



Marktgemeinde Thal
Bezirk Graz-Umgebung
Raumordnungsbehörde
8051 Thal, Am Kirchberg 2
T: 0316 58 34 83, F: 0810 955 417 68 79
gemeinde@thal.gv.at, www.thal.gv.at
UID: ATU59448217

Öffentliche Kundmachung

gemäß §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 LGBl. Nr. 49/2010
idgF LGBl. Nr. 165/2024 in Verbindung mit § 92 Abs. 1 u. 2 der Stmk. Gemeindeordnung 1967
LGBl. Nr. 115/1967 idgF LGBl. Nr. 118/2021 wird kundgemacht:

GZ: 031/3-5/2025/4

Gemäß §§ 40 und 41 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBl. Nr. 165/2024 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Thal den **Bebauungsplan „B5-Haslau 2“**, bestehend aus Wortlaut und Rechtsplan samt Erläuterungsbericht, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 1001/2024, in der Gemeinderatssitzung vom 26.03.2025 beschlossen.

Die Verordnung über den Bebauungsplan „B5-Haslau 2“ wird im Zeitraum von 01.04.2025 bis 15.04.2025 kundgemacht und tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 16.04.2025 in Kraft.

Innerhalb der Kundmachungsfrist kann während der Amtsstunden (Montag von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Mittwoch und Freitag jeweils von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr) im Gemeindeamt Thal in die Beschlussunterlagen Einsicht genommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „B5-Haslau 2“ auch nach der Kundmachungsfrist und dem Eintritt der Rechtswirksamkeit im Gemeindeamt Thal während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten wird.

Thal, am 31.03.2025

Amtstafel angeschlagen am: 01.04.2025

abgenommen am:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister



(Matthias Brunner)



Beilagen im Aushang an der Amtstafel:
Wortlaut und Rechtsplan

Verordnung der Marktgemeinde Thal Bebauungsplan „B5- Haslau 2“ - Wortlaut

§1 Allgemeines

- (1) Gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 i.d.F. LGBI. Nr. 165/2024 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Thal in seiner Sitzung vom 26.03.2025 den Bebauungsplan „B5-Haslau 2“ nach Anhörung von 26.02.2025 bis 19.03.2025 beschlossen.
- (2) Die Verordnung des Bebauungsplans besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 1001/2024.

§2 Ersichtlichmachungen gemäß § 41 Abs. 1 Z 1 StROG 2010

- (1) Relevante Inhalte des Flächenwidmungsplans 5.00 sind:
 - a) Der Geltungsbereich ist als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit der fortlaufenden Nummer (2) und einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 festgelegt.
 - b) Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt: *Äußere und innere Erschließung, Grundstücksteilung, Infrastruktur, Oberflächenentwässerung, Lärmfreistellung (Zuständig: Grundeigentümer)*
 - c) Gemäß Bebauungsplanzonierung 5.00 ist ein Bebauungsplan erforderlich.
- (2) Als Plangrundlage dient die digitale Katastermappe Stand 2024 mit Höhenschichtenlinien und Naturstand, Naturstandaufnahme („Höhenplan“), Plandatum: 14.10.2024, GZ.: 2024-04-00519, verfasst von soljoy GmbH, Unterthalstraße 2, 8051 Thal

§3 Festlegungen § 41 StROG 2010

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück 1287/8 tw. KG 63285 Thal mit einer Gesamtfläche von circa 3112 m².
- (2) Verkehrsflächen / Art der Abstellflächen
 - a) Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz hat über L 301 – Hitzendorferstraße, über den bestehenden Einmündungspunkt und über die noch herzustellende Zufahrt (Gst. Nr. 1287/8 tw. KG Thal) zu erfolgen.
 - b) Die innere Erschließung ist ausnahmslos in Form der im Rechtsplan dargestellten Verkehrsfläche herzustellen. Die befestigte Fahrbahnbreite für den fließenden Verkehr hat mindestens 4 m zu betragen. Am Ende der Verkehrsfläche ist eine Wendemöglichkeit für PKWs sicher zu stellen.
 - c) Die definierte Straßenraumbreite von 5,0m, genügt der Aufschließung des ggst. Geltungsbereiches.
 - d) Die Zufahrt zu den einzelnen Bauplätzen hat über die Verkehrsfläche V zu erfolgen. Die Errichtung der Aufschließung hat in Koordination mit den bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden Leitungsführungen zu erfolgen und ist in Abstimmung mit der Marktgemeinde Thal und den Leitungsträgern durchzuführen.
 - e) Die Grundstückszufahrten zu den Bauplätzen haben ausgehend von der zu errichtenden Aufschließungsstraße über die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Kombinationsflächen zu erfolgen.

(3) Ruhender Verkehr

- a) Im Planungsgebiet ist die Anzahl der PKW- Abstellplätze je Wohneinheit mit mind. 2 Stellplätzen und 1 Besucherparkplatz vorzusehen. Diese sind ausnahmslos innerhalb der Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäuden anzuordnen.

(4) Lage der Gebäude und Abstände

- a) Der Bebauungsplan beinhaltet einen Vorschlag zur Grundstücksteilung. Es dürfen maximal 3 Grundstücke/bebaubare Bereiche geschaffen werden, wobei bei der konkreten Grundstücksteilung Flächenabweichungen von +/- 5 Prozent zulässig sind.
- b) Gebäude sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen innerhalb der Baugrenzlinien (vgl. § 4 Z 10 Stmk BauG 1995 idgF) wie folgt zu situieren:
 - Innerhalb der Baugrenzlinien für Hauptgebäude sind alle Gebäude zulässig.
 - Außerhalb der Baugrenzlinie für Hauptgebäude und innerhalb der Baugrenzlinie für Nebengebäude sind Nebengebäude und (überdachte) KFZ-Abstellflächen zulässig.
 - Die Baugrenzlinien gelten gemäß § 12 (1) und (2) Stmk. BauG 1995.
- c) Je Wohneinheit ist die einmalige Errichtung eines Nebengebäudes zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung einer Garage oder eines (überdachten) KFZ-Abstellplatzes für maximal 2 KFZ zulässig.

(5) Bebauungsweise, Bebauungsdichte und Bebauungsgrad, Anzahl der Wohneinheiten

- a) Hauptgebäude sind ausnahmslos in offener Bebauungsweise zu errichten. Nebengebäude sind ausnahmslos in offener oder gekuppelter Bebauungsweise zulässig.
- b) Der Bebauungsdichterahmen ist mit 0,2-0,4 definiert.
- c) Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,3 festgelegt.
- d) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,35 festgelegt.
- e) Die Anzahl der Wohneinheiten im Planungsgebiet wird mit maximal 1 Wohneinheit je Bauplatz beschränkt.

(6) Gestaltung und Dachform

- a) Als Dachform wird ausnahmslos das flach geneigte symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad festgelegt. Nebengebäude können auch als Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 3 Grad ausgeführt werden.
- b) Nicht zulässig sind grelle und glänzende Fassadenfarben. Im Bauverfahren ist hierzu ein Farbkonzept mit Ansichten der Gebäude (äußere Gestaltung) vorzulegen.

(7) Höhe der Gebäude / Geschoße

- a) Die zulässige Geschoßanzahl wird auf maximal 1 Obergeschoß (OG) mit Dachgeschoß beschränkt.
- b) Als Obergeschoß (OG) gelten jene Geschoße, deren Fußboden auch nur teilweise über dem natürlichen Gelände¹ zu liegen kommt.
- c) Als Dachgeschoß gilt jenes Geschoß, dessen Geschoßdecken ganz oder teilweise die Dachhaut ausbilden.
- d) Die Gesamthöhe der Gebäude² wird gemäß § 4 Z. 33 Stmk. Baugesetz 1995 idgF mit maximal 10,0 m festgesetzt.

¹ Das natürliche Gelände ist im Rechtsplan in Form von Höhenschichtenlinien dargestellt und gilt im Bauverfahren als Grundlage für die Einhaltung der Bestimmung.

(8) Einfriedungen und lebende Zäune

- a) Einfriedungen sind mit Ausnahme von lebenden Zäunen in licht- und luftdurchlässiger Weise auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50m nicht überschreiten. Zaunsockel über Terrain zur Einfriedungszwecken dürfen maximal 30cm hoch sein.
- b) Lebende Zäune dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten und sind mindestens 0,5m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- c) Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Grundstücksgrenze mindestens 2m zurückversetzt sein.
- d) Innerhalb der festgelegten Kombinationsflächen sind befestigte Zugänge zu den Objekten, zentrale Versorgungseinrichtungen (Müllsammelstellen) etc. zulässig.

(9) Pflanz- und Erhaltungsgebote

- a) Nicht bebaute bzw. nicht für die Erschließung oder Abstellzwecke dienende Flächen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- b) Für Hecken und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausnahmslos heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Nicht zulässig sind zum Beispiel Thujen.

(10) Geländeänderungen

- a) Geländeänderungen sind ausnahmslos im Nahbereich der Gebäude zum Zwecke der Schaffung von Terrassen, ebenen hausnahen Freibereichen und daran anschließend bis zu einer maximalen Höhe von 1,5m zulässig und müssen in Form einer begrünter Böschung an das angrenzende Gelände angeglichen werden.
- b) Stützmauern im unmittelbaren Anschluss an Gebäude sind bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig, wenn diese zur Sicherung des dahinterliegenden Erdreiches vor Abrutschen technisch erforderlich sind. Stützmauern sind ausnahmslos aus Sichtbeton, Betonplatten oder Betonsteinen herzustellen, die Verwendung von Flussbausteinen (Wurfsteinschichtungen) ist im Planungsgebiet unzulässig. Weitere Geländeänderungen sind ausnahmslos mittels begrünter Böschung verlaufend herzustellen. Stützwände sind, ausgenommen aus glattem Sichtbeton, dauerhaft und vollständig mit einheimischen immergrünen Kletterpflanzen (Veitschi, Efeu, Akebie, immergrünes Geißblatt und ähnliches) zu begrünen.

(11) Oberflächenentwässerung

- a) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung zu bringen.
- b) Befestigte/versiegelte Oberflächen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze udgl. sind nach Maßgabe des festgelegten Grades der Bodenversiegelung wasser-durchlässig (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrasen, ...) zu gestalten.

² § 4 Z 33 BauG 1995: *Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben.*

- c) Die Entsorgung der Niederschlagswässer hat entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept vom 31.10.2024, verfasst von IKK Group GmbH, Reininghausstraße 78, 8020 Graz, GZ.: 031/3-5/2024, zu erfolgen. Technisch gleichwertige Lösungen sind zulässig.
- (12) Solar- und Photovoltaikanlagen / Energieversorgung
- a) Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausnahmslos in das Dach oder in die Fassade jeweils parallel zu Dach und/oder Fassade zu integrieren.
- b) Bei Errichtung von zentralen bzw. dezentralen Luft-Wärmepumpen im Freien ist der Anzeiger für die Errichtung einer Wärmepumpe ein Lärmgutachten eines hierzu befugten schalltechnischen Sachverständigen den Einreichunterlagen beizulegen und sind allenfalls Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S5021 für die Zeiträume Tag, Abend und Nacht³ vorzusehen.
- (13) Technische Infrastruktur
- a) Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist frühzeitig Kontakt mit den Leitungsbetreibern aufzunehmen. Abstände zu den Leitungsführungen sind im Zuge nachfolgender Individualverfahren einzuhalten.
- b) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz des Wasserverbandes zu erfolgen.
- c) Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde zu erfolgen.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

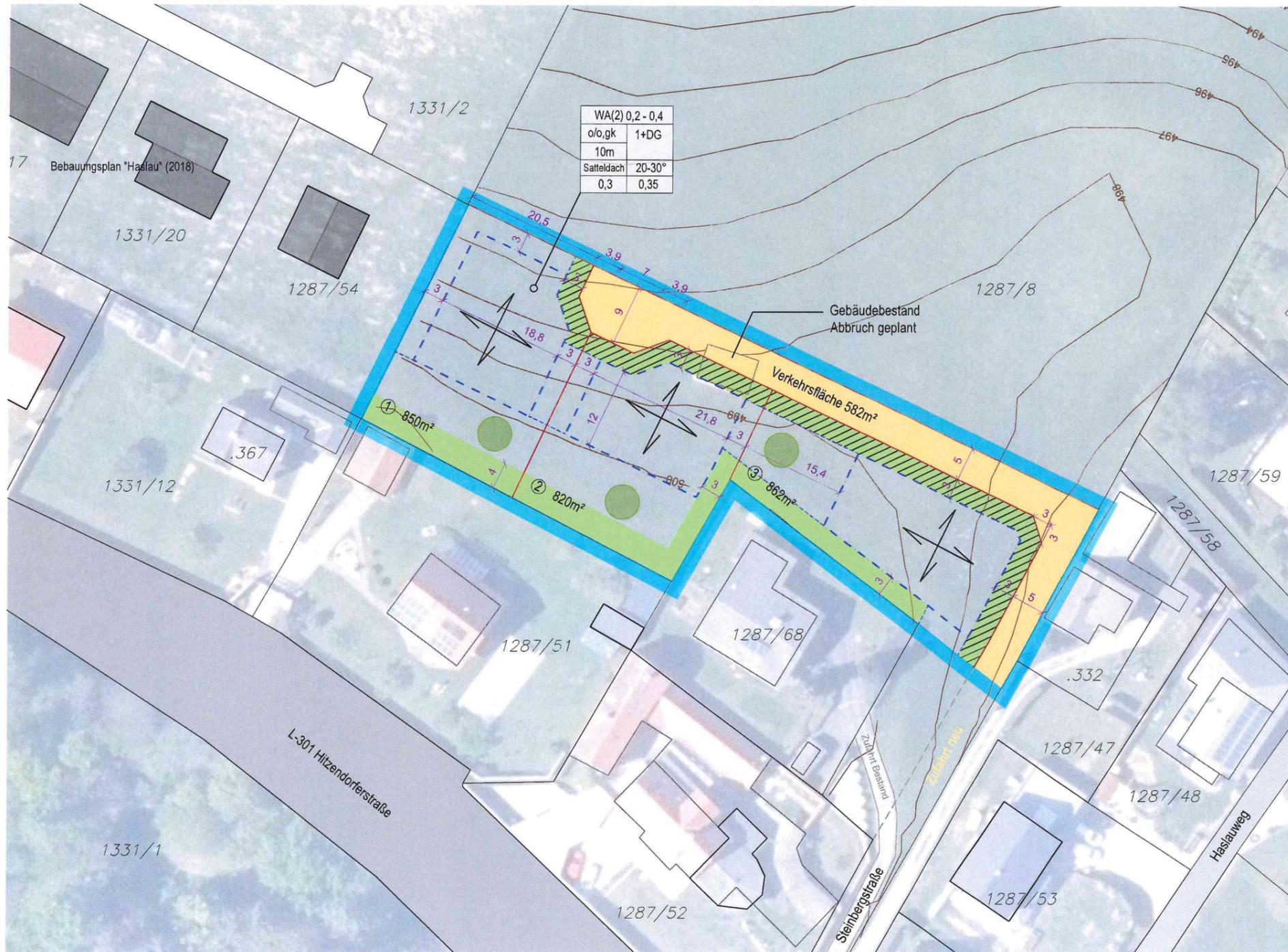

(Matthias Brunner)



Einlagen als Verordnungsbestandteil:

- Rechtsplan

³ Leq(A) Tag=55 dB, Abend= 50 dB, Nacht = 45 dB



LEGENDE:

I. FESTLEGUNGEN

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze neu
- Verkehrsfläche
- Baugrenzl原因 für Hauptgebäude
- Baugrenzl原因 für Nebengebäude
- Gebäudeausrichtung Längsachse
- Kombinationsfläche (z.B. Rasenpflaster)
- Freifläche
- Bepflanzung (ungefähre Lage)
- Bemaßung
A= Mindestabstand lt. Stmk. Baugesetz

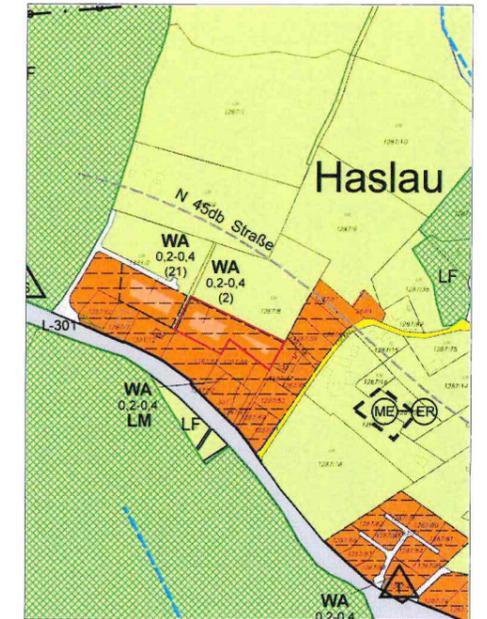
Textliche Festlegungen:

WA(2) 0,2 - 0,4	
o/o, gk	1+DG
10m	
Satteldach	20-30°
0,3	0,35

Flächenwidmung+Bebauungsdichterrahmen	
Bebauungsweise für Haupt- und Nebengebäude	max. Geschözzahl hangaufwärts
max. Gesamthöhe der Gebäude	
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude
Max. Bebauungsgrad	max. Grad der Bodenversiegelung

II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Überörtliches Verkehrsnetz
- Örtliches Verkehrsnetz - öffentlich
- Örtliches Verkehrsnetz - privat
- Höhengichtlinien 1m



Planausschnitt Flächenwidmungsplan 5.0 mit Geltungsbereich Bebauungsplan (rot), Maßstab 1 : 5.000



Plangrundlage: Kataster Stand 2024

MARKTGEMEINDE THAL
 Bebauungsplan "B2-Haslau 2"
 Rechtsplan (Beschluss)

Rechtskraft seit: 17.01.2025
 Gezeichnet: DI Battyan, DI Zotter
 Geschäftszahl: 1001/2024
 Planmaßstab: 1 : 1000
 Datum: 17.01.2025

DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildschutzwärtler
 Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung
 Franziskanerplatz 10, 8010 Graz T. 0316/225027 M. 0664 55 33 785 E. office@battyan.at