

## Marktgemeinde Passail



### Teil-Bebauungsplan „Eisweg-West“ (Zone 1)

gem. § 40 (6) Z.2 iVm § 38 StROG 2010,  
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024

– ANHÖRUNG –

Stand: 20.06.2025

GZ: 107BN25  
Graz – Passail

## INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Seite
Verordnungsentwurf.....	2
§ 1 Geltungsbereich/ Verfasser.....	2
§ 2 Flächenwidmung.....	2
§ 3 Begriffsbestimmungen.....	3
§ 4 Ersichtlichmachungen im Flächenwidmungsplan.....	4
§ 5 Verkehrserschließung/ Technische Infrastruktur.....	4
§ 6 Gebäudesituierung/ Bebauungsdichte/ Bebauungsgrad/ Bodenversiegelung.....	5
§ 7 Bauweise/ Geschoßigkeit/ Gesamthöhe/ Dachform/ Farbgebung/ Materialwahl/ Hauptfirstrichtung.....	5
§ 8 Kfz-Abstellflächen.....	6
§ 9 Einfriedungen/ Geländeänderungen/ Freiflächen/ Energieanlagen.....	6
§ 10 Oberflächenentwässerung.....	7
§ 11 Anhörung/ Rechtskraft.....	7
Verfahrensblatt.....	8
Zeichnerische Darstellung.....	9
Planungsfachliche Erläuterungen.....	10
1. Gebietsbeschreibung/ Rechtsgrundlagen.....	10
2. Gestaltungs- / Planungsgrundlagen.....	10
3. Beilagen.....	14

Verfasser:  
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)
BBPI	Bebauungsplan
BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
DKM	digitale Katastralmappe
ehem.	ehemalig(e)
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
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
ROG	Raumordnungsgesetz 2010 (für Steiermark)
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
Tif./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl	vergleiche
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

**MARKTGEMEINDE PASSAIL**  
**Teil-Bebauungsplan**  
**„Eisweg-West“ (Zone 1)**

**VERORDNUNGSENTWURF**

gemäß § 40 (6) Z.2 iVm § 38 des StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024<sup>1</sup>, wird der Teil-Bebauungsplan „Eisweg-West“ (Zone 1) der Marktgemeinde Passail, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 107BN25 mit Stand vom 20.06.2025 in der Zeit von **25.06.2025** bis **09.07.2025** (mind. zwei Wochen), im Rathaus auf Verfügung des Bürgermeisters schriftlich angehört.

**§ 1**

**GELTUNGSBEREICH/ VERFASSER**

- (1) Der Geltungsbereich umfasst das Grdst. Nr. 119/1 (Teilfläche), KG 68246 Passail, im Gesamtflächenausmaß von 2.165 m<sup>2</sup> (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit) und ist in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) näher ausgewiesen. Die Festlegungen und Inhalte erfolgen gemäß den Bestimmungen des § 41 StROG 2010 für den gesamten o.g. Geltungsbereich.
- (2) Verfasser der Verordnung ist die Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 107BN25 mit Stand der Ausfertigung: 20.06.2025 und ist die zeichnerische Darstellung (Planwerk – Zone 1) im Maßstab 1: 1.000, ebenfalls verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 107BN25 mit Stand der Ausfertigung 20.06.2025, integrierender Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des vorliegenden Teil-Bebauungsplanes dar. Grundlage bildet die Vermessungsurkunde der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 15707-T2/25.

**§ 2**

**FLÄCHENWIDMUNG**

- (1) Das Grdst. Nr. 119/1 (Teilfläche), KG 68246 Passail, ist gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Marktgemeinde Passail als Aufschließungsgebiet (Ifde. Nr. P26) für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 29 (3) iVm § 30 (1) Z.2 StROG 2010 mit einem gebiets-typischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt. Für das ggst. Grundstück ist eine Bebauungsfrist (BF) gem. § 36 StROG 2010 festgelegt.
- (2) Gem. § 3 (2) Z.5 des Wortlautes zum Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Passail wurde im öffentlichen Interesse iVm den Bestimmungen des § 40 (4) Z.3 StROG

---

<sup>1</sup> In der Folge kurz „StROG 2010“.



- (2) Die im Planwerk festgelegten Baugrenzlinien<sup>3</sup> dürfen durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden. Davon unberührt bleiben Bauteile (insbesondere Terrassen, Balkone, Fassadenelemente) welche gem. den Bestimmungen des § 12 Stmk. BauG 1995, LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 73/2023<sup>4</sup>, über die Baugrenzlinie hervortreten (max. 1,5 m) dürfen. Für Nebengebäude werden Ausnahmen gewährt.
- (3) Nebengebäude im Sinne dieser Verordnung sind eingeschobige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis max. 3 m, einer max. Firsthöhe bis 3,5 m und bis zu einer verbauten Fläche von max. 40 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4**

##### **ERSICHTLICHMACHUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS Nr. 41 – Gebiete des Almenlandes, der Fischbacher Alpen und des Grazer Berglandes.

#### **§ 5**

##### **VERKEHRERSCHLISSUNG/ TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- (1) Die äußere Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz hat aus nordöstlicher Richtung über die vorhandene Erschließungsstraße, Grdst. Nr. 119/1 und 1339, beide KG 68246 Passail, zu erfolgen.
- (2) Die Ein- und Ausfahrten sind gem. Planwerk unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausfahrtstropeten und Sichtbermen gemäß geltender RVS 03.05.12 in Errichtung zu bringen. Die Sichtbermen sind von sichtbehindernden Bebauungen freizuhalten.
- (3) Die Zu- und Abfahrt zu und vom Planungsgebiet hat gem. zeichnerischer Darstellung zu erfolgen und stellt die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die Erschließung der in der zeichnerischen Darstellung näher festgelegten bebaubaren Bereiche dar.
- (4) Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Kombinationsflächen als Überlagerung von Verkehrsflächen und Freiflächen sind entweder als Verkehrsfläche (Zu/-Abfahrt oder Manipulationsfläche) oder als Stellplatzflächen zu nutzen oder bei nicht gegebenem Bedarf dauerhaft zu begrünen/ gärtnerisch zu gestalten.
- (5) Die Errichtung der technischen Infrastrukturleitungen (insbesondere Kanal, Trinkwasserversorgung, Strom) hat in Koordination mit der inneren Verkehrserschließung zu erfolgen. Neue Versorgungsleitungen sind generell unterirdisch zu führen.

---

<sup>3</sup> Begriffsdefinition gem. § 4 Z.10, Stmk BauG 1995 LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 73/2023.

<sup>4</sup> In der Folge kurz „Stmk BauG 1995“.

## § 6

### GEBÄUDESITUIERUNG/ BEBAUUNGSDICHTE/ BEBAUUNGSGRAD/ BODENVERSIEGELUNG

- (1) Die Situierung der Hauptgebäude hat innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Baugrenzl原因en (d.h. innerhalb der bebaubaren Bereiche) zu erfolgen.
- (2) Innerhalb der von Baugrenzl原因en umschlossenen Bereiche dürfen oberirdische Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 12 und 13 Stmk. BauG 1995 und Vorgaben der OIB Richtlinien 2, 2.2 und 3 frei situiert werden.
- (3) Der im Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 festgelegte gebietstypische Bebauungsdichterahmen<sup>5</sup> von 0,2-0,6 ist einzuhalten<sup>6</sup>.
- (4) Der max. zulässige Bebauungsgrad beträgt 0,35.
- (5) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit max. 40 % festgelegt.

## § 7

### BEBAUUNGSWEISE/ GESCHOSSIGKEIT/ GESAMTHÖHE/ DACHFORM/ FARBGEBUNG/ MATERIALWAHL/ HAUPTFIRSTRICHTUNG

- (1) Für Hauptgebäude wird ausschließlich die offene Bauungsweise festgelegt.
- (2) Die max. Geschoßanzahl wird gemäß zeichnerischer Darstellung (Planwerk) mit zwei oberirdischen Geschoßen (2) oder einem oberirdischen Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (1+D) und jeweils einem Kellergeschoß (K) festgelegt und ist einzuhalten.
- (3) Ausschließlich zulässige Dachformen sind das Sattel- und Walmdach sowie das begrünte Flachdach. Die einzuhaltende Dachneigung für das Satteldach wird mit 20°- 45° sowie für Walmdach mit 20°- 35° festgelegt. Die Errichtung von Pultdächern ist ausschließlich für die Überdachung von Kfz-Abstellplätzen, Garagen und Nebengebäuden mit max. 5° zulässig.
- (4) Die max. Gesamthöhe eines Gebäudes<sup>7</sup> wird gem. zeichnerischer Darstellung (Planwerk), bezogen auf die jeweilige Höhenlage des natürlichen Geländes, mit max. 9,5 m festgelegt.
- (5) Die Farbgebung und Materialwahl der Fassaden und Dächer ist auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Grelle und optisch hervorstechende, glänzende Fassaden,

---

<sup>5</sup> Gemäß § 1 (1) Stmk. Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 38/1993 idF LGBl. Nr. 58/2011, wird die Bebauungsdichte wie folgt definiert: Verhältniszahl die aus der Teilung der Gesamtfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

<sup>6</sup> nachträgliche Grundstücksteilungen sind dann zulässig, wenn die Bebauungsdichte auf dem Gesamtgebiet eingehalten wird.

<sup>7</sup> Gemäß § 4 Z.33 Stmk. BauG 1995 wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als: „der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben“.

Dächer und Gestaltungselemente sind auszuschließen. Die Dachfarbe ist mit roter, rotbrauner sowie grauer Farbgebung auszuführen.

- (6) Die gem. zeichnerischer Darstellung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

## **§ 8**

### **KFZ-ABSTELLFLÄCHEN**

- (1) Je neu zu schaffender Wohneinheit sind mind. 2 Kfz-Abstellplätze in Errichtung zu bringen, wobei die entsprechenden Bestimmungen der geltenden OIB Richtlinie 2.2 einzuhalten sind. Für senkrecht aufgestellte Kfz-Abstellflächen sind gem. den Bestimmungen der OIB-Richtlinie mind. 5 m Stellplatztiefen vorzusehen. Insgesamt ist ein 6 m breiter Straßenraum für das Ein-/Ausparken von Kfz sicherzustellen und gegebenenfalls die Lage der (überdachten) Stellplätze danach auszurichten.
- (2) Innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung dargestellten Kombinationsflächen (und in den bebaubaren Bereichen) ist die Errichtung von freien Kfz-Stellplätzen, überdachten Kfz-Stellplätzen, Garagen und Müllsammelstellen zulässig.

## **§ 9**

### **EINFRIEDUNGEN/ GELÄNDEVERÄNDERUNGEN/ FREIFLÄCHEN/ ENERGIEANLAGEN**

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind unbebaute Flächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge, Kfz-Stellflächen oder Müllsammelstellen benötigt werden, und Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Die Errichtung von inneren Weganlagen innerhalb der Freiflächen ist zulässig.
- (2) Bepflanzungs- und Bestockungsmaßnahmen sind innerhalb des Planungsgebietes nur mit heimischen und klimafitten Sträuchern und Bäumen (keine Thujen) durchzuführen. Die Pflanzung invasiver Pflanzenarten (insbesondere Robinie, Götterbaum, Eschen-Ahorn, Staudenknöterich oder Goldrute) ist ausgeschlossen.
- (3) Lebende Zäune sind straßenseitig nur bis zu einem Abstand von mind. 1,5 m von der Grundgrenze zulässig. Die Schaffung und Erhaltung eines Freiraumes von mind. 1,5 m zwischen der Hecke und der Grundgrenze ist daher sicherzustellen.
- (4) Einfriedungen der Bauplätze sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form (insbesondere Maschendrahtzaun) zulässig. Die Gestaltung ist auf jene der Nachbargrundstücke abzustimmen. Die max. Höhe von Einfriedungen und lebenden Zäunen (lichte Hecken - Gehölzreihe mit Pflanzabstand) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Wuchsformen einzelner Arten (Habitus) wird iVm § 11 BauG 1995 mit 1,5 m festgelegt.

- (5) Geländeänderungen sind als begrünte Böschungen sowie die Errichtung von technisch unabdingbaren Stützbauwerken (Steinschichtungen nur mit kleinformatigem Steinmaterial ausschließlich mit dauerhafter und winterharter Begrünung, kleinformatige Trockensteinmauern) mit max. 0,50 m Höhe zulässig.
- (6) Solar- und Photovoltaikanlagen ist nur bei Integration in die Dachlandschaft (ohne richtungsändernde Aufständungen) oder Fassaden von Gebäuden zulässig. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

## § 10

### OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Oberflächenwässer und Dachwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen und in den Regenwasserkanal retentiert einzuleiten. Grundlage stellt hierfür das Konzept zur Oberflächenwasser-Entsorgung „Hierz-Gründe“ der Marktgemeinde Passail<sup>8</sup>.
- (2) Oberflächenwässer, die auf Straßen-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl- und Straßenabrieb nicht ausgeschlossen werden kann, sind nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung zu bringen und in den Regenwasserkanal retentiert einzuleiten.
- (3) Befestigte/versiegelte Oberflächen sind auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Insbesondere sind Innere Aufschließungsflächen, Vorplätze, Stellplätze wasserdurchlässig (insbesondere Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrassen, Drainasphalt) auszugestalten.

## § 11

### ANHÖRUNG/ RECHTSKRAFT

- (1) Der Teil-Bebauungsplan „Eisweg-West“ (Zone 1) wird innerhalb der schriftlichen Anhörungsfrist von **25.06.2025** bis **09.07.2025** gem. § 40 (6) Z.2 StROG 2010 angehört (mind. zwei Wochen). Innerhalb der Amtsstunden und Parteienverkehrszeiten kann in den Verordnungsentwurf im Gemeindeamt Einsicht genommen werden.
- (2) Die ggst. Verordnung erwächst nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat und Ablauf der Kundmachungsfrist folgendem Tag in Rechtskraft.



Der Bürgermeister  
Patrick Rosenberger

<sup>8</sup> Grundlag. Besch. der Marktgemeinde Passail vom 12.04.2017, GZ: 23/2017.

VERFAHRENSBLATT

MARKTGEMEINDE PASSAIL

Teil-Bebauungsplan „Eisweg-West“ (Zone 1)

-Anhörung-

- 1) Anhörung des Teil-Bebauungsplanes „Eisweg-West“ gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 165/2024, von **25.06.2025** bis **09.07.2025**

Planverfasser

 **Pumpernig**  
 & Partner GmbH  
 A-8020 Graz, Innehaifhofstr. 20, 0316/83 31 70  
 Datum: 20.06.2025  
 GZ: 107BN25



Der Bürgermeister  
 Datum: 24.06.2025  
 GZ: 031/107BN25 Eisweg-West (Zone 1) - 2025

- 2) Beschluss des Teil-Bebauungsplanes „Eisweg-West“ gemäß § 40 iVm § 38 (8) StROG 2010

Planverfasser

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

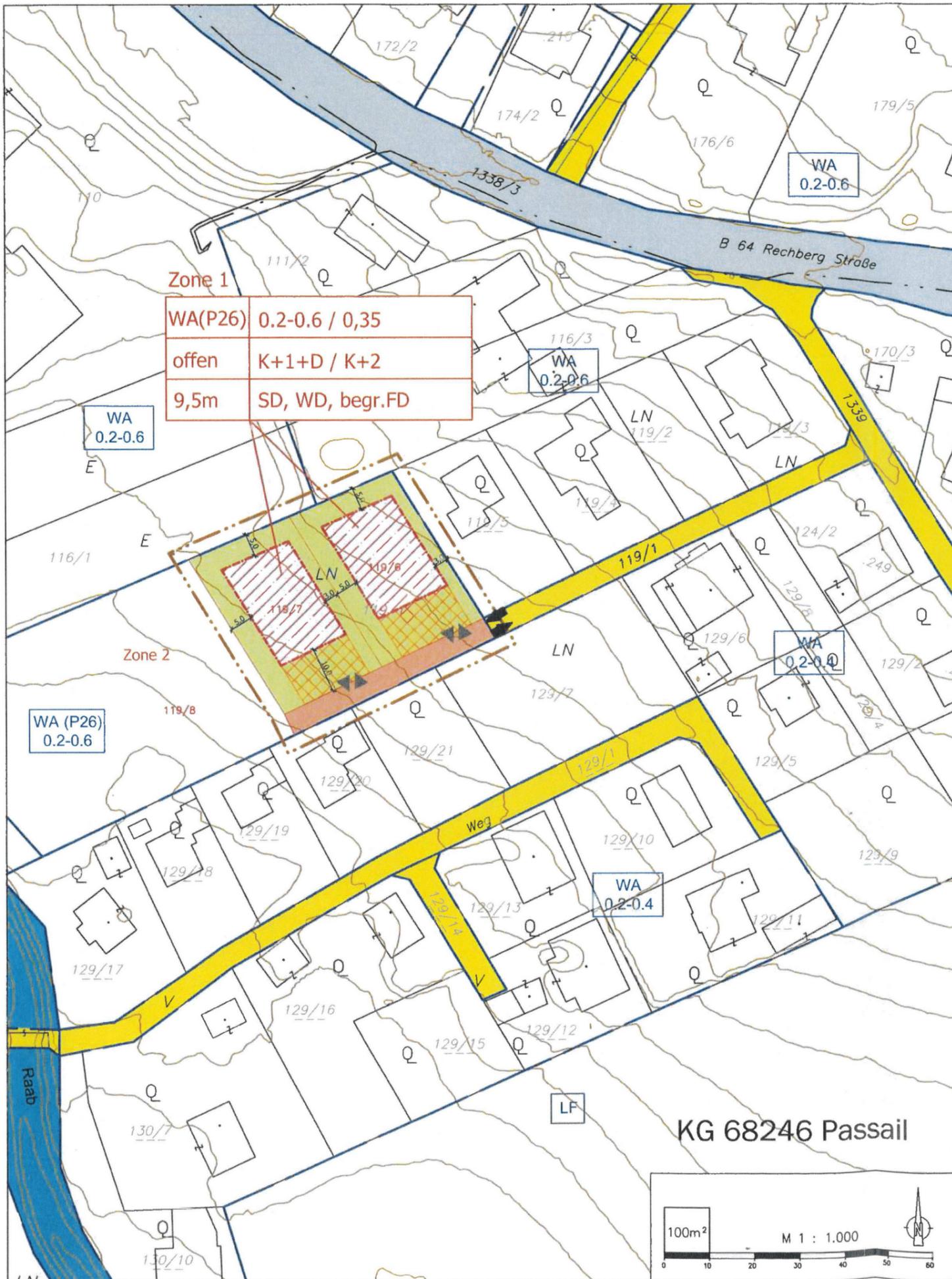
Datum:  
GZ: 107BN25

Datum:  
GZ:

- 3) Rechtskraft

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

Datum:  
GZ:



**Zone 1**

WA(P26)	0.2-0.6 / 0,35
offen	K+1+D / K+2
9,5m	SD, WD, begr.FD

WA (P26)  
0.2-0.6

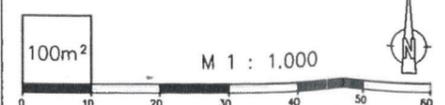
WA  
0.2-0.6

WA  
0.2-0.6

WA  
0.2-0.4

WA  
0.2-0.4

KG 68246 Passail



**LEGENDE**

- Geltungsbereich
- Nutzungsgrenzen gem. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00
- bestehende Grundstücksgrenze (DKM)
- Gebäude gem. DKM und Nachtrag
- Kataster- und Naturdarstellung (Teil der Vermessungsurkunde)
- Baugrenzlinien
- bebaubare Bereiche innerhalb der Baugrenzlinie
- Verkehrsanlage gemäß § 32 (1) StROG 2010 (äußere Anbindung)
- innere Erschließung
- Landesstraße B64 Rechberg Straße
- Gewässer
- Kombinationsfläche
- Freifläche
- Mögliche Zu- und Abfahrten zu und von Bauplätzen (Vorschlag)
- äußere Anbindung
- Höhenschichtenlinien (1m) - ALS-Daten
- Hochspannungserdkabel

**NUTZUNGSSCHABLONE:**

Baulandkategorie	Bebauungsdichte/ max. Bebauungsgrad
Bebauungsweise	max. Geschosanzahl
max. Gebäudehöhe	Dachformen

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- begr. FD begrüntes Flachdach

Plangrundlagen:  
 - DKM-Auszug, Stand: 01.04.2023  
 - Nutzungen aus Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 ldfF  
 - Vermessungsurkunde der Permann & Schmalldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 15707-T2/25  
 - Höhenschichtenlinien, GIS-Stelermark, ALS-Daten, GZ: ABT17-3550/2017-1276

Maßstab: 1:1.000  
Stand: 20.06.2025  
GZ: 107BN25  
Bearb.: Ja/Hi

**Marktgemeinde Passail**



**Teil-Bebauungsplan "Eisweg-West (Zone 1)"**

**-Anhörng-**

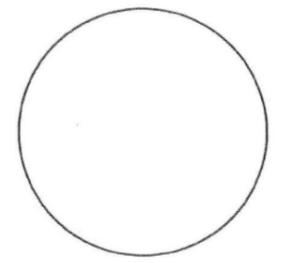
1. Anhörung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Zeit von 25.06.2025 bis 09.07.2025

**Pumpernig & Partner GmbH**  
 A-8020 Graz, Mariahilferstraße 20, 8016/83 31 70

Planverfasser  
Datum: 20.06.2025  
GZ: 107BN25

der Bürgermeister  
Datum: 24.06.2025  
GZ: 031/TB00/Eisweg-West (Zone 1) - 2025

2. Beschluss des Bebauungsplanes am .....



Planverfasser  
Datum: .....  
GZ: 107BN25

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister  
Datum:  
GZ:

3. 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

L102 - WorkItem-GIS/02 - AutoCAD/Gemeinde/Passail/Bebauungsplan/107BN25\_BRP\_EiswegWest/02\_Anhörung/2025/06/20\_107BN25\_HL\_BRP\_Eisweg

## PLANUNGSFACHLICHE ERLÄUTERUNGEN

### 1. GEBIETSBESCHREIBUNG/ RECHTSGRUNDLAGEN

#### 1.1 Gebietsbeschreibung:

Der verfahrensgegenständliche Geltungsbereich befindet sich im Osten des Hauptortes Passail, unmittelbar westlich der Gemeindestraße Eisweg (Grdst. Nr. 1339, KG 68246 Passail, Öffentliches Gut der Marktgemeinde) und südlich der Landesstraße B 64 (Rechberg Straße). Der nähere Umgebungsbereich wird überwiegend durch Einfamilienwohnhäuser samt Nebengebäuden in offener Bauungsweise sowie unbebaute Baulandflächen geprägt (vgl. beiliegendes Orthofoto bzw. Fotodokumentation). Unmittelbar nördlich angrenzend an den verfahrensgegenständlichen Änderungsbereich befindet sich die Hauptschule MS Passail samt Sportplatz mit Fußballfeld und Basketballplatz. Westlich angrenzend befindet sich das Freibad von Passail.

#### 1.2 Festlegungen im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.00:

Das Bebauungsplangebiet ist in dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 1.00 der Marktgemeinde Passail als Aufschließungsgebiet (P26) für Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 30 (1) Z.2 iVm § 29 (1) Z.2 StROG 2010 mit einem gebietstypischen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt. Für das ggst. Grundstück ist eine Bauungsfrist (BF) gem. § 36 StROG 2010 festgelegt. Als Aufschließungserfordernisse sind gem. Wortlaut zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 die äußere Anbindung, die innere Erschließung, die Oberflächenentwässerung und die Parzellierung festgelegt.

Die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem zulässigen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,6 festgelegt und mit Einfamilienwohnhäusern samt Nebengebäuden bebaut. Auf Teilflächen des Grundstücks Nr. 119/1, KG 68246 Passail, verläuft in Richtung Osten die Zufahrtsstraße, die als Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Das westlich angrenzende Grundstück ist als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) festgelegt. Daran angrenzend verläuft das Fließgewässer „Raab“.

Gemäß dem Wortlaut zum gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 wurde für den gegenständlichen Bereich (gemeint ist hier das gesamte Aufschließungsgebiet) die gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes gem. § 40 (4) Z.3 StROG 2010 (Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS Nr. 41 und zusammenhängende unbebaute Grundflächen über 3.000 m<sup>2</sup>) übernommen.

### 2. GESTALTUNGS- / PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 2.1 Verkehrstechnische Erschließung und Abstellflächen:

Die äußere verkehrliche Anbindung des gegenständlichen Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz hat aus östlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Eisweg“ (vgl. zeichnerische Darstellung) zu erfolgen.

Die Dimensionierung der Fahrbreiten der Erschließungsstraßen ist so ausgelegt, dass diese von einem Lkw (Feuerwehr, Schneeräumung) befahren werden können (Bemessungsfahrzeug ist ein Lkw gem. RVS 03.03.31, Breite = 2,5 m bzw. 2,95 m mit Rückspiegel) und entspricht einem Begegnungsfall (Vorbeifahren) von 2 Pkw gemäß RVS 03.03.81, Regelquerschnitt L5.

Die Errichtung der den Wohneinheiten zugehörigen Stellplatzflächen ist innerhalb der im Planwerk dargestellten Kombinationsflächen bzw. Baugrenzen vorgesehen. Dabei sind für jede Wohneinheit mind. 2 Kfz-Stellplätze vorzusehen, um innerhalb des Planungsgebietes ausreichend Stellplätze zu gewährleisten und ein Parken entlang der äußeren Erschließungsstraße hintanzuhalten. Bei Senkrechtaufstellung von Stellplätzen auf Eigengrund ist bei Vor- und Rückwärtseinparken ein Abstand von mind. 6,0 m bei einer Stellplatzbreite von mind. 2,5 m sicherzustellen.

## 2.2 Infrastrukturanlagen/ Anschlussverpflichtungen:

Die Errichtung der Verkehrsanlagen in Koordination mit der Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telefon, Datenleitungen u.a.) hat in Abstimmung mit der Marktgemeinde Passail vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen. Bezüglich der bereits vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen wird zur besseren Nachvollziehbarkeit für den Normunterworfenen auf die beiliegende Darstellung (vgl. Beilagen) verwiesen.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung:

Um die zukünftige Bebauung bestmöglich in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, werden Vorgaben hinsichtlich der Geschoßigkeit, Höhenentwicklung und Dachformen getroffen. Die Festlegung der bebaubaren Bereiche erfolgt grundsätzlich gemäß den erforderlichen Grenzabständen nach § 13 Stmk. BauG 1995.

Für die geplante Bebauung wird eine max. Gesamthöhe eines Gebäudes von 9,5 m festgelegt. Diese Festlegung hinsichtlich der Gesamthöhe der Gebäude und der zulässigen Geschoßanzahl orientiert sich am Gebäudebestand des unmittelbaren Umgebungsbereiches. Die zulässige Geschoßanzahl wird mit max. 2 oberirdischen Geschoßen (2) bzw. einem oberirdischen Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß (1+D) festgelegt. Die Errichtung von Kellergeschoßen (K) ist zulässig. Im weiteren Umgebungsbereich finden sich Sattel- und Walmdächer sowie untergeordnet Pult- und Flachdächer bzw. Krüppelwalmdächer. Die Errichtung von Pultdächern ist ausschließlich für die Überdachung von Abstellplätzen, Garagen und Nebengebäuden zulässig. Zur Schaffung weiterer Retentionsräume sind Flachdächer bei Hauptgebäuden jedenfalls zumindest extensiv begrünt auszuführen. Mit der ihm Rahmen der Bebauungsplan-Erstellung geplanten Zonierung des Aufschließungsgebietes in die Zonen 1 und 2 soll die Siedlungsentwicklung von innen nach außen sichergestellt werden. Die Festlegung eines Teil-Bebauungsplanes verhindert die Fortentwicklung der Siedlungsstruktur im restlichen Aufschließungsgebiet nicht, sondern bereitet diese im Wesentlichen vor.

Um u.a. die Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, wird der Einsatz von grellen Farben (leuchtende Rot-, Gelb-, Blau- oder Grüntöne) sowie von Anthrazit und auffälligen Gestaltungselementen für die Gestaltung der Fassaden sowie auch von Dächern ausgeschlossen. Der zulässige Bebauungsdichterahmen für das gegenständliche Planungsgebiet beträgt gem. geltenden Flächenwidmungsplan 1.0 0,2-0,6 und ist pro Grundstück (Bauplatz) verbindlich einzuhalten. Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,35 festgelegt. Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten, wodurch der Grad der Bodenversiegelung mit 40 % festgelegt wird, damit der durchgrünte Einfamilienwohnhauscharakter des Umgebungsraumes fortgeführt wird.

Die Festlegung der unterschiedlichen Baugrenzen wird mit der angestrebten Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur nordöstlich des Planungsgebietes iVm der Erhaltung eines zusammenhängenden Grünbereiches entlang der Erschließungsstraße (vgl. Fotodokumentation) begründet.

Bei Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind richtungsändernde Aufständungen auf Dächern wie Fassaden nicht zulässig. Da die Errichtung sich nicht nur auf Hauptgebäude bezieht, sondern sämtliche Gebäude einschließt, ist diese im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen. Zur Integration in die Dachlandschaft wird von der Ordnungsgeberin die Unterordnung der Solar- und Photovoltaikanlagen gegenüber der Gesamthöhe des Gebäudes insbesondere des Hauptgebäudes verstanden. Somit wird die Integration der o.a. Anlagen in die Dachlandschaft als maßgeblich erachtet, jedoch keinesfalls ausschließlich eine Integration in die jeweilige Dachhaut (Kostengründe). Freiflächenanlagen sind aufgrund der landschaftsbilduntypischen Bauweise nicht zulässig.

Ergänzend wird festgehalten, dass die Errichtung bei untergeordneten Gebäuden bzw. Nebengebäuden nicht ausgeschlossen werden soll.

#### 2.4 Geländeänderungen/ Freiflächen/ Bepflanzung:

Alle im Planungsgebiet gelegenen Flächen, welche nicht bebaut bzw. als Verkehrs- oder Kfz-Abstellfläche genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen und somit möglichst viele Grünflächen/Gartenbereiche sicherzustellen, um eine bestmögliche Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Sinne der Bestimmungen der §§ 8 und 43 (4) Stmk. BauG zu gewährleisten.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, sollen diese nur mit standortgerechten Gewächsen erfolgen. Um eine allseitige Pflege lebender Zäune (Hecken) dauerhaft sicherzustellen sind bei Errichtung dieser entlang der Erschließungsstraße diese mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die max. Höhe von Einfriedungen mit 1,5 m iVm der nicht gegebenen Zulässigkeit von blickdichten Zäunen sowie Stacheldrahtzäunen wird mit der angestrebten Freihaltung von Sichtbeziehungen innerhalb des Siedlungsgebietes sowie einer durchgängigen, aufgelockerten Wohnsiedlungsstruktur am Ostrand des Hauptortes Passail in Hanglage begründet.

Die Verwendung von grobformatigem Steinmaterial, wie z.B. Flussbausteinen ist bei der Errichtung von Böschungen z.B. bei Terrassen nicht zulässig. Geländeänderungen sind nur als begrünte Böschungen sowie die Errichtung von technisch unabdingbaren Stützbauwerken (Steinschichtungen mit großformatigem Steinmaterial ausschließlich mit Begrünung, kleinformatische Trockensteinmauern u.dgl.) mit max. 0,5 m Höhe zulässig.

Zu den Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen zeigt sich, dass diese hinsichtlich gestalterischer und kleinklimatischer Hinsicht notwendig sind. Somit werden diese durch entsprechende verbindliche Vorgaben im Verordnungswortlaut bzw. im Planwerk ein Mindestmaß an Grünflächen sichergestellt.

Die Versiegelung beschreibt 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. Der Versiegelungsgrad gibt dabei den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche (hier Baulandfläche) an. Die unterschiedlichen Beläge werden entsprechend ihrer Durchlässigkeit bei der Berechnung des Versiegelungsgrades wie folgt – ergänzend zum Wortlaut – vorgeschlagen:

Keine Versiegelung (0 %) und voll versickerungswirksam	- Schotterrasen - Rasenwaben
Zur Hälfte als versiegelt zu betrachten (50 %)	- Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen - Wassergebundene Decken - Rasengittersteine - Porenpflaster im Kies- und Splittbett
Zu zwei Drittel als versiegelt zu betrachten (67 %)	- Pflastersteine im Sandbett
100 %ige Versiegelung	- Asphalt - Pflastersteine und- platten in Mörtelbett

## 2.5 Oberflächenentwässerung:

Die Oberflächenentwässerung des Planungsgebietes ist so auszuführen, dass die anfallenden Niederschlagswässer und jene Niederschlagswässer, die auf Verkehrs-, Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Öl, Reifenabrieb u.dgl. nicht ausgeschlossen werden kann, nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschichten entsprechend dem Stand der Technik zur Versickerung gebracht und jeweils retentiert in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Diesbezüglich wird auf das vorliegende Konzept für die Oberflächenwasser-Entsorgung „Hierz-Gründe“ der Markt-gemeinde Passail iVm dem zugehörigen Bescheid der Markt-gemeinde vom 12.04.2017, GZ: 23/2017 verwiesen (vgl. Beilagen).

## 2.6 Verfahrenswahl:

Für den gegenständlichen Teil-Bauungsplan wurde im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit die Wahl eines Anhörungsverfahrens gemäß § 40 (6) Z.2 StROG 2010 gewählt. Dies begründet sich aufgrund nicht vorhandener Auswirkungen auf Rechte Dritter und wurden die Eigentümer:innen der an das Planungsgebiet angrenzenden sowie der darin liegenden Grundstücke angehört. In diesem Zusammenhang wird der Bauungsplan-Entwurf im Rathaus der Marktgemeinde Passail schriftlich über mind. 2 Wochen angehört.

## 3. BEILAGEN

- 3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark
- 3.2 Vermessungsurkunde der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 15707-T2/25 (Vorabzug)
- 3.3 Konzept für die Oberflächenwasser-Entsorgung „Hierz-Gründe“ der Marktgemeinde Passail
- 3.4 Darstellung der Infrastruktureinrichtungen der Marktgemeinde Passail samt Legende
- 3.5 Auszug Fotodokumentation vom 02.06.2025

### **3.1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark**



**3.2 Vermessungsurkunde der Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH, GZ: 15707-T2/25 (Vorabzug)**

■ ■ ■ **Permann & Schmaldienst**  
Vermessung ZT GmbH

Geschäftsführende Gesellschafter

Dipl.-Ing. Andreas Schmaldienst (Befugnis: Vermessungswesen)

Dipl.-Ing. Christoph Permann (Befugnis: Forstwesen)

8160 Weiz • Schubertgasse 7 • 03172 4540 • office@permann.com

8280 Fürstenfeld • Hauptplatz 14/1 • 03382 51450 • ff@permann.com

8380 Jennersdorf • Technologiepark 10 • 03329 48500 • jenn@permann.com



Staatlich befugter und  
beeideter Ziviltotechniker

# Vermessungsurkunde

## zur grundbücherlichen Teilung

**VORABZUG**

Geschäftszahl: **15707-T2/25**

Plandatum:

Vermessungsdatum:

Katastralgemeinde: **Passail**

Nr.: **68246**

Politische Gemeinde: **Passail**

Bezirksgericht: **Weiz**

Vermessungsamt: **Weiz**

Dokumenttyp: Plan  
STP-Version: 2.0

Planverfasser: **Permann & Schmaldienst Vermessung ZT GmbH**

Die Richtigkeit der auf Grund des Verleihungsaktes des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit vom 13.11.2000, Zahl 91.519/84-III/7/00 von den befugten Ziviltotechnikern bzw. den im Sinne der Verordnung vom 19.12.1968, BGBl. Nr. 53/1969 § 6 befugten Hilfskräften vorgenommenen örtlichen Aufnahme sowie die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des § 845 ABGB wird bestätigt.



## Teilungsausweis

### Katasterstand vor der Teilung

A	Gst.Nr.	G	BA	FT	Fläche (m²)	RD	Ber	EZ	EZ-KG	Eigentümer
A	119/1		201		5972			922		Hirz Karoline geb. 25.09.1965, Anteil: 1/2 Hintergasse 11 8162 Passail  Hirz Rupert geb. 10.04.1961, Anteil: 1/2 Hintergasse 11 8162 Passail
Summe vor der Teilung					5972					

### Trennstücke

Trennstück	Fläche (m²)	Ber	aus Gst	aus EZ	aus KG-EZ	zu Gst	zu EZ	zu KG-EZ
1	960	o	119/1	922		119/6	NEU 1	
2	950	o	119/1	922		119/7	NEU 2	
3	3338	o	119/1	922		119/8	NEU 3	

### Stand nach der Teilung

A	Gst.Nr.	G	BA	FT	Fläche (m²)	RD	Ber	EZ	EZ-KG	Eigentümer
A	119/1		201		724		o	922		Hirz Karoline geb. 25.09.1965, Anteil: 1/2 Hintergasse 11 8162 Passail  Hirz Rupert geb. 10.04.1961, Anteil: 1/2 Hintergasse 11 8162 Passail
N	119/6		301		960		o	NEU 1		lt. Vertrag
N	119/7		301		950		o	NEU 2		lt. Vertrag
N	119/8		201		3338		o	NEU 3		lt. Vertrag
Summe nach der Teilung					5972					

#### Verzeichnis der Abkürzungen

A ... Aktion: A = Änderung, L = Löschung, N = Neuaufstellung  
 G ... Grenzkaster-Indikator: G = Grundstück im Grenzkataster  
 FT ... Flächentyp: T = Teilfläche, [leer] = Gesamtfläche des Gst.  
 RD ... Rundungsdifferenz in m²

#### Ber: Berechnungsarten

o ... aus Koordinaten  
 g ... grafisch  
 R ... Restfläche  
 Ro ... Restfläche von o

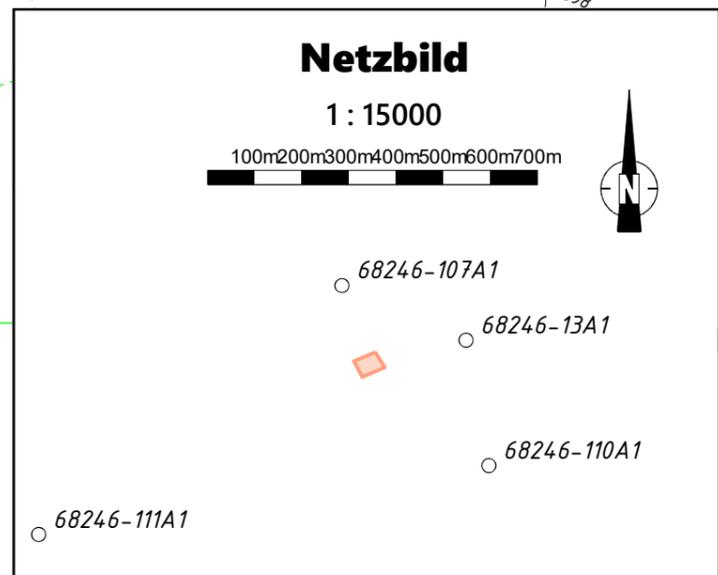
#### BA: Benützungsort bzw. BANU-Code

101 f ... Bauflächen      501 ... Alpen  
 201 ff ... landw. gen. Fl.    601 ff ... Wald  
 301 ... Gärten            701 ff ... Gewässer  
 401 ... Weingärten        801 ff ... Sonstige

Geschäftszahl: 15707-T2/25  
Gerichtsbezirk: Weiz  
Vermessungsamt: Weiz

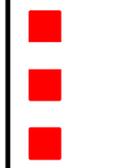
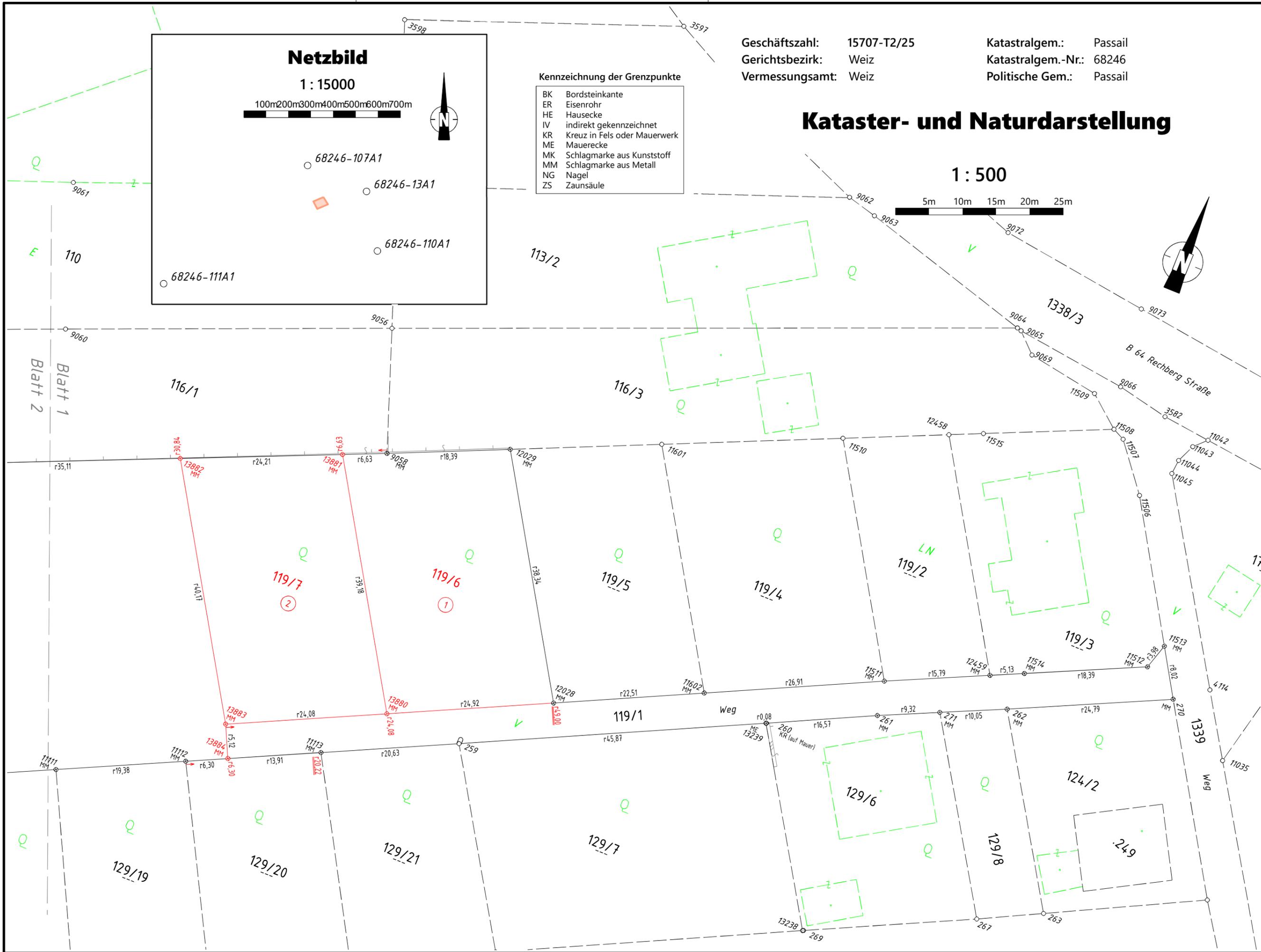
Katastralgem.: Passail  
Katastralgem.-Nr.: 68246  
Politische Gem.: Passail

# Kataster- und Naturdarstellung



#### Kennzeichnung der Grenzpunkte

BK	Bordsteinkante
ER	Eisenrohr
HE	Hausecke
IV	indirekt gekennzeichnet
KR	Kreuz in Fels oder Mauerwerk
ME	Mauerecke
MK	Schlagmarke aus Kunststoff
MM	Schlagmarke aus Metall
NG	Nagel
ZS	Zaunsäule

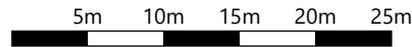


Geschäftszahl: 15707-T2/25  
Gerichtsbezirk: Weiz  
Vermessungsamt: Weiz

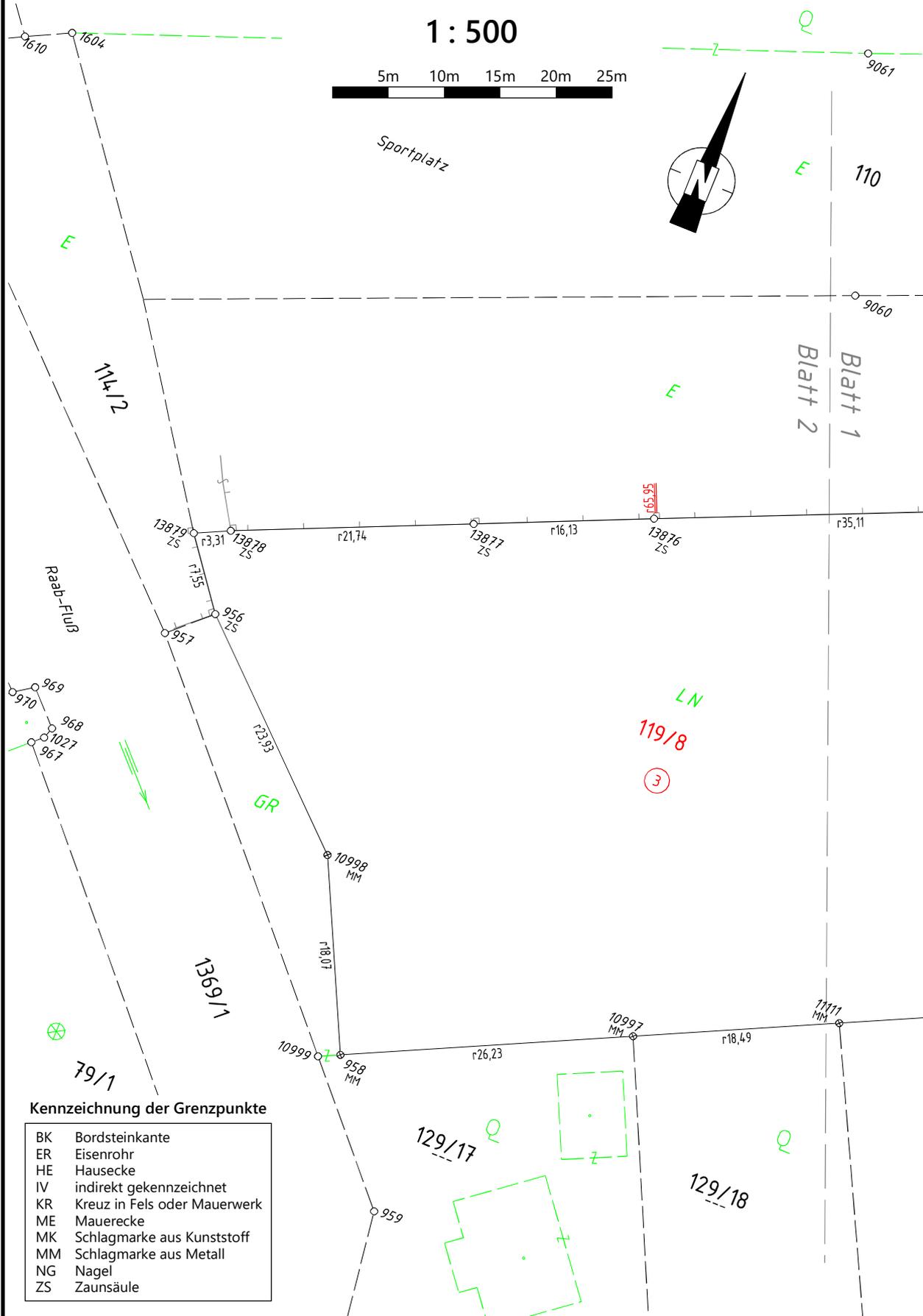
Katastralgem.: Passail  
Katastralgem.-Nr.: 68246  
Politische Gem.: Passail

# Kataster- und Naturdarstellung

1 : 500



Sportplatz



## Kennzeichnung der Grenzpunkte

BK	Bordsteinkante
ER	Eisenrohr
HE	Hausecke
IV	indirekt gekennzeichnet
KR	Kreuz in Fels oder Mauerwerk
ME	Mauerecke
MK	Schlagmarke aus Kunststoff
MM	Schlagmarke aus Metall
NG	Nagel
ZS	Zaunsäule

8160 Weiz, Schubertgasse 7 • Tel 03172 4540 • E-Mail office@permann.com  
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz 14/1 • Tel 03382 51450 • E-Mail ff@permann.com  
8380 Jennersdorf, Technologiepark 10 • Tel 03329 48500 • E-Mail jenn@permann.com

## Blatt 2

**Permann & Schmaldienst**  
Vermessung ZT GmbH



### **3.3 Konzept für die Oberflächenwasser-Entsorgung „Hierz-Gründe“ der Marktgemeinde Passail**

# Konzept

## Oberflächenwasser-Entsorgung Hierz-Gründe

KG. Passail, Grundstück Nr. 119

IST:



GEPLANTE PARZELLIERUNG/EINZUGSGEBIET:



#### Bezeichnung des Bauvorhabens:

Einleitung von Dach- und Zufahrtsstraßenwasser von 11 (künftigen) Bauplätzen mit ca. 8300 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, davon geschätzte Befestigungsgrad von 50 % sowie Zufahrtsweg ca. 600 m<sup>2</sup> Asphaltfläche (100 %), Bebauungsdichte im Einzugsgebiet 0,2-0,4.

Oberflächenwasser aus Straßenanlagen werden durch ein Sickerpflaster entlang des Weges vorgereinigt.

Einleitung in die Raab am südwestlichen Bereich des Grundstückes Nr. 119, KG. Passail mit einer Ablaufrohr PP-Mega-Rohr Dimension DN 600. Ein Rückhalt ohne technische Anlagenteile ist nicht bzw. wirtschaftlich nicht möglich. Probleme mit Hochwasser an der Raab sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Aufgrund bekannter bereits umgesetzter Bauvorhaben in der Umgebung ist mit lehmigen Untergrund bis in tiefere Lagen zu rechnen, eine Versickerung auf eigenem Grund bzw. auf angrenzenden Grundstücke ist nicht möglich.

#### Bemessungsgrundlagen:

Oberflächenwasser der Bauplätze wird retentiert auf max. 5 sec.-Liter/Bauplatz (Abfluss DN 50), Retentionsvolumen wird im Bauverfahren vorgeschrieben, Basis sind die Daten des Hydrografischen Dienstes, Gitterpunkt 4787, Bemessungsniederschlag im verbauten Bereich von 43 Liter im 15minütigen Starkregenereignis, Wiederkehrzeit T=20.

#### Mögliche Gefährdungen:

Zusätzliche Gefährdungen durch Hang-, Hoch- und Grundwasser sowie Hangrutschungen sind nicht gegeben.

Bei der Bauverhandlung am 54.2017  
 vorgelegt und genehmigt

Bei der Bauverhandlung am .....  
 vorgelegt und genehmigt

# BAUBESCHREIBUNG

gemäß § 23 Abs. 1 Z. 11 Steiermärkisches BauG

<b>Bauwerber:</b>	Marktgemeinde Passail													
wohnhaft in:	Markt 1, 8160 Passail													
<b>Art des Vorhabens:</b>														
Neubau:														
Art des Gebäudes, mit Angabe des Verwendungszweckes:	<b>Oberflächenentwässerung</b>													
<b>Angaben zu Grundstücksfläche/Bauplatz:</b>														
Gemeinde:	Passail	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Marktgemeinde Passail</th> </tr> <tr> <td>Stempelgebühr</td> <td>€ ..... 390</td> </tr> <tr> <td>Verwaltungsabgabe</td> <td>€ .....</td> </tr> <tr> <td>unbar / bar entrichtet</td> <td>Beleg Nr. ....</td> </tr> <tr> <td>Datum: .....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Amtsorgan</td> </tr> </table>	Marktgemeinde Passail		Stempelgebühr	€ ..... 390	Verwaltungsabgabe	€ .....	unbar / bar entrichtet	Beleg Nr. ....	Datum: .....	.....		Amtsorgan
Marktgemeinde Passail														
Stempelgebühr	€ ..... 390													
Verwaltungsabgabe	€ .....													
unbar / bar entrichtet	Beleg Nr. ....													
Datum: .....	.....													
	Amtsorgan													
Straße:	Eisweg													
Nr.:	---													
Grundstück Nr.:	119/1													
EZ.:	922													
KG.:	68246 Passail													
Grundstücksgröße:	6.597,00 m <sup>2</sup>													

§ 5 Bauplatzzeichnung Widmungsbewilligung vom: GZ:	, liegt vor.
Bauplatz ist unbebaut	
Bauplatz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Bebauungsrichtlinie GZ.: vom: Festlegung der Bebauungsgrundlagen gemäß § 18, Bescheid vom: GZ.: Ausweisung Flächenwidmungsplan:	<b>L (WA) 0,2-0,4</b>

**Allgemeine Beschreibung**

Das gegenständliche Entwässerungsprojekt dient der Ableitung der Niederschlagswässer von befestigten Wegen und Plätzen sowie Dachflächen, der Grundstücke 119/1; 119/2; 119/3; 119/4; 124/2; 129/8; 129/6; 129/7; 129/18; 129/19; 129/20; 129/21; 129/17.

Die Niederschlagswässer von befestigten Flächen und Dächern werden auf den jeweiligen Grundstück über einen Retentionsschacht in den gegenständlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Die anfallenden Wässer von der befestigten Erschließungsstraße werden über Straßeneinlaufschächte in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Die Einlaufschächte werden mit Schlammfang ausgestattet.

## ABFLUSSBERECHNUNG: Oberflächenwasserkanal Eisweg

8162 Passail

<p><b>Regenspende ab Schacht 1 bis 2</b>                      Max. Regenwassermenge = <math>Fe \cdot r15 \cdot \Psi s</math>                      Eisweg 147*58*0,9                      Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15                      Eisweg in Schacht 2</p> <p style="text-align: right;">Regenspende 115290/15/60</p> <p>Regenwassermenge l/sec.</p>	<p>7.673,40 l in 15 Minuten                      6.174,00 l in 15 Minuten                      101.442,60 l in 15 Minuten</p> <hr/> <p>115.290 l in 15 Minuten                      128,10 l/sec</p> <p style="text-align: right;"><b>~129 l/sec</b></p>
<p><b>Regenspende ab Schacht 2 bis 3</b>                      Max. Regenwassermenge = <math>Fe \cdot r15 \cdot \Psi s</math>                      Eisweg 93*58*0,9                      Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15                      Eisweg in Schacht 3</p> <p style="text-align: right;">Regenspende 101443/15/60</p> <p>Regenwassermenge l/sec.</p>	<p>4.854,60 l in 15 Minuten                      6.174,00 l in 15 Minuten                      90.414,00 l in 15 Minuten</p> <hr/> <p>101.443 l in 15 Minuten                      112,71 l/sec</p> <p style="text-align: right;"><b>~113 l/sec</b></p>
<p><b>Regenspende ab Schacht 3 bis 4</b>                      Max. Regenwassermenge = <math>Fe \cdot r15 \cdot \Psi s</math>                      Eisweg 96*58*0,9                      Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15                      Eisweg in Schacht 4</p> <p style="text-align: right;">Regenspende 90414/15/60</p> <p>Regenwassermenge l/sec.</p>	<p>5.011,20 l in 15 Minuten                      6.174,00 l in 15 Minuten                      79.228,80 l in 15 Minuten</p> <hr/> <p>90.414 l in 15 Minuten                      100,46 l/sec</p> <p style="text-align: right;"><b>~101 l/sec</b></p>
<p><b>Regenspende ab Schacht 4 bis 5</b>                      Max. Regenwassermenge = <math>Fe \cdot r15 \cdot \Psi s</math>                      Eisweg 101*58*0,9                      Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15                      Eisweg in Schacht 5</p> <p style="text-align: right;">Regenspende 79229/15/60</p> <p>Regenwassermenge l/sec.</p>	<p>5.272,20 l in 15 Minuten                      6.174,00 l in 15 Minuten                      67.782,60 l in 15 Minuten</p> <hr/> <p>79.229 l in 15 Minuten                      88,03 l/sec</p> <p style="text-align: right;"><b>~89 l/sec</b></p>
<p><b>Regenspende ab Schacht 5 bis 6</b>                      Max. Regenwassermenge = <math>Fe \cdot r15 \cdot \Psi s</math>                      Eisweg 103*58*0,9                      Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15                      Eisweg in Schacht 6</p> <p style="text-align: right;">Regenspende 67783/15/60</p> <p>Regenwassermenge l/sec.</p>	<p>5.376,60 l in 15 Minuten                      6.174,00 l in 15 Minuten                      56.232,00 l in 15 Minuten</p> <hr/> <p>67.783 l in 15 Minuten                      75,31 l/sec</p> <p style="text-align: right;"><b>~76 l/sec</b></p>

<b>Regenspende ab Schacht 6 bis 7</b> Max. Regenwassermenge = $Fe \cdot r15 \cdot \Psi s$ Eisweg 115*58*0,9 Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15 Eisweg in Schacht 7		6.003,00 l in 15 Minuten 6.174,00 l in 15 Minuten 44.055,00 l in 15 Minuten	
Regenwassermenge l/sec.	Regenspende 56232/15/60	56.232 l in 15 Minuten 62,48 l/sec	~63 l/sec
<b>Regenspende ab Schacht 7 bis 8</b> Max. Regenwassermenge = $Fe \cdot r15 \cdot \Psi s$ Eisweg 115*58*0,9 Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15 Eisweg in Schacht 8		6.003,00 l in 15 Minuten 6.174,00 l in 15 Minuten 31.878,00 l in 15 Minuten	
Regenwassermenge l/sec.	Regenspende 44055/15/60	44.055 l in 15 Minuten 48,95 l/sec	~49 l/sec
<b>Regenspende ab Schacht 8 bis 9</b> Max. Regenwassermenge = $Fe \cdot r15 \cdot \Psi s$ Eisweg 90*58*0,9 Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15 Eisweg in Schacht 9		4.698,00 l in 15 Minuten 6.174,00 l in 15 Minuten 21.006,00 l in 15 Minuten	
Regenwassermenge l/sec.	Regenspende 31878/15/60	31.878 l in 15 Minuten 35,42 l/sec	~36 l/sec
<b>Regenspende ab Schacht 9 bis 10</b> Max. Regenwassermenge = $Fe \cdot r15 \cdot \Psi s$ Eisweg 94*58*0,9 Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*1*60*15 Eisweg in Schacht 10		4.906,80 l in 15 Minuten 3.087,00 l in 15 Minuten 13.012,20 l in 15 Minuten	
Regenwassermenge l/sec.	Regenspende 21006/15/60	21.006 l in 15 Minuten 23,34 l/sec	~24 l/sec
<b>Regenspende ab Schacht 10</b> Max. Regenwassermenge = $Fe \cdot r15 \cdot \Psi s$ Eisweg 131*58*0,9 Drosselleitung 2% DN 70 (h/d=1,0): 3,43*2*60*15		6.838,20 l in 15 Minuten 6.174,00 l in 15 Minuten	
Regenwassermenge l/sec.	Regenspende 13012/15/60	13.012 l in 15 Minuten 14,46 l/sec	~15 l/sec

r15 mm = l/m2 = 58,00 l/m2 in 15 Minuten  
 Starkregenniederschlag r15 (=Niederschlag in 15 Minuten) und Jährlichkeit 100 aufgrund  
 Hydrographischer Dienst in Österreich - Gitterpunkt 4787 (zwischen Passail und Haufenreith)

Abflußbeiwert $\Psi_s$ Dachziegel =	1,00
Abflußbeiwert $\Psi_s$ Dach < 15 Grad =	1,00
Abflußbeiwert $\Psi_s$ Glasdach =	1,00
Abflußbeiwert $\Psi_s$ Asphaltpflaster =	0,90
Abflußbeiwert laut ÖNORM B 2506-1 Tabelle 1	

<b>Flächenberechnung</b>	
Fe: Fläche Asphalt:	
Eisweg ab Schacht 1 bis 2	147,00 m2
Eisweg ab Schacht 2 bis 3	93,00 m2
Eisweg ab Schacht 3 bis 4	96,00 m2
Eisweg ab Schacht 4 bis 5	101,00 m2
Eisweg ab Schacht 5 bis 6	103,00 m2
Eisweg ab Schacht 6 bis 7	115,00 m2
Eisweg ab Schacht 7 bis 8	115,00 m2
Eisweg ab Schacht 8 bis 9	90,00 m2
Eisweg ab Schacht 9 bis 10	94,00 m2
Eisweg ab Schacht 10	131,00 m2

<b>Abflussvermögen Vollfüllung Hydraulische Werte lt. REHAU AWADUKT HPP SN16 <math>k_p</math>-Wert 0,25</b>					
	<b>DN 160</b>	<b>DN 200</b>	<b>DN 250</b>	<b>DN 315</b>	<b>DN 400</b>
Gefälle 2%	25,70	46,30	83,40	153,30	287,40 l/sec
Gefälle 3%	31,60	58,90	102,50	188,30	352,80 l/sec
Gefälle 4%	36,60	65,90	118,60	217,80	408,00 l/sec
Gefälle 5%	41,00	73,80	132,80	243,80	456,70 l/sec
Gefälle 6%	45,00	80,90	145,60	243,80	500,60 l/sec
Gefälle 7%	48,60	87,40	157,40	289,00	541,10 l/sec
Gefälle 8%	52,00	93,60	168,40	309,10	578,70 l/sec
Gefälle 9%	55,20	99,30	178,70	328,00	614,10 l/sec
Gefälle 10%	58,20	104,70	188,50	345,90	647,50 l/sec

<b>Drosselleitung lt. Tabelle 8 ÖNORM b 2501:2016</b>		
	<b>DN 70</b>	<b>DN 70</b>
Füllungsgrad (h/d)	1,00	0,70
Gefälle 2%	3,43	2,40 l/sec
Gefälle 3%	4,14	2,90 l/sec
Gefälle 4%	4,86	3,40 l/sec
Gefälle 5%	5,43	3,80 l/sec

Verfasser:



Bauführer:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. J. J.', written over the 'Bauführer:' label.

Bauwerber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eva M.', written over the 'Bauwerber:' label.

Grundeigentümer:

Beilagen:

Datum:

machen, alle zur Sache gehörenden Gesichtspunkte vorzubringen und unter Beweis zu stellen sowie sich zu Tatsachen, Anträgen und Ermittlungsergebnissen zu äußern.

Sodann erstattet der beigezogene bautechnische Sachverständige Bmstr. Franz Hausleitner Befund und Gutachten wie folgt:

## **BEFUND**

Die Marktgemeinde Passail beabsichtigt auf dem Grundstück **119/1** auf Grund der vorliegenden Pläne eine **Oberflächenentwässerung** zu errichten. . Die Lage des Bauwerkes ist im vorliegenden Lageplan ersichtlich.

### Allgemeine Beschreibung :

Das gegenständliche Entwässerungsprojekt dient der Ableitung der Niederschlagswässer von befestigten Wegen u. Plätzen sowie Dachflächen der Grundstücke 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 124/2, 129/8, 129/6, 129/7, 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/17. Die Niederschlagswässer von befestigten Flächen und Dächern werden auf den jeweiligen Grundstücken über einen Retentionsschacht in den gegenständlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Die anfallenden Wässer von befestigten Erschließungsstraßen werden über Straßeneinlaufschächte in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Die Einlaufschächte werden mit Schlammfang ausgestattet.

Es ist geplant vorerst die Sammelleitung u. die Schächte 7-10 u. 2-3 zu errichten, die übrigen Schächte werden zu einem Zeitpunkt nach Bedarf errichtet. Die Erschließungsstraße mit zugehöriger Retention wird ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nach Bedarf errichtet.

### Bauausführung:

verwendet werden Schwerlastrohre mit einem Durchmesser von 160 - 315 mm, die Einlaufschächte u. Sammelschächte werden in Stahlbetonbauweise errichtet. Die Künnettentiefe beträgt ca. 1,50m



# Marktgemeinde Passail

Markt 1 | 8162 Passail

Tel.: +43 3179 23300 | Fax: +43 3179 23300-30

Mail: [marktgemeinde@passail.at](mailto:marktgemeinde@passail.at) oder [gde@passail.gv.at](mailto:gde@passail.gv.at)

[www.passail.at](http://www.passail.at)

Zahl: 23/2017

Passail I 12.04.2017

Bauwerber: Marktgemeinde Passail, Marktplatz 1, 8162 Passail

Gegenstand: Oberflächenentwässerung Hirz- Gründe

## Bescheid

### Spruch I

**Auf Grund des Ansuchens des Bauwerbers Marktgemeinde Passail, Marktplatz 1, 8162 Passail, vertreten durch Frau Bgm. Mag. Eva Karrer, wird gem. § 29 Stmk. BauG die Baubewilligung für eine Oberflächenentwässerung der Grundstücke: 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 124/2, 129/8, 129/6, 129/7, 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/17 der KG 68246 Passail, erteilt.**

Die beiliegenden mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen sowie der bei der Bauverhandlung am 05.04.2017 festgestellte Sachverhalt bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gleichzeitig wird die Einhaltung und Erfüllung nachstehender Auflagen vorgeschrieben:

- 1.) Allgemeines: das gegenständliche Bauvorhaben ist von Befugten Gewerbetreibenden im Sinne des Stmk. Baugesetzes bzw. der Gewerbeordnung in allen seinen Teilen nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften so auszuführen, dass es nach seinem Verwendungszweck und den örtlichen Verhältnissen den Anforderungen der Sicherheit und der Standfestigkeit, des Brandschutzes, des Wärme- und Schallschutzes und der Hygiene entspricht.
- 2.) Die Schachttiefen sind jeweils mit den Anschlusswerbern abzustimmen.
- 3.) Die Stellungnahme der BBL Oststeiermark ist einzuhalten und für die Inanspruchnahme des öffentl. Wassergutes ist um Zustimmung anzusuchen.
- 4.) Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit lt. OIB Richtlinie 4
- 5.) Das Bauwerk ist entsprechend der Baubewilligung und den baurechtlichen Vorschriften zu erhalten.

Bankverbindungen:

RAIFFEISENBANK PASSAIL | IBAN: AT543828200000000778 | BIC: RZSTAT2G282  
STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AG | IBAN: AT322081500040353112 | BIC: STSPAT2GXXX  
GKZ: 61763 | Gerichtsstand Weiz | UID-Nr. ATU69185936

- 6.) Vor Beginn der Arbeiten ist der Baubehörde der Bauführer zu melden, der Bauführer hat bei der Baubehörde den „roten Ring“ zu beantragen und auf der Baustelle gut sichtbar anzubringen.
- 7.) Vor Beginn der Arbeiten ist das Einvernehmen mit den Eigentümern von Wasserleitungen, Kanälen, Kabeln, Vermessungspunkten, Freileitungen, etc. herzustellen und sind gegebenenfalls die notwendigen Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen zu treffen.
- 8.) Der Baubewerber hat die Vollendung der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen oder um die Endbeschau und Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen. Vor gemeldeter Baufertigstellung oder erteilter Benützungsbewilligung dürfen die Anlagen und Objekte nicht benützt werden.
- 9.) Die Einleitung des RW Kanales in das öffentliche Gewässer hat in Fließrichtung zu erfolgen u. ist mit einer Stein- oder Betonsicherung zu versehen
- 10.) In die Kanalisation dürfen keine öl-, fett- und säurehaltigen Abwässer sowie sonstige Stoffe eingeleitet werden.

## Spruch II

### VERFAHRENSKOSTEN

Der Bauwerber hat folgende Kosten zu tragen:

#### **A ) Kommissionsgebühren**

Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG 1991, BGBl. Nr. 51, in der jeweils geltenden Fassung

- a) Kommissionsgebühren (für außerhalb der Amtsräume vorgenommene Amtshandlungen) gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1954, zuletzt in der Fassung für die angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan € 20,--
- b) Barauslagen gemäß § 76 AVG 1991 für Befund und Gutachten des Sachverständigen

1 Amtsorgan, 2 halbe Stunden	40,00 Euro
1 Bausachverständiger	345,60 Euro
<b>Summe Kommissionsgebühr:</b>	<b><u>385,60 Euro</u></b>

#### **B.) Verwaltungsabgaben**

Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012:

- a.) nach G2 für die Bauverhandlung 13,00 Euro
- b.) für die auf den eingereichten Projektunterlagen zu erteilenden insgesamt  
2 Genehmigungsvermerke gemäß TP 6 und 32 10,00 Euro

<b>Summe Verwaltungsabgaben:</b>	<b><u>23,00 Euro</u></b>
----------------------------------	--------------------------

#### **C.) Stempel- und Rechtsgebühren:**

Feste Gebühren gem. Gebührengesetz 1957:

- |   |            |
|---|------------|
| 1 x Ansuchen § 14 TP 6 Abs 1 (je Bauvorhaben 14,30 €)   | 14,30 Euro |
| 1 x Protokolle, Niederschriften § 14 TP 7 Abs 1 Z 2     | 14,30 Euro |
| 2 x Baupläne § 5 Abs 2 und § 14 TP 5 Abs 1 (à 7,80 €)   | 15,60 Euro |
| Beilagen zu stempelpflichtigen Eingaben § 14 TP 5 Abs 1 | 15,60 Euro |

<b>Summe Bundesgebühren:</b>	<b><u>59,80 Euro</u></b>
------------------------------	--------------------------

**Gesamt- Summe: 468,40 Euro**

Der angeführte Gesamtbetrag ist binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides, an die Gemeinde zu überweisen.

## **BEGRÜNDUNG**

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Mit der Eingabe vom 15.03.2017 hat der Bauwerber Marktgemeinde Passail , Marktplatz 1, A-8162 Passail, vertreten durch Frau Bgm. Mag. Eva Karrer einen Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung für eine Oberflächenentwässerung der Grundstücke: 119/1, 119/2, 119/3, 119/4, 124/2, 129/8, 129/6, 129/7, 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/17 der KG 68246 Passail, eingebracht. Hierüber wurde am 05.04.2017 die Bauverhandlung und der Ortsaugenschein durchgeführt welcher folgendes Ergebnis erbachte:

Die Niederschlagswässer von befestigten Flächen und Dächern werden auf den jeweiligen Grundstücken über einen Retentionsschacht in den gegenständlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet. Die anfallenden Wässer von befestigten Erschließungsstraßen werden über Straßeneinlaufschächte in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet und in weiterer Folge in die Raab entwässert. Es ist geplant vorerst die Sammelleitung u. die Schächte 7-10 u. 2-3 zu errichten, die übrigen Schächte werden zu einem späteren Zeitpunkt nach Bedarf errichtet. Die Einlaufschächte werden mit Schlammfang ausgestattet. Die Erschließungsstraße mit zugehöriger Retention wird ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nach Bedarf errichtet.

Die Marktgemeinde Passail finanziert dieses Entwässerung- Projekt vor und stellt einen anteiligen Betrag den Anschlusswerbern in Rechnung.

### **Rechtliche Bedeutung:**

Gemäß § 29 Abs. 1 BauG hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind. Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Unterlagen, wie insbesondere auf das Projekt, auf das Ergebnis der Bauverhandlung und des Ortsaugenscheines. Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

## **RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Gegen diesen Bescheid ist die binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich in jeder technischen möglichen Form bei der Gemeinde einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Antrag zu enthalten. Zur Einbringung auf elektronischem Weg steht die im Briefkopf angeführte E-mail Adresse zur Verfügung.

Hinweis: Im Falle einer Berufung entsteht die feste Gebühr von € 14,30 für den Berufungsschriftsatz bzw. von € 3,90 pro Bogen jeder Beilage (aber höchstens € 21,80 pro Beilage) mit der Zustellung der Berufungserledigung und ist binnen zwei Wochen zu entrichten. Berufungen zur Geltendmachung von Nachbarrechten unterliegen gemäß § 14 TP6 Z 20 GebG keiner Eingabegebühr.

Passail am 12.04.2017

Mit freundlichen Grüßen

Der 1. Vizebürgermeister:

Vzbgm. Siegfried Stadlhofer  
MARKTGEMEINDE PASSAIL



Ergeht an:

1. Den Bauwerber: Marktgemeinde Passail , Marktplatz 1, 8162 Passail  
z.H.: Fr. Bgm. Mag. Eva Karrer
2. Den Grundstückseigentümern zur Information

**UNTER GLEICHZEITIGEM ANSCHLUSS JE EINER MIT DEM GENEHMIGUNGSVERMERK  
VERSEHENEN AUSFERTIGUNG DER EINGEREICHTEN PROJEKTUNTERLAGEN UND EINES  
ERLAGSSCHEINES**

---

### **3.4 Darstellung der Infrastruktureinrichtungen der Marktgemeinde Passail samt Legende**



© Marktgemeinde Passail und © GIS Steiermark  
 Quellen: GIS Steiermark, BEV-Adressregister (6008/2006)  
 Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar, kommerzielle Nutzung unzulässig!

**Geoinformationssystem**

Marktgemeinde Passail  
 Markt 1, 8162 Passail

**HINWEIS: Kein Rechtsanspruch aus dieser Darstellung ableitbar!**  
**Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!**

Plotdatum: 11.06.2025  
 Erstellt durch: Passail  
 Maßstab (im Original): 1:500



### Wasser Leitungen Beschriftung

---

### Wasser Leitungen

---

-  VL-Versorgungsleitung
-  AL-Anschlussleitung
-  EL-Entleerungsleitung

### SWK Haltung Beschriftung

---

### SWK Schacht Beschriftung

---

### Wasser Einbauten

---

-  Absperrarmatur, Regelarmatur
-  Rückschlagarmatur
  -  Formstück
  -  Sonstiges
-  Leitungsabschluss

### Fernwärmeleitung

---

### SWK Fließrichtung

---

-  L

### RWK\_Schacht

---

-  Punkt
-  Schacht

### Kanal Haltung

---

### Kanal Schacht

---

### RWK\_Haltung

---



### SWK Haltung

---

-  L
-  AL

### SWK Schacht

---

-  FS
-  HA
-  HS

### Gemeinde

---



### **3.5 Auszug Fotodokumentation vom 02.06.2025**











