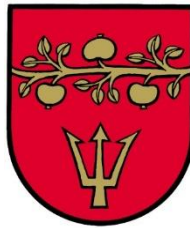


Gemeinde  
**Gersdorf an der Feistritz**



**Flächenwidmungsplan Nr. 1.00**  
**Auflageentwurf**

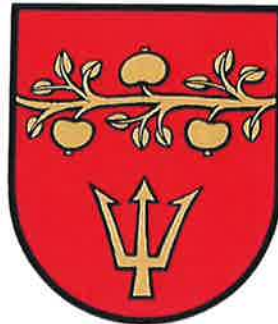


**Auflagebeschluss: 16.11.2023**

**Öffentliche Auflagefrist: 18.12.2023 bis 23.02.2024**

WORTLAUT ZUM  
FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 1.00

der Gemeinde  
Gersdorf an der Feistritz



– ÖFFENTLICHE AUFLAGE –

Stand: 09.11.2023

Verfasser:



zt:

Pumpernig & Partner ZT GmbH  
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker  
Raumplanung, Raumordnung und Geographie  
DI Maximilian Pumpernig  
Mag. Christine Schwabberger  
Mag. Gernot Paar, MSc  
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9

GZ:

O90FR17



## INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
Wortlaut zum 1. Flächenwidmungsplan	
§ 1 Inhalt   Planwerk   Plangrundlage   Verfasser .....	1
§ 2 Festlegungen   Abgrenzung der Nutzungsarten.....	1
§ 3 Festlegung der Baulandkategorien .....	2
§ 4 Übereinanderliegende und zeitlich aufeinander folgende Nutzungen und Baugebiete .....	6
§ 5 Uferstreifen im Sinne des SAPRO Hochwasser   Wasserhaushalt .....	7
§ 6 Sondernutzungen im Freiland.....	7
§ 7 Auffüllungsgebiete im Freiland .....	8
§ 8 Bebauungsplanzonierung .....	10
§ 9 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik .....	11
§ 10 Inkrafttreten   Außerkrafttreten .....	15
Verfahrensblatt.....	16

---

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
ao	außerordentliche (Revision) beim LVwG
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPI	Bebauungsplan
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
BLZO	Bebauungsplanzonierung(-splan)
bzw.	beziehungsweise
DKM	digitale Katastermappe
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
gelt.	geltend
GR	Gemeinderat
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
idHv	in der Höhe von
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
LVwG	Landesverwaltungsgericht (Steiermark)
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
PV/PVA	Photovoltaik/Photovoltaikanlage
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm (Oststeiermark)
RLB	Räumliches Leitbild
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Entwicklungsprogramm zum Sachbereich/Sachprogramm
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (Steiermark)
Tif./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
udgl.	und dergleichen
vd	vertreten durch
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

---

# VERORDNUNG DER GEMEINDE GERSDORF AN DER FEISTRITZ

## FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 1.00

### PRÄAMBEL UND RECHTSGRUNDLAGE

„VERORDNUNG ÜBER DEN VOM GEMEINDERAT DER GEMEINDE GERSDORF AN DER FEISTRITZ GEM. DEN BESTIMMUNGEN DES § 38 IVM § 42A STROG 2010, LGBL. NR. 49/2010 IDF LGBL. NR. 73/2023, AM 16.11.2023 ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE BESCHLOSSENEN ENTWURF DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 1.00. DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES NR. 1.00 FINDET IN DER ZEIT VON 18.12.2023 BIS 23.02.2024 STATT.“

*Erläuternde Textpassagen werden in kursivem Schriftbild dargestellt.*

### § 1

#### INHALT | PLANWERK | PLANGRUNDLAGE | VERFASSER

- (1) Der Flächenwidmungsplan besteht aus dem Wortlaut und den integrierenden Planwerken des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 (GZ: 090FR17, 09.11.2023), des Bebauungsplanzonenierungsplanes gem. § 25 (2) Z.2 und § 40 (1) StROG 2010 (GZ: 090FR17, 09.11.2023) samt Deckplan („Beschränkungen, GZ: 090FR17, 09.11.2023) und dem Bebauungsgrundlagenplanwerk zum Auffüllungsgebiet im Freiland (GZ: 090FR17, 09.11.2023). Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht beigelegt.
- (2) Die zeichnerische Darstellung (Planwerk) des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz im Maßstab M 1:5.000, verfasst von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20|1|9, 8020 Graz, GZ: 090FR17 (Stand: 09.11.2023) basierend auf der digitalen Katastermappe (DKM, Stand: 01.04.2023), stellt die räumlich-funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland gemäß § 26 (1) StROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 idF LGBL. Nr. 73/2023 (in der Folge „StROG 2010“), dar. *Die zeichnerische Darstellung erfolgt gem. gelt. Planzeichenverordnung 2016, LGBL. Nr. 80/2016.*

### § 2

#### FESTLEGUNGEN | ABGRENZUNG DER NUTZUNGSARTEN

- (1) Die Festlegung von Widmungsgrenzen (Bauland, Verkehrsflächen, Freiland) im Flächenwidmungsplan-Planwerk Nr. 1.00 folgt den Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten oder Grundstücksgrenzen.

- (2) Sofern sich die Abgrenzungen des Baulandes, der Verkehrsflächen und der Sondernutzungen im Freiland mit den auf der Plangrundlage (DKM, Stand: 01.04.2023<sup>1</sup>) ersichtlichen Grundstücksgrenzen und den im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsgrenzen nicht decken, sind die erforderlichen Kotierungen (in Metern) im Flächenwidmungsplan-Planwerk dargestellt.

### § 3

#### FESTLEGUNG DER BAULANDKATEGORIEN

gemäß § 29 (2) bis (4) StROG 2010

(1) **VOLLWERTIGES BAULAND (§ 29 (2) StROG 2010)**

Vollwertiges Bauland umfasst alle Baulandflächen, die nicht ausdrücklich als Aufschließungsgebiete oder Sanierungsgebiete gem. Planwerk des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 festgelegt sind.

(2) **AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE (§ 29 (3) StROG 2010)**

Die Bezeichnung der festgelegten Aufschließungsgebiete erfolgt im Planwerk des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 und werden diese unter § 3 (2) Z.5 des Wortlautes näher beschrieben und die öffentlichen Interessen bzw. Aufschließungserfordernisse festgelegt. Vor Erklärung zu vollwertigem Bauland durch den Gemeinderat ist der Nachweis der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse beizubringen (*Aufhebung von Aufschließungsgebieten*).

Z.1 **ABLEITUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER/ NACHWEIS DER STANDSICHERHEIT**

Für die geordnete Ableitung der Oberflächenwässer (im Sinne einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung hinsichtlich der Verbringung der Oberflächenwässer) sowie zum Nachweis der Standsicherheit künftiger Bauplätze innerhalb der Aufschließungsgebiete ist der plan-/gutachtensbelegte Nachweis für das jeweils betroffene Gebiet zu erbringen und durch die Gemeinde zu würdigen<sup>2</sup>. Oberflächenwässer dürfen dabei grundsätzlich nicht in die Entwässerungsanlagen der Landes- und Gemeindestraßen eingeleitet werden<sup>3</sup>.

Z.2 **LÄRMIMMISSIONEN**

Für den Ruheanspruch von Flächen ist die Einhaltung der Planungsrichtwerte<sup>4</sup> (für die jeweiligen Baulandgebiete) der relevanten Bauplatzteile bei Wohnnutzungen (relevante Außenbereiche und Aufenthaltsbereiche) durch die Konsenswerber:innen nachzuweisen.

---

<sup>1</sup> Letztgültige Datenlieferung des GIS Steiermark im Zeitpunkt der Auflagebeschlussfassung.

<sup>2</sup> Diesbezüglich ist jedenfalls der Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1 (Stand: September 2017) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

<sup>3</sup> Ausgenommen davon ist eine Einleitung, wenn durch die zuständige Straßenverwaltung (Landesstraßen: Baubezirksleitung, Gemeindestraßen: Gemeinde) eine Ausnahmegewilligung gem. Landesstraßenverwaltungsgesetz erteilt wird (retentierte Einleitung).

<sup>4</sup> Stand der Technik, dzt. ÖNORM S5021

### Z.3 ÄUSSERE ANBINDUNG, INNERE ERSCHLIESSUNG

Eine ausreichend dimensionierte äußere Anbindung liegt dann vor, wenn entsprechend den anzuwendenden technischen Normen und Richtlinien eine für den jeweiligen Verwendungszweck gestaltete und leistungsfähige Zufahrt errichtet wurde und rechtlich gesichert ist. Die innere Erschließung erfordert den Nachweis der erforderlichen infrastrukturellen Anschlüsse an das bestehende Kanalnetz, das Wasserleitungsnetz und an das Stromnetz. Allenfalls bestehende Bauverbotsbereiche nach dem LStVG 1964 sind mit der Landesstraßenverwaltung abzuklären und im Anlassfalls Ausnahmegenehmigungen durch die Konsensgeber:innen einzuholen.

### Z.4 LAGE INNERHALB VON HOCHWASSERABFLUSSGEBIETEN

Die Festlegung als diesbezügliches Aufschließungsgebiet erfolgt im Planwerk zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 anhand der ersichtlich gemachten Hochwasserabflussgebiete.

### Z.5 FESTGELEGTE AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE | PLANUNGSINSTRUMENT | ÖFFENTLICHE INTERESSEN | AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

- Die lfd. Nrn. zu den Aufschließungsgebieten sind im Planwerk zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 angeführt (vgl. hierzu Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 80/2016).<sup>5</sup>
- Laufende Nr. des jeweiligen Bebauungsplanes bei Spalte Planungsinstrument laut Bebauungsplan-Zonierungsplan (z.B. B1, B2, ...)
- Die nachfolgende Tabelle 1 der Aufschließungsgebiete zeigt auf, wer für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich ist.

---

<sup>5</sup> Die angegebenen Flächenausmaße werden digital ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit ermittelt.

Idee Nr. ASG	Suchgrundstück	Gesamtfläche (m²) gem. GIS-Auswertung <sup>6</sup>	Baugebiet	Aufschließungserfordernisse (ASE)									öffentliche/siedlungspolitische Interessen			Planungsinstrument (BBPL) (Zuständigkeit der Gemeinde)	Nachweise liegen im Zuständigkeitsbereich der Werber:innen
				ÄÄ	BB	HF	IE/DU	LÄ	OL	OW	PA	Sonstiges z.B. Tragfähigkeit des Untergrundes	NK	RE	ZO		
<b>KG 68110 Gersdorf</b>																	
Ge1	52/5	8.135	WA	x			X (K, W, S)		x	x	x				x	BGe1	x
Ge2	51	2.591	DO	x			X (K, W, S)				x			x (Geruch)			x
Ge3	47	6.641	DO	x			X (K, W, S)		x	x	x			X (Geruch)		BGe2	x
Ge4	157	38.022	I1	x			X (K, W, S)		x	x		Gashochdruckleitungen TAG u. II, TAG LOOP II		x (TAG, ME)		BGe3	x
Ge5	162/5	7.342	I1	x			X (K, W, S)		x	x		Gashochdruckleitungen TAG u. II, TAG LOOP II		X (ME)			x
Ge6	191/9	21.157	I1	x			X (K, W, S)		x	x		Gashochdruckleitungen TAG u. II, TAG LOOP II		x (TAG, ME)		BGe4	x
Ge7	169	9.033	I1	x			X (K, W, S)		x	x				X (Gewässer)		BGe5	x
Ge8	601	3.607	WA	x			X (K, W, S)			x	x						x
<b>KG 68115 Gschmaier</b>																	
Gs1	656/8	5.800	WA	x	x		X (K, W, S)			x		ALTL					x
<b>KG 68133 Oberrettenbach</b>																	
O1	765	2.703	DO	x			X (K, W, S)			x	x			x (Geruch)			x
O2	957/10	4.620	WA	x			X (K, W, S)		x	x					x	B01	x

Tabelle 1 – Aufschließungsgebiete gem. Planwerk zum FWP Nr. 1.00

<sup>6</sup> Flächenangabe ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.



**Abkürzungserklärungen zur Tabelle 1:**

- ASG Aufschließungsgebiet mit nachstehend angeführten Aufschließungserfordernissen und öffentliche/siedlungspolitische Interessen.
- ASE Aufschließungserfordernisse
- ÄA Äußere Anbindung (Nachweis ausreichend dimensionierte, rechtlich gesicherte, leistungsfähige Zufahrt).
- BB Bodenbeschaffenheit (Nachweis der Standfestigkeit/Tragfähigkeit des Untergrundes).
- DU Durchwegung im öffentlichen/siedlungspolitischen Interesse; eine verkehrswirksame, nutzbare Durchwegung eines Gebietes zur weiteren Verbindung und Anbindung an bestehende Verkehrswege im öffentlichen Interesse der Gemeinde.
- NK Nutzungskonflikte (aufgrund vorhandener Immissionen, Nutztierhaltung zu Wohnen oder Industrie/Gewerbe zu Wohnen)).
- HF Hochwasser-/Gefahrenfreistellung (Umsetzung von Schutzmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung gem. SAPRO Hochwasser (HQ<sub>100</sub> einschließlich Freibord)).
- RE Rechtliche Einschränkungen (insbesondere gelt. Materienrechte (gelt. Materienrechte (insbesondere FG, WRG, MinroG, GewO, UVP-G, Starkstromwegegesetz 1968, Altlastensanierungsgesetz, DMSG, BStG 1971, IG-L, StNSchG 2017, LStVG 1964, Steiermärkisches Starkstromwegegesetz 1971).
- IE Infrastrukturelle Erschließung (Kanal (K), Wasser (W), Strom (S)) iVm der inneren Verkehrserschließung.
- ZO Zonierung (räumlich/ zeitlich, Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen).
- LÄ Lärm (Nachweis der Einhaltung der Planungsrichtwerte gem. Stand der Technik (ÖNORM S 5021/B 8115)).
- BBest besondere zusätzliche Bestimmungen gem. § 26 (2) StROG 2010.
- OL Einfügung in das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (erforderliche Erstellung eines Bebauungsplanes mit gestalterischer Festlegung von max. zulässigen Gebäudehöhen, bebaubaren Bereichen, Freiflächen, Bebauungsgrad, Grad der Bodenversiegelung u.a. gem. § 41 StROG 2010).
- OW Oberflächen-/Hangentwässerung (Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes, wasserbautechnische Gesamtbetrachtung).
- PA Parzellierung: Schaffung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken.
- BBPL Erstellung Bebauungsplan.

**(3) SANIERUNGSGEBIETE (§ 29 (4) StROG 2010)****Z.1 SANIERUNGSGEBIET NATURGEFAHREN (NG)**

Kompetenzbereich der Baubezirksleitung (Betreuungskompetenz Bundeswasserbauverwaltung):

Als Sanierungsgebiet „Naturgefahren“ (NG) werden die im Planwerk des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 ausgewiesenen Flächen in Hochwasserabflussgebieten (HQ<sub>30</sub>/HQ<sub>100</sub>) festgelegt. Die Zuständigkeit der Behebung der Mängel liegt nicht im Aufgabenbereich der Gemeinde und wird eine Frist von 15 Jahren festgelegt, die verlängerbar ist. Der Fristenlauf beginnt mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00.

**Z.2 SANIERUNGSGEBIET IMMISSIONEN (IM; LUFT, LÄRM)**

lit. a) Als Sanierungsgebiet Lärm (IM) werden jene im Planwerk (Flächenwidmungsplan und Deckplan) als Bauland ausgewiesenen, überwiegend bebauten und teils unbebauten Flächen festgelegt.<sup>7</sup> Die Zuständigkeit der Behebung der Mängel liegt nicht im Aufgabenbereich der Gemeinde und wird eine Frist von 15 Jahren festgelegt, die verlängerbar ist. Der Fristenlauf beginnt mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00.

lit. b) Sanierungsgebiet Luft: Innerhalb von Belästigungsbereichen von Tierhaltungsbetrieben liegen die Wohnbaulandvoraussetzungen für vollwertiges Bauland der Kategorien Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Kerngebiete (KG), Erholungs- (EH) und Zweitwohnsitzgebiete (ZW) gem. § 29 Abs. 2 Z.2 StROG 2010 im Flächenwidmungsplan nicht vor und werden diese Bereiche als Sanierungsgebiet Immissionen (Luft) mit einer verlängerbaren Frist von 15 Jahren (die Beseitigung der Mängel liegt nicht im Wirkungsbereich der Gemeinde) festgelegt. Der Fristenlauf beginnt mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00. *Es ist hier mit Geruchsbelästigungen zu rechnen.*

**§ 4**  
**ÜBEREINANDERLIEGENDE UND ZEITLICH AUF EINANDER FOLGENDE**  
**NUTZUNGEN UND BAUGEBIETE**  
 gemäß § 26 (2) StROG 2010

Im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 werden für die folgenden Planungsgebiete **zeitlich aufeinander folgende Nutzungen** für ein und dieselbe Fläche festgelegt:

Such-Grundstück Nr.	Geltende Nutzung	Nachfolgenutzung nach Nachweis der Eintrittsbedingung	Eintrittsbedingung
<b>KG Gersdorf</b>			
621	GG	Allgemeines Wohngebiet [WA]	Nachweisliche Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Be-

<sup>7</sup> Die planliche Darstellung aller relevanten Isophonen für die Landesstraßen erfolgt im Differenzplan nach den jeweils unterschiedlichen Baugebieten und Verkehrsbelastungen mit räumlicher Darstellung und entsprechender PZVO-konformer Signatur des Sanierungsgebietes „IM“. Im FWP wird die relevante Begrenzung des Sanierungsgebietes dargestellt, die Bezeichnung „IM“ gesetzt, jedoch aufgrund der Wahrung der Lesbar- und Leserlichkeit des Planwerkes auf die Schraffur gem. PZVO 2016 verzichtet.

			triebsaufgabe) durch Erlö- schen der Betriebsanlagenge- nehmigung
--	--	--	---

Tabelle 2 - Eintrittsbedingungen

## § 5

### UFERSTREIFEN IM SINNE DES SAPRO HOCHWASSER | WASSERHAUSHALT

(1) **Freihaltung entlang natürlich fließender Gewässer**

Die Festlegung von neuem, unbebautem Bauland und Sondernutzungen im Freiland hat in Folge der Bestimmungen des ÖEK Nr. 1.00 (Freihaltezone) einen Abstand von mindestens 10 m zu natürlich fließenden Gewässern, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten.

(2) **Niederschlags- und Hangwasserentsorgung:**

Zur Verringerung jeglicher Hochwassersituation sowie zur Sicherstellung des Wasserhaushaltes ist es zwingend erforderlich, unbehandeltes Meteorwasser und Hangwasser gemäß Hangwasserkarten an Ort und Stelle zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen und nur bei Überlastung von diesbezüglichen Anlagen (insb. Flächen-, Mulden-, Becken-, Retentionsraumversickerung, Filtermulden, Regenrückhaltebecken, Retentions- und Filterbecken) in einen Vorfluter einzuleiten. Belastete Meteorwässer müssen, sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist, vor Versickerung dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden.

## § 6

### SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND gemäß § 33 (3) StROG 2010

- (1) Aufgrund der besonderen Standortgunst sowie der festgelegten Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 1.00 und dem öffentlichen Interesse werden folgende Sondernutzungen im Freiland festgelegt:

Z.1 KG Gersdorf

Suchgrundstück Nr.	Sondernutzung im Freiland
18/4	für Energieversorgungsanlage (eva)
43	für öffentliche Parkanlage (öpa)
128	für Sportzwecke (spo)
128	für Ballsport (bsp)
160	für Eissport (esp)

187	für Photovoltaikanlage (pva)
200	für Modellflugplatz (mfp)

Tabelle 3 - SF - KG Gersdorf

## Z.2 KG Gschmaier

Suchgrundstück Nr.	Sondernutzung im Freiland
577/5	für Sportfischen
591/5	für Reitsport (rsp) – (ba) Ausschluss von Gebäuden
592	für Reitsport (rsp)
794/26	für Eissport (esp)

Tabelle 4 - SF - KG Gschmaier

## Z.3 KG Hartensdorf

Suchgrundstück Nr.	Sondernutzung im Freiland
2328	für Lagerplatz (lgp)

Tabelle 5 - SF - KG Hartensdorf

## Z.4 KG Oberrettenbach

Suchgrundstück Nr.	Sondernutzung im Freiland
793/3	für Abwasserbeseitigungs- und Reinigungsanlagen (ara)

Tabelle 6 - SF - KG Oberrettenbach

- (2) Die Zulässigkeit der Errichtung von Gebäuden, Bauwerken und Anlagen ist ausschließlich bei nachweislicher Erforderlichkeit (§ 33 (7)) gemäß § 33 (5) Z.1 StROG 2010 gegeben. *Vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen.*

**§ 7**  
**AUFFÜLLUNGSGEBIETE IM FREILAND**  
gemäß § 33 (3) Z.2 StROG 2010

Gemäß den Vorgaben des § 33 (3) Z.2 StROG 2010 wird nachfolgendes Auffüllungsgebiet im Freiland (afg) festgelegt.

Auffüllungsgebiet im Freiland	Such-Grundstück Nr.
<b>KG 68115 Gschmaier</b>	
afg „Gschmaier“	1072/1

Tabelle 7 - AFG im Freiland

- Z.1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche
- a) Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten Baugrenzlinien (bebaubarer Bereich) zulässig.
  - b) Nebengebäude, Carport und Schutzdächer sind auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- Z.2 Bebauungsweise
- Als Bebauungsweise wird für die Wohngebäude ausschließlich die offene Bebauungsweise festgelegt.
- Z.3 Zulässige Gesamthöhe der Gebäude/Geschoßanzahl
- a) Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude<sup>8</sup> wird mit 10,0 m festgelegt.
  - b) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit einem Kellergeschoß, einem oberirdischen Geschoß und einem Dachgeschoß (K+1+D) oder einem Kellergeschoß mit zwei Vollgeschoßen (K+2) festgelegt.
- Z.4 Dachform<sup>9</sup>/Solar-/Photovoltaikanlagen
- a) Als zulässige Dachform wird ausschließlich das Satteldach festgelegt. Die Errichtung von Seitengiebeln ist zulässig.
  - b) Die Dachneigung wird mit 25° bis 45° festgelegt.
  - c) Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich kleinteilige unglasierte, nicht glänzende Beton- und Tonziegel.
  - d) Die ausschließlich zulässigen Farben der Dacheindeckung werden mit grauen, roten oder rotbraunen Farbtönen festgelegt.
  - e) Die Errichtung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist nur bei Integration in die Dachlandschaft (dachhautparallel, ohne Aufständering) zulässig. Eine Freiflächenaufstellung ist unzulässig.
- Z.5 Fassadengestaltung
- a) Die Fassadengestaltung ist ausschließlich als Putzfassade<sup>10</sup> zulässig.
  - b) Eine Holzverkleidung des Dachgeschoßes in brauner Farbgebung oder natur ist zulässig.
- Z.6 Geländeveränderungen/Steinschichtungen
- a) Geländeveränderungen sind bis max. 1,5 m Höhe zulässig.
  - b) Die Errichtung von Steinschichtungen ist nur in begrünter Form zulässig. Die Errichtung von Stützmauern iVm Abgrabungen ist bergseitig, verdeckt durch den künftigen Baukörper und bei Garagenzufahrten zulässig.

---

<sup>8</sup> Gem. § 4 Z.31 BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl. unberücksichtigt bleiben.

<sup>9</sup> Rechtlich konsentiere Bestände bleiben unberührt.

<sup>10</sup> Um eine visuelle Einheit zu gewährleisten, wird die Verwendung von Signalfarben ausgeschlossen (insbesondere feuerwehrrrot, froschgrün). In Bezug auf eine verträgliche Fernwirkung sind naturfarbene Töne (insbesondere schiefergrau, ocker) geeignet.

**Z.7 Einfriedungen/ Bepflanzungen**

- a) Einfriedungen sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun, Holzlattenzaun) zulässig.
- b) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Auffüllungsgebietes verpflichtend mit heimischen, standortgerechten und klimafitten Gewächsen durchzuführen (Verzicht auf Nadelgehölze, Thujen, invasive Pflanzen (Neophyten)). Pro Bauplatz sind zumindest 2 hochstämmige heimische, klimafitte Laubbäume mit mittlerer Krone und einer Mindestpflanzhöhe von 2,0 m zu pflanzen und zu erhalten.

**§ 8****BEBAUUNGSPLANZONIERUNG**

gemäß § 26 (4) iVm § 40 (1) StROG 2010

**(1) ERFORDERLICHE BEBAUUNGSPLÄNE**

Diese sind der Liste der Bauland - Aufschließungsgebiete (Tabelle 1) und dem Bebauungsplanzonierungsplan (BLZO) zu entnehmen.

Für die nachfolgenden gelisteten Bebauungsplangebiete ist es gem. § 26 (4) StROG 2010 zulässig, dass Verkehrsanlagen samt zugehöriger Geländeänderungen und (begrünte) Stützbauwerke bereits vor dem Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes baurechtlich bewilligt werden dürfen. Auch dürfen Geländeänderungen zum Zwecke der Gefahrenfreistellung (Hochwasser) erfolgen.

Bezeichnung gem. BLZO	Zweck der Bebauungsplanung
BGe1	Ordnung der zukünftigen Bebauung hins. Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Gebäudekubatur, Geschoßigkeit (max. 2 Vollgeschoße), Dachform, Farbgebung, Freiflächennutzung), Schaffung einer gemeinsamen Zufahrt und besonderer Berücksichtigung der Hanglage.
BGe2	Ordnung der zukünftigen Bebauung hins. Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Gebäudekubatur, Geschoßigkeit (max. 2 Vollgeschoße), Dachform (Satteldach), Farbgebung, Freiflächennutzung).
BGe3	Ordnung der zukünftigen Bebauung hins. Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Gebäudekubatur, Geschoßigkeit (max. 3 Geschoße), Dachform (begrüntes Flachdach oder Satteldach), Farbgebung, Freiflächennutzung), Schaffung einer gemeinsamen Zufahrt.
BGe4	Ordnung der zukünftigen Bebauung hins. Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Gebäudekubatur, Geschoßigkeit (max. 3 Geschoße), Dachform (begrüntes Flachdach oder Satteldach), Farbgebung, Freiflächennutzung), Schaffung einer gemeinsamen Zufahrt.
BGe5	Ordnung der zukünftigen Bebauung hins. Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Gebäudekubatur, Geschoßigkeit (max. 3 Geschoße), Dachform (begrüntes

Bezeichnung gem. BLZO	Zweck der Bebauungsplanung
	Flachdach oder Satteldach), Farbgebung, Freiflächennutzung), Schaffung einer gemeinsamen Zufahrt.
BGs1	Ordnung der zukünftigen Bebauung hins. Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Gebäudekubatur (1-2 Familienwohnhäuser), Geschoßigkeit (max. 2 Vollgeschoße), Dachform (Satteldach), Farbgebung, Freiflächennutzung).
BO1	Ordnung der zukünftigen Bebauung hins. Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Gebäudekubatur (Einfamilienwohnhäuser), Geschoßigkeit (max. 2 Vollgeschoße), Dachform (Satteldach), Farbgebung, Freiflächennutzung), Schaffung einer gemeinsamen Zufahrt.
BO2	Ordnung der zukünftigen Bebauung hins. Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Gebäudekubatur (Einfamilienwohnhäuser), Geschoßigkeit (max. 2 Vollgeschoße), Dachform (Satteldach), Farbgebung, Freiflächennutzung), Schaffung einer gemeinsamen Zufahrt.

Tabelle 8 - Zweck der Bebauungsplanung

(2) **RECHTSWIRKSAME BEBAUUNGSPLÄNE**<sup>11</sup>

Die Darstellung von rechtswirksamen Bebauungsplänen erfolgt über den Bebauungsplanzonierungsplan.

(3) **RECHTSWIRKSAME BEBAUUNGSRICHTLINIEN**

Die Darstellung von rechtswirksamen Bebauungsrichtlinien erfolgt über den Bebauungsplanzonierungsplan.

Im Anlassfall ist zur Änderung der Festlegungen einer rechtswirksamen Bebauungsrichtlinie die Erstellung eines Bebauungsplanes gem. § 40 StROG 2010 erforderlich und wird mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes die Bebauungsrichtlinie außer Kraft gesetzt.

**§ 9****MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK**  
gemäß §§ 34 bis 36 StROG 2010(1) **PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN** gem. § 35 StROG 2010

*Es werden privatwirtschaftliche Maßnahmen abgeschlossen.*

<sup>11</sup> Im Bebauungsplanzonierungsplan erfolgt die plangrafische Darstellung jener Aufschließungsgebiete, für welche in § 3 (2) des Wortlautes das Planungsinstrument des Bebauungsplanes festgelegt ist. Die rechtswirksamen Bebauungspläne sind ebenfalls in diesem Planwerk lagerichtig und durchnummeriert dargestellt.

(2) **FESTGELEGTE BEBAUUNGSFRISTEN** gem. § 36 StROG 2010

Z.1 Im Flächenwidmungsplan der Altgemeinde Gersdorf an der Feistritz wurden gem. § 26b StROG 1974 idF LGBl. Nr. 89/2008 nachfolgende Bebauungsfristen (BF) festgelegt, für welche eine „Investitionsabgabe“ idHv € 1,00/m<sup>2</sup>/a bei fruchtlosem Fristablauf gilt:

Such-Grdst. Nr.	Flächenwidmung im FWP	Beginn der Bebauungsfrist gem. FWP <sup>12</sup> bzw. jeweiligen BBPL	Fristablauf
<b>KG Gersdorf</b>			
96/3	WA	Rechtskraft FWP Nr. 4.00	Frist mangels Übergangsbestimmungen von ROG74 zu StROG 2010 nicht vollziehbar (Neufestlegung sh. Z.2)
<b>KG Gschmaier</b>			
656	L(WA)	Rechtskraft BBPL	BBPL wurde nicht erstellt, daher kein Fristenlauf (Neufestlegung sh. Z.2)
632/1	WA	Rechtskraft FWP Nr. 4.00	Frist mangels Übergangsbestimmungen von ROG74 zu StROG 2010 nicht vollziehbar (Neufestlegung sh. Z.2)

Tabelle 9 - BF-alt Gersdorf an der Feistritz

Z.2 Nachfolgende Bebauungsfristen werden im FWP Nr. 1.00 neu festgelegt:

Gem. den Bestimmungen des § 36 StROG 2010 im Zeitpunkt der Auflagebeschlussfassung werden für die nachfolgenden unbebauten, zusammenhängenden Baulandflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> eines/-r Eigentümer:in Bebauungsfristen (BF) festgelegt.

Such-Grdst. Nr.	Flächenwidmung im FWP Nr. 1.00 gem. Planwerk	Beginn der Bebauungsfrist (BF)	Sanktion bei fruchtlosem Fristablauf
<b>KG Gersdorf</b>			
96/3	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
93/6	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
80 (Teilfl.)	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland

<sup>12</sup> Rechtskraft FWP Nr. 4.00: 22.12.2005.



Such-Grdst. Nr.	Flächenwidmung im FWP Nr. 1.00 gem. Planwerk	Beginn der Bebauungsfrist (BF)	Sanktion bei fruchtlosen Fristablauf
81 (Teilfl.)	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
88 (Teilfl.)	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
89 (Teilfl.)	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
52/5	WA (Ge1)	Rechtsplan Bebauungsplan	RO-Abgabe
52/4	WA (Ge1)	Rechtsplan Bebauungsplan	RO-Abgabe
51	DO (Ge2)	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
56	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
48	DO (Ge3)	Rechtsplan Bebauungsplan	RO-Abgabe
148/2	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
30/1 (Teilfl.)	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
601	WA (Ge8)	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
<b>KG Gschmaier</b>			
650/5	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
656/8 (656/1)	WA (Gs1)	Rechtsplan Bebauungsplan	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
656/3	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
<b>KG Hartensdorf</b>			
2207	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
1190/5	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
<b>KG Oberrettenbach</b>			
75/4	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
75/2	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe

Such-Grdst. Nr.	Flächenwidmung im FWP Nr. 1.00 gem. Planwerk	Beginn der Bebauungsfrist (BF)	Sanktion bei fruchtlosen Fristablauf
451/7	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
451/5	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
469	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
341/2	WA	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
1100 (Teilfl.)	DO	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	RO-Abgabe
957/5	WA (O2)	Rechtsplan Bebauungsplan	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland
732 (Teilfl.)	DO (O1)	Rechtskraft FWP Nr. 1.00	Entschädigungslose Rückführung ins Freiland

Tabelle 10 - BF-neu Gersdorf an der Feistritz

- Z.3 Der Beginn des Fristenlaufes wird für jene Baulandgebiete mit Rechtskraft des 1. Flächenwidmungsplanes festgelegt, welche Baulandgebiete gemäß § 29 (2) bzw. Aufschließungsgebiete nach § 29 (3) StROG 2010 darstellen und ausschließlich die Grundstückseigentümer:innen bzw. Konsenswerber:innen für die Herstellung der Aufschließungserfordernisse verantwortlich sind sowie für welche keine Bebauungsplanverpflichtung besteht. Bei allen übrigen Aufschließungsgebieten nach § 29 (3) leg. cit. erfolgt der Fristbeginn nach Rechtskraft des noch zu erlassenden Bebauungsplanes.
- Z.4 Die neu festgelegte Bebauungsfrist (BF) erstreckt sich gem. § 36 (1) StROG 2010 über 5 Jahre. *Von der Festlegung einer Bebauungsfrist sind die betroffenen Grundeigentümer:innen schriftlich zu benachrichtigen.*
- Z.5 Für Grundstücke, die einen drei- bis vierseitigen Baulandeinschluss aufweisen bzw. die mit einer Bebauungsplanverpflichtung belegt sind, wird als Sanktion bei fruchtlosem Fristablauf die Raumordnungsabgabe gem. § 36 (3) Z.1 iVm (4) Z.1 StROG 2010 festgelegt. Für Flächen in Siedlungsrandlage (ein- bis max. zweiseitiger Baulandanschluss) wird die entschädigungslose Rückführung ins Freiland als Sanktion bei fruchtlosem Fristablauf gem. § 36 (3) Z.2 iVm (4) Z.2 StROG 2010 festgelegt.

**§ 10**

**INKRAFTTRETEN | AUSSERKRAFTTRETEN**

- (1) Diese Verordnung (Text und integrierende Planwerke) des ersten Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz, GZ: 090FR17 vom 09.11.2023, tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist (§ 38 (13) StROG 2010) folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00 der Gemeinde Gersdorf an der Feistritz treten die wiederverlautbarten Flächenwidmungspläne in den letztgültigen Fassungen der ehemaligen Gemeinden Gersdorf an der Feistritz und Oberrettenbach außer Kraft.

Gersdorf, am 16.11.2023

Für den Gemeinderat



Der Bürgermeister  
Ing. Erich Prem

## VERFAHRENSBLATT

# GEMEINDE GERSDORF AN DER FEISTRITZ

### FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR 1.00

<b>KUNDMACHUNG</b> (§ 38 (2) und (3) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023) und <b>ÖFFENTL. AUFLAGE</b> (§ 38 (4) StROG 2010)	<b>BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFLAGE</b> (§ 38 (1) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023) am 16.11.2023
Kundmachung vom .....	Zahl: .....
Anschlag am .....	Datum: 16.11.2023
Abnahme am .....	Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister
Öffentliche Auflage von 18.12.2023 bis 23.02.2024 (mind. 8 Wochen)	<b>BESCHLUSS DES GEMEINDERATES</b> (§ 38 (6) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023)
Planersprechtag: 23.01.2024	Zahl:
Zeit: 08:30-18:00 Uhr	Datum:
Ort: Gemeindeamt	Rundsiegel für den GR, der Bürgermeister
<b>GENEHMIGUNG DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG</b> (§ 38 (12) StROG 2010)	<b>KUNDMACHUNG GENEHMIGUNGS-BESCHEID</b> (§ 38 (13) StROG 2010)
Bescheid vom	Kundmachung vom
GZ:	Anschlag am
	Abnahme am
	Rechtskraft mit
	Rundsiegel der Bürgermeister



PLANVERFASSER:

### PUMPERNIG & PARTNER ZT GMBH

STAATLICH BEFUGTE UND BEEIDETE ZIVILTECHNIKER  
 INGENIEURKONSULENTEN FÜR RAUMPLANUNG, RAUMORDNUNG UND GEOGRAPHIE  
 8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20|1|9, TEL: +43 316/833170

Zahl: 090FR17

Graz,

09.11.2023

GZ

Ort

Datum

Rundsiegel, Unterschrift

