



## Gemeinde Seiersberg-Pirka

Aktenzahl: A-2022-1319-01668/0001  
Datum: 29.06.2022

### Kontaktdaten

SB: Mag. Andreas Hummer  
Abt: Bauamt  
Tel: +43 316 28211150  
Mail: [gde@seiersberg-pirka.gv.at](mailto:gde@seiersberg-pirka.gv.at)

## Verordnung der Gemeinde Seiersberg-Pirka über den Grad der Bodenversiegelungen, Freiflächen und Oberflächenbefestigungen, Einfriedungen, Werbeanlagen und Kfz-Abstellflächen

### „Grüne und Blaue Bebauungsvorschriften“

gemäß § 92 Abs. 1 und Abs. 2 Steiermärkische Gemeindeordnung 1967, LGBl. Nr. 115/1967 idgF, in Verbindung mit § 8 Abs. 2, 3 und 4, § 11 Abs. 2, § 11a Abs. 2 und § 89 Abs. 4 Steiermärkisches Baugesetz 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idgF („Stmk. BauG“), in Verbindung mit den Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Seiersberg-Pirka vom 09.03.2021 und vom 31.05.2022

### § 1

#### Begriffsbestimmungen

- (1) Freiflächen sind unbebaute und unversiegelte Grünflächen im Bauland (WR, WA, KG, GG, I1, I2, E1, E2, DO, KU, EH, FW im Sinne des § 30 Abs. 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. 49/2010 „StROG 2010“) gemäß dem jeweils geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde Seiersberg-Pirka. Hiezu zählen auch Sanierungsgebiete und Aufschließungsgebiete.
- (2) Unter Bodenversiegelung wird die Abdeckung des Bodens mit einer (überwiegend) wasserundurchlässigen Schicht verstanden. Er verliert seine Produktionsfunktion und darüber hinaus auch viele andere wichtige Funktionen, wie zum Beispiel die Fähigkeit Wasser zu speichern, Schadstoffe zu filtern, zu binden oder abzubauen und seine Fähigkeit Wasser zu verdunsten (Kühleffekt). Als (teilweise) versiegelte Flächen im Sinne dieser Verordnung gelten jene Flächen, die mit baulichen Anlagen bebaut oder mit Materialien (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine, Porenpflaster, Straßen, Schotter, Kies, Steinplatten, Asphalt, etc.) überdeckt wurden (wie z.B. Zufahrts-/Abstellbereiche für Kraftfahrzeuge, offene Stiegenhäuser, Terrassen, etc.).

- (3) Der Versiegelungsgrad im Sinne dieser Verordnung gibt den Anteil der versiegelten Fläche zur Bezugsfläche Bauplatz an.
- (4) Kinderspielplätze, ausgenommen die versiegelten Flächen nach Abs. 2, gelten als Freiflächen im Sinne des Abs. 1.
- (5) Öffentliche Straßen im Sinne dieser Verordnung sind alle Straßen die entweder von den zuständigen Stellen bestimmungsgemäß dem öffentlichen Verkehr gewidmet worden sind, oder die in langjähriger Übung allgemein, ohne Einschränkung und unabhängig vom Willen des Grundeigentümers und dritten Personen für ein dringendes Verkehrsbedürfnis benützt werden.
- (6) Als Bestandteile der öffentlichen Straßen im Sinne dieser Verordnung gelten neben den unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen wie Fahrbahnen, Gehsteige, Geh- und Radwege, Parkflächen, Abstellflächen, Haltestellenbuchten, Bankette und Anlagen zum Schutze vor Beeinträchtigung durch den Verkehr, insbesondere gegen Lärmeinwirkungen, auch bauliche Anlagen im Zuge einer Straße, wie Tunnels, Brücken, Straßengräben, Böschungen und Anlagen zur Ableitung anfallender Wässer. Diese Flächen gelten nicht als Freiflächen im Sinne des Abs. 1.
- (7) Eine Einfriedung ist die Abgrenzung eines Grundstückes durch einen Zaun, eine freistehende Mauer oder eine Steinschichtung inkl. Tor-/Schrankenanlagen oder ähnliches. Lärmschutzwände gelten aufgrund ihrer Funktion nicht als Einfriedungen im Sinne der gegenständlichen Verordnung und sind daher der Höhe nach nicht eingeschränkt.
- (8) Carsharing im Rahmen dieser Verordnung bedeutet die organisierte gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Automobile auf der Grundlage einer Rahmenvereinbarung mit einem zugeordneten Parkplatz und einer zugeordneten Nutzungsgruppe und bedarf der Prüfung durch die Baubehörde.
- (9) Betreutes Wohnen ist eine Wohnform die darauf abzielt, Menschen die je nach Lebenssituation unterschiedliche Formen der Hilfe benötigen und nicht mehr in der Lage sind, in ihrer bisherigen Wohnsituation zu verbleiben, unter entsprechenden Betreuungsleistung zu unterstützen.

## **§ 2**

### **Geltungs- und Anwendungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Seiersberg-Pirka für alle Bauführungen – darunter fallen gemäß § 8 Abs. 1 und 2 Stmk. BauG unter anderem auch Kraftfahrzeugabstellflächen, Flachdächer, Höfe und Betriebsanlagen – im Bauland sowie Einfriedungen, Werbeanlagen und Kfz-Abstellflächen gem. §§ 11, 11a und 89 Stmk. BauG.
- (2) Die in dieser Verordnung normierten Bestimmungen über den Versiegelungsgrad und Freiflächenanteile regeln die oberflächliche Abdeckung des Bodens bzw. dessen Bebauung und Überbauung. Der geologische Bodenaufbau im Sinne einer bestimmten Bodenart ist nicht Regelungsgegenstand dieser Verordnung.

### **§ 3**

#### **Restflächen bei Bauführungen / Versiegelungsgrad**

Im Zuge von Bauführungen sind zum Schutze des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Wohnhygiene folgende grundstücksbezogene Restflächenanteile (Freiflächenanteile) verbindlich einzuhalten und mit den Projektunterlagen gemäß § 23 Stmk. BauG 1995 der Baubehörde zur Prüfung vorzulegen:

- (1) Grundstücke im Reinen Wohngebiet (WR), Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (DO), mit einer max. zulässigen Bebauungsdichte von kleiner 0,5 gemäß dem Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung: 50 % Freifläche (max. 50 % Versiegelung).
- (2) Grundstücke im Reinen Wohngebiet (WR), Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (DO), mit einer max. zulässigen Bebauungsdichte von größer-gleich 0,5 gemäß dem Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung: 40 % Freifläche (max. 60 % Versiegelung).
- (3) Grundstücke im Kerngebiet (KG) und Einkaufszentrengebiet (E1, E2) gemäß dem Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung: 20 % Freifläche (max. 80 % Versiegelung).
- (4) Grundstücke im Industrie- und Gewerbegebiet (I1, I2, GG) gemäß dem Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung: 30 % Freifläche (max. 70 % Versiegelung).
- (5) Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr (P; Parkplatz) gem. Flächenwidmungsplan in der jeweils geltenden Fassung: 20 % Freifläche (max. 80 % Versiegelung).
- (6) Abtretungsflächen an das Öffentliche Gut der Gemeinde im Sinne des § 14 Stmk. BauG sind in die Freiflächenberechnung nicht einzubeziehen und daher bereits vor der Berechnung der erforderlichen Flächen abzuziehen.
- (7) Bei begründetem Wohnungseigentum ist die verfügbare Freifläche zwischen den Eigentümern gemäß den jeweils zugewiesenen Gartenflächen aufzuteilen. Die erforderlichen Unterlagen sind mit den jeweils notwendigen Projektunterlagen der Baubehörde zur Prüfung vorzulegen.

### **§ 4**

#### **Zubauten**

- (1) Bei Zubauten an bestehenden Gebäuden ist der Baubehörde der Nachweis der Einhaltung der unter § 3 genannten Werte beizubringen.
- (2) Verfügt der Bestand bereits über geringere Freiflächen als unter § 3 festgelegt, so ist ein Zubau nur zulässig, wenn er keine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades mit sich bringt, bzw. wenn eine Anpassung an behindertengerechtes Wohnen erforderlich ist.

- (3) Ausnahmen sind zulässig bei Zubauten an öffentlichen Gebäuden, bzw. Gebäuden, die öffentlichen Zwecken dienen sowie für bauphysikalische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmmaßnahmen).

## § 5

### Ausnahmen vom Versiegelungsgrad

Von den in § 3 dieser Verordnung vorgeschriebenen Freiflächen ausgenommen sind Nebengebäude, bis zu einer versiegelten Fläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup>, sowie Wasserbecken bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> (Pools – hier wird ausschließlich die Wasserfläche von der Verordnung ausgenommen) gemäß § 21 Abs. 1 Z. 2 lit. d und lit. g Stmk. BauG 1995.

## § 6

### Berechnung des Versiegelungsgrades

- (1) Der Versiegelungsgrad gibt den Anteil der versiegelten Fläche zur Bezugsfläche Bauplatz an. Der in § 3 dieser Verordnung normierte Anteil der Freiflächen muss zumindest zur Hälfte (50 %) am Boden sichergestellt werden.
- (2) Bei Grundstücken im Industrie- und Gewerbegebiet (I1, I2, GG) muss der normierte Anteil der Freiflächen zumindest zu 30 % am Boden sichergestellt werden.
- (3) Die unterschiedlichen Bodenbeläge werden bei der Berechnung des Versiegelungsgrades wie folgt festgelegt:

Z 1	Keine Versiegelung (0 %)	- Schotterrasen - Rasenwaben
Z 2	Zur Hälfte als versiegelt zu betrachten (50 %)	- Rasengittersteine
Z 3	100%ige Versiegelung	- Asphalt - Pflastersteine und- platten - Beton und alle übrigen Bodenbeläge - Gebäude und Flugdächer - Schotter und sonstige wassergebundene Decken

- (4) Gründächer mit einem Substrataufbau von 8 cm – 30 cm gelten zu 50 % ihrer Fläche als versiegelt.
- (5) Grünflächen auf Tiefgaragendecken und Gründächer mit einem Substrataufbau von mehr als 30 cm gelten zu 30 % ihrer Fläche als versiegelt.
- (6) Grünflächen auf Tiefgaragendecken und Gründächer gelten als unversiegelt, wenn der darüber befindliche Substrataufbau eine Höhe von mehr als 70 cm aufweist.

## **§ 7**

### **Bepflanzungsmaßnahmen**

Zur Bepflanzung der Grünflächen im Sinne des § 3 dieser Verordnung sind nachfolgende Gestaltungselemente zulässig:

- (1) Wiesen und Rasen, sowie lebende Zäune und Gehölzarten, vereinzelte Bäume und Sträucher. Vorrangig sind heimische Gehölzarten wie z.B. Hainbuche und Blütensträucher bzw. jene Pflanzen, die an die jeweiligen Standortbedingungen angepasst sind, zu pflanzen.
- (2) Die unter § 3 dieser Verordnung festgelegten Mindestflächen der Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen und erhalten.

## **§ 8**

### **Zulässige Höhe von Einfriedungen**

- (1) Die Regelung über die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen gilt nur für deren Neuanlage nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung.
- (2) Zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
- (3) Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe gemäß Abs. 2 ist das bewilligte Gelände an der gemeinsamen Grundgrenze. Im Falle eines Niveauunterschiedes des Geländes an der gemeinsamen Grundgrenze von mehr als 15,00 cm – etwa durch vorhandene Stützmauern – ist der Bezugspunkt gemäß Abs. 2 das jeweils tiefer liegende Gelände beidseits der Grundgrenze. Erforderliche Absturzsicherungen in der Höhe von maximal 1,00 m dürfen in jedem Fall errichtet werden.
- (4) Entlang von öffentlichen/privaten Straßen gilt als Bezugspunkt für die Höhenermittlung die Oberkante des Straßenbelages.
- (5) Die Baubehörde kann, sofern sich eine Erforderlichkeit aus einer anderen Rechtsnorm ergibt, für Industrie- und Gewerbegebietsflächen sowie Freiland, gemäß dem jeweils geltenden Flächenwidmungsplan, über Antrag bescheidmäßig – erforderlichenfalls unter Auflagen – Ausnahmen von den unter § 8 genannten Höhen zu bewilligen.

## **§ 9**

### **Sanierungsbescheid**

Bei Zuwiderhandlungen gegen §§ 7 und 8 dieser Verordnung ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte (z.B. Mieter) mit Bescheid der Gemeinde Seiersberg-Pirka gemäß § 11 Abs. 4 Stmk. BauG zu verpflichten, binnen angemessener Frist, den gebotenen Zustand herzustellen.

## § 10

### Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

- (1) Für das gesamte Gemeindegebiet werden nachfolgende Gestaltungsregeln für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen (ausgenommen Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gemäß § 21 Abs. 1 Z 6 Stmk. BauG) zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes verordnet.
- (2) Im Bauland und Freiland gemäß jeweils geltendem Flächenwidmungsplan sind nur jene neuen Werbe- und Ankündigungseinrichtungen zulässig, die sich der Gebietsdefinition des § 30 StROG 2010 unterordnen lassen.
- (3) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen jeglicher Art sowie deren Beleuchtung sind so auszuführen und zu erhalten, dass weder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt, noch eine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt wird. Es sind daher auch die entsprechenden Sichtbermen entlang von Straßen zu berücksichtigen und von Sichtbehinderungen freizuhalten.
- (4) In gewerblich dominierten Bereichen sind Werbeanlagen auf gemeinsame bauliche Anlagen zusammenzuziehen.
- (5) Eine allfällige Beleuchtung hat möglichst in Form einer Hinterbeleuchtung (indirekten Beleuchtung) zu erfolgen. Reflexionen sind zu vermeiden. Beleuchtungen bzw. Hinterbeleuchtungen von Werbeanlagen sind außerhalb der Öffnungszeiten in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zu deaktivieren. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits rechtskräftig bewilligte Werbeanlagen bleiben davon unberührt.
- (6) Das Aufstellen von solitär stehenden Plakatwänden ist nicht zulässig.
- (7) Folgende Ausnahmen für Ankündigungen und Werbungen können vorübergehend bewilligt werden, sofern sie keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erwarten lassen:
  - Z 1. Ortsübliche Ankündigungen von Veranstaltungen mit überwiegend örtlicher Bedeutung (Festlichkeiten, Vorträge, Bälle, kleinere Sportveranstaltungen, Kirchtage u. dgl.), die an Objekten, in denen die Veranstaltungen stattfinden, angebracht werden, und zwar in einem Zeitraum von Wochen vor bis längstens eine Woche nach dem angekündigten Ereignis.
  - Z 2. Amtliche und im amtlichen Auftrag vorgenommene Werbungen.
  - Z 3. Werbungen und Ankündigungen von wahlwerbenden Gruppen (bei Wahlen, Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen), soweit eine Bewilligungspflicht gem. § 21 Stmk. BauG nicht besteht, und zwar bis zu einem Zeitraum von 6 Wochen vor, bis längstens zwei Wochen nach dem (letztmöglichen) Tag der Stimmabgabe.
  - Z 4. Ankündigungen mittels nicht ortsfester Plakatständer, Transparente, Fahnen u.dgl. für die Dauer von längstens 2 Monaten.
  - Z 5. Werbeeinrichtungen und Ankündigungen von und vor Geschäften und Betrieben auf Gehsteigen und öffentlichen Verkehrsflächen während der Geschäftszeiten.
  - Z 6. Werbungen und Ankündigungen auf Baustellen.

## § 11

### Kfz-Stellplätze

- (1) Anlässlich der Errichtung von baulichen Anlagen wird die Zahl der Kfz-Abstellplätze teilweise abweichend zu § 89 Abs. 3 Stmk. BauG festgelegt. Die Verpflichtung zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge oder Garagen gilt als erfüllt, wenn mindestens folgende Anzahl an Abstellplätzen geschaffen wird:
- |                                                                                                                           |                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Z 1. Je Wohneinheit bis 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche                                                                      | 1 Abstellplatz              |
| Z 2. Je Wohneinheit größer 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche,                                                                  | 2 Abstellplätze             |
| Z 3. Bei Gebäuden je 3 Wohneinheiten                                                                                      | 1 zusätzlicher Abstellplatz |
| wobei bei der Errichtung von mehreren Gebäuden auf demselben Bauplatz die Anzahl der Wohneinheiten zusammenzurechnen ist. |                             |
| Z 4. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden je 5 Dienstnehmer,                                                                 | 2 Abstellplätze             |
| Z 5. Bei Ladengeschäften, Geschäftshäusern, Einkaufszentren je 40 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche,                          | 1 Abstellplatz              |
| Z 6. Bei Versammlungsstätten, Theater, Kinos und Konzertsälen je 20 Sitzplätzen,                                          | 2 Abstellplätze             |
| Z 7. Bei Sportanlagen, Badeanstalten und Freizeiteinrichtungen je 15 Besucher,                                            | 2 Abstellplätze             |
| Z 8. Bei Betrieben des Gastgewerbes je 5 Besucherplätze,                                                                  | 1 Abstellplatz,             |
| Z 9. Bei Gewerbe-, Industrie-, Handelsbetrieben, Lagerplätzen, Lagerhäusern je 5 Dienstnehmer,                            | 2 Abstellplätze             |
- (2) Pro angefangener 10 Kfz Abstellplätze sind mind. 3 mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm verpflichtend auf dem Grundstück zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Verpflichtung besteht sowohl bei einer Neuerrichtung, Erweiterung als auch einer lagemäßigen Umsituierung der vorangeführten Anzahl an Kfz Abstellplätzen. Die erforderliche Anzahl an Laubbäumen ist im unmittelbaren Nahebereich der einzelnen Kfz Abstellplätze zu setzen.
- (3) Werden lediglich 5 – 9 Kfz Abstellplätze errichtet sind mind. 2 Bäume entsprechend Abs. 2 zu setzen. Diese Verpflichtung besteht sowohl bei einer Neuerrichtung, Erweiterung als auch einer lagemäßigen Umsituierung der vorangeführten Anzahl an Kfz Abstellplätzen. Die erforderliche Anzahl an Laubbäumen ist im unmittelbaren Nahebereich der einzelnen Kfz Abstellplätze zu setzen.
- (4) Für Objekte, die ausschließlich dem betreuten Wohnen dienen, können unter Vorlage eines Verkehrs- und Stellplatzkonzeptes, aus dem begründet hervorgeht, dass die Mindeststellplatzanzahl gemäß Abs. 1 nicht erforderlich ist, Ausnahmen von der Stellplatzverordnung durch die Baubehörde zugelassen werden.

- (5) Im Rahmen von Mobilitätsverträgen – abzuschließen zwischen Bauwerber und Gemeinde – können Ausnahmen von der Verpflichtung zur Errichtung der erforderlichen Kfz-Abstellplätze gewährt werden. Die gewünschte Stellplatzreduktion bedarf einer Begründung durch den Bauwerber und muss im Interesse der Gemeinde gelegen sein, um eine Bevorzugung des motorisierten Individualverkehrs zu vermeiden. Die Anzahl der reduzierbaren Kfz-Abstellplätze ist im Mobilitätsvertrag vorzusehen und hängt von den Maßnahmen ab, zu deren Umsetzung sich der Bauwerber verpflichtet. Als Maßnahmen kommen insbesondere in Betracht:
- Z 1. Stärkung des Fuß- und Radverkehrs durch kostenlose Bereitstellung von öffentlichen Fuß- und Radwegdurchquerungen durch das Gelände.
  - Z 2. Stärkung des Radverkehrs durch zentrale Platzierung von ausreichend ansprechenden Radabstellplätzen, Organisation von Fahrradservicetagen im Siedlungsbereich bzw. Einrichtung von Fahrradserviceschränken.
  - Z 3. Bereitstellung und Betrieb eines gut erreichbaren Carsharing-Angebotes ab Bezug der ersten Wohnung, wobei je Carsharing-Objekt maximal 4 Abstellplätze eingespart werden können. Bei Auflassung des Carsharing-Angebotes sind die dadurch eingesparten Pkw-Abstellplätze zu errichten.
  - Z 4. Stärkung des öffentlichen Verkehrs durch Bereitstellung von ÖV – Jahreskarten je Wohnung bzw. elektronischen Anzeigen bei den Hauszugängen für ÖV-Abfahrtszeiten der nächstgelegenen Haltestellen. Finanzielle Beteiligung am Ausbau der ÖV-Infrastruktur / der Taktverdichtung der bestehenden ÖV Angebote.

Bei allen Neu-, Zu- und Umbauten inkl. Änderungen des Verwendungszweckes durch den Konsenswerber ist der Nachweis der ausreichenden Anzahl der Stellplätze für die künftige Nutzung an die Baubehörde zu erbringen.

## **§ 12**

### **Übergangsbestimmungen**

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängigen Verfahren sind nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung dieser Verordnung anhängigen Verfahren sind nach den bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung geltenden Bestimmungen zu Ende zu führen.



### **§ 13**

#### **Inkrafttreten/Außerkräftreten**

- (1) Diese durch den Gemeinderat der Gemeinde Seiersberg-Pirka zu beschließende Verordnung tritt mit dem nach Ablauf der Kundmachungsfrist (zwei Wochen) folgenden Tag in Kraft.
- (2) Mit Rechtskraft dieser Verordnung tritt die bisherige Verordnung für die Errichtung von Abstellplätzen vom 7.6.2019, rechtskräftig seit 1.7.2019, außer Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

Werner Baumann e.h.