


Pumpernig & Partner

# Gemeinde Seiersberg-Pirka

## Bebauungsplan

gem. § 40 (6) Z.1 iVm § 38 StROG,
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026

## „Hauptstraße Pirka“

–öffentliche Auflage–

Stand: 20.10.2026

GZ: 092BN26

Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9 • Tel.: 0316/833170 • www.pumpernig.at . office@pumpernig.at • ATU74945438 . FN 519739y

# INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt Seite

Verordnungsentwurf zur Auflage ..... 1
§ 1 Geltungsbereich/ Verfasserin ..... 1
§ 2 Flächenwidmung ..... 1
§ 3 Verwendungszweck/ Begriffsbestimmungen ..... 4
§ 4 Ersichtlichmachungen/ Beschränkungen ..... 4
§ 5 Verkehrserschließung/ Kfz-Stellflächen/ Technische Infrastruktur ..... 5
§ 6 Bebauungsweise/ Bebauungsgrad/ Bebauungsdichte/ Bodenversiegelung/ Grünflächenfaktor ..... 5
§ 7 Gesamthöhe/ Geschoßanzahl/ Baukörper/ Dachformen/ Farbgebung/ Materialwahl/ Alternativenergieanlagen ..... 6
§ 8 Freiflächen/ Bepflanzungen/ Geländeveränderungen/ Einfriedungen ..... 7
§ 9 Oberflächenentwässerung ..... 7
§ 10 Inkrafttreten ..... 8
Verfahrensblatt ..... 9

Zeichnerische Darstellung (Planwerk) ..... 10

Planungsfachliche Erläuterungen (Erläuterungsbericht) ..... 11
1. Gebietsbeschreibung/ Rechtsgrundlagen ..... 11
2. Gestaltungs-/ Planungsgrundlagen ..... 19
3. Beilagen ..... 36

Verfasst von:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20|1|9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

# Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---|---|
| Abs | Absatz |
| Abt/ABT | Abteilung |
| BauG | Baugesetz 1995 (für Steiermark) |
| BBPl | Bebauungsplan |
| BGBl. Nr. | Bundesgesetzblatt Nummer |
| bzw. | beziehungsweise |
| ehem. | ehemalig(e) |
| EPRO | Entwicklungsprogramm |
| FA | Fachabteilung |
| FWP | Flächenwidmungsplan |
| gem | gemäß |
| GZ | Geschäftszahl |
| idF | in der Fassung |
| idgF | in der geltenden Fassung |
| iSd | im Sinne des/der |
| iVm | in Verbindung mit |
| KG | Katastralgemeinde |
| LGBl. Nr. | Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark) |
| lfd./lfde. | laufend/laufende |
| lit. | Litera |
| max. | maximal |
| mind. | mindestens |
| Nr. | Nummer |
| ÖEK | Örtliches Entwicklungskonzept |
| ÖEP | Örtlicher Entwicklungsplan |
| PV | Photovoltaik |
| PVA | Photovoltaikanlage |
| REPRO | Regionales Entwicklungsprogramm |
| RLB | Räumliches Leitbild |
| RVK | Regionales Verkehrskonzept |
| SAPRO | Sachprogramm |
| sh | siehe |
| Stmk | Steiermärkisch(e) |
| StROG | Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 |
| Tlf./Teilfl. | Teilfläche (eines Grundstückes) |
| ua | und andere |
| u.a.m. | und anderes mehr |
| vgl | vergleiche |
| Z. | Ziffer/Zahl |
| z.B. | zum Beispiel |

# GEMEINDE SEIERSBERG-PIRKA
## Bebauungsplan
## „HAUPTSTRAßE PIRKA"

### VERORDNUNGSENTWURF ZUR AUFLAGE

gemäß § 40 (6) Z.1 iVm § 38 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, wonach der Bebauungsplan „Hauptstraße Pirka" samt zeichnerischer Darstellung (Planwerk), verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, Mariahilferstraße 20|1|9, 8020 Graz, GZ: 092BN26 mit Stand vom 20.10.2026 in der Zeit von 04. Nov. 2026 bis 08. Jan. 2027 (mind. 8 Wochen), im Gemeindeamt Seiersberg-Pirka auf Verfügung des Bürgermeisters öffentlich aufgelegt wird.

## § 1
## GELTUNGSBEREICH/ VERFASSERIN

(1) Der Geltungsbereich im Flächenausmaß von insgesamt 49.088 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) ist in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) gesondert ausgewiesen. Die Inhalte und Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgen gemäß § 41 StROG, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, für das gesamte Planungsgebiet.

(2) Die zeichnerische Darstellung (Planwerk), verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 092BN26, Stand: 20.10.2026 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung (selbe GZ und selbes Datum) und stellt den Geltungsbereich plangrafisch dar. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht („Planungsfachliche Erläuterungen") angefügt.

## § 2
## FLÄCHENWIDMUNG

(1) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind gem. rechtswirksamem Flächenwidmungsplan Nr. 1.0 der Gemeinde Seiersberg-Pirka als Bauland – Dorfgebiet gem. § 30 (1) Z.7 StROG mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt bzw. teilweise als Verkehrsfläche gem. § 32 (1) StROG ausgewiesen.

(2) Gem. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 1.00, VF Nr. 1.31 „BLZO-Änderung Hauptstraße Pirka" sind für das ggst. Planungsgebiet eine Bebauungsplanverpflichtung (B83 gem. gelt. Bebauungsplanzonierungsplan) sowie nachfolgende Zielsetzungen festgelegt.

Z.1 Zielsetzungen:

- Erhaltung der gebietstypischen landwirtschaftlich geprägten Bebauung mit längsgestreckten, rechtwinkeligen oder kreuzförmigen Baukörpern mit Satteldach
- max. Zweigeschoßigkeit zum Zwecke der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild (Erstellung eines Bebauungsplanes mit gebietsbezogenen gestalterischen Vorgaben iS des § 41 (2) StROG)
- Erhalt der straßenraumbegleitenden Freiflächen und Begrünungen mit klimafitten Bäumen
- Gilt für alle Neu-/Zu- und Umbauten

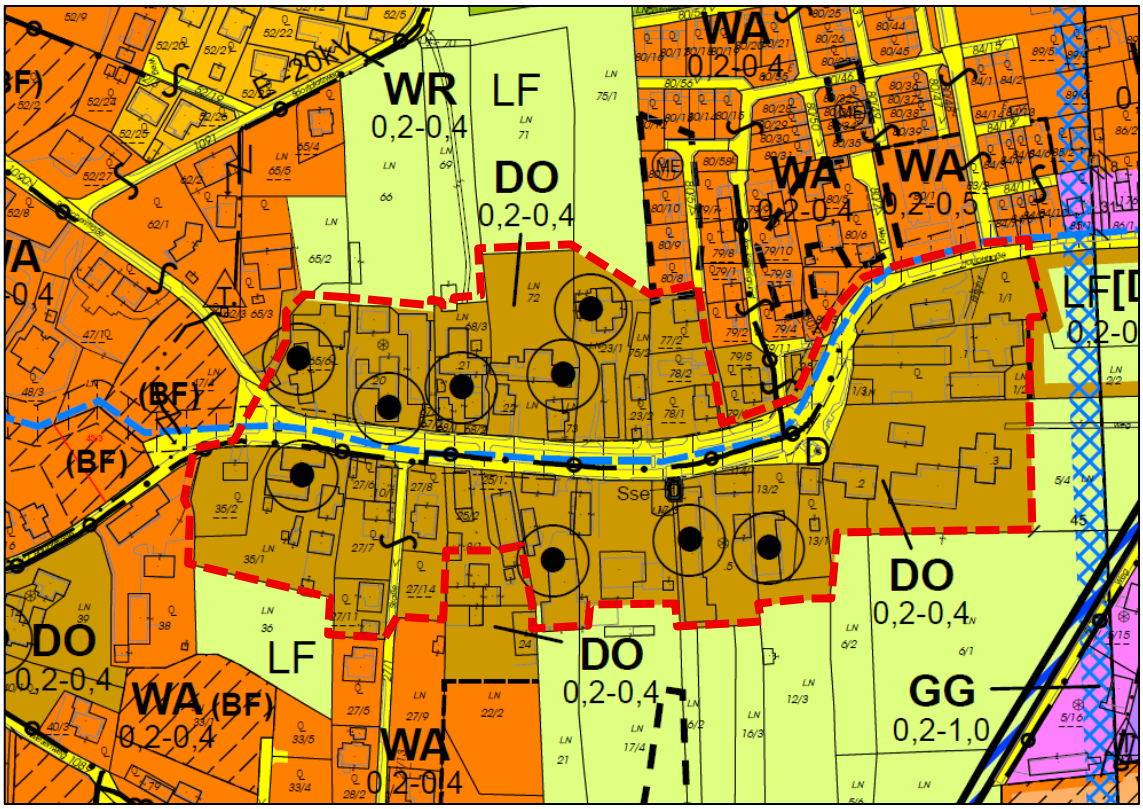



Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem geltenden FWP Nr. 1.00, ohne Maßstab

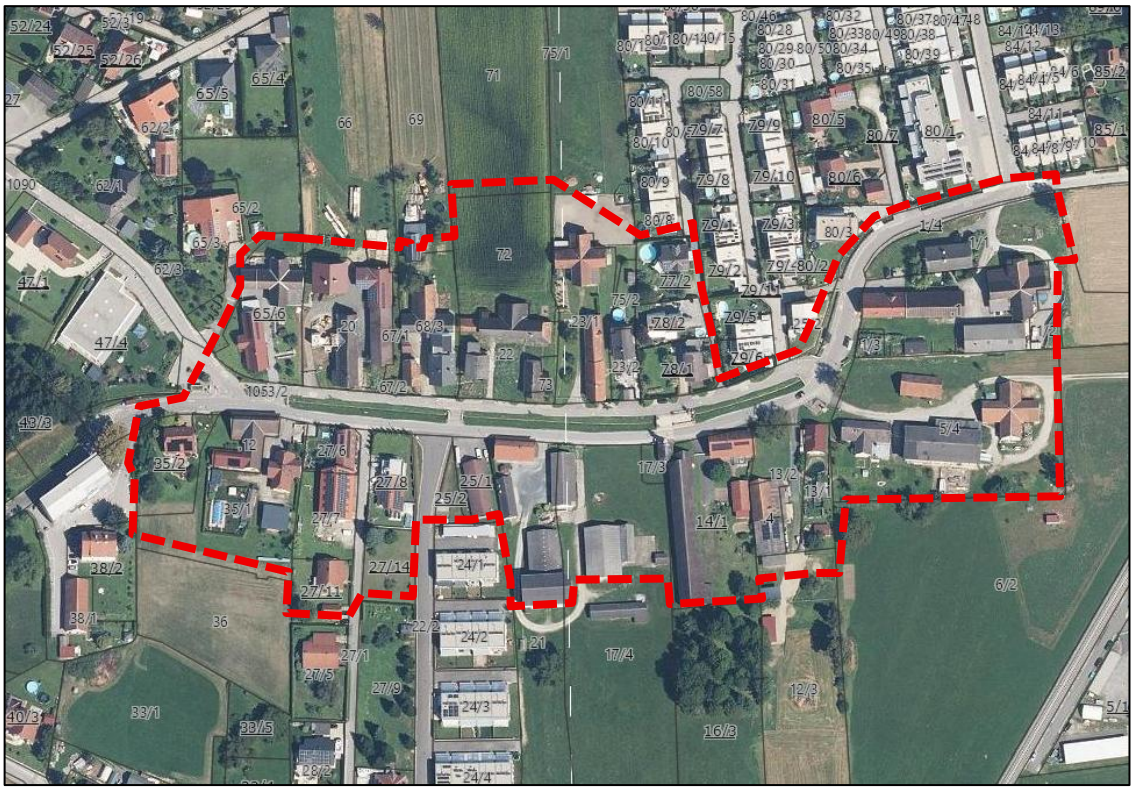


Abbildung 2 - Orthofoto aus dem Digitalen Atlas Steiermark, ohne Maßstab

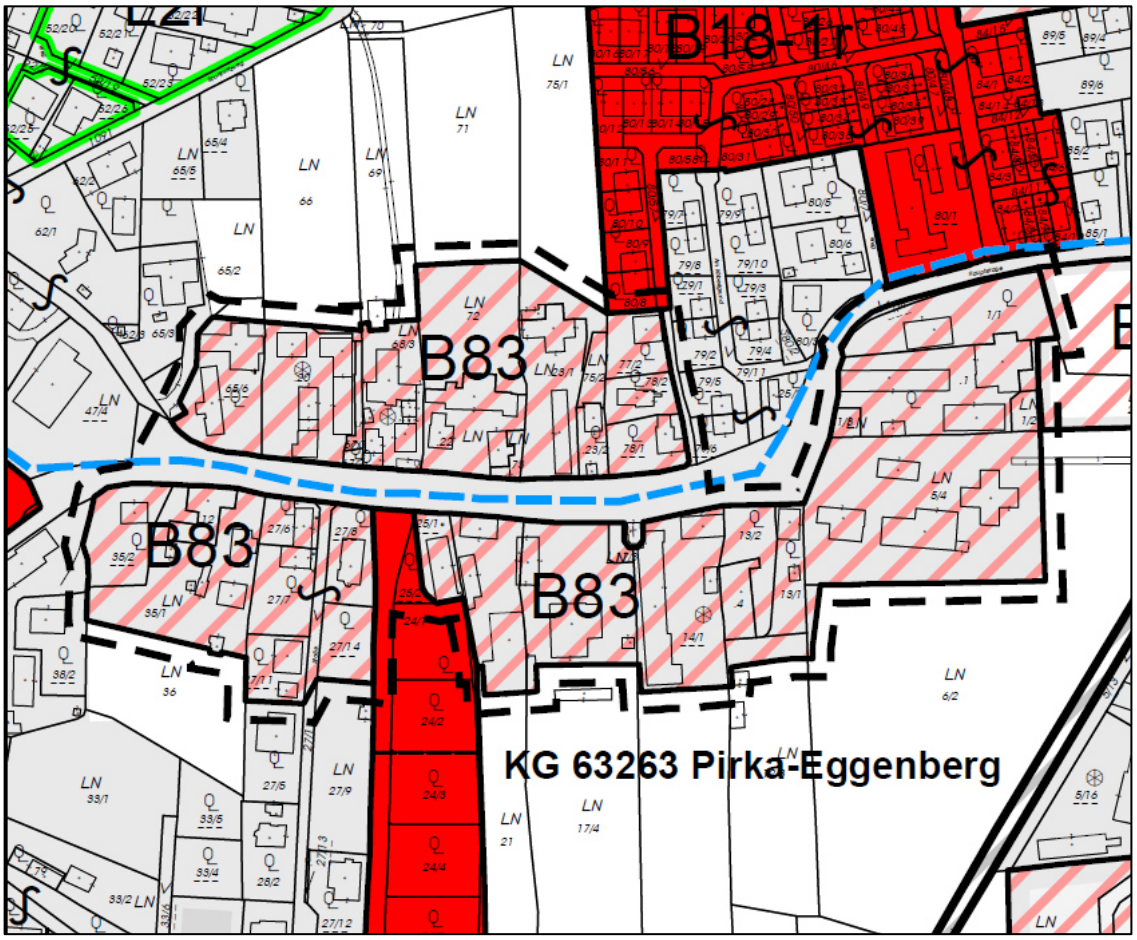



Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplanzonierungsplan Nr. 1.00, VF 1.31, ohne Maßstab

## § 3
## VERWENDUNGSZWECK/ BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

(1) Die Art der baulichen Nutzungen hat nach dem baugebietstypischen Verwendungszweck iSd Bestimmungen der Baugebietsdefinitionen des § 30 (1) Z.7 StROG (Bauland – Dorfgebiet) zu erfolgen. Pro Grundstück sind daher max. nur zwei Wohneinheiten außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zulässig. Neugeschaffene Baugrundstücke (mit Ausnahme von Verkehrsflächen und allfälligen Restflächen nach Teilung) dürfen eine Mindestgröße von 800 m² nicht unterschreiten.

(2) Baugrenzlinien dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden – innerhalb von Baugrenzlinien ist eine freie Situierung zulässig. Davon unberührt bleiben jene Bauteile, welche gem. den Bestimmungen des Stmk. BauG, über die Baugrenzlinie hervortreten dürfen sowie die nach § 5 Abs. 3 dieses Wortlautes zulässigen Ausnahmen.

(3) An die im Planwerk festgelegte Baufluchtlinien[1] sind Hauptgebäude mit der giebelseitigen Fassade zu stellen. Ist eine Bebauung an der Baufluchtlinie mit zumindest einem Hauptgebäude erfolgt, so können weitere Hauptgebäude innerhalb desselben bebaubaren Bereiches ohne Anschlussverpflichtung an die Baufluchtlinie errichtet werden.

## § 4
## ERSICHTLICHMACHUNGEN/ BESCHRÄNKUNGEN

(1) Öffentliches Gewässer „Pirka Dorfgraben“ (Gewässernummer: 6436) – *Verweis auf EPRO Naturgefahren, LGBl. Nr. 56/2024 mit Uferstreifen.*

(2) Lage innerhalb des Grundwasserschutzprogrammes Graz-Bad Radkersburg – Widmungsgebiet 2[2].

(3) Tierhaltungsbetriebe

(4) Rohrleitung Gas (GMD; Gasmitteldruckleitung)

(5) Lage innerhalb der Flughafensicherheitszone „E“ des Flughafens Graz Thalerhof

---

[1] *Gem. § 12 Stmk. BauG: An Bauten, die zum Zeitpunkt der Festlegung der Baufluchtlinie schon bestehen und ganz oder teilweise vor der Baufluchtlinie liegen, dürfen an den vor der Baufluchtlinie liegenden Teilen nur Instandsetzungsarbeiten und innere Umbauten vorgenommen werden.*

[2] *Verordnung vom 12.03.2018, LGBl. Nr. 24/2018 idF LGBl. Nr. 70/2020.*

## § 5
## VERKEHRSERSCHLIESSUNG/ KFZ-STELLFLÄCHEN/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

(1) Die äußere verkehrliche Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes hat über die Hauptstraße zu erfolgen. Die zusätzliche Errichtung von inneren Erschließungsstraßen ist zulässig. Hiefür ist ein Straßenraum von mind. 5 m vorzusehen.

(2) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind eine ausreichende Anzahl an Kfz-Abstellplätzen gemäß Stand der Technik sowie den Vorgaben der Verordnung der Gemeinde „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“[3] in der jeweils geltenden Fassung in Errichtung zu bringen. Hinsichtlich der Ausgestaltung wird auf die Bestimmungen des § 8 Abs.3 Stmk. BauG verwiesen und sind diese einzuhalten[4].

(3) Die Errichtung von Garagen und (überdachten) Kfz-Abstellflächen ist ausschließlich innerhalb des bebaubaren Bereiches zulässig, außer sie werden gekuppelt mit anderen Garagen errichtet (vgl. § 3 Abs. 2); in diesem Fall ist das Übertreten der Baugrenzlinien zulässig, jedoch ist ein Kuppeln von mehr als zwei Garagen (für je max. 2 PKW) nicht zulässig. Der Freibereich entlang der Hauptstraße (gemessen ab der Böschungsoberkante des Pirka – Dorfgrabens) ist von dieser Ausnahme nicht betroffen.

(4) Vor den Abstellplätzen für Kfz ist bei Senkrechtaufstellung eine Breite zum Wenden der Personenkraftwagen von mind. 6 m zu berücksichtigen. Auf die Pflanzgebote gem. gemeindeeigener Verordnung „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften[5]“ in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen und sind diese einzuhalten.

(5) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (insbesondere Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom) hat unterirdisch zu erfolgen.

(6) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung zu erfolgen.

(7) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die Ortskanalisation zu erfolgen.

## § 6
## BEBAUUNGSWEISE/ BEBAUUNGSGRAD/ BEBAUUNGSDICHTE/ BODENVERSIEGELUNG/ GRÜNFLÄCHENFAKTOR

(1) Die in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegte Bebauungsweise ist einzuhalten (sh. hiezu auch Ausnahme nach § 5 Abs. 3).

---

[3] *Verordnung der Gemeinde Seiersberg-Pirka über den Grad der Bodenversiegelung, Freiflächen und Oberflächenbefestigungen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Kfz-Abstellflächen „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“ idF der 1. Änderung, oder eine vergleichbare, an dessen Stelle tretende Verordnung.*

[4] *„[…] Mindestens 50 % der nicht überdachten Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Krafträder und Fahrräder sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht, wie z.B. mit Rasengittersteinen auszuführen, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, dem keine anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen oder es sich nicht um barrierefreie Stellplätze handelt, wobei die Fläche der dazu erforderlichen Zu- und Abfahrten nicht einberechnet wird.“*

[5] *Verordnung der Gemeinde Seiersberg-Pirka „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“, 2. Änderung vom 23.06.2026 (AZ: B-2025-1319-00294/0007, bzw. eine an deren Stelle tretende, vergleichbare Verordnung.*

(2) Der maximal zulässige Bebauungsgrad wird mit max. 0,5 festgelegt und ist einzuhalten.

(3) Die gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.0 festgelegte und gebietstypische Bebauungsdichte ist einzuhalten.

(4) Der max. Grad der Bodenversiegelung[6] sowie der Grünflächenfaktor[7] von 0,5 sind grundstücksbezogen einzuhalten. Für die Berechnungen sind die Vorgaben der gelt. Verordnung „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“ oder einer vergleichbaren an deren Stelle tretenden Verordnung heranzuziehen.

## § 7
## GESAMTHÖHE/ GESCHOSSANZAHL/ BAUKÖRPER/ DACHFORMEN/ FARBGEBUNG/ MATERIALWAHL/ ALTERNATIVENERGIEANLAGEN

(1) Die max. zulässige Gesamthöhe der Gebäude[8] wird mit max. 9,5 m festgelegt.

(2) Die max. zulässige Geschoßanzahl wird mit max. zwei abstandsrelevanten Geschoßen festgelegt; ein nicht abstandsrelevantes ausgebautes Dachgeschoß wird nicht ausgeschlossen. Die Errichtung von Kellergeschoßen ist zulässig.

(3) Es sind längsgestreckte (mit einem Verhältnis von mindestens 1:1,5), rechtwinkelige (L-förmig) oder kreuzförmige Baukörper zu realisieren.

(4) Ausschließlich zulässige Dachform für Hauptgebäude ist das Satteldach mit einer Neigung von 30° bis 45°. Der Hauptfirst ist gem. § 3 (3) des Wortlautes auszurichten. Ausschließlich für die Überdachung von Kfz-Abstellplätzen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer[9] zulässig. Ab einer Dachfläche von 50 m² sind Flachdächer verpflichtend zu begrünen.

(5) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden sind grundsätzlich auf das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Für Fassaden dürfen ausschließlich warme Natur- und Erdfarben, helle Pastellfarben und helle Farbtöne (kein Anthrazit) zur Anwendung kommen. Grelle, glänzende, reflektierende und visuell hervorstechende Fassaden, Dächer und Gestaltungselemente sowie Reinweiß, vollflächiges Schwarz oder Signalfarben sowie Farben mit hoher Leuchtkraft sind unzulässig. Dachdeckungen sind ausschließlich in braunen und (braun-)rötlichen Farbtönen und mit kleinteiligem Deckungsmaterial zulässig.

---

6 *Gem. § 4 (18) lit.a Stmk. BauG (Begriffsdefinition) ist die 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. Dachflächen sind bei der Berechnung zu berücksichtigen.*

7 *Gem. Verordnung der Gemeinde Seiersberg-Pirka „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“, 2. Änderung vom 23.06.2026 (AZ: B-2025-1319-00294/0007, bzw. eine an deren Stelle tretende, vergleichbare Verordnung*

8 *iSd § 4 Z.33 Stmk. BauG der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschneidung mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u.dgl. unberücksichtigt bleiben. Es sind daher von dieser Höhenbeschränkung punktuelle Lüftungsschächte, geringfügige Überdachungen, Mobilfunkeinrichtungen, kleinflächige Haustechnikanlagen (vgl. § 4 Z.31b Stmk. BauG) und Aufzugsanlagen bis max. 3 m über der Gesamthöhe ausgenommen.*

9 *Flachdächer im Sinne dieser Verordnung sind flachgeneigte Dächer bis zu max. 5° Neigung und weisen eine Attika auf.*

(6) Durch Alternativenergieanlagen dürfen keine optischen Störwirkungen (Blendungen und Reflexionen) auf Luftfahrzeuge bzw. Luftfahrttreibende und auf Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens Graz sowie auf Nachbarflächen und deren Nutzungen verursacht werden.

## § 8
## FREIFLÄCHEN/ BEPFLANZUNGEN/ GELÄNDEVERÄNDERUNGEN/ EINFRIEDUNGEN

(1) Die Bestimmungen der gemeindeeigenen Verordnung „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“ in der jeweils geltenden Fassung sind zu befolgen.[10]

(2) Innerhalb des Planungsgebietes sind Freiflächen (unbebaute und unversiegelte Flächen mit Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3) und sonstige unbebaute Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das bedeutet auch, dass sie überwiegend unversiegelt zu erhalten sind.

(3) Entlang der Hauptstraße ist ein begrünter und bepflanzter Vorgartenbereich (sh. Freifläche entlang der Hauptstraße gem. Planwerk) ohne Gebäude oder Schutzdächer unbebaut zu erhalten. Entlang der Hauptstraße ist pro an die Straße anschließendem Grundstück zumindest jeweils ein hochstämmiger Laubbaum mit einer Mindestpflanzhöhe von 3 m innerhalb der straßenzugewandten Freifläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind verbindlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (keine Thujen oder invasive Pflanzen) durchzuführen und sind diese dauerhaft zu erhalten.

(5) Geländeveränderungen sind aufgrund des annähernd ebenen Geländes nur bis zu einer maximalen Geländeanschüttung/-abgrabung von 0,75 m zulässig. Davon ausgenommen sind Sickermulden zur Verbringung der Oberflächenwässer. Die Verwendung von insbesondere Flussbausteinen und Löffelsteinen zur Grünflächengestaltung bzw. Geländeveränderung ist im Planungsgebiet unzulässig. Böschungen sind dauerhaft begrünt auszugestalten.

(6) Einfriedungen sind ausschließlich licht- und luftdurchlässig (insbesondere Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun) mit einer Höhe von max. 1,8 m oder als lebende Zäune aus hitzeresistenten und standortgerechten, nicht invasiven Straucharten zulässig.

## § 9
## OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

(1) Anfallende Oberflächenwässer und Dachwässer sind auf dem eigenen Grundstück zu retentieren. Eine Ableitung darf nur entsprechend dem natürlichen Oberflächenabfluss erfolgen. Eine Ableitung auf Nachbargrundstücke oder auf das öffentliche Gut ist unzulässig.

[10] *Verordnung der Gemeinde Seiersberg-Pirka „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“ – 2. Änderung, AZ: B-2025-1319-00294/0007 vom 15.07.2026 bzw. eine an deren Stelle tretende, vergleichbare Verordnung.*

(2) Oberflächen- und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und zu verbringen. Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur nach Reinigung entsprechend dem Stand der Technik (z.B. mittels technischer Filter) zu verbringen.

## § 10
## INKRAFTTRETEN

Diese Verordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat gem. § 38 StROG mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.




Der Bürgermeister

# VERFAHRENSBLATT
# Gemeinde Seiersberg-Pirka
# Bebauungsplan
# „Hauptstraße Pirka“

1) Öffentliche Auflage des Bebauungsplanes „Hauptstraße Pirka“ gemäß § 40 (6) Z.1 StROG, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026, in der Zeit von 04. Nov. 2026 bis 08. Jan. 2027 (mind. 8 Wochen) gem. Verfügung des Bürgermeisters.

Verfasst von (elektronisch gefertigt)

| | | |
|---|---|---|
| Pumpernig & Partner | **Unterzeichner** | Gernot Wolfgang Paar |
| | **Datum/Zeit-UTC** | 2026-10-22T10:40:27+02:00 |
| | **Prüfinformation** | Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at |
| **Hinweis** | Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. | |

Der Bürgermeister

Gemeinde Seiersberg-Pirka 3 pol. Bezirk Graz-Umgebung

Datum: 20.10.2026
GZ: 092BN26

Datum: 02. Nov. 2026
GZ: B-2026-1319-00193

2) Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 38 (8) StROG durch den Gemeinderat

Verfasst von

Datum:
GZ: 092BN26

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Datum:
GZ:

3) Inkrafttreten nach Kundmachung

4) Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967, ABT13

Datum:
GZ:

## LEGENDE

- Geltungsbereich
- Nutzungsgrenzen gem. FWP Nr. 1.00
- WA 0.2-0.4 — Flächenwidmung, Bebauungsdichte gem. FWP 1.00
- bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
- Gebäudebestand gem. DKM
- Baufluchtlinie
- Baugrenzlinien
- bebaubare Bereiche innerhalb der Baugrenzlinie
- Verkehrsanlage gemäß § 32 (1) StROG 2010
- Innere Verkehrserschließung
- Freifläche
- Hochspannungserdkabel
- Rohrleitung Gas
- Höhenschichtenlinien (0,5m)
- Freihaltegebiet mit Gewässer
- 10m Abstand zur Böschungsoberkante
- Geruchszone
- Meliorationsgebiet

Nutzungsschablone:

| | |
|---|---|
| **Baulandkategorie** | **zul. Bebauungsdichterahmen/ Bebauungsgrad** |
| **Bebauungsweise** | **max. Gesamthöhe der Gebäude** |
| **max. zul. Grad der Bodenversiegelung** | **Dachformen** |

Plangrundlagen:
- BEV-DKM Stand: 23.04.2026
- Flächenwidmungsplan Nr. 1.00
- Höhenschichtlinien: ALS-Daten

Maßstab: 1:1.000 GZ: 092BN26
Stand: 20.10.2026 Bearb.: Pa/Ke/Hl

L:\02 - Workbench-GIS\02 - AutoCAD\Gemeinden\Seierberg-Pirka\Bebauungsplan\092BN26_Hauptstraße Pirka\02_Entwurf\20261020_092BN26_HI_BBPl_Auflage.dwg

# Gemeinde Seiersberg-Pirka

## Bebauungsplan "Hauptstraße Pirka"

- öffentliche Auflage -

1. Auflage des Bebauungsplanes in der Zeit von 04.11.2026 bis 03.01.2027

Gemeinde Seiersberg-Pirka 3 pol. Bezirk Graz-Umgebung

Pumpernig & Partner GmbH

Planverfasser:
Datum: 20.10.2026
GZ: 092BN26

der Bürgermeister
Datum: 02.11.2026
GZ: 3-026-139-00193

2. Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat am .....

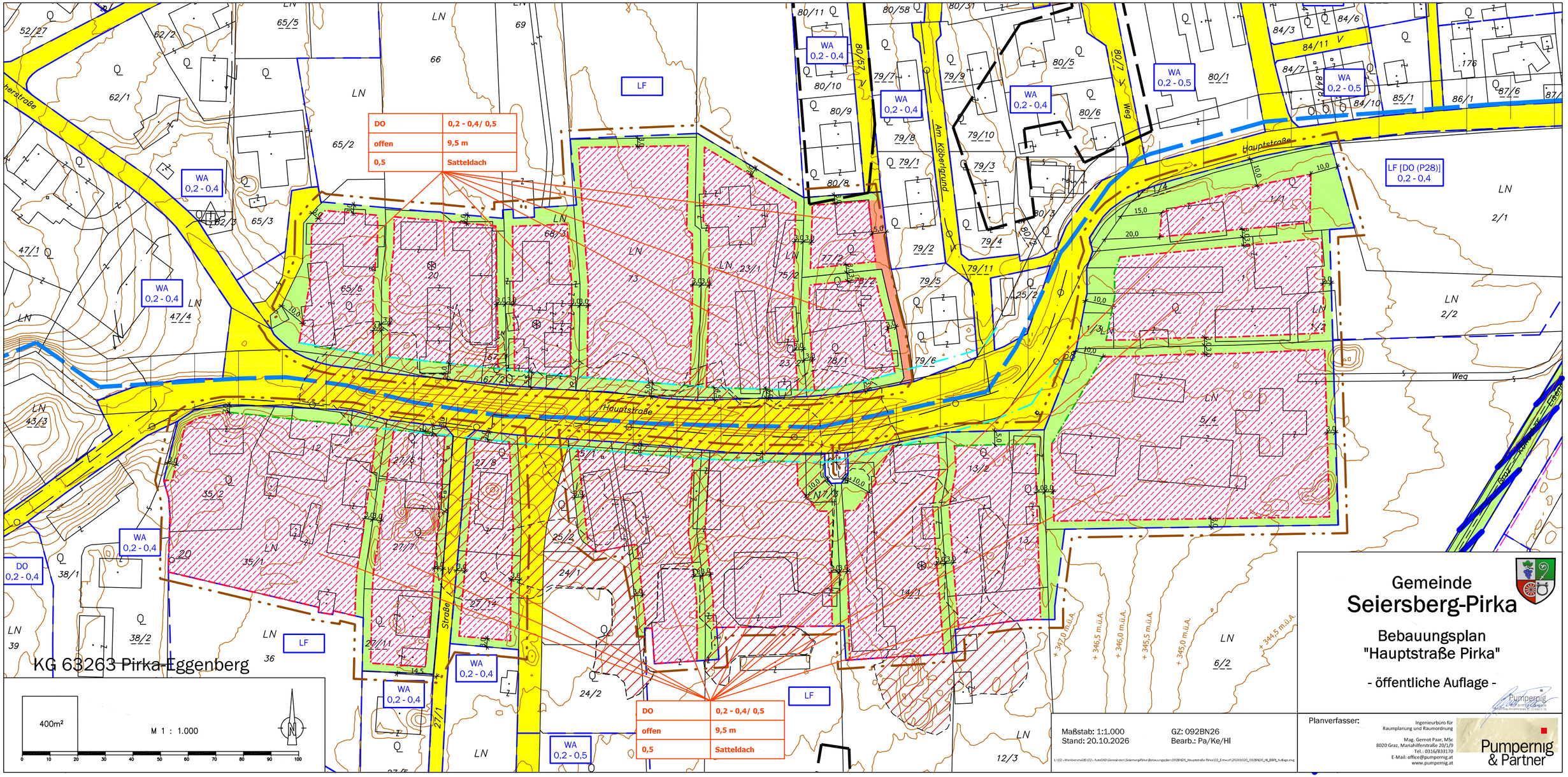
Planverfasser
Datum:
GZ: 092BN26

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister
Datum:
GZ:

3. Inkrafttreten nach Kundmachung

4. Verordnungsprüfung durch die ABT 13 am .....
GZ: .....

Planverfasser:
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at
Pumpernig & Partner


DO | 0,2 - 0,4/ 0,5
offen | 9,5 m
0,5 | Satteldach
WA 0,2 - 0,4
WA 0,2 - 0,5
LF
LF [DO (P28)] 0,2 - 0,4
DO 0,2 - 0,4
Hauptstraße
Arm Köberlgrund
Straße
Weg
KG 63263 Pirka-Eggenberg
400m²
M 1 : 1.000
Gemeinde
Seiersberg-Pirka
Bebauungsplan
"Hauptstraße Pirka"
- öffentliche Auflage -
Maßstab: 1:1.000
Stand: 20.10.2026
GZ: 092BN26
Bearb.: Pa/Ke/Hl
Planverfasser:
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel.: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at
Pumpernig & Partner

# PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

## 1. GEBIETSBESCHREIBUNG/ RECHTSGRUNDLAGEN

### 1.1 Gebietsbeschreibung | Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt in der KG 63263 Pirka-Eggenberg südlich bzw. nördlich der Hauptstraße, die sich hier aufgrund einer zwischenliegenden Grabenbildung in zwei Straßen aufteilt und das nördliche wie das südlich, überwiegend bebaute Gebiet durchschneidet.




Abbildung 4 - Schrägluftbilder (google maps, ohne Maßstab)

Nördlich und südlich der Hauptstraße finden sich alte, gebietstypische Gehöftformen, die den ursprünglichen Bestand der dörflichen Bebauung noch darstellen.




Abbildung 5 - Orthofoto GIS Steiermark (ohne Maßstab)

Anhand des Orthofotos ist erkennbar, dass das Planungsgebiet nicht durch eine geschlossene oder hoch verdichtete Bebauung, sondern durch eine lockere, dörflich-landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur mit größeren Grundstücken, hofbezogenen Freiflächen, Gartenbereichen und straßenraumbegleitenden Grünflächen geprägt ist. Die bestehenden Gebäude nehmen jeweils nur einen Teil der Grundstücksflächen ein; wesentliche unbebaute und unversiegelte Flächen sind im Bestand weiterhin ablesbar.

Zu erkennen sind südlich und nördlich der Hauptstraße die teils markanten Strukturen des dörflichen Gebietes, wobei die Grabenbildung zur räumlichen Teilung der Hauptstraße in zwei Straßenzüge führt. Im nördlichen und teils im südlichen Bereich (mit Ausnahme der bestehenden Flachdachstrukturen im Bereich der „Schulstraße“ und „Am Köberlgrund“) sind die tradierten, typischen Gehöftformen und der ursprüngliche, dörfliche Bestand deutlich sichtbar und auch noch gut erhalten –dies steht im ausgeprägten Unterschied zum o.g. Umgebungsbereich. Dieses Gebiet wurde historisch durch Landwirtschaft und Kleinsiedlungsstrukturen geprägt, was sich bis heute in der Bebauung zeigt.

Die modern anmutenden Wohnbebauungen (ohne landwirtschaftlichen Hintergrund) flankieren räumlich diesen Bereich. Im Norden wie Süden finden sich (bis auf ein Siedlungskonglomerat der Kohlbacher GmbH mit Flachdach und gebietsuntypischer Bebauung im direkten Anschluss an die Hauptstraße) zusätzliche Flächen im Freiland, die teils gem. geltendem ÖEK auch als Potenzial festgelegt sind.

Im Planungsgebiet finden sich historisch gewachsene Gebäudetypen. Diese umfassen längsgestreckte Bauernhäuser oder Streckhöfe bzw. kreuzförmige Gehöfte, die im direkten Bereich auch noch das Straßen- und Ortsbild prägen. Dazu kommen Kleindenkmäler wie der

Bildstock des hl. Johannes Nepomuk und die Kapelle in der Hauptstraße. Diese Objekte verleihen der Hauptstraße kulturelle und lokale Identität.
Durch das starke Bevölkerungswachstum der Gemeinde und der Nähe zu Graz entstanden seit den 1990er-Jahren zahlreiche Neubauten. Diese sind gekennzeichnet durch Einfamilienhäuser mit Satteldach in lockerer Anordnung, Kleinwohnanlagen mit zwei bis drei Geschoßen, teils dichtere Strukturen. Im Nahbereich sowie innerhalb des Geltungsbereiches finden sich nur maximal zwei Vollgeschoße, weshalb diese prägende Höhenentwicklung hier auch zu erhalten ist.

Mittels gemeindeeigenem GIS-System erfolge eine Aufnahme der Gesamthöhen der Bestandsobjekte, um die ortsübliche Bebauung darstellen zu können. Es finden sich im überwiegenden Ausmaß moderate Gebäudehöhen unter 9,5 m. Es kommen auch größere Höhen vor, doch haben diese eine Solitärstellung inne und sind nicht als Positivbeispiel der üblichen Gesamthöhen heranzuziehen.









Abbildung 6 - Gesamthöhen der Bestandsgebäude aus dem GIS-System der Gemeinde

## 1.2 Festlegungen gem. REPRO

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm (REPRO) für das Planungsgebiet Steirischer Zentralraum, LGBl. Nr. 87/2016 innerhalb des Teilraumes „Siedlungs- und Industrielandschaften“ und außerhalb von Vorrangzonen.

Wesentliche Einschränkungen entstehen für den Bebauungsplan daraus nicht. Folgende relevante Ziele und Maßnahmen aus den Teilraumbestimmungen sind zu beachten:

- *Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn und Kerngebieten zu attraktivieren.*
- *Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.*

Diesen gestalterischen Ansprüchen soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen werden, dies insbesondere mit dem Grünflächenanteil und dem hohen Anteil an unversiegelten Flächen.

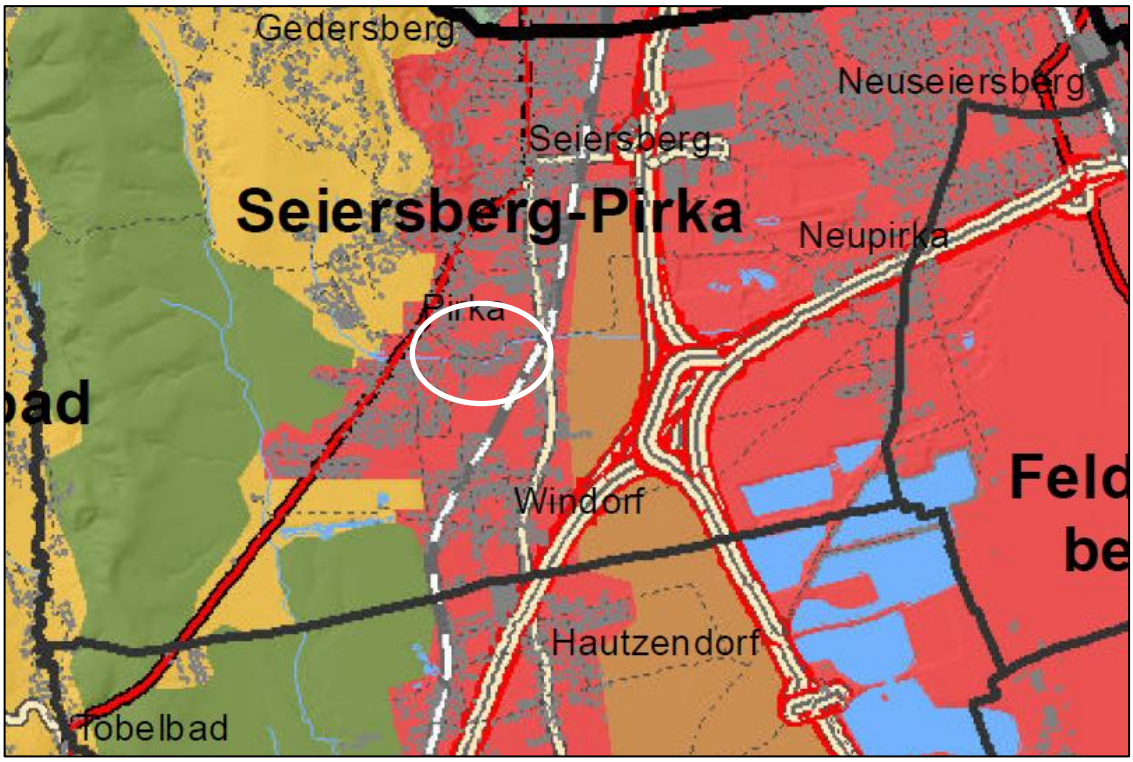



Abbildung 7 - Vorrangzonen REPRO (ohne Maßstab)

1.3 Festlegungen gem. Örtlichem Entwicklungskonzept Nr. 1.0

Das gegenständliche Gebiet ist im ÖEK 1.0 als Gebiet mit baulicher Entwicklung für Wohnen in Überlagerung mit Landwirtschaft festgelegt. Umliegend finden sich weitere Wohnnutzungen bzw. auch Überlagerungen mit Zentrum oder Landwirtschaft.

In Richtung Norden und Süden finden sich weitere Potenzialbereiche für Wohnen gem. Entwicklungsplan.




Abbildung 8 - Ausschnitt Entwicklungsplan 1.0 (ohne Maßstab)

Gemäß Abfrage im digitalen Atlas des GIS Steiermark vom 07.04.2025 ist das Heilquellenschutzgebiet, welches im Entwicklungsplan (und Flächenwidmungsplan) Nr. 1.0 ersichtlich gemacht ist, nicht mehr gültig.

## 1.4 Festlegungen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.0

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind gem. rechtswirksamem Flächenwidmungsplan Nr. 1.0 idgF der Gemeinde Seiersberg-Pirka als Bauland – Dorfgebiet mit einer gebietstypischen Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Bewusst wurde im Rahmen der Bebauungsplanzonierung im FWP-Änderungsverfahren, VF lfde. Nr. 1.31 der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nur auf das bestehende Dorfgebiet (außerhalb von bereits bestehenden Bebauungsplänen) festgelegt.

Im Flächenwidmungsplan 1.0 sind zahlreiche Tierhaltungsbetriebe (nach der Rechtslage vor dem LGBl. Nr. 45/2022) mit Kreissignatur dargestellt; einen Tierhaltungsbetrieb mit der Geruchszahl G größer 20 gibt es hier nicht.

Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden im Flächenwidmungsplan 1.0 keine gesonderten Mobilisierungsmaßnahmen festgelegt.

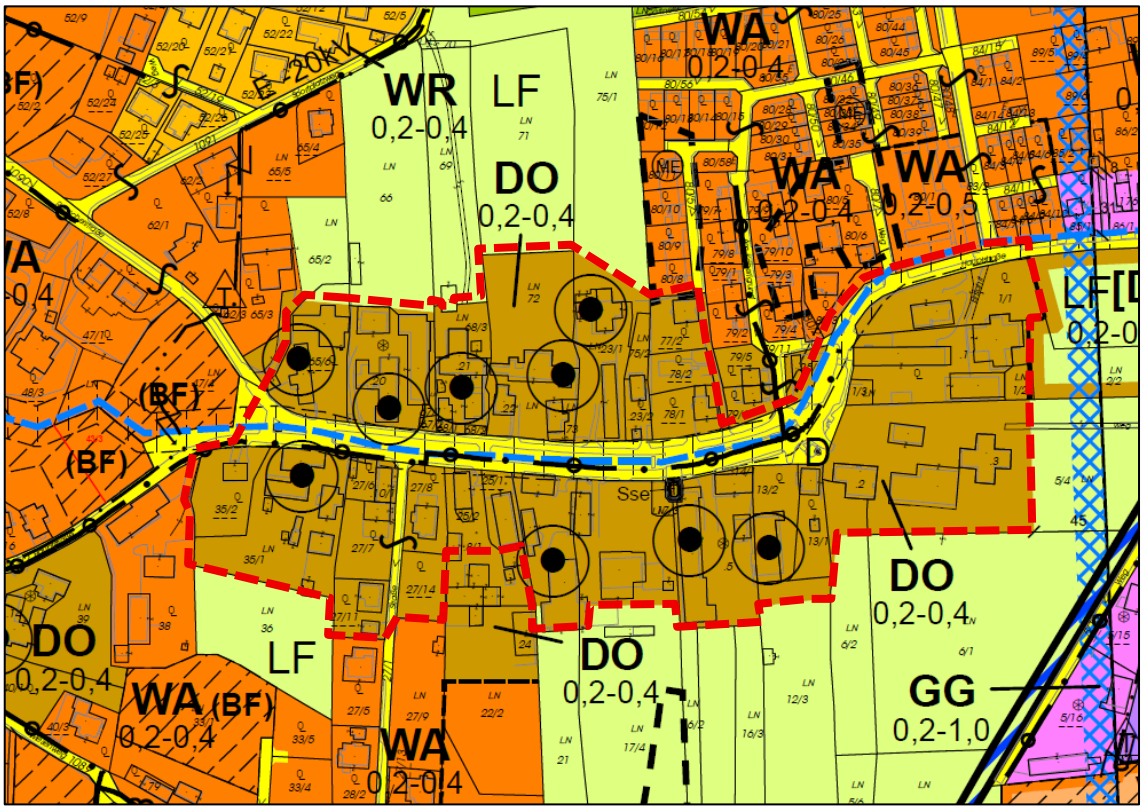



Abbildung 9 - Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1.0 (ohne Maßstab)

Es wurden bereits Geruchszonen für den ggst. Ortsteil berechnet, die als Beilage zum Bebauungsplan angeführt werden.

## 1.5 EPRO Naturgefahren

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Anschluss an den „Dorfgraben“ wird auf die über geordneten Vorgaben des „Entwicklungsprogramms für den Umgang mit wasserbedingten

Naturgefahren und Lawinen“, LGBl. 56/2024 – insbesondere hinsichtlich der Einschränkungen von Bauführungen in Uferstreifen (vgl. § 6 des Entwicklungsprogramms) – hingewiesen. Streifen entlang von Fließgewässern einschließlich verrohrter bzw. überdeckter Gewässerabschnitte mit einer Breite von mindestens 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante sind „Uferstreifen“. Ist keine Böschungsoberkante feststellbar, gilt der Bereich in einem Abstand von 15 m zur Gerinneachse als Uferstreifen. Die Böschungsoberkante ist klar erkennbar.
Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit und der zur Betreuung der Gewässer erforderlichen Zugänglichkeit sind Uferstreifen von Bauführungen freizuhalten, im EPRO wurden aber Ausnahmen dargelegt. Diese sind im Anlassfall zu prüfen. Es wird deshalb auch ein nicht bebaubarer Bereich innerhalb des Uferstreifens im Bebauungsplan festgelegt. Die Böschungsoberkante liegt südlich bzw. nördlich der bestehenden Straßenführung der Pirka Hauptstraße.
Der im Planwerk ausgewiesene nicht bebaubare Bereich, der Uferstreifen des Pirka Dorfgrabens sowie der entlang der Hauptstraße freizuhaltende Vorgartenbereich sind in ihrer jeweiligen Funktion voneinander zu unterscheiden. Der Uferstreifen dient vorrangig der wasserwirtschaftlichen und naturgefahrenbezogenen Freihaltung sowie der Zugänglichkeit und ökologischen Funktionsfähigkeit des Gewässers. Der straßenraumbegleitende Freibereich dient demgegenüber insbesondere der Sicherung des Ortsbildes, der Vorgartensituation, der Grünstruktur und der Wahrnehmbarkeit des dörflichen Straßenraumes. Da sich diese Bereiche räumlich überlagern, ergänzen sich die Zielsetzungen; eine widersprüchliche Festlegung liegt dadurch nicht vor.

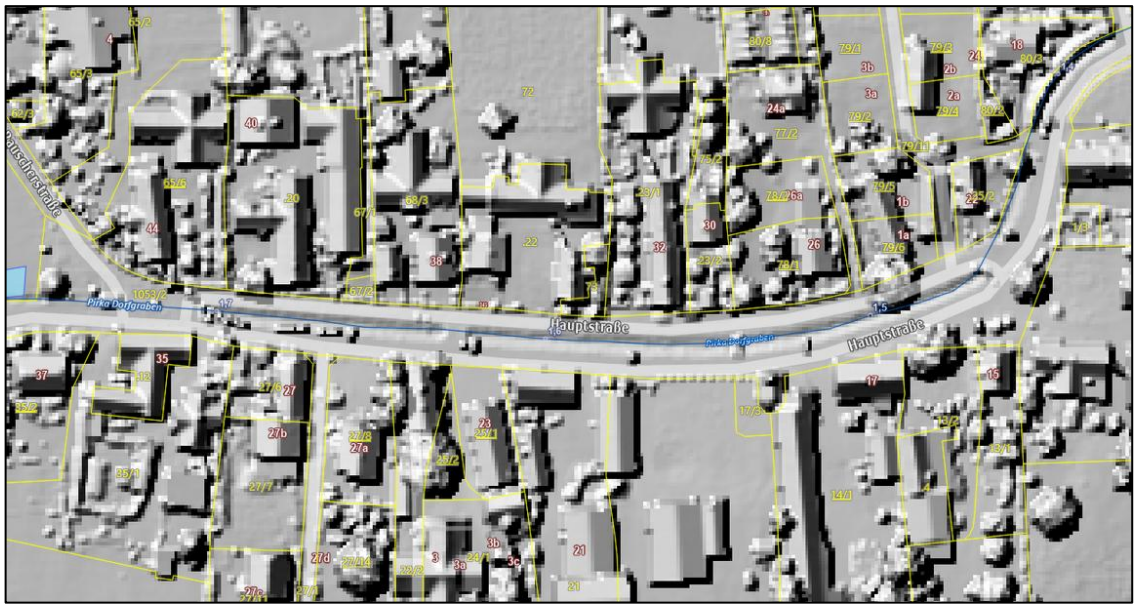


Abbildung 10 – Schummerung Oberfläche DOM (GIS Steiermark; ohne Maßstab)

Hochwasser-Abflussuntersuchungen liegen für den Pirka Dorfgraben nicht vor.

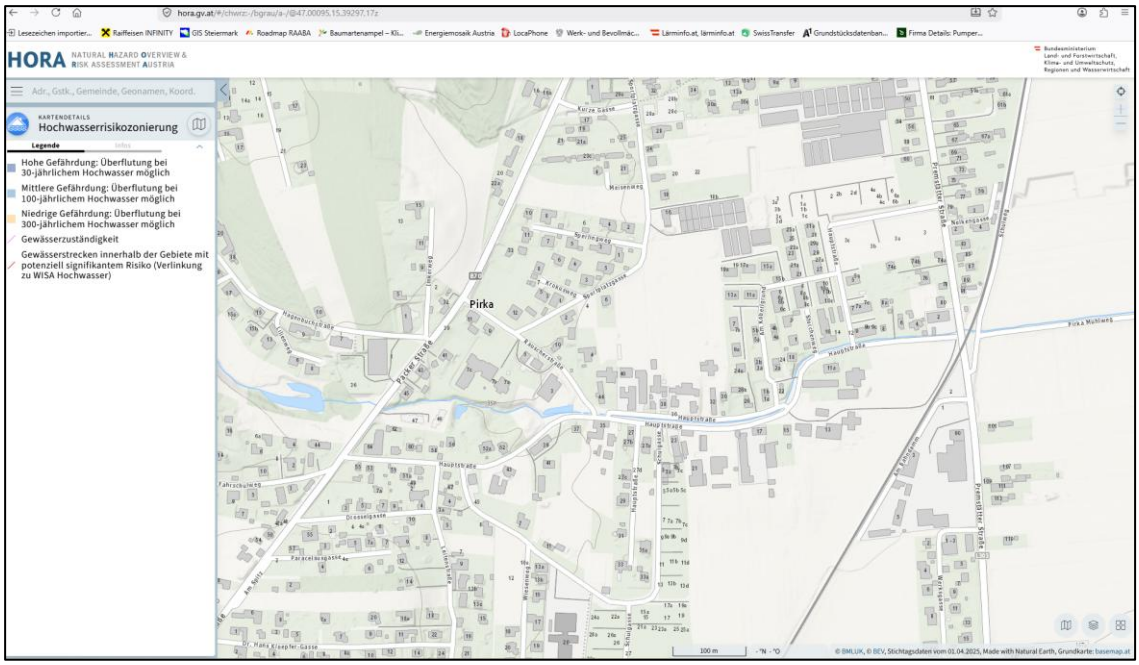



Abbildung 11 - Auszug HORA Hochwasserrisikozonierung (ohne Maßstab)

Der Oberflächenabfluss zeigt hier nur geringe Wassertiefen und geringe Fließgeschwindigkeiten an.

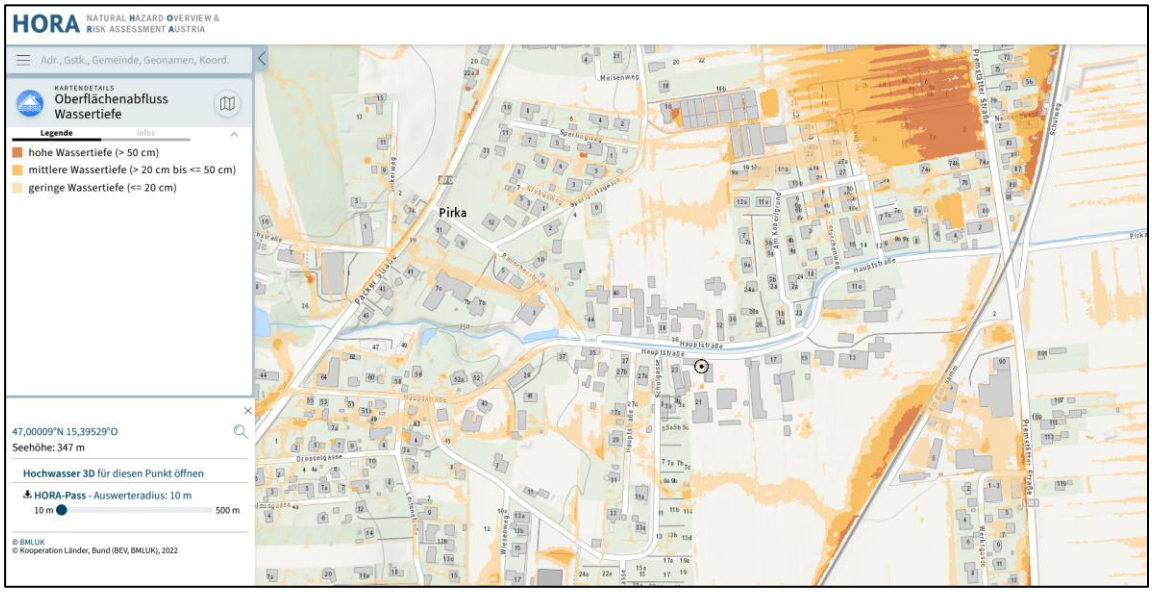




Abbildung 12 - Auszüge HORA Oberflächenabfluss Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit (ohne Maßstab)

## 2. GESTALTUNGS-/ PLANUNGSGRUNDLAGEN

Gem. § 40 Abs.3 StROG ist festgelegt, dass im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen im Anlassfall der Umfang der Bebauungsplanung gemäß § 41 begründet festzulegen ist, wobei zumindest der Mindestinhalt gem. § 41 Abs.1 StROG verpflichtend ist. Die Gemeinde kann jedoch für alle oder einzelne Bebauungsplangebiete zusätzliche Inhalte gem. § 41 (2) StROG bis hin zum Maximalinhalt festlegen.
Im ggst. Bebauungsplan werden insbesondere aufgrund der vorhandenen prägenden Bebauungen besondere Vorgaben über den Wortlaut getroffen, die auf den Zielsetzungen der FWP-Änderung, VF lfde. Nr. 1.31 beruhen.
Die zeichnerische Darstellung legt neben dem Geltungsbereich insbesondere die Baugrenz- und Baufluchtlinien, die Bebauungsweise, die straßenraumbegleitenden Freibereiche, die Freihaltung des Uferstreifens sowie die maßgeblichen Abstände und Bemaßungen fest.

### 2.1 Begründungen der Wortlautbestimmungen

Nachfolgend werden die einzelnen Festlegungen des Wortlautes fachlich und siedlungspolitisch begründet. Die Begründungen dienen der Nachvollziehbarkeit der getroffenen Regelungen, der Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie der Wahrung des bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Bereich der Hauptstraße Pirka.

#### 2.1.1 § 1 Abs. 1 und 2 – Geltungsbereich, Planwerk und Erläuterungsbericht

Die Festlegung des Geltungsbereiches und die ausdrückliche Einbindung der zeichnerischen Darstellung stellen sicher, dass die räumliche Anwendbarkeit des Bebauungsplanes eindeutig, überprüfbar und vollziehbar bestimmt ist und dem geltenden Flächenwidmungsplan (hier VF 1.31) entspricht. Fachlich ist dies erforderlich, um die planlichen und textlichen Festlegungen widerspruchsfrei auf das gesamte Planungsgebiet anwenden zu können. Siedlungspolitisch wird dadurch gewährleistet, dass die Entwicklung des Gebietes nicht grundstücksweise isoliert, sondern innerhalb eines einheitlichen Ordnungsrahmens erfolgt.

### 2.1.2 § 2 Abs. 1 und 2 – Flächenwidmung, Bebauungsplanverpflichtung und Zielsetzungen

Die Übernahme der rechtswirksamen Flächenwidmung als Bauland – Dorfgebiet sowie der Bebauungsplanverpflichtung bildet die planungsrechtliche Grundlage der gegenständlichen Regelungen. Fachlich wird damit an die bestehende Systematik und an die im Flächenwidmungsplan festgelegten Zielsetzungen angeknüpft. Siedlungspolitisch dient dies der Sicherung des dörflich geprägten Gebietscharakters, der Begrenzung gebietsuntypischer Verdichtungen und der Erhaltung straßenraumbegleitender Grün- und Freiflächen.

### 2.1.3 § 3 Abs. 1 und 2 – Verwendungszweck, Wohneinheiten und Baugrenzlinien

Die Bindung der baulichen Nutzung an den baugebietstypischen Verwendungszweck des Dorfgebietes stellt sicher, dass künftige Nutzungen dem Charakter eines durch Wohnen und Landwirtschaft überlagerten Siedlungsbereiches entsprechen. Die Beschränkung auf höchstens zwei Wohneinheiten außerhalb der Land- und Forstwirtschaft verhindert eine dem Gebiet nicht entsprechende Wohnverdichtung.

Die Baugrenzlinien sichern eine geordnete Situierung der Gebäude und halten jene Bereiche frei, die für die Wahrung des Straßenraumes, der Grünstruktur und der städtebaulichen Lesbarkeit wesentlich sind (im Wesentlichen damit die Freiflächen). Ihre Festlegung ist im gegenständlichen Planungsgebiet zwingend erforderlich, weil der Bereich entlang der Hauptstraße Pirka nicht als beliebig bebaubares Bauland, sondern als historisch gewachsener, dörflich geprägter Siedlungsraum mit erkennbaren straßenraumbegleitenden Freiflächen, Vorgartenbereichen und ortsbildprägenden Gebäudeabständen zu beurteilen ist. Ohne verbindliche Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien wäre eine baurechtlich zulässige, jedoch siedlungsstrukturell nachteilige Heranrückung von Hauptgebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen oder sonstigen baulichen Anlagen an den Straßenraum bzw. an sensiblere Freiraum- und Straßenrandbereiche nicht ausreichend steuerbar.

Fachlich dienen die Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien der räumlichen Konkretisierung des bebaubaren Bereiches und damit der planungsrechtlichen Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Zielsetzungen, insbesondere der Erhaltung der gebietstypischen landwirtschaftlich geprägten Bebauungsstruktur, der maßstäblichen Einfügung sowie der Sicherung straßenraumbegleitender Grün- und Freiflächen insbesondere im Übergang zu rein agrarisch genutzten Nachbarflächen. Sie gewährleisten, dass künftige Baumaßnahmen nicht ausschließlich nach den allgemeinen baugesetzlichen Mindestabständen beurteilt werden, sondern zusätzlich an einer gebietsbezogenen städtebaulichen Ordnung ausgerichtet sind. Gerade in einem heterogenen Übergangsbereich zwischen historisch geprägten Gehöftformen, jüngeren Wohnbebauungen und Freiraumstrukturen ist diese über das Baugesetz hinausgehende räumliche Steuerung erforderlich, um eine fortschreitende Auflösung des dörflichen Straßen- und Ortsbildes zu verhindern.

Siedlungspolitisch ist die Festlegung der Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien notwendig, weil damit eine qualitätsvolle Innenentwicklung innerhalb klar definierter baulicher Grenzen ermöglicht wird, ohne den bestehenden Grünraumanteil, die Ablesbarkeit des Straßenraumes und die ortstypische lockere Bebauungsstruktur zu gefährden. Die Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien stellen somit kein bloß gestalterisches Detail dar, sondern ein wesentliches Instrument zur Vermeidung einer ungeordneten Verdichtung, zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Erschließung, zur Freihaltung klimatisch und wasserwirtschaftlich bedeutsamer Flächen sowie

zur Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen. Ihre verbindliche Festlegung ist daher gerechtfertigt, verhältnismäßig und für die Zielerreichung des Bebauungsplanes unerlässlich.
Die Freihaltung des Umfeldes der bestehenden Kapelle ist darüber hinaus wesentlich, weil es sich bei der Kapelle um ein kleinteiliges, ortsbild- und identitätsprägendes Kulturobjekt handelt, dessen Wirkung wesentlich von seiner freien Wahrnehmbarkeit im Straßenraum und von einem angemessenen räumlichen Vorfeld abhängig ist. Ein bauliches Heranrücken, oder gar eine Überbauung oder optische Verstellung dieses Bereiches würde die Ablesbarkeit der Kapelle als historisch gewachsenes und lokal bedeutsames Element des dörflichen Siedlungsraumes beeinträchtigen. Fachlich dient die Freihaltung daher der Sicherung von Sichtbeziehungen, der Erhaltung der maßstäblichen Einbindung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sowie der Vermeidung einer gestalterischen Überlagerung durch gebietsuntypische oder dominante bauliche Anlagen im direkten Umgebungsbereich. Siedlungspolitisch wird damit ein Beitrag zur Bewahrung der gewachsenen Ortsidentität, zur Stärkung des öffentlichen Raumerlebens und zur Sicherung jener kleindenkmalartigen Strukturen geleistet, die den Charakter der Hauptstraße Pirka über die reine Wohnnutzung hinaus prägen.
Die im Planwerk festgelegten Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien definieren den künftig bebaubaren Bereich und dienen der geordneten räumlichen Steuerung weiterer baulicher Entwicklungen. Die rechtlichen Auswirkungen auf bestehende, konsensgemäß errichtete Gebäude außerhalb oder teilweise außerhalb der Baugrenzlinien/Baufluchtlinie sind nach den jeweils anwendbaren bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu beurteilen. Die Festlegung entfaltet ihre wesentliche Steuerungswirkung für künftige Neu- und Zubauten sowie für die Errichtung von Garagen, Schutzdächern und sonstigen baulichen Anlagen. Sinngemäß ist das auch auf Baufluchtlinien anzuwenden.
Damit wird einerseits der bestehende, konsensgemäße Gebäudebestand berücksichtigt und andererseits für künftige bauliche Veränderungen ein klarer städtebaulicher Ordnungsrahmen vorgegeben. Die Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien dienen daher nicht der nachträglichen Einschränkung bestehender rechtmäßiger Gebäude, sondern der Sicherstellung, dass weitere bauliche Entwicklungen innerhalb jener Bereiche erfolgen, die aus Sicht des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie der Freiraumstruktur als verträglich beurteilt werden.
Erhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden bleiben daher im Rahmen des jeweiligen Konsenses weiterhin möglich. Erweiterungen, Zubauten oder sonstige wesentliche bauliche Veränderungen haben sich hingegen an den festgelegten Baugrenzlinien zu orientieren, sofern nicht ausdrücklich zulässige Ausnahmen nach den baugesetzlichen Bestimmungen oder nach den besonderen Festlegungen des Wortlautes zur Anwendung gelangen.
Die in der Bebauungsplanzonierung festgelegte Zielsetzung, wonach die Vorgaben für Neu-, Zu- und Umbauten gelten, ist daher nicht als nachträgliche Infragestellung rechtmäßig bestehender Gebäude zu verstehen. Sie betrifft vielmehr jene baulichen Maßnahmen, die künftig eine Veränderung des Bestandes bewirken. Damit wird zwischen dem rechtmäßigen Bestand einerseits und der planerischen Steuerung künftiger baulicher Entwicklungen andererseits klar unterschieden.

Insbesondere ergibt sich aufgrund der derzeitigen Bestände, dass keine Bauplätze kleiner 800 m² geschaffen werden sollen. Dies insbesondere damit ausreichende Freiflächen auf dem jeweiligen Bauplatz gewahrt werden können. Dies ist auch als Ziel für die Bebauungsplanung zu verstehen. Eine solche Zielsetzung widerspricht aufgrund der derzeitigen Grundstückskonfigurationen auch nicht dem „sparsamen Bodenverbrauch". Vielmehr können Grundstücke dieser Größenordnung – abhängig von Lage, Widmung, Erschließung und Siedlungsstruktur – einen ausgewogenen, funktionalen und dem Orts- bzw. Siedlungsgefüge entsprechenden Flächenverbrauch sicherstellen. Dies ergibt sich aus mehreren städtebaulichen, funktionalen und siedlungsstrukturellen Gründen:
Ein Grundstück ab 800 m² bietet ausreichend Raum für:

- ein maßvolles Hauptgebäude,
- notwendige Nebenanlagen (Nebenräume, Abstellflächen),
- wasserdurchlässige Frei- und Grünflächen,
- Regenwasserrückhaltung (Versickerung, Retention),
- klimawirksame Vegetationsanteile (Bäume, Beschattung).

Damit wird Dichte ohne Überverdichtung ermöglicht und eine gesunde, funktionsfähige Parzellenstruktur gesichert. Nach oben hin wird die Grundstücksgröße aufgrund der erforderlichen Einhaltung der Bebauungsdichte begrenzt.

Das StROG fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden – jedoch keineswegs die Minimierung von Grundstücksgrößen. Sowohl die Fachliteratur als auch die Judikatur betonen, dass die zweckmäßige Nutzbarkeit, die situative Einordnung und die städtebauliche Angemessenheit relevanter sind als eine rein flächenbezogene Reduktion.

Grundstücke unter ca. 800 m² führen in Ein/-Zweifamilienhausgebieten regelmäßig zu:

- Verlust von Grün- und Versickerungsflächen,
- Baukörperverdichtungen an Grundstücksgrenzen,
- überproportionalen Nebenanlagen,
- verkehrlichen und funktionalen Konflikten.

Mind. 800 m² stellen daher eine planerisch sinnvolle, nachhaltige Untergrenze dar.

In vielen gewachsenen Siedlungsstrukturen liegen Grundstücksgrößen zwischen 800 m² und 1.000 m². Eine künstliche Verkleinerung würde:

- das Ensemblegefüge stören,
- die Maßstäblichkeit beeinträchtigen,
- das Ortsbild negativ verändern.

Der Schutz dieser Strukturen ist ein öffentliches Interesse, dem die Gemeinde ausdrücklich Rechnung zu tragen hat. 800 m² als Mindestwert entsprechen daher der ortsbildgerechten Weiterentwicklung.

Hingewiesen wird darauf, dass das REPRO Steirischer Zentralraum 800 m² als Durchschnittswert für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bei der Berechnung des Baulandbedarfes ansetzt. Eine flächensparende Siedlungsentwicklung ist aufgrund der Gebietscharakters in Abwägung der Zielsetzungen zwar möglich, aber nicht unter 800 m² Bauplatzfläche.

### 2.1.4 § 3 Abs. 3 Baufluchtlinien

Zum Zwecke des visuellen Eindrucks eines Angerdorfes werden Baufluchtlinien eingezogen. An diese ist mit neuen Hauptgebäuden zwingend anzubauen. Das neue Hauptgebäude muss mit der Fassade der Giebelseite an die Baufluchtlinie angrenzen. Ein üblicher Dachvorstand des Satteldaches des Hauptgebäudes bis zu 50 cm darf dabei über die Baufluchtlinien hinausragen.

Die Festlegung der Baufluchtlinien erfolgt zur Sicherung der historischen Bebauungsstruktur entlang der Hauptstraße, die sich wie ein Angerdorf[11] präsentiert. Durch die verpflichtende Orientierung zukünftiger Baukörper an der bestehenden straßenbegleitenden Gebäudeflucht wird eine Zersiedelung innerhalb der Bauplätze sowie eine ortsuntypische Auflösung der straßenraumprägenden Bebauungsstruktur verhindert. Die Maßnahme dient der Erhaltung des ortsbildprägenden Angercharakters und liegt daher im öffentlichen Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung. Durch die Vorgabe der straßenseitigen Situierung von Hauptgebäuden wird verhindert, dass Neubauten weit zurückversetzt oder beliebig auf den Grundstücken errichtet werden. Auch ist es damit unzulässig, dass z.B. nur Nebengebäude auf einem Bauplatz errichtet werden. Es ist zwingend ein Hauptgebäude an der Baufluchtlinie zu errichten.

Zum konkreten Planwerk ist außerdem festzuhalten, dass die Baufluchtlinien überwiegend entlang der Hauptstraße verlaufen und dadurch die bestehenden straßenbegleitenden Gebäudezeilen aufnehmen. Gerade diese lineare Anordnung der Bebauung ist ein wesentliches Merkmal des historischen Angerdorfcharakters.

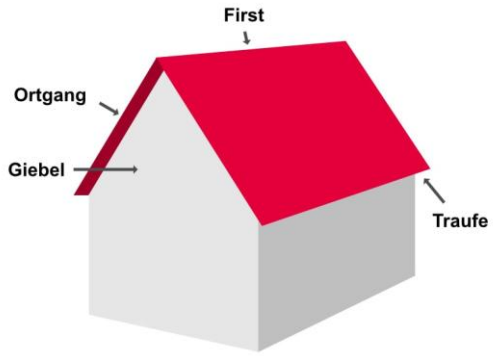



Abbildung 13 – schematische Darstellung Giebel

### 2.1.5 § 4 Abs. 1 bis 4 – Ersichtlichmachungen und Beschränkungen

Die Ersichtlichmachung des Pirka Dorfgrabens, des Grundwasserschutzprogrammes, von Geruchszonen sowie der Gasmitteldruckleitung macht bestehende rechtliche, technische und umweltrelevante Rahmenbedingungen transparent. Fachlich werden dadurch naturgefahrenbezogene, wasserwirtschaftliche, immissionsbezogene und infrastrukturelle Belange frühzeitig in die weitere Projektentwicklung einbezogen. Siedlungspolitisch unterstützt dies eine konfliktarme bauliche Entwicklung und trägt zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse bei.

[11] Sh. hiezu erläuternd auch https://de.wikipedia.org/wiki/Angerdorf

Insbesondere bedeutet dies: Die Ersichtlichmachung des Pirka Dorfgrabens und seines Uferstreifens dient der Berücksichtigung der naturgefahrenbezogenen, wasserwirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen sowie der erforderlichen Zugänglichkeit zum Gewässer. Die Lage im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogrammes erfordert die Beachtung der einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben, insbesondere bei Grabungen, Bohrungen und Entwässerungsmaßnahmen.
Die dargestellten Geruchszonen machen mögliche Nutzungskonflikte mit bestehenden Tierhaltungsbetrieben transparent und sind bei der Beurteilung schutzbedürftiger Nutzungen zu berücksichtigen.
Die Gasmitteldruckleitung ist wegen ihrer technischen Schutz- und Sicherheitsanforderungen bei der Situierung und Ausführung baulicher Maßnahmen zu beachten.

### 2.1.6 § 5 Abs. 1 bis 7 – Verkehrserschließung, Kfz-Abstellflächen und technische Infrastruktur

Die Anbindung über die Hauptstraße nutzt die vorhandene äußere Erschließungsstruktur und vermeidet unnötige zusätzliche Eingriffe. Die Vorgaben zu inneren Erschließungsstraßen, Kfz-Abstellplätzen, Wendebreiten und Garagen dienen der Verkehrssicherheit, der Funktionsfähigkeit der Erschließung und der Vermeidung von Konflikten im öffentlichen Straßenraum.
Die unterirdische Führung neu zu errichtender technischer Infrastrukturleitungen vermeidet zusätzliche Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserbeseitigung haben durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Netze zu erfolgen, um eine geordnete, hygienisch einwandfreie und dauerhaft gesicherte Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes zu gewährleisten.
Die Mindestbreite des Straßenraumes von 5 m für zusätzliche innere Erschließungsstraßen gewährleistet eine funktionsfähige Erreichbarkeit der Baugrundstücke und stellt einen für die vorgesehene kleinteilige Bebauungsstruktur ausreichenden Verkehrsraum sicher. Zugleich begrenzt die Festlegung den Flächenverbrauch für zusätzliche Erschließungsanlagen und vermeidet überdimensionierte, dem dörflichen Charakter widersprechende Straßenräume.
Ausgehend von dieser Anbindung sind weitere Anbindungen innerhalb der einzelnen Grundstücke zulässig.
Die bei Senkrechtaufstellung erforderliche Wendebreite von mindestens 6 m stellt sicher, dass Personenkraftwagen die Stellplätze innerhalb des Grundstückes zweckmäßig anfahren und verlassen können. Dadurch werden zusätzliche Rangierbewegungen im öffentlichen Straßenraum vermieden und die Benutzbarkeit der Stellplatzanlagen innerhalb der Baugrundstücke gesichert.
Die grundsätzliche Beschränkung von Garagen und überdachten Kfz-Abstellflächen auf den bebaubaren Bereich ist erforderlich, um eine ungeordnete bauliche Inanspruchnahme der freizuhaltenden Vorgarten-, Grün- und Freiraumbereiche zu verhindern.
Die in § 5 Abs. 3 vorgesehene Ausnahme für gekuppelt errichtete Garagen ist eng gefasst und dient nicht der allgemeinen Ausweitung der Bebaubarkeit außerhalb der Baugrenzlinien. Sie ermöglicht lediglich in jenen Fällen ein Überschreiten der Baugrenzlinien, in denen zwei Garagen (für je max. 2 PKW) unmittelbar miteinander gekuppelt werden und dadurch eine geordnete, zusammengefasste und flächensparende Anordnung der Nebenanlagen erzielt wird. Durch die Begrenzung auf maximal zwei gekuppelte Garagen wird verhindert, dass

längere Garagenzeilen oder gebietsuntypische Nebenanlagenstrukturen außerhalb der Baugrenzlinien entstehen, die den kleinteiligen Charakter des Gebietes beeinträchtigen würden. Fachlich wird damit der Umstand berücksichtigt, dass Garagen und überdachte Kfz-Abstellflächen untergeordnete Nebenanlagen darstellen, deren zweckmäßige Situierung insbesondere im Zusammenhang mit Grundstückszuschnitten, Zufahrten, Wendemöglichkeiten und nachbarlichen Grenzbereichen eine gewisse Flexibilität erfordern kann. Die Ausnahme vermeidet unnötig vorspringende, mehrfach getrennte oder verkehrlich ungünstige Einzelstandorte und unterstützt eine kompakte Anordnung der Stellplatznutzungen. Gleichzeitig bleibt die städtebauliche Steuerungswirkung der Baugrenzlinien aufrecht, weil die Ausnahme ausdrücklich nur für gekuppelte Garagen gilt und nicht auf Hauptgebäude oder sonstige bauliche Anlagen übertragen werden kann.

Siedlungspolitisch ist diese Einschränkung wesentlich, weil dadurch einerseits eine praktikable Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht wird, andererseits aber die im Bebauungsplan verfolgten Ziele der Freiraumsicherung, der Erhaltung des straßenraumbegleitenden Grüncharakters und der Bewahrung des dörflichen Maßstabes nicht unterlaufen werden. Besonders bedeutsam ist dabei, dass der Freibereich entlang der Hauptstraße ausdrücklich von dieser Ausnahme ausgenommen bleibt. Damit wird klargestellt, dass gerade jener Bereich, der für das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild, die Vorgartensituation und die Wahrnehmbarkeit des dörflichen Siedlungscharakters maßgeblich ist, jedenfalls frei von Gebäuden und Schutzdächern zu halten ist.

### 2.1.7 § 6 Abs. 1 bis 4 – Bebauungsweise, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte und Bodenversiegelung und Grünflächenfaktor

Die festgelegte Bebauungsweise orientiert sich an den im Planungsgebiet vorhandenen, überwiegend freistehenden und teilweise gekuppelten Gebäudestrukturen. Sie ermöglicht eine ortsverträgliche Weiterentwicklung der Grundstücke, ohne eine geschlossene oder gebietsuntypisch verdichtete Straßenrandbebauung zu erzeugen. Zusammen mit den Baugrenz- und Baufluchtlinien gewährleistet sie eine geordnete Gebäudestellung und die Erhaltung der für das Dorfgebiet charakteristischen Freiräume rund um die Hauptstraße.

Die Festlegung der Bebauungsweise, des Bebauungsgrades von höchstens 0,5, der im Flächenwidmungsplan vorgegebenen Bebauungsdichte sowie des grundstücksbezogen einzuhaltenden Grünflächenfaktors von 0,5 steuert das Maß der baulichen Nutzung im Einklang mit dem dörflich geprägten Umfeld. Der Bebauungsgrad begrenzt den Anteil der bebauten Grundstücksfläche und erhält Raum für Vorgärten, Grünflächen, Zufahrten, Stellplätze, Retentionsflächen und Bepflanzungen. Der Grünflächenfaktor stellt ergänzend sicher, dass ein ausreichender ökologisch und kleinklimatisch wirksamer Flächenanteil verbleibt. Im Zusammenwirken mit der Beschränkung der Bodenversiegelung werden eine übermäßige Verdichtung, nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses und eine vollständige bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke vermieden. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung, zur Verwendung standortgerechter und klimafitter Gehölze sowie zur Retention von Oberflächen- und Dachwässern trägt zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Beschattung und zur Reduktion klimawandelbedingter Belastungen bei.

Der vergleichsweise geringe Bebauungsgrad ist insbesondere aus dem vorhandenen Siedlungscharakter mit großen Grundstücken abzuleiten. Das Planungsgebiet ist nicht durch eine

geschlossene oder stark verdichtete Bebauung geprägt, sondern durch eine lockere, dörflich-landwirtschaftliche Struktur mit größeren Gebäudeabständen, hof- und gartenbezogenen Freiflächen sowie straßenraumbegleitenden Grünbereichen. Ein höherer Bebauungsgrad würde diese Struktur wesentlich verändern und könnte zu einer gebietsuntypischen baulichen Verdichtung führen. Der Bebauungsgrad tritt nicht an die Stelle der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte, sondern konkretisiert ergänzend das zulässige Maß der bebauten Grundstücksfläche.

Fachlich dient die Festlegung daher der Sicherung eines angemessenen Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen. Sie stellt sicher, dass neben den Hauptgebäuden ausreichend Raum für Vorgärten, Grünflächen, Zufahrten, Stellplätze, Retentionsflächen und Bepflanzungen verbleibt. Gerade im Zusammenhang mit der festgelegten Freihaltung eines sogenannten Vorgartenbereiches entlang der Hauptstraße, der Begrenzung der Bodenversiegelung und den Vorgaben zur Oberflächenentwässerung ist ein zurückhaltender Bebauungsgrad erforderlich, um die angestrebte Freiraumqualität tatsächlich umsetzen zu können.

Siedlungspolitisch wird mit dem geringen Bebauungsgrad eine qualitative Entwicklung des Dorfgebietes gegenüber einer rein quantitativen Ausnutzung der Baulandreserven in den Vordergrund gestellt. Die Festlegung verhindert, dass die Lagegunst im Nahbereich von Graz zu einer baulichen Entwicklung führt, die dem dörflichen Maßstab, den bestehenden Gehöft- und Wohnstrukturen sowie dem angestrebten Grün- und Freiraumanteil widerspricht. Damit wird eine maßvolle Innenentwicklung ermöglicht, ohne den prägenden Charakter des Gebietes, die klimatische Ausgleichsfunktion der Freiflächen und die geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung zu beeinträchtigen.

Die Gemeinde hat mit Verordnung durch GR-Beschluss vom 23.06.2026, AZ: B-2025-1319-00294/0007 vom 15.07.2026, eine neue Version der „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“ erlassen. Die darin genannten Vorgaben sind im Bebauungsplan ergänzend zu berücksichtigen und zu befolgen. Die Festlegung des Bebauungsgrades ersetzt nicht die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 0,2–0,4, sondern konkretisiert diese im Hinblick auf die tatsächlich bebaubare Grundstücksfläche. Dadurch wird sichergestellt, dass die zulässige bauliche Entwicklung sowohl dem widmungsrechtlichen Dichterahmen als auch dem angestrebten hohen Grün- und Freiflächenanteil entspricht.

### 2.1.8 § 7 Abs. 1 bis 6 – Gesamthöhe, Geschoßanzahl, Dachformen, Farbgebung, Materialwahl und Alternativenergieanlagen

Die Höhen- und Geschoßfestlegungen orientieren sich an der im Umfeld überwiegend vorhandenen ein- bis zweigeschoßigen Bebauungsstruktur und sichern die Einfügung neuer Baukörper in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Die ausschließliche Zulässigkeit des Satteldaches für Hauptgebäude ist aus dem vorhandenen Siedlungscharakter abzuleiten. Das Planungsgebiet ist im Kern durch historisch gewachsene, landwirtschaftlich geprägte Gebäudetypen, insbesondere Bauernhäuser, Streckhöfe und gehöftartige Bauformen, sowie durch eine jüngere Wohnbebauung geprägt, bei der das Satteldach weiterhin als gebietstypisches Dachmotiv in Erscheinung tritt. Das Satteldach bildet damit ein wesentliches, wiederkehrendes Gestaltungselement der Dachlandschaft und trägt maßgeblich zur Ablesbarkeit des dörflich geprägten Straßen- und Ortsbildes entlang der Hauptstraße Pirka bei.

Die Beschränkung auf längsgestreckte, rechtwinkelige oder kreuzförmige Baukörper setzt die im Bestand ablesbaren Bauernhäuser, Streckhöfe und gehöftartigen Bauformen in verbindliche Gestaltungsparameter um. Das Mindestseitenverhältnis von 1:1,5 stellt sicher, dass längsgestreckte Baukörper tatsächlich als solche wahrnehmbar bleiben und nicht durch annähernd quadratische, für den historischen Gebietscharakter weniger typische Bauformen ersetzt werden. Rechtwinkelige und kreuzförmige Baukörper ermöglichen zugleich eine zeitgemäße Weiterentwicklung der überlieferten Hofstrukturen, ohne deren charakteristische Grundform aufzugeben.

Andere Dachformen, insbesondere Flachdächer oder stark abweichende Sonderformen bei Hauptgebäuden, würden dem im Gebiet noch erkennbaren landwirtschaftlich-dörflichen Erscheinungsbild widersprechen und die bestehende, kleinteilige Dachlandschaft gestalterisch überlagern. Gerade im gegenständlichen Bereich, der sich bewusst von den angrenzenden modern geprägten Wohnbebauungen unterscheidet, ist die Sicherung des Satteldaches erforderlich, um eine weitere Auflösung des gebietstypischen Charakters zu vermeiden. Siedlungspolitisch wird dadurch keine beliebige gestalterische Entwicklung zugelassen, sondern jene Bauform gesichert, die für die Einfügung neuer Hauptgebäude in den historisch gewachsenen Siedlungszusammenhang maßgeblich ist.

Die festgelegte Dachneigung von 30° bis 45° konkretisiert die gebietstypische Ausformung des Satteldaches. Sie gewährleistet eine deutlich geneigte, im Straßenraum wahrnehmbare Dachfläche und verhindert sowohl sehr flach geneigte, optisch flachdachähnliche Lösungen als auch übersteilte, im örtlichen Bestand nicht prägende Dachformen. Der festgelegte Neigungsbereich sichert damit eine einheitliche, an den vorhandenen Hauptgebäuden orientierte Dachlandschaft, ohne die bauliche Ausgestaltung auf einen einzigen Neigungswert zu beschränken.

An die im Planwerk festgelegten Baufluchtlinien sind neue Hauptgebäude (zumindest eines pro Grundstück) mit der jeweils bestimmten Fassade zu stellen. Die Lage und Ausrichtung des Hauptfirstes ergeben sich aus dem Planwerk und dienen der Sicherstellung der Einfügung in das Straßenbild. Weitere Gebäude auf dem selben Bauplatz haben sich sodann nicht weiter zwingend an die Baufluchtlinie zu halten, sondern können innerhalb des bebaubaren Bereiches – natürlich unter Einhaltung baugesetzlicher Bestimmungen – situiert werden.

Die Zulassung von Flachdächern bleibt daher auf untergeordnete Baulichkeiten wie Kfz-Überdachungen und Nebengebäude beschränkt. Diese treten im Straßen-, Orts- und Landschaftsbild regelmäßig weniger prägend in Erscheinung und können bei entsprechend begrünter Ausführung ab einer größeren Dachfläche zugleich kleinklimatische und wasserwirtschaftliche Funktionen erfüllen. Für Hauptgebäude ist die Beschränkung auf Satteldächer hingegen fachlich begründet und siedlungspolitisch erforderlich, um die gebietstypische Bau- und Dachform dauerhaft zu sichern.

Die Zielsetzung der Bebauungsplanzonierung, wonach die landwirtschaftlich geprägte Bebauung mit Satteldach zu erhalten ist, bezieht sich damit auf die das Ortsbild prägenden Hauptbaukörper. Untergeordnete Nebenanlagen wie Kfz-Überdachungen und Nebengebäude treten demgegenüber regelmäßig weniger raumwirksam in Erscheinung. Ihre abweichende Dachform ist daher nur insoweit vertretbar, als sie dem Hauptgebäude funktional untergeordnet bleibt, keine eigenständige ortsbildprägende Wirkung entfaltet und die übergeordnete Zielsetzung der Erhaltung der dörflichen Dachlandschaft nicht unterläuft.

Da die verpflichtende Begrünung von sehr kleinen Dachflächen, welche als Flachdach ausgebildet werden, hinsichtlich aufgrund der höheren statischen Anforderungen verursachten höheren Kosten für die bauliche Umsetzung als nicht verhältnismäßig einzustufen ist, wird festgelegt, dass eine verpflichtende Begrünung von Flachdächern erst ab einer Dachfläche von 50 m² auszuführen ist. Dies begründet sich auch damit, dass kleinklimatische Effekte durch die Errichtung von begrünten Dächern auch erst bei einer gewissen Fläche erkannt werden können. Es ist zumindest eine extensive Begrünung[12] auszuführen, eine intensive Begrünung wird nicht ausgeschlossen. Solarenergieanlagen können auch auf Gründächern installiert werden. Die tatsächlich und vollflächig ausgeführte Solarenergieanlage entbindet für den jeweiligen Teilbereich von der Verpflichtung von Gründächern.
Der Bebauungsplan setzt die Vorgabe des FWP (VF 1.31) durch maximal zwei abstandsrelevante Geschoße und eine Gesamthöhe von 9,5 m um. Ein nicht abstandsrelevantes, ausgebautes Dachgeschoß (also mit einem Kniestock bis 1,25 m) ist insgesamt nur zulässig, soweit die Gesamtwirkung weiterhin zweigeschoßig bleibt.

Die Regelungen zu Farbgebung und Materialwahl verhindern, dass grelle, glänzende, reflektierende oder großflächig sehr dunkle Oberflächen die zurückhaltende Farbwirkung der dörflich-landwirtschaftlich geprägten Bebauung überlagern. Warme Natur- und Erdfarben, helle Pastellfarben sowie Farbtöne ohne Anthrazit ermöglichen demgegenüber eine gestalterische Einfügung neuer und veränderter Gebäude. Die Beschränkung der Dachdeckungen auf braune und rötliche Farbtöne sichert zusätzlich eine ruhige und zusammenhängende Dachlandschaft. Die Regelungen zu Farbgebung und Materialwahl verhindern damit ergänzend visuell störende Erscheinungsbilder und sichern ein ruhiges, ortsverträgliches Gesamtbild und orientiert sich an der historischen Gegebenheit, wonach für Wohngebäude stets rotbraunes/rotes kleinteiliges Material genutzt wurde.
Die Vorgabe eines kleinteiligen Deckungsmaterials knüpft an die historisch vorherrschende Deckungsstruktur der Wohn- und Wirtschaftsgebäude an. Sie verhindert großformatige, flächig oder technisch wirkende Dachoberflächen, welche die Maßstäblichkeit der dörflich geprägten Dachlandschaft verändern würden. Gemeinsam mit der Beschränkung auf braune und rötliche Farbtöne wird dadurch ein ruhiges, zusammenhängendes und ortsverträgliches Erscheinungsbild der Hauptdächer gesichert.
Die Vorgaben zu Alternativenergieanlagen ermöglichen den Einsatz erneuerbarer Energien, ohne das Orts- und Landschaftsbild, Nachbarflächen oder flugsicherheitsrelevante Belange unvertretbar zu beeinträchtigen. Sie stellt sicher, dass von diesen keine Blendungen oder Reflexionen auf Luftfahrzeuge, Flugsicherungseinrichtungen, Nachbarflächen oder deren Nutzungen ausgehen. Die Regelung ermöglicht damit den Einsatz erneuerbarer Energien unter Wahrung flugsicherheitsrelevanter und nachbarlicher Interessen.

### 2.1.9 § 8 Abs. 1 bis 6 – Freiflächen, Bepflanzungen, Geländeveränderungen und Einfriedungen

Die Verpflichtung zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen sowie zur Verwendung standortgerechter und klimafitter Gehölze dient der Verbesserung der

[12] *Extensive Dachbegrünung: Pflegeleichte Dachbegrünungen mit einer Aufbauhöhe zwischen 5 und 15 cm, auf denen Sukkulenten, Gräser und Kräuter wachsen. Nur für Wartungsarbeiten begehbar. Intensive Dachbegrünung: Mit einer Aufbauhöhe ab 25 cm: Rasen, Sträucher und kleine Bäume können auf dem begehbaren Dach gepflanzt werden.*

Aufenthaltsqualität, der Minderung von Hitzeeffekten und der ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes. Der unbebaute Vorgartenbereich entlang der Hauptstraße sichert den straßenraumbegleitenden Grüncharakter und verhindert eine bauliche Verengung des Straßenbildes. Die Beschränkung von Geländeveränderungen ist aufgrund des annähernd ebenen Geländes fachlich geboten, um künstliche Geländeüberformungen und ortsbildstörende Stützelemente zu vermeiden. Aufgrund des beinahe ebenen Geländes sind Geländeveränderungen und Stützbauwerke jedenfalls zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Die Verwendung von Flussbausteinen, Löffelsteinen sowie anderem großformatigen Steinmaterial ist im Planungsgebiet unzulässig, da diese ein unnatürliches Element im gegenständlichen Straßen- und Ortsbild vermitteln würden.
Die Vorgaben zu Einfriedungen sichern licht- und luftdurchlässige Grundstücksbegrenzungen und verhindern abschottende, siedlungsräumlich nachteilige Barrierewirkungen. Die Beschränkung auf eine Höhe wahrt den offenen Charakter des dörflich geprägten Straßenraumes und vermeidet tunnelartige Wirkungen. Lebende Zäune aus hitzeresistenten, standortgerechten und nicht invasiven Straucharten schaffen eine gestalterisch und ökologisch verträgliche Alternative zu baulichen Einfriedungen.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, haben diese nur mit heimischen, standortgerechten Gewächsen zu erfolgen. Da aufgrund des Klimawandels viele heimische Pflanzen nicht mehr „klimafit“ sind, wird der Einsatz von klimafitten Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Die intensive Bepflanzung des Siedlungsraums mit standortgerechter und heimischer Vegetation begünstigt die Sauerstoffproduktion und stellt eine wesentliche Maßnahme zur Verbesserung der Luftqualität dar.
Klimafit: Das sind Stadtbäume, die mit besonderen Stressfaktoren zurechtkommen. Dazu zählen beispielsweise Verkehr, Bodenverdichtung und Bodenversiegelung, unterirdische Einbauten, Bauarbeiten, die Abstrahlhitze von Glas- und Betonfassaden und steigende Temperaturen.

| Standortgerechte Sträucher | Standortgerechte Bäume |
|---|---|
| Cornus saguinea (Roter Hartriegel) | Acer campestre (Feldahorn) |
| Corylus avellana (Hasel) | Betula pendula (Hängebirke) |
| Crateagus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Crateagus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) | Prunus avium (Vogelkirsche) |
| Euonymus eurapaeus (Pfaffenhütchen) | Pyrus pyraster (Wildbirne) |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| Malus sylvestris (Holzapfel) | Quercus spp. (Eiche) |
| Prunus padus (Traubenkirsche) | |
| Prunus spinosa (Schlehe) | |
| Salix caprea (Salweide) | |
| Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | |
| Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | |

Tabelle 1 - Pflanzarten-Vorschläge

Ergänzend dazu - hitzetolerante Baumsorten:
insbesondere Acer campestre „Elsrijk“ – Kegelförmiger Feldahorn, Acer campestre „Korinthosz“ – Feldahorn, Celtis australis - Südlicher Zürgelbaum, Fraxinus ornus „Obelisk“ – Säulenblumenesche, Fraxinus pennsylvanica „Cimmaron“ ('Cimmzam') - Pennsylvanische Esche, Fraxinus pennsylvanica „Summit“ - Pennsylvanische Esche, Gleditsia triacanthos „Skyline“ – Lederhülsenbaum, Koelreuteria paniculata – Blasenbaum, Koelreuteria paniculata „Fastigiata“ - Säulenförmiger Blasenbaum, Platanus hispanica „Tremonia“ - Ahornblättrige Platane, Platanus orientalis „Minaret“ - Orientalische Säulenplatane, Pyrus calleryana „Aristocrat“ - Chinesische Zierbirne, Pyrus calleryana „Chanticleer“ - Chinesische Zierbirne, Styphnolobium (Sophora) japonicum „Columnaris“ - Säulenförmiger Schnurbaum, Styphnolobium (Sophora) japonicum „Regent“ - Japanischer Schnurbaum, Tilia tomentosa „Brabant“ – Silberlinde, Ulmus x „Columella“ – Säulenulme, Ulmus x „New Horizon“ ® Resista - Resistente Ulme gegen Ulmenkrankheit, Zelkova serrata „Green Vase“ - Japanische Zelkove.
Hinsichtlich der Pflanzgebote ist die bestehende Wahlfreiheit durchaus gewünscht und daher nicht allumfassend festgelegt. Dies auch im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer:innen.

Um eine allseitige Pflege lebender Zäune (Hecken) dauerhaft sicherzustellen sind bei Errichtung dieser entlang der Erschließungsstraße diese mit ausreichendem Abstand von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dies dient der Durchführbarkeit der allseitigen Pflege.

Die verpflichtende Pflanzung von zumindest einem hochstämmigen Laubbaum soll den vorhandenen Angercharakter des Siedlungsgebietes unterstreichen und zu einer gestalterischen Durchmischung von Gebäuden und Pflanzen führen. Es ist gerade auch aus diesem Grund wichtig, dass die Bäume auch erhalten werden (auf die Bestimmungen zu Pflanzgeboten wird hingewiesen).
Die Mindestpflanzhöhe von 3 m gewährleistet, dass die vorgeschriebenen hochstämmigen Laubbäume bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine im Straßenraum wahrnehmbare gestalterische und räumliche Wirkung entfalten. Die Festlegung unterstützt damit die kurzfristige Ausbildung einer zusammenhängenden straßenbegleitenden Grünstruktur und verhindert, dass die Zielsetzung durch lediglich sehr kleine, über längere Zeit kaum wirksame Pflanzqualitäten unterlaufen wird.

### 2.1.10 § 9 Abs. 1 und 2 – Oberflächenentwässerung

Die Verpflichtung zur Retention anfallender Oberflächen- und Dachwässer auf dem eigenen Grundstück sowie zur getrennten Sammlung, Reinigung und Verbringung dient der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, öffentliche Verkehrsflächen und das Gewässersystem. Die Ableitung darf nur entsprechend dem natürlichen Oberflächenabfluss erfolgen, weil die im Gelände vorhandenen Abflussrichtungen und Fließpfade die natürliche Vorflut- und Entwässerungssituation des Gebietes vorgeben. Fachlich ist sicherzustellen, dass durch Bebauung, Geländeveränderungen, Zufahrten, Einfriedungen oder sonstige bauliche Maßnahmen keine künstliche Umlenkung, Beschleunigung oder Konzentration von

Oberflächenwässern zulasten angrenzender Grundstücke oder öffentlicher Verkehrsflächen bewirkt wird.
Der natürliche Oberflächenabfluss ist insbesondere aufgrund der im digitalen Atlas des GIS Steiermark ersichtlich gemachten Fließpfade und der aus höher liegenden Bereichen zufließenden Hangwässer zu berücksichtigen. Auch wenn die dargestellten Abflusshinweise nur geringe Wassertiefen und geringe Fließgeschwindigkeiten zeigen, belegen sie ein vorhandenes natürliches Abflussgeschehen, das bei der weiteren Bebauung und Grundstücksgestaltung nicht verschlechtert werden darf. Die Vorgabe zur grundstücksbezogenen Retention stellt daher sicher, dass zusätzlich anfallende Dach- und Oberflächenwässer zunächst am eigenen Grundstück zurückgehalten werden und nicht ungeordnet in Richtung Straße, Nachbargrundstücke oder Gewässer abgegeben werden.
Eine allfällige gedrosselte Ableitung in eine geeignete Vorflut bedarf des erforderlichen fachlichen Nachweises und der jeweiligen rechtlichen Bewilligung.
Eine unabgestimmte Ableitung auf Nachbargrundstücke oder auf das öffentliche Gut ist unzulässig.
Siedlungspolitisch wird damit eine eigenverantwortliche und nachbarschaftsverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung gesichert. Die Festlegung verhindert, dass durch zusätzliche Versiegelung oder bauliche Verdichtung bestehende natürliche Abflussverhältnisse nachteilig verändert werden. Sie steht damit in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beschränkung der Bodenversiegelung, der Sicherung begrünter Freiflächen und der Vorgabe, Geländeveränderungen nur in geringem Ausmaß zuzulassen. Insgesamt wird dadurch eine geordnete, klimaangepasste und wasserwirtschaftlich verträgliche Siedlungsentwicklung unterstützt.

Die Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und zu verbringen. Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechend dem Stand der Technik zu reinigen und anschließend zu verbringen.
Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken. Bei erforderlicher Befestigung von Flächen sind, sofern rechtlich und technisch zulässig, sickerfähige Ausführungen zu bevorzugen, z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersysteme und Pflastersteine mit Sickerfugen. Aufgrund der gering ausgewiesenen Bodendurchlässigkeit ist die Oberflächenentwässerung jedoch nicht ausschließlich als Versickerungsmaßnahme zu verstehen; maßgeblich sind vielmehr Retention, Reinigung und eine geordnete Verbringung der anfallenden Oberflächen- und Dachwässer entsprechend dem natürlichen Oberflächenabfluss und dem Stand der Technik.
Gemäß Fließpfadkarte im digitalen Atlas des GIS-Steiermark liegen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Osten und Süden) Fließpfade vor und sind diese bei der Verbringung der Oberflächenwässer zu berücksichtigen.

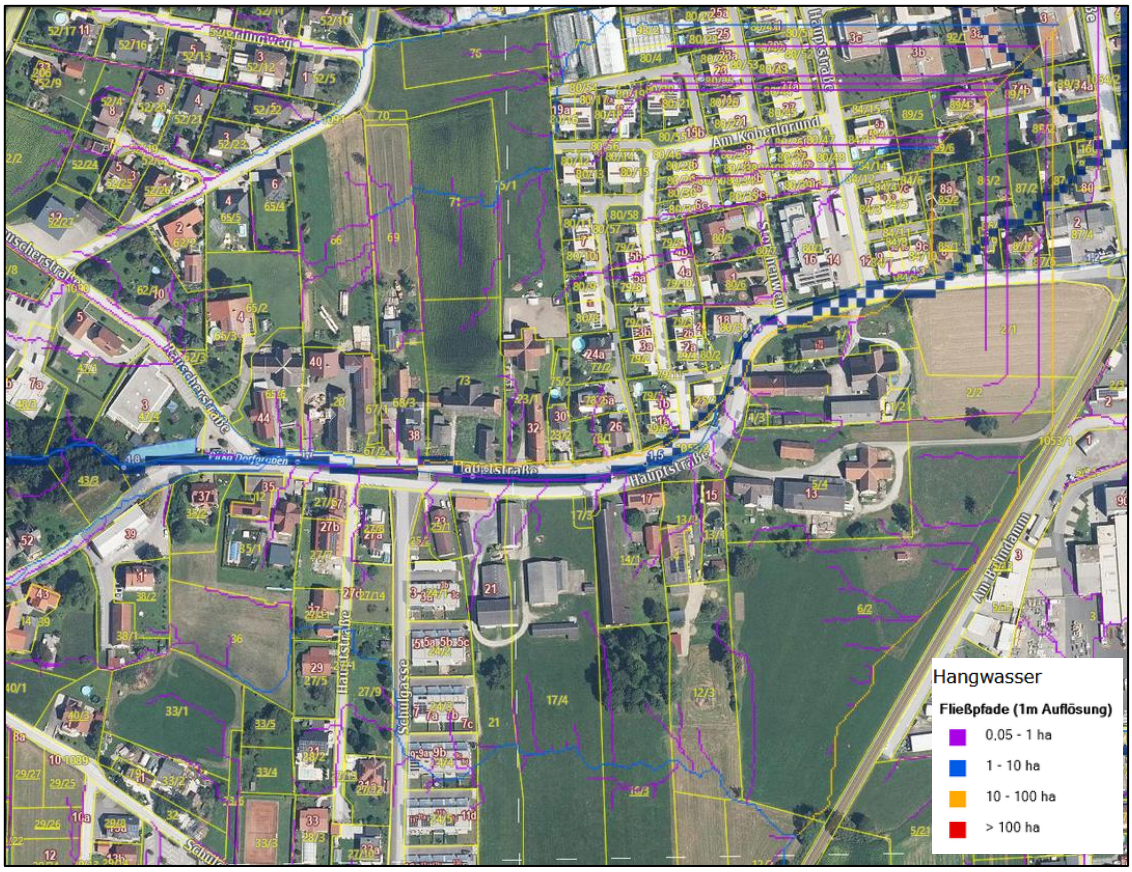
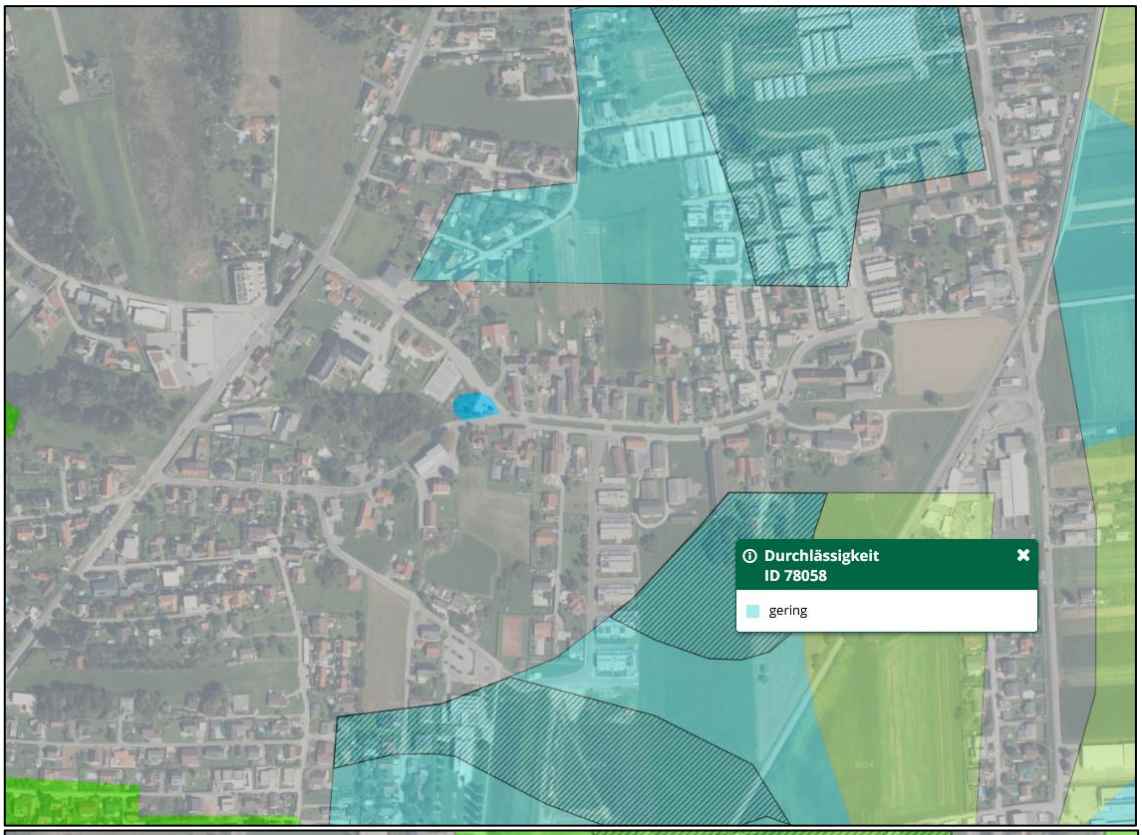
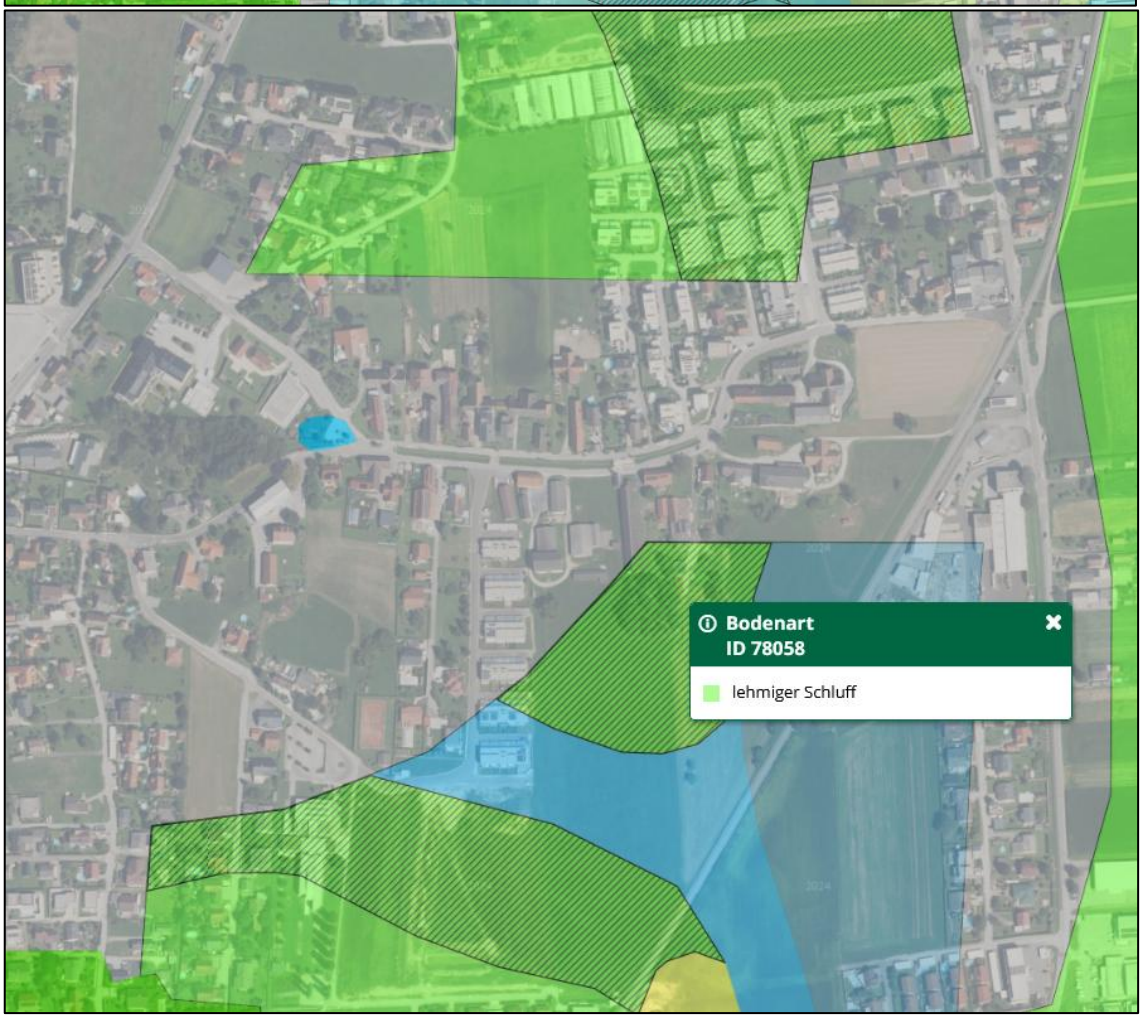



Abbildung 14- Ausschnitt aus der Fließpfadkarte des GIS Steiermark (ohne Maßstab)

Im GIS-Steiermark sind unter „Naturgefahren“ flächendeckend Fließpfade auf Basis eines 1 m x 1 m Geländemodells dargestellt. Diese Fließpfade resultieren aus einer Geländeanalyse der Haupteinzugsgebiete, ohne Berücksichtigung von Regenereignissen, Bodeneigenschaften sowie kleinräumigen Strukturen (z.B. Mauersockeln, Durchlässe) sowie einer Kanalisation. Die Fließpfade dienen als erster Hinweis für eine Gefährdung durch Hangwasserabflüsse. Es kann jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten übernommen werden. Anfallende Hangwässer aus den höher liegenden Bereichen des Plateaus sind im Zuge der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen. Ein Ableiten von Wässern auf das öffentliche Gut der Gemeinde ist nicht zulässig.


Durchlässigkeit
ID 78058
gering


Bodenart
ID 78058
lehmiger Schluff

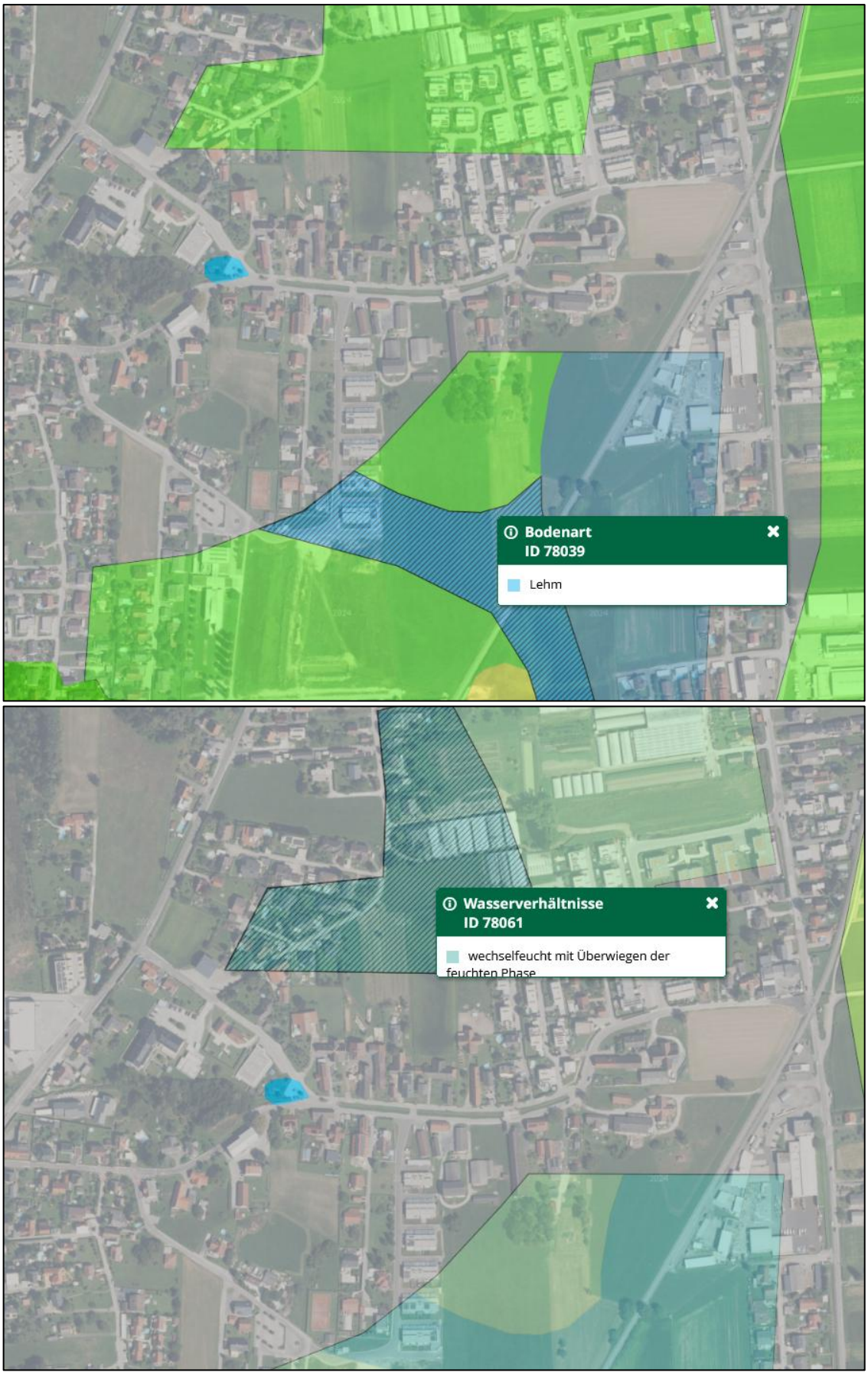



Abbildung 15 - Ausschnitt aus dem eBod (ohne Maßstab)

Die Web-GIS-Applikation eBod stellt die Internetversion der digitalen Bodenkarte dar und ermöglicht sämtliche Standorteigenschaften der landwirtschaftlich nutzbaren und kartierten Böden des Bundesgebietes gebührenfrei und unkompliziert abzurufen. Dieser umfassende Dienst ist eine Kooperation des BFW mit dem BMNT und dem LFRZ und bietet neben detaillierten Kartierungs- und Analysenergebnissen auch graphische Darstellungen der einzelnen Bodenformen in Form von Profilzeichnungen, um deren charakteristische Merkmale und die Schwankungsbreiten in der Horizontierung zu veranschaulichen.
Gem. eBod wird für die ggst. Flächen eine geringe Durchlässigkeit ausgewiesen.

Gemäß Bodenfunktionsbewertung des digitalen Atlas von GIS Steiermark ist der Gesamtraumwiederstand im gegenständlichen Bereich gering (Wert 2), wie die folgende Abbildung zeigt.

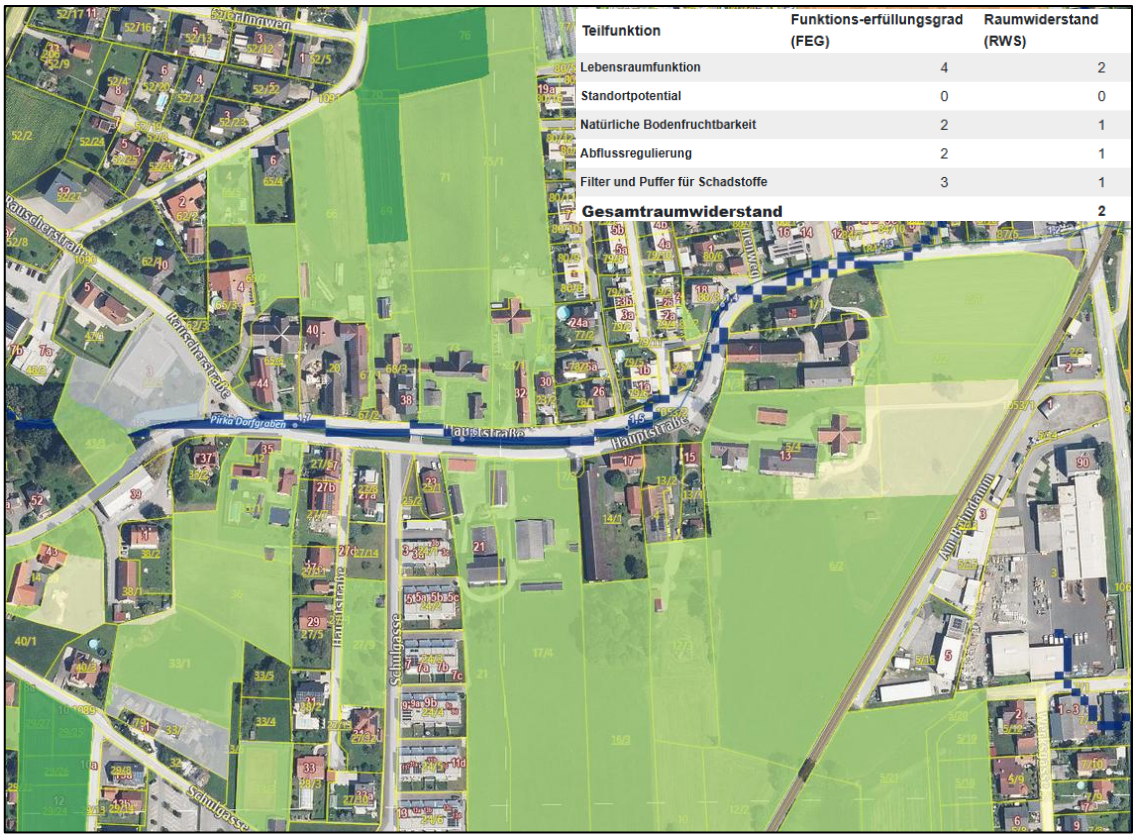


Abbildung 16 – Bodenfunktionsbewertung, Digitaler Atlas Steiermark (ohne Maßstab)

### 2.1.11 § 10 – Inkrafttreten

Die Inkrafttretensbestimmung stellt klar, ab welchem Zeitpunkt die Verordnung nach Beschlussfassung und Ablauf der Kundmachungsfrist verbindlich anzuwenden ist. Fachlich und rechtlich wird damit die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes gesichert. Siedlungspolitisch gewährleistet die Bestimmung Rechtssicherheit für Gemeinde, Grundeigentümer:innen, Bauwerber:innen und Behörden.
Ein Auflageverfahren wird deshalb gewählt, da aufgrund der Größe des Gebietes ein Anhörungsverfahren nicht zweckdienlich erscheint.

2.2 Verfahrensbestimmungen

Für den gegenständlichen Bebauungsplan erfolgt aufgrund der Größe und der architektonischen Sensibilität des Planungsgebietes ein 8-wöchiges Auflageverfahren gemäß § 40 (6) Z.1 StROG auf Verfügung des Bürgermeisters.

Einwendungen sind während der Auflagefrist schriftlich und begründet beim Gemeindeamt, Hauptplatz 1 in Seiersberg-Pirka einzubringen.

Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat sind diejenigen, die Einwendungen vorgebracht haben, schriftlich davon zu benachrichtigen, ob ihre Einwendungen berücksichtigt wurden oder nicht; erfolgt keine Berücksichtigung, ist dies zu begründen.

Der Bebauungsplan (Beschluss des Gemeinderates) ist kundzumachen und tritt mit Ablauf der Kundmachungsfrist formal in Kraft (2 Wochen). Dem Amt der Stmk. Landesregierung sind die gesamten Verfahrensunterlagen zur Verordnungsprüfung gem. § 100 Steiermärkische GemO 1967 zu übermitteln (keine Frist zur Prüfung).

In den Bebauungsplan mit sämtlichen Planungsbestandteilen und in den Erläuterungsbericht kann im Gemeindeamt während der Amtsstunden Einsicht genommen werden.

## 3. BEILAGEN

3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

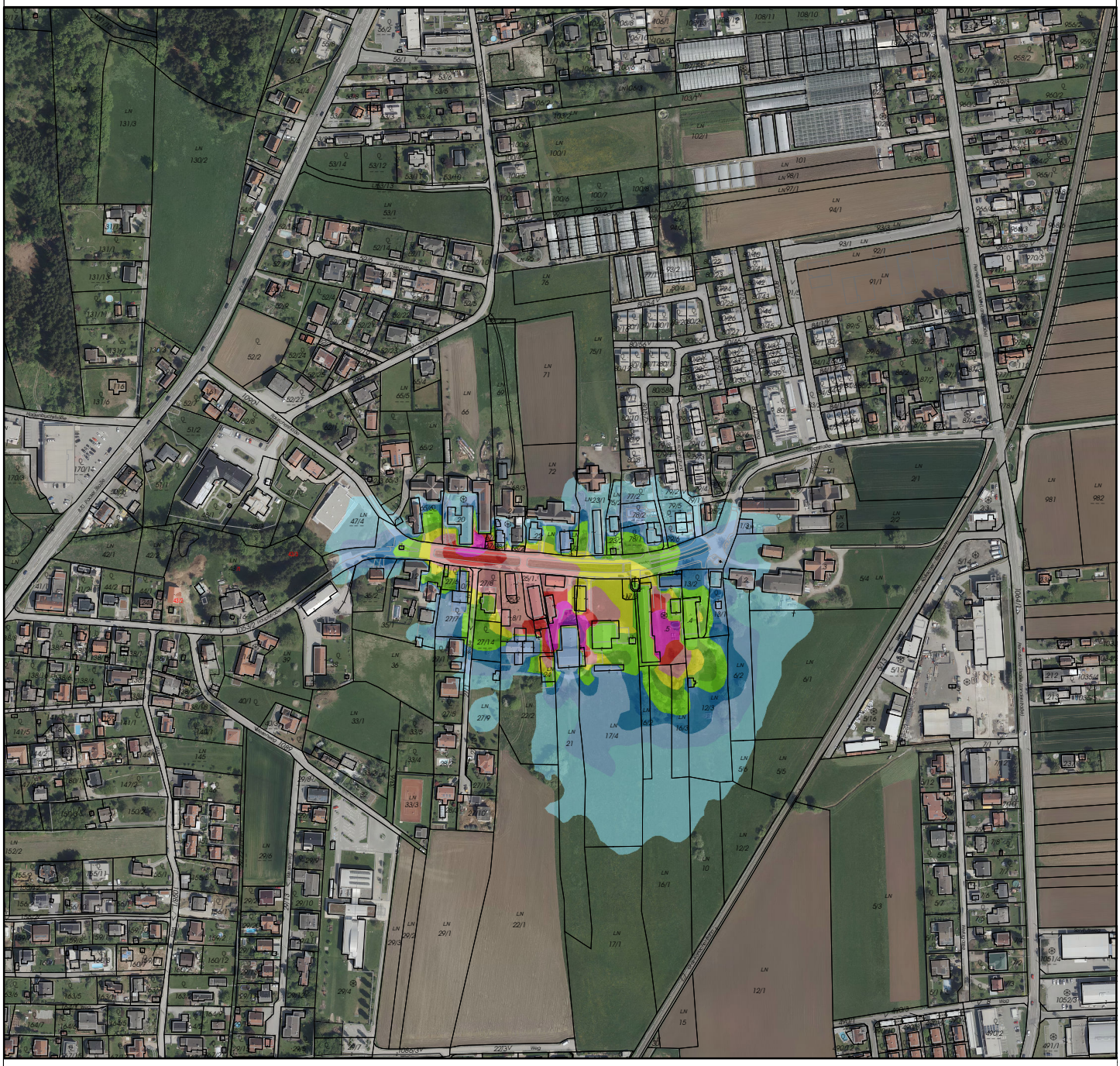
3.2 Deckplan Geruchszonen


Sportplatzgasse
Rauscherstraße
Kinderkrippe Pirka 1 - Rauscherstraße 7a
Am Kobergrund
Storchenweg
SIHORSCH Brennstoffhandelsgmbh
Prenstätter Straße
Hauptstraße
Hauptstraße
Hauptstraße
Hauptstraße
Hauptstraße
Hauptstraße
Am Bahndamm
Am Bahndamm
Kapelle Pirka
Geschenkegalerie
Vor Kurzem angesehen
Mindful Energy
Petra Gosch

# Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 idgF

seiersberg pirka

## Deckplan Jahresgeruchsstunden



### Legende

Jahresgeruchsstunden in %

| | | |
|---|---|---|
| 5 - 14,9 | 35 - 44,9 | 65 - 74,9 |
| 15 - 24,9 | 45 - 54,9 | 75 - 84,9 |
| 25 - 34,9 | 55 - 64,9 | 85 - 94,9 |
| | | > 95 |

GZ: 001K026/003
Bearb.: Pa/Bl
Stand: 11.03.2026

1:5 000

0 25 50 100 150 200 Meter

N

Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung

Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Pumpernig & Partner