



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. 68/2025 in Verbindung mit § 92 Abs. 1 u. 2 der Stmk. Gemeindeordnung 1967
LGBl. Nr. 115/1967 idGF LGBl. Nr. 68/2025 wird kundgemacht:

Thal, am 03.03.2026

GZ: 031/3-6/2025/5

Gemäß §§ 40 und 41 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idGF. LGBl. Nr. 68/2025 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Thal in der Gemeinderatssitzung vom 26.02.2026 den **Teilbebauungsplan B10.1 „Gruber / Schneider“** nach schriftlicher Anhörung von 05.01.2026 bis 06.02.2026 beschlossen.

Die Verordnung des Teilbebauungsplans B10.1 „Gruber / Schneider“ besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung (Rechtsplan vom 27.11.2025), verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0565.

Die Verordnung über den Teilbebauungsplan B10.1 „Gruber / Schneider“ wird im Zeitraum von 04.03.2026 bis 18.03.2026 kundgemacht und tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der 19.03.2026 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 Teilbebauungsplan B10.1 „Gruber / Schneider“ auch nach der Kundmachungsfrist und dem Eintritt der Rechtswirksamkeit im Gemeindeamt Thal während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten wird.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Amtstafel angeschlagen am: 04.03.2026
abgenommen am:



(Matthias Brunner)

Anlagen im Aushang an der Amtstafel:
Wortlaut und Rechtsplan

Verordnung der Marktgemeinde Thal Teilbebauungsplan B10.1 „Gruber / Schneider“ - Wortlaut (Beschluss)

§1 Allgemeines

- (1) Gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 i.d.F. LGBL. 68/2025 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Thal in seiner Sitzung vom 26.02.2026 den Teilbebauungsplan B10.1 „Gruber / Schneider“ nach schriftlicher Anhörung vom 05.01.2026 bis 06.02.2026 beschlossen.
- (2) Die Verordnung des Teilbebauungsplans besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung (Rechtsplan vom 27.11.2025), verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0565.

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

- (1) Relevante Inhalte des Flächenwidmungsplans 5.00 in der Fassung der 2. Änderung 5.02 (Fall D) sind:
 - a) Der Geltungsbereich ist als Bauland der Kategorie Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet mit der fortlaufenden Nummer (17) – Teilflächen festgelegt.
 - b) Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt: *Äußere und innere Erschließung, Infrastruktur, Oberflächenentwässerung, Neuordnung des Katasters mit zweckmäßig gestalteten Bauplätzen. Dabei hat die Aufschließung derart zu erfolgen, dass eine Aufschließung des Aufschließungsgebiets WR (16) gewährleistet wird.*
 - c) Der Bebauungsdichterahmen ist mit 0,2 bis 0,4 festgelegt.
- (2) Das bestehende Straßennetz außerhalb des Geltungsbereichs ist als „Örtliches Verkehrsnetz“ ersichtlich gemacht.
- (3) Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LS29 (Westliches Berg- und Hügel-land von Graz).
- (4) Im Geltungsbereich ist teilweise eine Bebauungsfrist festgelegt.
- (5) Planungsgrundlage sind die Grundstücksgrenzen und –nummer aus der digitalen Katastermappe mit Stand 04/2024 inkl. 0,5m Höhengschichtenlinien¹.

§3 Festlegungen gemäß § 41 Abs. 1 Z 2 StROG 2010

- (1) Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplans umfasst die Grundstücke Gst. Nr. 603/5, 608/5, 603/3 tw., 605/16 tw., und 608/1 tw. KG Thal. Die Gesamtfläche beträgt 3.822m².
- (2) Private Verkehrsflächen:
 - a) Die Erschließung des Geltungsbereichs hat über die neu zu errichtende Verkehrsfläche V1 gemäß Rechtsplan zu erfolgen.
 - b) In dieser Verkehrsfläche ist eine befestigte Straße mit einer Breite von mindestens 5m herzustellen und an das örtliche Straßennetz (Klimtweg, Gst. 608/1 KG Thal) im Südosten, anzubinden.

¹ Vermessung DI Kurt Huber, Höhengschichtenplan und Höhenpunkte, Datei vom 18.10.2018

- (3) Grundsätze zur Art und Lage der Abstellflächen / ruhender Verkehr:
KFZ- Abstellplätze sind ausnahmslos am Bauplatz herzustellen und können als nicht überdachte, überdachte und in Gebäude integrierte KFZ-Abstellplätze ausgeführt werden. Die Verkehrsfläche V1 dient ausnahmslos dem fließenden Verkehr. Ruhender Verkehr auf der Verkehrsfläche V1 ist unzulässig.
- (4) Freiflächen und Grünanlagen:
- a) Geländeänderungen werden auf maximal +/- 1,5 Meter zum natürlichen Gelände beschränkt und müssen in Form einer begrünter Böschung an das natürliche Gelände benachbarter Grundstücke angeglichen werden.
 - b) Stützmauern sind ausnahmslos im unmittelbaren Anschluss an Gebäude bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig. Die Verwendung von Flussbausteinen ist unzulässig.
 - c) Je Bauplatz ist mindestens ein mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumausfälle sind umgehend zu ersetzen.
 - d) Nicht bebaute bzw. nicht für die Erschließung und dem ruhenden Verkehr dienende Flächen sind als Grünflächen auszubilden.
 - e) Für Bepflanzungen sind ausnahmslos heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- (5) Bebauungsweise:
Für Hauptgebäude² wird die offene Bebauungsweise festgelegt. Für Nebengebäude³ und überdachte Abstellflächen für Kraftfahrzeuge wird die offene oder gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.
- (6) Höhenentwicklung der Gebäude:
- a) Die zulässige Geschoßanzahl wird auf maximal zwei Obergeschoße (EG und 1. OG) beschränkt.
 - b) Die maximal zulässige Gebäudehöhe⁴ beträgt 7,5 Meter.
- (7) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
- a) Der Bebauungsdichterahmen⁵ beträgt 0,2 bis 0,4.
 - b) Der Bebauungsgrad⁶ beträgt maximal 0,3.
 - c) Der Grad der Bodenversiegelung⁷ beträgt maximal 0,35.
 - d) Je Bauplatz ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

² Alle Gebäude ausgenommen Nebengebäude

³ Gemäß § 4 BauG: 47. Nebengebäude: eingeschobige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²;

⁴ Gemäß § 4 Z 31 BauG: Gebäudehöhe: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüber liegenden Dachsaum.

⁵ Gemäß § 4 Z 16 BauG: Bebauungsdichte: Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

⁶ Gemäß § 4 Z 17 BauG: Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche.

⁷ Gemäß § 4 Z 18a BauG: Bodenversiegelung: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken;

§4 Festlegungen gemäß § 41 Abs. 2 StROG 2010

(1) Gestaltung von Gebäuden und Anlagen:

- a) Hauptgebäude sind im Grundriss längsgestreckt, d.h. mit einem deutlichen Unterschied zwischen Länge und Breite, ausgeführt werden. Das Seitenverhältnis zwischen Breite und Länge hat mindestens 1:1,5 oder mehr zu betragen.
- b) Hauptgebäude sind ausnahmslos mit Flachdächern mit zumindest extensiver Begrünung und einer Dachneigung von maximal 5 Grad zu errichten.
- c) Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausnahmslos auf Dachflächen, in einem Mindestabstand von 1,5m, gemessen ab Dachrand und mit einer maximalen Höhe von 1,5m, zulässig.
- d) Fassaden sind in zurückhaltender, gedeckter Farbgebung auszuführen, die Verwendung von grellen und glänzenden Farben wie insbesondere Reinweiß ist unzulässig.

(2) Lage der Gebäude, nicht bebaubare Flächen, Stellung der Gebäude:

- a) Die im Rechtsplan festgelegten Baugrenzlinien gelten für Hauptgebäude. Nebengebäude und überdachte Abstellflächen für Kraftfahrzeuge dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinien, jedoch nicht innerhalb der nicht bebaubaren Flächen, errichtet werden.
- b) Pro Bauplatz ist die Errichtung von maximal einem Nebengebäude und einer überdachten Abstellfläche für Kraftfahrzeuge für maximal 2 Kraftfahrzeuge zulässig.
- c) Hauptgebäude müssen hinsichtlich ihrer Ausrichtung der im Bebauungsplan festgelegten Längsrichtung für Hauptgebäude entsprechen, wobei Abweichungen von maximal 3 Grad in beide Richtungen zulässig sind.
- d) Die im Rechtsplan festgelegten nicht bebaubaren Flächen sind als unversiegelte Vorgärten auszuführen und dürfen auf einer Länge von insgesamt 6 Metern als befestigte Fläche ausgeführt werden.

(3) Einfriedungen und lebende Zäune:

Als Einfriedungen sind ausnahmslos luft- und lichtdurchlässige Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune in grauer oder grüner Farbgebung mit einer Maximalhöhe von 1,5 m und/oder Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen mit einer Maximalhöhe von 2,0 m zulässig.

(4) Umweltschutz (Oberflächenentwässerung):

Bei der Entsorgung der Oberflächenwässer ist die hydrogeologische Beurteilung, verfasst von Mag. Erhard Neubauer ZT GmbH, ZT GmbH für Erdwissenschaften (Technische Geologie), 8020 Graz, Juli 2018, GZ.: P-789/18 und das Konzept für die Oberflächenentwässerung, verfasst von Mach & Partner ZT GmbH vom 18.04.2024 einzuhalten⁸. Technisch vergleichbare und fachkundig geplante Lösungen sind zulässig.

(5) Technische Infrastruktur:

- a) Für die technische Aufschließung ist frühzeitig Kontakt mit den Leitungsträgern aufzunehmen. Abstände zu den Leitungsführungen sind im Zuge nachfolgender Individualverfahren einzuhalten.

⁸ Beide Grundlagen: siehe Anhang!

- 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.

§5 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt nach Beschluss durch den Gemeinderat mit dem auf die vierzehntägige Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

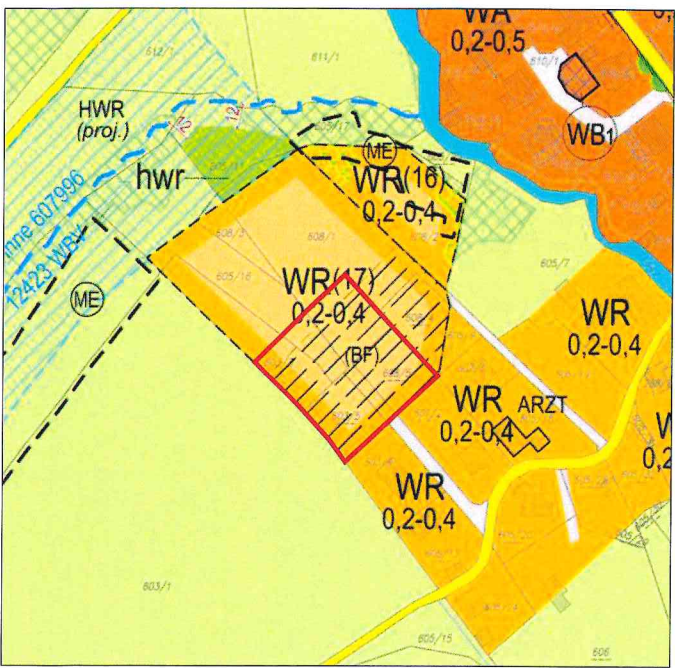
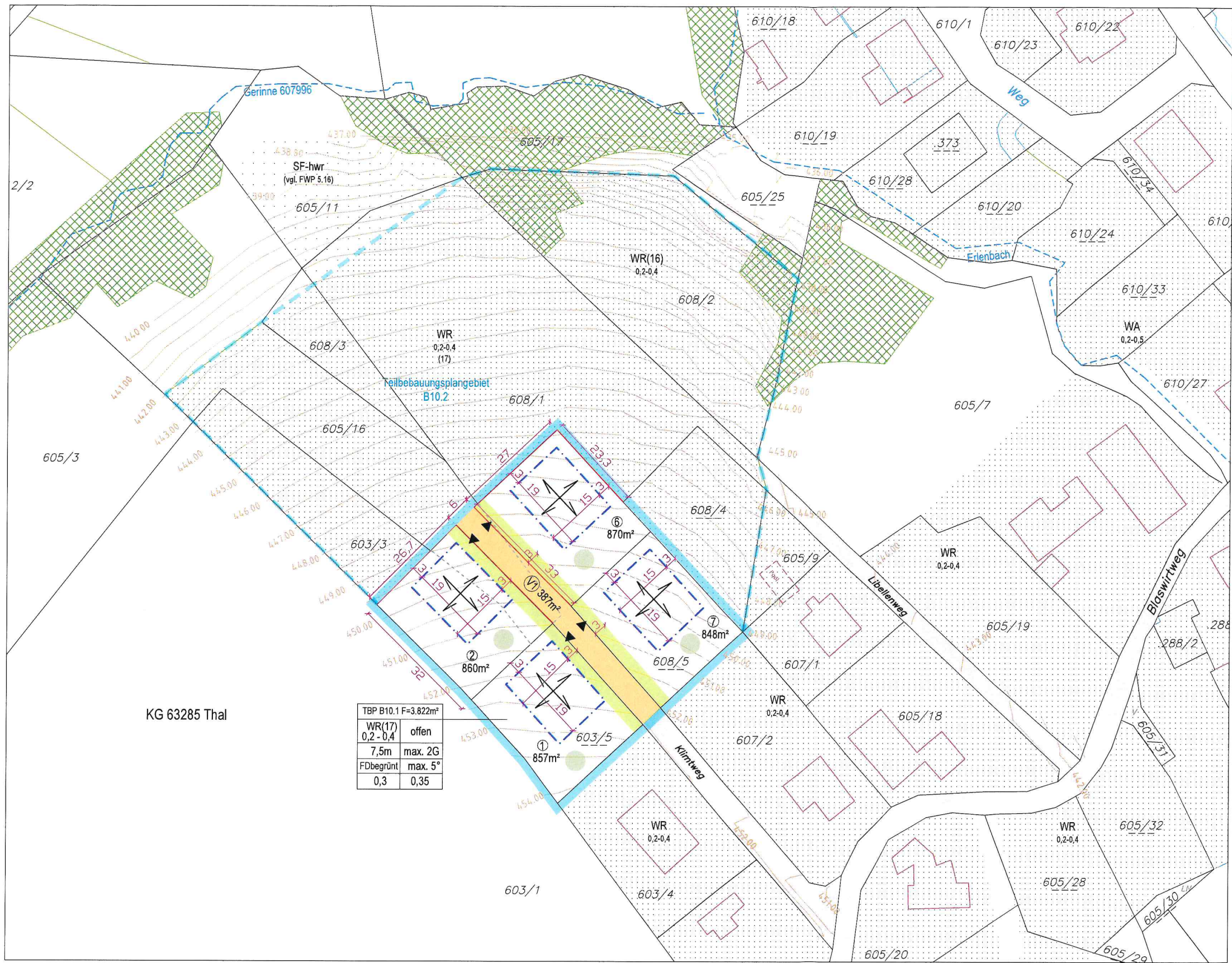
Der Bürgermeister



(Matthias Brunner)

Einlage als Verordnungsbestandteil:

- Rechtsplan, M 1:1.000, DIN A3



Planausschnitt Flächenwidmungsplan idF. 5.16* mit Geltungsbereich des Teilbebauungsplans (rot), Maßstab 1 : 5.000

*zeitgleiches Verfahren zum Bebauungsplan



Plangrundlage: Digitaler Kataster Stand 2024

KG 63285 Thal

TBP B10.1 F=3.822m²	
WR(17)	offen
0,2 - 0,4	
7,5m	max. 2G
FDbegrünt	max. 5°
0,3	0,35

LEGENDE:

I. FESTLEGUNGEN

- Geltungsbereich Teilbebauungsplan
- Verkehrsfläche
- Zufahrt (ungefähre Lage)
- Grundstücksgrenze neu
- Grundstücksgrenze auflösen
- Baugrenzlinien für Hauptgebäude

← Gebäudeausrichtung Längsachse

Nicht bebaubare Flächen (ausgenommen Zufahrt)

Bepflanzung (ungefähre Lage)
Pflanzbot: mind. 1 Baum je Baupatz

Bemaßung
Die Abstandsbestimmungen des § 13 Stmk. BauG1995 sind einzuhalten:
Min. 3m: Mindestabstand bei eingeschößiger Bebauung
Min. 4m: Mindestabstand bei zweigeschoßiger Bebauung

Textliche Festlegungen:

TBP B10.1 F=3.822m²	
WR(17)	offen
0,2 - 0,4	
7,5m	max. 2G
FDbegrünt	max. 5°
0,3	0,35

Teilbebauungsplan + Fläche Geltungsbereich	
Flächenwidmung+ Bebauungsdichterahmen	Bebauungsweise
max. Gebäudehöhe	max. Geschößzahl
Dachform Hauptgebäude	hangaufwärts u. hangabwärts
max. Bebauungsgrad	Dachneigung Hauptgebäude
	max. Grad der Bodenversiegelung

II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Bauland Umgebung
- Sondernutzung im Freiland Umgebung
- Örtliches Verkehrsnetz
- Wald lt. Forstgesetz
- Höhenschichtenlinien 0,5m
- Gewässer

MARKTGEMEINDE THAL

Teilbebauungsplan B10.1 "Gruber / Schneider"
Rechtsplan (Beschluss)

Rechtskraft seit:
Gezeichnet: DI Battyan, DI Zotter
Geschäftszahl: 0565/2018
Planmaßstab: 1 : 1000
Datum: 27.11.2025

DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beiderseitig 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