für untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- (4) Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind bei Flachdächern mind. 1,00 m abgerückt vom Dachsaum auszuführen, um das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

## § 14 Garagen und Nebengebäude

- (1) Oberirdische Teile von Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzlinien oder der Flächen für den ruhenden Verkehr zu errichten. Unterirdische Teile von Tiefgaragen, deren (überdachte) fußläufige Erschließungen und Lüftungseinrichtungen sind im gesamten Planungsgebiet zulässig. Die Lage der Wasserversorgungsanlage Schladming ist zu berücksichtigen.
- (2) Zusätzlich ist je Baufeld die Errichtung von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von insgesamt maximal 40 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig (Ausnahme gemäß § 4 Z 10 Stmk. BauG 1995).

## § 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

- (1) Im Rahmen der Baueinreichung ist je Gebäude ein Farbkonzept mit Materialangaben als Projektbestandteil zu. Dabei sind nachstehende Bedingungen einzuhalten:
  - Zu verwenden sind örtlich vorkommende, nicht glänzende Materialien wie Holz, graue Dächer und helle, erdige und jedenfalls nicht reinweiße Farbtöne.
  - Gebäudefassaden sind mit Holzfassaden (vergraut oder unbehandelt) auszuführen.
  - Im geringen Ausmaß (zB. Sockel, Treppenhausbereiche etc.) sind Putzfassaden in erdiger, dezenter Farbgebung zulässig. Nicht zulässig sind grelle Farbgebungen.
  - Nicht verspiegelte Glasfronten sind zulässig.
  - Nicht zulässig sind glänzende Oberflächen, die nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen.
- (2) Die Errichtung von Balkonen ist unzulässig.



## IV. Verkehrsanlagen

### § 16 Verkehrsflächen

- (1) Die Begrenzung der Verkehrsflächen für die innere Erschließung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Die Errichtung von ergänzenden Zufahrten, Straßen und Wegen für Fußgänger und Radfahrer ist innerhalb der Baugrenzlinien, Flächen der inneren Erschließung und Freiflächen zulässig.

### § 17 Ruhender Verkehr

Die Errichtung von oberirdischen Kfz-Stellplätzen mit oder ohne Schutzdach ist innerhalb der Baugrenzlinien und auf den Flächen der inneren Erschließung gemäß zeichnerischer Darstellung zulässig.

## V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

### § 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind nicht bebaute oder nicht für Kfz-Stellplätze erforderliche Flächen als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. In Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan als Projektbestandteil vorzulegen.
- (2) Pflanzungen haben entsprechend dem Bepflanzungskonzept von koala Landschaftsarchitektur (siehe Anhänge) oder einem an diese Stelle tretenden Nachfolgekonzept zu erfolgen. Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortgerechte Laubgehölze in Anlehnung an die bestehende Vegetation zulässig. Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen ist untersagt.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,30 festgelegt.
- (4) Der Grünflächenfaktor wird mit mind. 0,50 festgelegt.
- (5) Im Planungsgebiet sind mind. 20 standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in einem Meter Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen als Freiflächenanlage unzulässig.
- (7) Kinderspiel- und Quartiersplätze sind mit Sitzgelegenheiten auszustatten und haben mindestens einen schattenspendenden Laubbaum aufzuweisen. Allfällige Beläge wie z.B. Pflasterungen müssen versickerungsfähig sein.

## § 19 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind in licht-, luft-, kleintier- und hangwasserdurchlässiger Konstruktion zu errichten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen haben sich in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- (2) 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.
- (3) Sonstige Einfriedungen und Stützmauern sind zulässig, bedürfen jedoch einer gesonderten Baubewilligung.

## § 20 Oberflächenentwässerung

- (1) Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer gemäß ÖNORM B 2506-1 ist unter Berücksichtigung des Geotechnischen Gutachtens der Insitu Geotechnik ZT GmbH (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 nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur über Bodenfilterschichten oder nach entsprechender Vorreinigung zur Versickerung gebracht bzw. abgeleitet werden.
- (3) Die Errichtung von Entwässerungsanlagen ist auch auf Verkehrs- und 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 liegt westlich des Stadtzentrums Schladming und wird über die im Norden verlaufende öffentliche Verkehrsfläche Salzburgerstraße erschlossen. Das Planungsgebiet ist unbebaut, im Norden grenzt Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA), im Osten Bauland – Gewerbegebiet (GG) an. Im Süden und Westen ist Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung (LF) festgelegt. Die bauliche Umgebung ist durch kleinvolumige Wohngebäude im Norden, sowie durch die Betriebsgebäude der Tischlerei Schwab-Walcher im Osten geprägt.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 07/2024, maßstabslos



Google Streetview, Erhebungsdatum 07/2024, Blickrichtung Westen

## 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.

## Zu § 2 Größe des Planungsgebietes

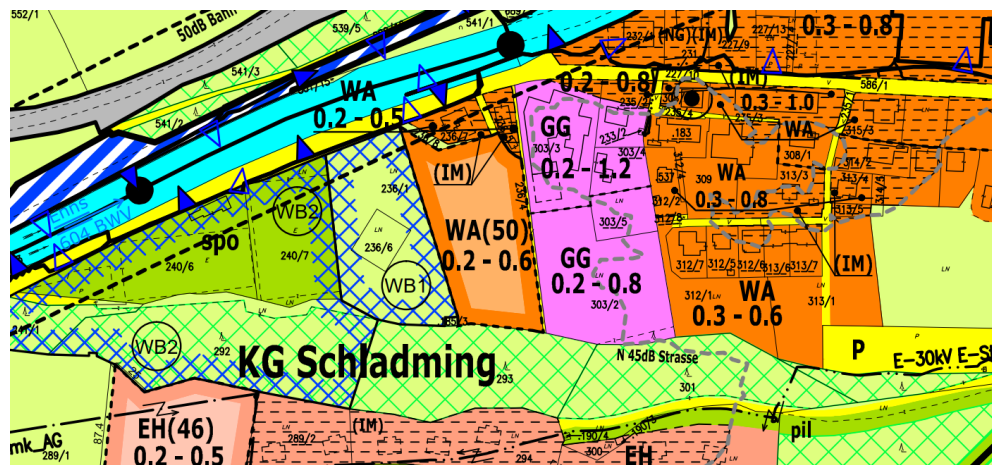
Das Planungsgebiet (Baulandflächen gemäß FWP 1.00) hat ein Flächenausmaß von 7.160 m<sup>2</sup>, wobei das Gelände weitgehend flach ist.

## Zu § 3 Zeichnerische Darstellung

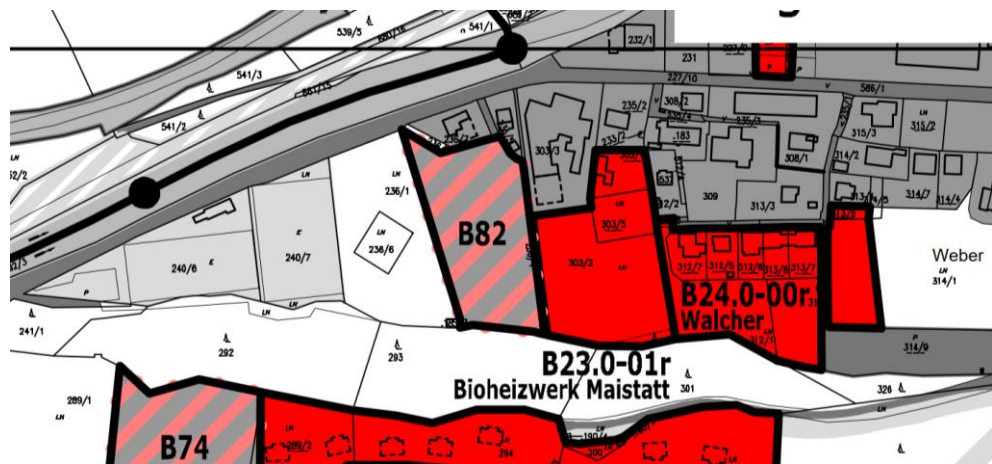
Diese Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 auf planlicher Grundlage der DKM mit Stand 10/2024. Im beiliegenden Gestaltungskonzept sind die Inhalte der Verordnung beispielhaft dargestellt.

## Zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.00 ist das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA(50)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,6 festgelegt. Gemäß der Bebauungsplanzonierung zum Flächenwidmungsplan 1.00 ist eine Bebauungsplanung erforderlich.



Rechtskräftiger 1. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Schladming, maßstabslos



Bebauungsplanzonierung des FWP 1.00 der Stadtgemeinde Schladming, maßstabslos

Zu den Aufschließungserfordernissen:

- Innere/äußere Wegerschließung  
Die Zufahrt zum Planungsgebiet über eine rechtlich gesicherte und für den Verwendungszweck geeignete, befahrbare öffentliche Verkehrsfläche ist im Bauverfahren nachzuweisen.
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung  
Siehe „zu § 20“ des Erläuterungsberichtes.
- Lärmfreistellung  
Eine Immissionstechnische Stellungnahme, Verfasser: Dr. Pfeiler GmbH (siehe Anhänge) ist vorliegend. Gemäß der Stellungnahme werden die Planungsrichtwerte im Tages- und Abendzeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum vereinzelt überschritten.

Das Setzen von Maßnahmen für einen ausreichenden Lärmschutz (verstärkte Schalldämmung, am Lärm orientierte Grundrissgestaltung etc.) kann daher erforderlich sein. Für Objekte und wesentliche Aufenthaltsbereiche im Freien sind die Planungsrichtwerte entsprechend der ständigen und langjährig gepflogenen Handhabung im Rahmen der örtlichen Raumplanung einzuhalten. Unter wesentlichen Freiflächen versteht man jene Flächen, die für einen länger dauernden Aufenthalt im Freien bestimmt sind (Terrassen etc.).

Der Planungsrichtwert für Bauland – Allgemeines Wohngebiet liegt gemäß ÖNORM S 5021 bei 55 dB Tag / 45 dB Nacht. Bezüglich des Schutzes der Außenbauteile wird auf die Anforderungen der OIB-Richtlinie 5 „Schallschutz“ verwiesen.

## Zu § 5 Einschränkungen

- Zu (1) Im Planungsgebiet verlaufen gemäß GIS Steiermark Fließpfade aus Einzugsgebieten von 0,05 bis 10 ha. Diese sind in nachfolgenden Projekten zu berücksichtigen.



Fließpfade gem. GIS Steiermark, Erhebungsdatum 07/2024, maßstabslos

- Zu (2) Auf die im Planungsgebiet liegenden bestehenden Infrastrukturleitungen ist in nachfolgenden Bauverfahren Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung bzw. Verlegung ist nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.
- Zu (3) Im Zuge von Bauverfahren sind die Untergrundverhältnisse zu prüfen und entsprechende Nachweise zu führen (vgl. §§ 5 (1) Z 4 und 61 Stmk. BauG 1995) bzw. Vorgaben festzulegen. Ein geotechnisches Gutachten, Verfasser: Insitu Geotechnik ZT GmbH (siehe Anhänge), ist vorliegend. Die diesbezüglichen gutachterlichen Empfehlungen sind in der Projektierung zu berücksichtigen.

Bei den Probeschürfen zeigten sich gem. Gutachten unterhalb des humosen Oberbodens locker bis mitteldicht gelagerte steinige, sandige bis sehr sandige Kiese, in welche zum Teil Blöcke eingelagert sind. Die Bauwerkslasten sind vollständig in den tragfähigen und gering setzungsempfindlichen Kies abzutragen. Die Lastabtragung kann entweder flächig oder mittels Einzel- und Streifenfundamenten erfolgen.

## Zu § 6 Baufelder

Es sind 3 Baufelder festgelegt, die mit Gebäuden bebaut werden können. Die Abstände der Baugrenzlinien sind von den zivilrechtlich anerkannten Grenzen zu bemessen.

## Zu § 7 Bebauungsweise

Die Bebauung hat unter Berücksichtigung des Bestandes offen zu erfolgen.

## Zu § 8 Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

Zu (1) Die Stadtgemeinde Schladming ist gemäß dem Landesentwicklungsprogramm idF. LGBL. Nr. 37/2012 als Regionales Nebenzentrum in der Region Liezen festgelegt und ergänzt damit das regionale Zentrum Liezen im Güter- und Leistungsangebot des Ennstales. Die zentralörtliche Funktion der Gemeinde wurde im Stadtentwicklungskonzept 1.00 räumlich auf den Siedlungsschwerpunkt des Hauptortes Schladming festgelegt. Gemäß den dokumentierten Zielsetzungen des 1. Stadtentwicklungskonzeptes zum Sachbereich Siedlungsraum und Bevölkerung hat ein Verdichten des bestehenden Baulandes bevorzugt in Siedlungsschwerpunkten zu erfolgen (Nachverdichtung).

Gemäß § 41 (1) Z 2 lit i StROG2010 ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen als Mindestinhalt eines Bebauungsplanes festzulegen und kann eine Erhöhung der im Flächenwidmungsplan angegebenen Grenzwerte der Bebauungsdichte erfolgen.

Eine geordnete visuelle Fortführung der Bestandsbebauung wird obgleich der maßvollen Anhebung des Maximalwertes der Bebauungsdichte anhand der festgelegten Baugrenzlinien sichergestellt (siehe auch tieferstehenden Strukturplan) und mit dem Ausschluss von aus der Fassadenebene auskragenden Balkonen verknüpft.

Eine Anhebung der Bebauungsdichte ist im konkreten Fall (Gebiet mit großvolumiger Bestandsbebauung) auf maximal 0,70 (bei der Ermittlung sind keine Rundungsregeln anzuwenden) ist bereits angesichts der vorherrschenden Bestandsdichten im unmittelbaren Umgebungsraum raumordnungsfachlich und der Sicherstellung kompakter Kubaturen ohne auskragende Bauteile vertretbar und zulässig. Eine künftige Erweiterung der Bestandsvolumen ist auf Basis der Festlegungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes B23 „Bioheizwerk Maistatt“ zulässig und mittelfristig absehbar.

Die Berechnung erfolgt nach den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993.



*Strukturplan der Bestandsbebauung und des geplanten Projektes, maßstabslos.*

Gemäß der Bebauungsdichteverordnung 1993 können die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht

- Zu (2) Der Bebauungsgrad (§ 4 Z 17 Stmk. BauG 1995) ergibt sich aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche und wird unter Berücksichtigung der projektierten Tiefgarage mit max. 0,55 festgelegt. Bei seiner Berechnung sind die ÖNORM B 1800 (2013), das dazugehörige Beiblatt 1 (2014) und die ÖNORM EN 15221-6 (2011) heranzuziehen.

## **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 Baufelder gebildet, die im Plan färbig dargestellt und nummeriert sind und der Zuordnung hinsichtlich der Höhenentwicklung und städtebaulichen Kennwerte dienen. Die Gebäude dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten. Auf die Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995 wird verwiesen. Nebengebäude dürfen eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden. Für überdachte Kfz-Abstellflächen (Carports) gelten die Baugrenzlinien nicht.



## Zu § 10 Höhenlage der Gebäude

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 Gesamthöhe der Gebäude ist gemäß § 4 Z 33 Stmk. BauG 1995 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.

## Zu § 12 Geschoße

Um eine bestmögliche Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Geschoßigkeit in Anlehnung an den umliegenden baulichen Bestand in Baufeld 1 mit drei oberirdischen Geschoßen festgelegt. Im Übergang zum hochgewachsenen Wald im Süden ist eine maßvolle Höhenentwicklung vertretbar, weshalb auf den Baufeldern 2 und 3 maximal vier oberirdische Geschoße festgelegt werden.

## Zu § 13 Dachformen und Dächer

Zu (1) Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage in zeitgenössischer Formensprache, die sich durch kubische Baukörper auszeichnet. Die Errichtung von begrünten Flachdächern wird vorgegeben. Terrassen und sonstige wohnzugehörige Dachflächen zählen nicht zu den Hauptdächern iS des Wortlautes. Da die Bebauung geordnet und strukturiert erfolgt und die Höhenentwicklung einheitlich ist, ist die Einbindung in das Orts- und Straßenbild sichergestellt.

Untergeordnete Dächer wie zB. Überdachungen von Wertstoffsammelstellen, Fahrradabstellplätzen, Eingangsbereichen etc. sind davon ausgenommen.

Zu (2) Nebengebäude treten im Ortsbild untergeordnet in Erscheinung. Da diese näher an die Grundgrenzen heran gebaut werden dürfen, können durch die Errichtung von flach geneigten Dächern Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken verringert werden.

Zu (3) Terrassen und sonstige wohnzugehörige Dachflächen zählen nicht zu den Hauptdächern iS des Wortlautes. Bei der Errichtung von Photovoltaik- oder Solar-Aufdachanlagen kann im Bereich der Module eine Dachbegrünung entfallen. Statisch sind alle Hauptdächer für die mögliche und

gegebenenfalls nachträgliche Errichtung von Aufdachanlagen zu bemessen.

- Zu (4) Bei einem Abrücken der Photovoltaik- oder Solar-Aufdachanlagen von der Außenkante des Dachsaumes um 1,00 m treten diese aus der Fußgängerperspektive erst ab einem Abstand von ca. 40 m vom Gebäude geringfügig in Erscheinung und kann eine visuelle Störwirkung ausgeschlossen werden.

## **Zu § 14 Garagen und Nebengebäude**

- Zu (1) Gemäß dem Einreichprojekt 2023 „WVA Schladming BA25“ – Sanierung Bereiche Maistatt und Bergwerkstraße (siehe Anhänge) sind zum Schutze von Wasserleitungen gegenüber unterirdischen Einbauten ausreichende Sicherheitsabstände gemäß ÖNORM B 2533 einzuhalten bzw. besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Ummantelung der Rohrstränge).
- 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 Baugrenzlinie errichtet werden. Die Einschränkung hinsichtlich der Errichtung außerhalb der Baugrenzlinien beugt einer Verhüttelung des Siedlungsraumes vor.

## **Zu § 15 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung**

- Zu (1) Zur Absicherung der Qualität eines Tourismusstandortes ist die Baugestaltung schlüsselhaft. Daher wird ein dem Landschaftsbild entsprechendes, mit naturnahen Materialien und Farben hergestelltes Erscheinungsbild eingefordert. Die Gestaltung der Fassaden einschließlich der verwendeten Materialien und Farben ist im Zuge des Bauverfahrens hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild jedenfalls vertieft zu prüfen.
- Zu (2) Aus Sicht des Gemeinderates ist ein Anbringen von Balkonen, das sind wohnraumzugeordnete Freibereiche oberhalb der Ebene der Gärten, aus baugestalterischen Gründen und Nutzungsgründen unerwünscht. Ein zusätzliches Addieren von Bauteilen vor der Fassadenebene, welche zwar nicht in die Berechnung der Bebauungsdichte einfließen, das visuelle Erscheinungsbild von Gebäudevolumen jedoch vergrößern, wird somit durch die Festlegungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Zulässig sind in die Fassade eingeschnittene Loggien, welche qualitätsvolle und auch den Witterungsverhältnissen entsprechende Aufenthaltsbereiche im Freien erzeugen, ohne die Gebäudevolumina nach außen hin visuell zu vergrößern. Dieser gestalterische Ansatz wird durch die Anhebung des Maximalwertes der Bebauungsdichte entsprechend unterstützt. Somit werden schlichte, geradlinige Objekte, im Wesentlichen ohne Vor- und

Rücksprünge entstehen. Diese Bauform hat sich im gesamten Alpenraum als eine qualitativ hochwertige Baugestaltung etabliert.

## 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 dauerhafte Erhaltung eines Verkehrsspiegels) verkehrstechnisch verträglich sind. Der Nachweis ist im Bauverfahren zu führen.

Ergänzende Wege für die fußläufige Erschließung (zB. Gebäudezugänge inkl. allfälliger Treppenanlagen, Verbindungswege udgl.) können innerhalb der Baugrenzlinien und auch auf Freiflächen errichtet werden – ihre Festlegung ist im Bebauungsplan nicht zweckmäßig.

## Zu § 17 Ruhender Verkehr

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

## Zu § 18 Freiflächen und Grüngestaltung

- Zu (1) Nicht bebaute Flächen und nicht genutzte Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen zu gestalten. Der Mindestgrünflächenanteil sichert in Verbindung mit den Bepflanzungsgeboten eine Durchgrünung und trägt positiv zum Mikroklima bei.
- Zu (2) 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 Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute) wird durch diese Festlegung vermieden.
- Zu (3) 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.

Versiegelte unbebaute Flächen sind solche, welche nicht mit Gebäuden oder Flugdächern bebaut, jedoch versiegelt sind. Als versiegelt gilt gemäß § 4 Z.18a Stmk. BauG 1995 eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann (z.B. Betonoberfläche, Asphalt, Pflastersteine, wassergebundene Decken etc.)

Die unbebaute Bauplatzfläche ergibt sich aus der Grundstücksgröße abzüglich der Flächen, die mit Gebäuden bebaut bzw. durch bauliche Anlagen (zB. Carports) überdacht sind. Durch die Festlegung soll sichergestellt werden, dass die Kfz-Abstellflächen versickerungsfähig hergestellt werden.

Auf die Anforderungen des § 23 (1) Z.1 Stmk. BauG 1995 (Projektunterlagen) wird hingewiesen, wonach ein Lageplan u.a. auch Bodenversiegelungsflächen auszuweisen hat.

Gemäß § 8 (3) Stmk. BauG 1995 sind grundsätzlich mind. 50% der nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wie zB mit Rasengittersteinen auszuführen (Ausnahmen lt. baugesetzlicher Bestimmung).

- Zu (4) Der Grünflächenfaktor ist gemäß § 4 Z.34 b Stmk. BauG 1995 das Verhältnis der mit Vegetation bedeckten Flächen zur Bauplatzfläche. 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 (5) Angestrebt wird die Herstellung einer „Einpflanzung“ der neuen Gebäude. Die Vorgaben in Bezug auf die Qualität der Bäume (großer Mindeststammumfang) sichern eine rasche visuelle Wirksamkeit im Straßen- und Ortsbild. U.a. zur möglichen Freihaltung von erforderlichen Sichtweiten der Zu- und Abfahrt sind Abweichungen der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Lage der verpflichtenden Baumpflanzungen zulässig. Auf die Bestimmungen des § 41 (3) StROG 2010 wird hingewiesen: *„Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes unterliegen (z. B. Pflanzgebote), sind von den grundbücherlichen Eigentümern der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Benützungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu verwirklichen.“*
- Zu (6) Durch diese Regelung wird die Inanspruchnahme von hochwertigen Baulandflächen zur ausschließlichen Energiegewinnung unterbunden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf und an baulichen Anlagen, welche eine gesonderte Nutzung aufweisen ist zulässig.
- Zu (7) Für die Errichtung von Kinderspielplätzen gelten Mindestanforderungen an die Ausgestaltung. Für weiterführende Informationen zur Umsetzung einer kindergerechten Spielplatzausstattung wird auf Verordnungen anderer Bundesländer wie beispielsweise die Wiener und Vorarlberger Spielplatzverordnung verwiesen.

## 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. Einfriedungen sind dabei in licht-, luft-, kleintier- und hangwasserdurchlässiger Konstruktion zu errichten.

- Zu (2) 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 Benutzung nicht nachteilig zu beeinflussen.
- Zu (3) 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 § 20 Oberflächenentwässerung

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

- Zu (1) Gemäß dem vorliegenden Geotechnischen Gutachten, Verfasser: Insitu Geotechnik ZT GmbH, siehe Anhänge) wurden Erkundungsschürfe im Planungsgebiet bis zu einer Tiefe von ca. 4 m durchgeführt. Bis zu dieser Tiefe war kein Anzeichen von Grundwasser ersichtlich. Gemäß der durchgeführten Baggerschürfe weist der Boden eine hohe Sickerfähigkeit auf. Demnach kann eine Versickerung der anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswässer auf Eigengrund erfolgen. Zur Bemessung von Sickeranlagen kann, dem vorliegenden Gutachten zufolge, für den Boden ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f=5 \cdot 10^{-4}$  m/s angesetzt werden.

Die vorgefundene und für die Berechnung herangezogene Untergrundsituation ist vor der Ausführung zu überprüfen. Auf Basis dieser Grundlagen sind die Maßnahmen zur Verbringung der anfallenden Niederschlagswässer fachkundig zu planen und in der Ausführungsphase zu kontrollieren. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist auf Grundlage dieses Gutachtens mit einer entsprechenden Bemessung in Bauverfahren nachzuweisen.

Gemäß der erfolgten Vorabdimensionierung der Entwässerungsanlagen durch die Insitu Geotechnik ZT GmbH ist eine Umsetzung im Bebauungsplangebiet technisch möglich. Die Errichtung von Entwässerungsanlagen udgl. soll projektbezogen realisierbar sein. Ihre Errichtung kann auch direkt auf Verkehrsflächen und/oder Freiflächen zweckmäßig sein.

## **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) Gestaltungskonzept

# Legende

## ERSICHTLICHMACHUNGEN

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  DKM Nutzungsgrenzen
-  Höhenschichtlinien gemäß Naturstandsaufnahme
-  Gebäude Bestand DKM und Gebäudenachtrag
-  Äußere Verkehrsflächen Öffentliche und private Verkehrsflächen
-  Hochwassergefährdungsbereich bei 30-jährlichem Hochwasser
-  Hochwassergefährdungsbereich bei 100-jährlichem Hochwasser

## FESTLEGUNGEN

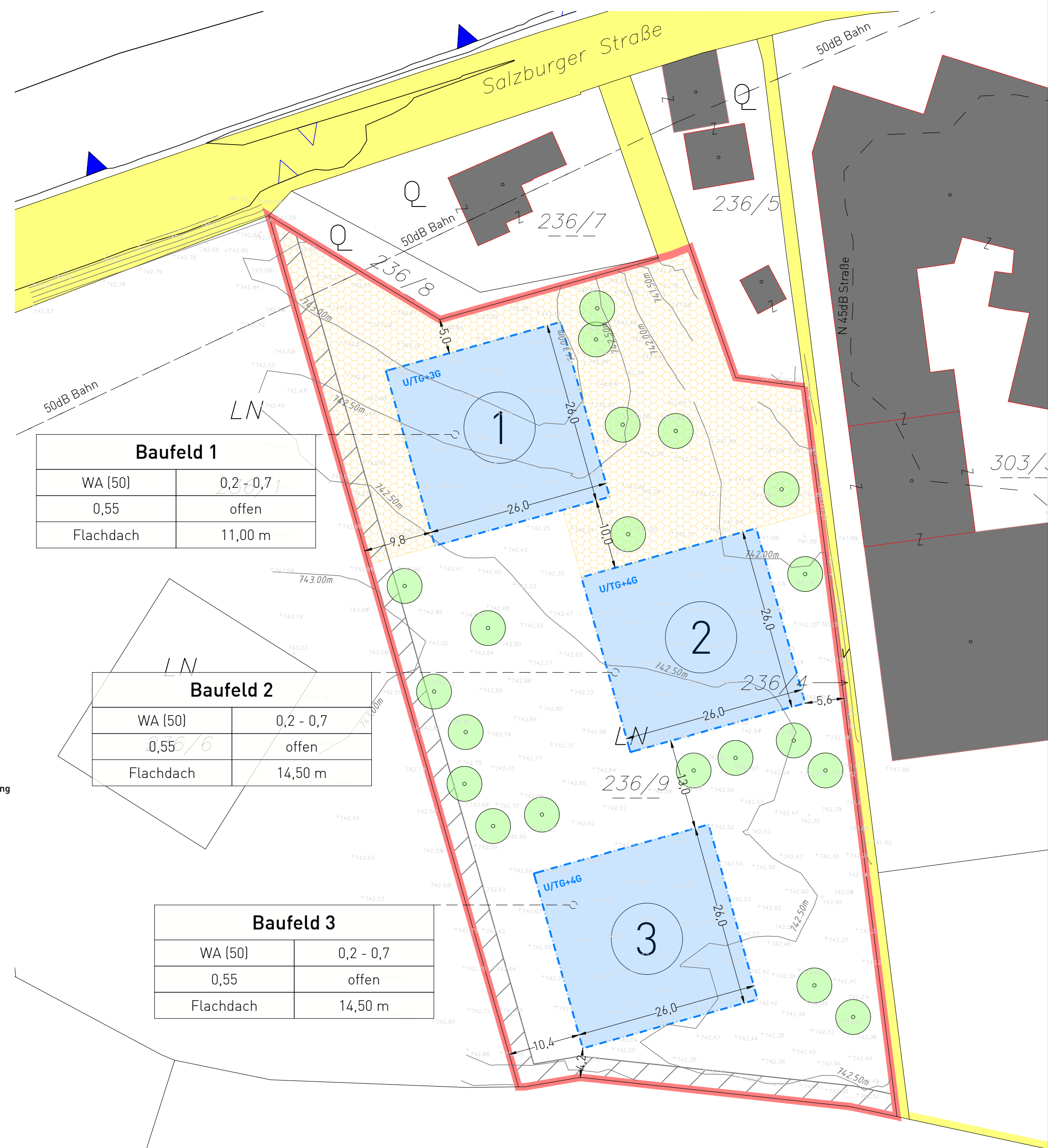
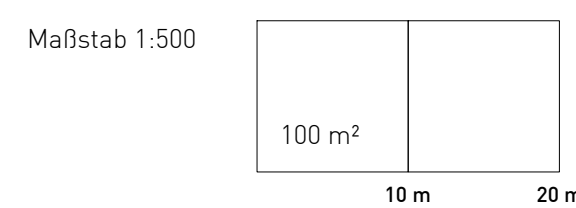
-  Grenze des Planungsgebietes Geltungsbereich lt. Verordnungswortlaut
-  Baufeld für Hauptgebäude Begrenzt durch Baugrenzlinien
-  Innere Verkehrsflächen Zufahrten / Ruhender Verkehr
-  Freiflächen
-  Baufeldnummer Unterteilungen zulässig
-  Lärmisophonie 50dB Bahn / 45dB Straße
-  Verpflichtende Baumpflanzung Abweichungen in der Lage zulässig
-  Lage Wasserversorgungsanlage Schladming

Nutzungsschablone	
Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
max. Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Dachform	max. Gesamthöhe

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

## ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

DKM Stand 10/2024  
 Naturstandsaufnahme  
 DI Peter Badura,  
 GZ: 3297/20 vom 18.02.2020



Baufeld 1	
WA (50)	0,2 - 0,7
0,55	offen
Flachdach	11,00 m

Baufeld 2	
WA (50)	0,2 - 0,7
0,55/6	offen
Flachdach	14,50 m

Baufeld 3	
WA (50)	0,2 - 0,7
0,55	offen
Flachdach	14,50 m



# Stadtgemeinde Schladming

## Bebauungsplan B82 "Kollitsch-Caudex Maistatt" Rechtsplan | Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 13.11.2024

GZ: RO-612-65 / BPL B82

Planverfasser

Von 15.11.2024 bis 29.11.2024

Anhørungsfrist 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 22 0



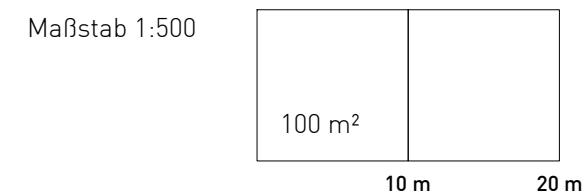
# Legende

-  DKM Grundstücksgrenzen
-  DKM Nutzungsgrenzen
-  Höhenschichtlinien  
gemäß Naturstandsaufnahme
-  Gebäude Bestand  
DKM und Gebäudenachtrag
-  Grenze des Planungsgebietes
-  Verkehrsfläche Neu  
Beispielhafte Darstellung
-  Gebäude Neu  
Beispielhafte Darstellung
-  Grünfläche und Bepflanzung Neu  
Beispielhafte Darstellung
-  Entwässerungs- und Retentionsanlagen  
Beispielhafte Darstellung



## ORIENTIERUNG / PLANUNGSGRUNDLAGE / MASSSTAB

 DKM Stand 07/2023  
 Naturstandsaufnahme  
 DI Peter Badura,  
 GZ: 3297/20 vom 18.02.2020

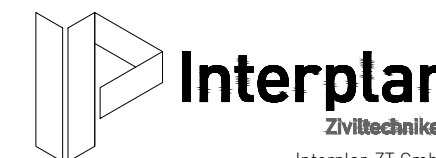


**Stadtgemeinde  
Schladming**

Bebauungsplan B82 "Kollitsch-Caudex Maistatt"  
 Gestaltungskonzept | Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 13.11.2024

Planverfasser



Interplan ZT GmbH  
 Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
 office@interplan.at  
 +43 316 / 72 42 22 0

# Anhänge

## **1) Situationsaufnahme**

DI Peter Badura, GZ: 3297/20 vom 18.02.2020

## **2) Immissionstechnische Stellungnahme – Schall (Auszug)**

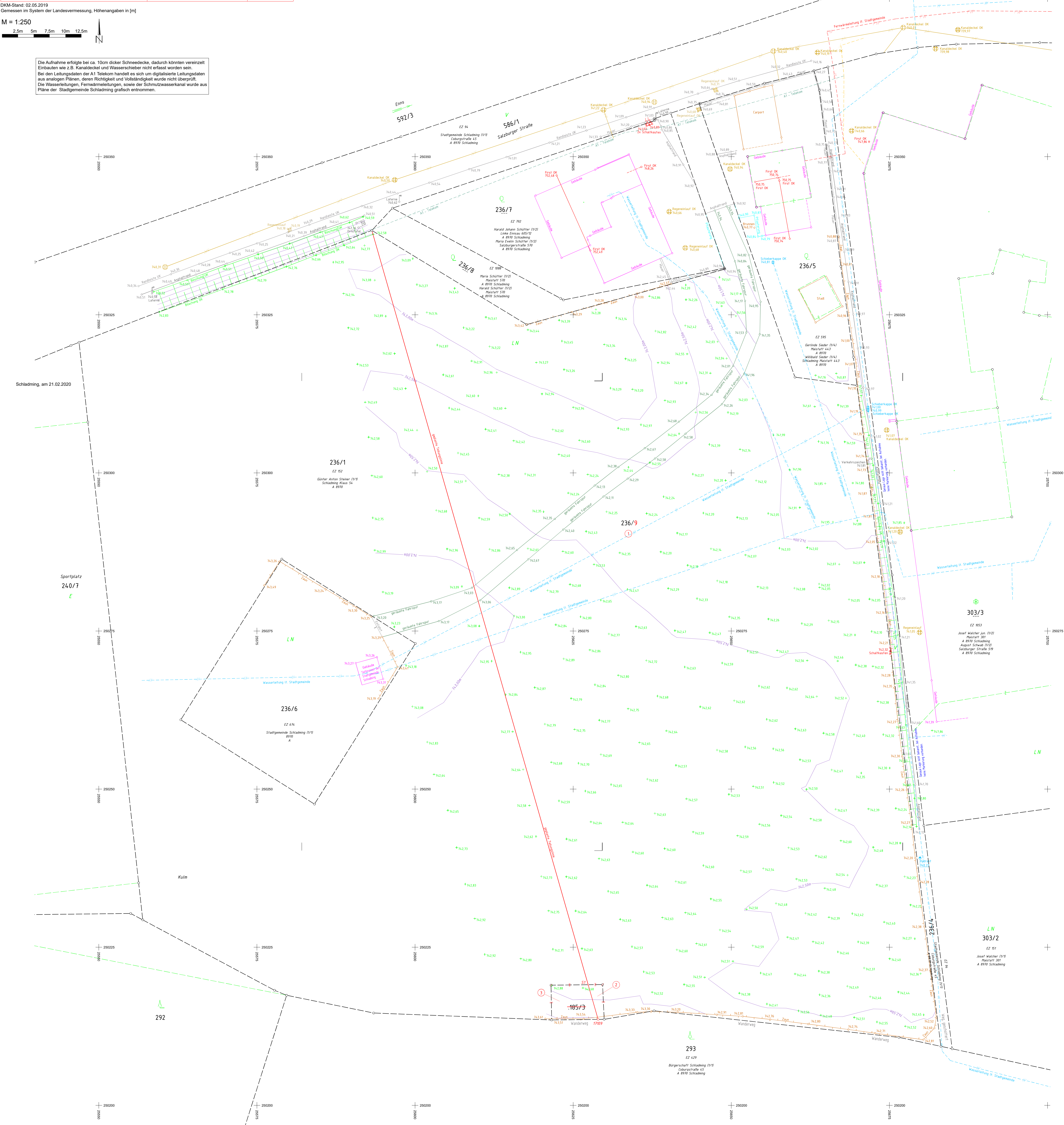
Dr. Pfeiler GmbH, GZ: 20.093-3291 vom 14.10.2020

## **3) Geotechnisches Gutachten (Auszug)**

Insitu Geotechnik ZT GmbH, GZ: 175318 vom 22.08.2018

## **4) Bebauungsstudie Freiraum**

Koala Landschaftsarchitektur vom 30.05.2023



C&P und Hans Knauß GmbH

Brauquartier 2  
A-8055 Graz

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben:

Unser Zeichen:

Datum:

St/he

14.10.2020

Zl.: 20.093-3291

Betrifft:

**C&P Alps Lodge, A-8970 Schladming**  
**Immissionsschutz – SCHALL, Grundstücksbeurteilung**

## IMMISSIONSTECHNISCHE STELLUNGNAHME – SCHALL

über

die örtlichen Schallimmissionen am Grundstück Nr. 236/9,  
A-8970 Schladming

Auftraggeber:

C&P und Hans Knauß GmbH  
Brauquartier 2  
A-8055 Graz

Zweck:

Behördenvorlage, Bebauungsplanerstellung

Beilagen:

1 Planbeilage  
2 Geräuschmessbericht

3. **SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG / STELLUNGNAHME:**

Unter Hinweis auf die durch Messung erhobenen örtlichen Schallimmissionen (Istmaße) gemäß Beilage 2 bzw. zusammengefasst dargestellt in den Tabellen A und B, wird aus schalltechnischer Sicht für die Widmung – Allgemeines Wohngebiet – auf Gst. Nr. 236/1 in Hinblick auf die Planungsrichtwerte für den **Widmungs-Beurteilungspegel**  $L_{A,r,FW}$  und den **Widmungs-Basispegel**  $L_{A,95,FW}$  wie folgt beurteilt werden.

Die Einhaltung der nach dem Flächenwidmungsplan geltenden Planungsrichtwerte für Immissionen bezüglich dem **Widmungs-Beurteilungspegel**  $L_{A,r,FW}$  und dem **Widmungs-Basispegel**  $L_{A,95,FW}$  im Zeitraum Tag, Abend und Nacht für das vorliegende Allgemeine Wohngebiet (Aufschließungsgebiet), können wie folgt beschrieben werden.

Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet:

Tag	(06:00-19:00):	$L_{A,r,FW} = 55 \text{ dB}$ , $L_{A,95,FW} = 45 \text{ dB}$
Abend	(19:00-22:00):	$L_{A,r,FW} = 50 \text{ dB}$ , $L_{A,95,FW} = 40 \text{ dB}$
Nacht	(22:00-06:00):	$L_{A,r,FW} = 45 \text{ dB}$ , $L_{A,95,FW} = 35 \text{ dB}$

*Schallpegelerhöhungen bis 1 dB sind von normal empfindlichen Menschen nicht wahrnehmbar bzw. liegen im Bereich der Mess- und Berechnungstoleranz und sind nicht als Erhöhung oder Veränderung zu bewerten.*

### 3.1 Widmungs-Beurteilungspegel $L_{A,r,FW}$ :

Die Beurteilungspegel  $L_{A,r}$  werden maßgebend durch den umliegenden KFZ-Verkehr, der östlich benachbarten Betriebsanlage, ÖBB-Schienenverkehr, der westlich gelegene Tennisanlage als auch durch Natur- und Umgebungsgeräusche (Enns) im Zeitraum Tag, Abend und Nacht bestimmt.

Der Planungsrichtwert auf dem gegenständlichen Grundstück wird

- **im Zeitraum TAG** (06:00-19:00 Uhr) eingehalten
- **im Zeitraum ABEND** (19:00-22:00 Uhr) eingehalten
- **im Zeitraum NACHT** (22:00-06:00 Uhr) um bis zu + 3 dB überschritten

### 3.2 Widmungs-Basispegel $L_{A,95,FW}$

Der Planungsrichtwert auf dem gegenständlichen Grundstück wird

- **im Zeitraum TAG** (06:00-19:00 Uhr) um bis zu + 7 dB überschritten  
*Die Überschreitung wird maßgebend durch den Betrieb einer Abluftanlage der östlich benachbarten Betriebsanlage (Tischlerei Schwab-Walcher GmbH) verursacht.*
- **im Zeitraum ABEND** (19:00-22:00 Uhr) eingehalten
- **im Zeitraum NACHT** (22:00-06:00 Uhr) eingehalten  
*Die Überschreitungen im Nachtzeitraum werden maßgebend durch den Kfz-Verkehr und Naturgeräusche (Enns) verursacht.  
Diese stellen keine Dauergeräusche im Sinne der ÖNORM S 5021 dar, folglich kann die Einhaltung des Widmungs-Basispegels bestätigt werden.*

### 3.3 Schallschutzmaßnahmen:

Aufgrund der oben angeführten teilweisen Überschreitungen der Planungsrichtwerte für Immissionen, ist bei der Planung der Baukörper bzw. Häuser am Projekt-Bauplatz mit ergänzenden Schallschutzmaßnahmen, in Hinblick auf die maßgebende geplante Nutzung (Wohnen) im Inneren sowie für die Aufenthaltsbereiche im Freien, entgegen zu wirken.

#### 3.3.1 **Nutzung von Aufenthaltsbereichen im Freien:**

Als maßgebende Beurteilungszeiträume sind der Tag (06:00-19:00 Uhr) und der Abend (19:00-22:00 Uhr) heranzuziehen.

Für geplante Freibereiche in Obergeschoßen (Balkone / Loggien) und Terrassen auf Erdgeschossniveau gegenüber dem maßgebenden Lärmerreger - Tischlerei Schwab-Walcher GmbH - sind Maßnahmen einzuplanen, die die Einhaltung der Planungsrichtwerte gewährleisten.

- a) Schalltechnische Sanierung der Abluft der Tischlerei Schwab-Walcher GmbH  
z.B.: Einbau Schalldämpfer  
alternativ
- b) Bauliche Schließung / Abschirmung der Freibereiche  
z.B.: Einbau von Schiebeelementen

#### 3.3.2 **Nutzung (Wohnen) im Inneren:**

Als maßgebender Beurteilungszeitraum ist die Nacht (22:00-06:00 Uhr) heranzuziehen.

Für die Fassaden / Fenster mit dahinterliegenden Schlafräumen in Richtung des Lärmerregers ist auf passive Maßnahmen zurückzugreifen, die die Einhaltung der Planungsrichtwerte gewährleisten.

- a) Bei Fassaden / Fenster mit dahinterliegenden Schlafräumen ist der Einbau von z.B.: Fenster-/Wanddämm Lüfter erforderlich.
- b) Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen sind entsprechend der OIB-Richtlinie 5 auszulegen.

*Die schalltechnische Wirksamkeit der oben angeführten Beispiele sowie anderer möglicher Maßnahmen als Schutz vor verkehrs- und betriebsbedingten Emissionen an künftigen Aufenthaltsbereichen im Freien und im Innenbereich der Wohnräume, sind in einem Detailprojekt auf das konkrete Bauobjekt im Zuge der Baueinreichung abzustimmen bzw. zu optimieren.*

4. **ZUSAMMENFASSUNG:**

Unter Hinweis auf die durch Messung erhobenen örtlichen Schallimmissionen (Istmaße) kann aus schalltechnischer Sicht für das vorliegende Allgemeine Wohngebiet (Aufschließungsgebiet) festgehalten werden, dass auf dem gegenständlichen Grundstück die Planungsrichtwerte im Tag-, Abend- und Nachtzeitraum teilweise überschritten werden.

Aufgrund der teilweisen Überschreitungen der Planungsrichtwerte für Immissionen ist bei der Planung der Baukörper bzw. Häuser am Bauplatz mit ergänzenden Schallschutzmaßnahmen gemäß Pkt. 3.3, in Hinblick auf die maßgebende geplante Nutzung (Wohnen) im Inneren sowie für die Aufenthaltsbereiche im Freien, entgegen zu wirken.

Zl.: 20.093-3291  
Graz, 14.10.2020

Der Sachverständige

Ing. R. Steiner



Der Geschäftsführer

DI(FH) A. Jauk

Diese Stellungnahme umfasst:

11 Textseiten A4

Beilagen: 1 Planbeilage  
2 Geräuschmessbericht





Dietrichsteinplatz 15/II  
8010 Graz, Austria  
LG Graz FN 272186 z  
T +43 664 84050-30  
F +43 316 225312-15  
E office@insitu.at  
I www.insitu.at

**C&P Immobilien AG**  
**HEAD OFFICE GRAZ**

Brauquartier 2  
8055 Graz

**GRUNDSTÜCK 236/1**  
**8970 SCHLADMING**

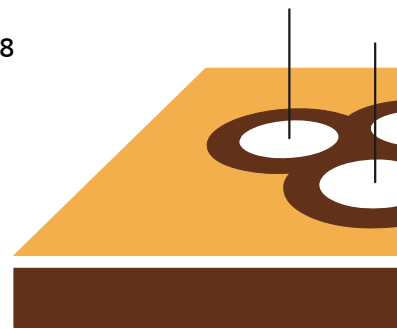
Grundstück Nr. 236/1  
KG 67612 Schladming

## **GEOTECHNISCHES GUTACHTEN**



GZ175318

Graz, 22.08.2018



günstig zu beurteilen. Demnach ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswässer auf Eigengrund, z.B. über Sickerschächte oder Sickermulden, möglich.

Die Anlagen zur Verbringung der Niederschlagswässer sind auf Grundlage der gültigen Normen und Regelwerke [8], [9] und [10] zu dimensionieren

## 7. ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse am Grundstück Nr. 236/1 (östlicher Teil) der KG 67612 Schladming wurden 3 Schürfschlitze mit Aushubtiefen von ca. 3,9 m bis 4,0 m ausgehoben. Unterhalb des humosen Oberbodens liegen locker bis mitteldicht gelagerte steinige, sandige bis sehr sandigen Kiese, in welche zum Teil Blöcke eingelagert sind (fluviatile Ablagerungen). Der Grundwasserspiegel wird in einer Tiefe von etwa 6,5 m bis 7,5 m unter GOK prognostiziert.

Aus geotechnischer Sicht können Baugruben bis zu einer Tiefe von 3,5 m unter einem maximalen Böschungsneigungswinkel von 40° frei geböscht ausgeführt werden. Bei größeren Aushubtiefen bzw. bei nicht ausreichendem Abstand zu den Grundgrenzen oder zu Einbauten sind vertikale Verbaumaßnahmen (z.B. Spundwände) erforderlich.

Eine Gründung von Bauwerken kann entweder flächig (Bodenplatte) oder mittels Einzel- und Streifenfundamenten erfolgen.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist innerhalb der fluviatilen Kiese auf Eigengrund möglich.

Im Zuge der Erkundung wurden keine Kontaminationen oder Verunreinigungen festgestellt. Der anstehende Boden kann voraussichtlich auf einer Bodenaushubdeponie abgelagert oder als Untergrundverfüllung verwendet werden.

Sollten sich im Zuge der weiteren Planung aus geotechnischer Sicht relevante Änderungen ergeben oder im Zuge der Ausführung Abweichungen von den beschriebenen Boden- und Grundwasserverhältnissen festgestellt werden, ist ein Geotechniker beizuziehen.



## BEILAGEN

- BEILAGE 1 Lageplan M 1:1.000
- BEILAGE 2 Dokumentation der Schürfschlitze
- BEILAGE 3 Ergebnisse der orientierenden chemischen Untersuchung



BÄUME NEU 1.Ordnung (groszkronig)  
 BÄUME NEU 2.Ordnung (mittelkronig)  
 BÄUME NEU 3.Ordnung (kleinkronig)

GEBÄUDE extensiv  
 SPIELPLATZ  
 BEFESTIGT  
 HALBÖFFENTLICHES GRÜN  
 QUARTIERSPLATZ  
 PRIVATES GRÜN  
 Grundgrenze  
 Tiefgaragenkante

**BÄUME:** 1 Baum pro 250m2 unbeaute Fläche

GRUNDSTÜCK gesamt      7 284,57m2

bebaute Fläche ca      - 1 262m2

ca 6 022,57m2 / 250m2 = **24 STK / SOLL**

1. Ordnung	7 STK
2. Ordnung	12 STK
3. Ordnung	5 STK
<b>Gesamt</b>	<b>24 STK</b>