



Gemeinde Fernitz-Mellach

Bebauungsplan B18 Talstraße-Nord

| Entwurf

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-60662/BPL B18

Auftraggeberin Gemeinde Fernitz-Mellach
Erzherzog-Johann-Platz 21
8072 Fernitz-Mellach

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner, MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung DI Sylvia Vorstandlechner
Ing. Michaela Totter
Graz – Fernitz-Mellach
Ausfertigung 10/2025

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 40 (6) Z.2 StROG 2010
idF LGBL. 165/2024

von 03.11.2025 bis 09.01.2026 lt. Kundmachung
~~—29.12.2025—~~

Beschluss gemäß
§ 40 (6) iVm 38 (6) StROG 2010

am __.__.____ GZ:

Kundmachung gemäß
§ 40 (6) StROG 2010

von bis

Rechtswirksamkeit

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

BPL.....	Bebauungsplan
FWP.....	Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK.....	Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO.....	Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO.....	Sachprogramm des Landes Steiermark
KG.....	Katastralgemeinde
Gst.	Grundstück
Tfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	unter anderen
u.ä.	und ähnliche(s)
vgl.	vergleiche hierzu
s.a.....	siehe auch
BGBL. / LGBL. Nr.	Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF.....	in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm.....	in Verbindung mit
iS.....	im Sinne des/der
Z.....	Ziffer/Zahl
lit.	Litera
GZ.....	Geschäftszahl
StROG 2010.....	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF
Stmk. BauG 1995.....	Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF
BBD-VO 1993.....	Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF
Stmk. GemO 1967.....	Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF

Verordnung

Verordnung über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz-Mellach am beschlossenen Bebauungsplan „B18 Talstraße-Nord“.

I. Grundlagen und Planungsgebiet

§ 1 Rechtsgrundlage

- (1) Der Bebauungsplan „B18 Talstraße-Nord“ besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung (Verordnungsplan), verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc (GZ: RO-60662 /BPL B18, Stand: Dezember 2025).

Der Erläuterungsbericht stellt einen Bestandteil ohne Verordnungscharakter dar.

- (2) Die Ersichtlichmachung der relevanten Inhalte des Flächenwidmungsplanes 1.0 idF VF 1.11 (Talstraße-Nord) erfolgen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBl 73/2023.
- (3) Die Festlegung der Bebauungsplaninhalte und der Verfahrensablauf erfolgen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBl 68/2025.

§ 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück 1334 KG 63254 Mellach, in einem Gesamtausmaß von 7.381 m². Sämtliche angeführten Flächenangaben basieren auf einer digitalen Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

§ 3 Planungsgrundlagen

- (1) Der Flächenwidmungsplan 1.0 idF VF 1.11 („Talstraße-Nord“) dient als Grundlage für die Baulandausweisung, die Dichtefestlegung und die Bebauungsplanzonierung im Planungsgebiet.
- (2) Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-60662/BPL B18 vom Dezember 2025, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, basiert auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung gestellten digitalen Katastralmappe (Stand: April 2025).
- (3) Das Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt von Hydroconsult GmbH vom 13.12.2022, GZ: 21-0148, dient als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich Oberflächenentwässerung. Dieses ist im Anhang des Erläuterungsteils angefügt.

- (4) Die Verkehrsuntersuchung, erstellt von PLANUM Fallast & Partner GmbH von August 2022, GZ: 22-016, dient als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich Verkehrserschließung. Diese ist im Anhang des Erläuterungsteils angefügt

§ 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.0 idF VF 1.11 („Talstraße-Nord“) ist für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:

- (1) Das Grundstück 1334 KG 63254 Mellach als Aufschließungsgebiet der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA (37)) gemäß §29 (3) iVm §30 (1) Z2 StROG 2010 idF LGBI 73/2023, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4, festgelegt.
- (2) Als Aufschließungserfordernisse, die vom Grundeigentümer bzw. Bauwerber zu erfüllen sind, und öffentliche Interessen sind festgelegt:

Aufschließungserfordernisse

- Äußere Erschließung über zwei Anbindungen an die Gemeindestraße Gst. 1687/3
- Erschließungs- und Strukturkonzept
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- Errichtung eines Rückhaltebeckens im Nahbereich auf Basis des Oberflächenentwässerungskonzeptes der Hydroconsult GmbH, GZ: 21-0148 vom 13.12.2022

Öffentliche Interessen

- Orts- und Landschaftsbild
 - Grünraumgestaltung
- (3) Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

II. Bebauung

§ 5 Bauplätze und Baufelder

- (1) Das Planungsareal wird gemäß zeichnerischer Darstellung in 9 Bebauungsareale eingeteilt. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,0 m) sind im Zuge der Vermessung zulässig, wobei sämtliche Festlegungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind.
- (2) Nachträgliche Grundstücksteilungen im Sinne des Vermessungsgesetzes sind unter Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen, des Bebauungsdichterahmens und sämtlicher Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig.

§ 6 Bebauungsweise

Die Hauptgebäude sind in offener, gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise zu errichten.

§ 7 Bebauungsdichte, -grad und Bodenversiegelung

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2–0,4 ersichtlich gemacht.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad¹ wird mit 0,4 festgelegt.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung² wird als Verhältniszahl der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche mit 0,5 festgelegt.

Hierbei sind sämtliche bebauten und versiegelten Flächen, unter Berücksichtigung der Abflusswerte gemäß einschlägiger Normen (z. B. ÖNORM B2506-1, DWA M153), zu berücksichtigen

III. Gebäude und Gestaltung

§ 8 Lage und Stellung der Gebäude

- (1) Die Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der im Verordnungsplan festgelegten Baugrenzlinsen zu errichten.
- (2) Die Baugrenzlinsen gelten insbesondere nicht für Grundstückszufahrten, Hauszugänge, Fußwege, Terrassen, Balkone, Vordächer, Pergolen, überdachte Wertstoffsammelstellen, Spielplätze, Kinderspielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Wasserbecken und Sickeranlagen.
- (3) Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß §13 Stmk. Baugesetz idgF sind einzuhalten.

§ 9 Höhe der Gebäude

- (1) Die maximal zulässige traufenseitige Gebäudehöhe (vgl. §4 Z31 Stmk. BauG idgF) wird talseitig mit 9,0 m und bergseitig mit 6,0 m festgelegt, wobei kleinvolumige Bauteile wie Rauchfänge, Rohraufsätze, Antennen und dergleichen unberücksichtigt bleiben.

§ 10 Geschoßanzahl

- (1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit 1 Vollgeschoß und 1 ausgebauten Dachgeschoß, mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,5 m, festgelegt.
- (2) Untergeschoße/Kellergeschoße sind zulässig, wobei diese talseitig ebenerdig ausgeführt werden dürfen.

¹ Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

² Bodenversiegelung: 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

§ 11 Dachformen und Dächer

- (1) Als Dachform für die Hauptgebäude werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° festgelegt.
- (2) Die Ausbildung von untergeordneten Nebengiebeln und Dachgauben ist zulässig. Diese sind entweder als Quergiebelgauben mit denselben Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien wie das Hauptdach oder als Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° in derselben Farbdeckung wie das Hauptdach auszubilden.
- (3) Für Nebengebäude und Schutzdächer/Carports sind zusätzlich Flachdächer und Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig. Diese sind entweder zumindest extensiv zu begrünen oder bei Installation einer Solar- oder PV-Aufdachanlage in grauer Farbdeckung auszuführen.
- (4) Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind mit kleinteiligem rot- bis rotbraunem Deckungsmaterial auszuführen.
- (5) Die Hauptfirste der Hauptgebäude sind wie im Ordnungsplan dargestellt auszurichten.
- (6) Solar- und Photovoltaikanlagen sind dachintegriert oder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe auszuführen.

§ 12 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

- (1) Im Rahmen der Baueinreichung ist für die äußere Gestaltung ein Material- und Farbkonzept unter Angabe der zu verwendeten Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.
- (2) Die Verwendung von grellen und unnatürlichen Farben und Materialien, die eine glänzende Oberflächenwirkung aufweisen, außer Glas, sind unzulässig. Ferner ist die Verwendung von kontrastierenden Farben (z. B. schwarz / weiß) nicht zulässig.
- (3) Fassadenverkleidungen aus Stoff- und Textilbespannungen, Netzen, Spiegelglas udgl. sind unzulässig.

IV. Verkehrsanlagen

§ 13 Verkehrserschließung, Abstellflächen

- (1) Die äußere Erschließung (Zufahrt) hat von Süden, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet hat ausschließlich im Norden, gemäß der zeichnerischen Darstellung zu erfolgen.
- (2) Die innere verkehrstechnische Erschließung hat über die neu zu errichtende, zentrale Erschließungsstraße, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen.
- (3) Ausgenommen von den Regelungen in den Absätzen 1) und 2) sind Radfahrer, Müll-, Straßendienst- und Einsatzfahrzeuge.
- (4) Die Breite des Straßenraumes der Erschließungsstraße hat mindestens 6,0 m zu betragen. Diese ist asphaltiert und LKW-tauglich zu errichten.
- (5) Unter Zugrundelegung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.

- (6) Überdachte PKW-Abstellflächen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien oder auf den im Verordnungsplan dargestellten Flächen für „Carports“ zulässig.
- (7) PKW-Abstellflächen im Freien sind ausschließlich innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien oder auf den im Verordnungsplan dargestellten Flächen für „Carports“ sowie „Abstellflächen im Freien“ zulässig.
- (8) Als Stellplatzbefestigungen für PKW-Abstellflächen im Freien sowie für die Befestigung der im Verordnungsplan dargestellten „Verkehrsflächen wasserdurchlässig“ sind Rasengittersteine, Sickerpflaster oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- (9) Für Verkehrs- und Abstellflächen sind geringfügige Abweichungen (+/- 2,0 m) gegenüber der zeichnerischen Darstellung im Zuge der Projektausführung zulässig.

V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung

§ 14 Freiflächen und Grüngestaltung

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- (2) Eine Allgemein- und Spielfläche ist gemäß der zeichnerischen Darstellung vorzusehen. Diese ist mit mindestens 2 mittel- bis großkronigen, heimischen und standortgerechten Laubbäumen in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Je 4 oberirdische PKW-Abstellflächen ist mindestens ein mittelkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit heimischen Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujenhecken und invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig.

§ 15 Einfriedungen und lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form und überwiegend blickdurchlässig (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Lebende Zäune müssen mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit 2,0 m festgelegt. Dabei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

§ 16 Geländeänderungen, Stützbauwerke

- (1) Anschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von +/- 1,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig und an den Rändern in geböschter Form und dauerhaft begrünt auszuführen.

- (2) Stützmauern sind im Planungsgebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind Stützmaßnahmen für Retentionsmaßnahmen.
- (3) Steinschichtungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig und mit einer dauerhaften Bepflanzung zu begrünen

§ 17 Oberflächenentwässerung

- (1) Als Beurteilungs- und Bemessungsgrundlage für die Oberflächenentwässerung dient das Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt von Hydroconsult GmbH vom 13.12.2022 zu GZ: 21-0148, oder eine an dessen Stelle tretende Nachfolgeuntersuchung.
- (2) Entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzept sind die künftig anfallenden Oberflächenwässer kontrolliert auf dem Bebauungsplanareal zu sammeln, zu reinigen und gedrosselt über einen Entwässerungsgraben in die im Osten befindliche Vorflut (Erabach) einzuleiten. Bei der höhenmäßigen Außenanlagengestaltung ist darauf zu achten, dass, bei Überlaufen der Entwässerungssysteme, keine Wässer in die Gebäude eindringen können bzw. dass diese keine zusätzliche Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken verursachen. Die Maßnahmen sind im Zuge der Bewilligungsverfahren umzusetzen.
- (3) Entsprechend dem unter Absatz (1) angeführten Oberflächenentwässerungskonzept ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Hangwasserfanggraben zu errichten.
- (4) Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässer sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV Regelblattes 35, Ausgabe 2009 und des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 sowie des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.
- (5) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist ein auf das Einreichprojekt abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept beizulegen.

§ 18 Ver- und Entsorgung

- (1) Hinsichtlich der Abwasserentsorgung ist an das bestehende Kanalnetz anzuschließen und ist ein diesbezüglicher Projektplan, welcher spätestens zu Beginn der Aufschließung vorzulegen ist, erforderlich.
- (2) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde zu erfolgen und ist ein diesbezüglicher Projektplan, welcher spätestens zu Beginn der Aufschließung vorzulegen ist, erforderlich.
- (3) Stromzuleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 19 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Fernitz - Mellach, Oktober 2025

für den Gemeinderat

Bgm. Robert Tulnik



Erläuterungsbericht

Lage und Gebietsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Dillachhöhe und liegt östlich der Talstraße (öffentliches Gut).



Ausschnitt aus dem Orthofoto (Quelle: Digitaler Atlas Steiermark)

Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Randbereich eines überwiegend mit Wohnbebauung, in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, kleinen Geschosswohnbauten sowie einem Pflegeheim, bebauten Gebietes. In Nahelage und fußläufiger Entfernung befinden sich einige öffentliche und privatgewerbliche Einrichtungen (Freiwillige Feuerwehr, Volksschule, Kindergarten, Spielplatz, Restaurant).

Nach erfolgter Vorabstimmung mit der Gemeinde hinsichtlich der zu erfüllenden Aufschließungserfordernisse sowie weiteren gestalterischen Vorgaben, unter Beiziehung eines Ortsbildsachverständigen, wurde ein Bebauungskonzept ausgearbeitet und sollen innerhalb des Planungsgebietes zukünftig sechs Doppelwohnhäuser (12 Wohneinheiten) sowie drei Reihenhäuser (insgesamt 11 Wohneinheiten) errichtet werden. Die im Anhang beigelegten fachlichen Gutachten wurden bereits unter Berücksichtigung dieses Bebauungskonzeptes erstellt und in der gegenständlichen Bebauungsplanung berücksichtigt.

Zu § 4 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Das Grundstück 1334 KG 63254 Mellach, in einem Gesamtausmaß von ca. 7.381 m², ist im Flächenwidmungsplan 1.0 idF 1.11 (die Anhörung der FWP-Änderung 1.11 „Talstraße-Nord“ erfolgte im November/Dezember 2023 und ist eine Beschlussfassung im Rahmen der nächsten Gemeinderatssitzung vorgesehen) als Aufschließungsgebiet der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA (37)) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen. Gleichzeitig mit der Baulandausweisung wurde für das Aufschließungsgebiet das Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes im siedlungspolitischen Interesse festgelegt.

Gemäß §30 (1) Z2 StROG 2010 idF LGBl 73/2023 sind Allgemeine Wohngebiete wie folgt festgelegt:

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

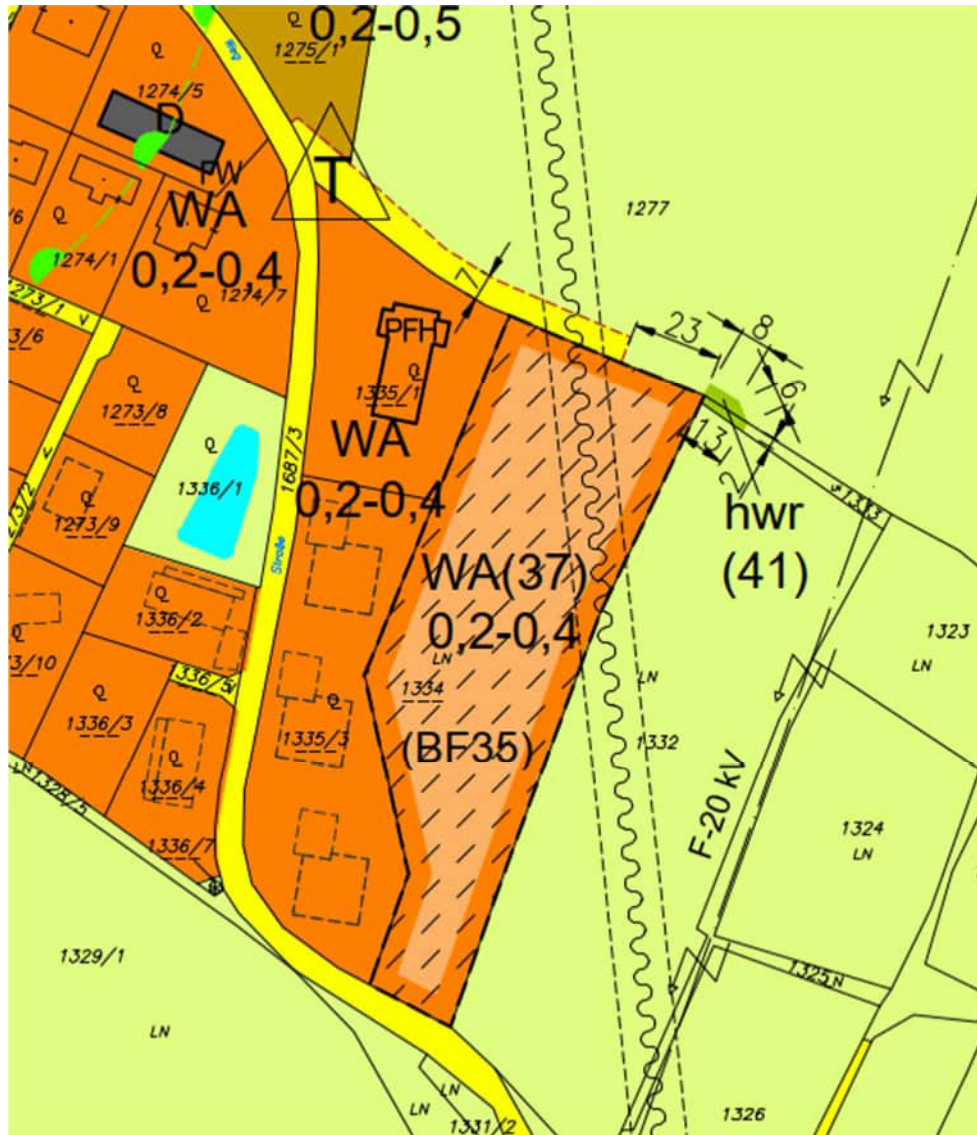
Für das Areal ist die Bebauung mit Wohnobjekten vorgesehen, sodass eine nutzungskonforme Widmung gegeben ist.

Im Rahmen der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes waren folgende Aufschließungserfordernisse bzw. öffentliche Interessen zu berücksichtigen:

- Äußere Erschließung über zwei Anbindungen an die Gemeindestraße Gst. 1687/3
- Erschließungs- und Strukturkonzept
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- Errichtung eines Rückhaltebeckens im Nahbereich auf Basis des Oberflächenentwässerungskonzeptes der Hydroconsult GmbH, GZ: 21-0148 vom 13.12.2022

Öffentliche Interessen

- Orts- und Landschaftsbild
- Grünraumgestaltung



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan 1.0 idF 1.11

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung (Zufahrt) des Planungsareals hat aus Süden über eine neu zu schaffende Einfahrt, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen. In diesem Bereich grenzt das Bebauungsplangebiet bereits direkt an die Talstraße (Grundstück 1687/3, Öffentliches Gut). Die Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet hat im Norden, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen. Es herrscht somit grundsätzlich eine Einbahnregelung. Lediglich Radfahrer, Müll-, Straßendienst- und Einsatzfahrzeuge sind von dieser ausgenommen.

Im Norden wurde im Rahmen der FWP-Änderung 1.11 entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 1277 Richtung Westen eine Verkehrsfläche, mit weiterführender Anbindung an die Talstraße, ausgewiesen. Spätestens im Zuge der ersten Baubewilligung betreffend das Bebauungsplangebiet ist diese Verkehrsfläche zu errichten und somit dieses Aufschließungserfordernis zu erfüllen. Für den gesamten Bereich wurde auch eine Verkehrsuntersuchung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis vom Büro PLANUM Fallast & Partner GmbH von August 2022, GZ: 22-016, erstellt (siehe Anhang).

Erschließungs- und Strukturkonzept

Die innere Erschließung hat über eine neu zu errichtende zentrale Erschließungsstraße, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen. Diese ist als einbahngeregelte Straße in Richtung Norden zu errichten und ist hiermit grundsätzlich eine Durchwegung des gesamten Bebauungsplanareales gegeben.

Die Straßenraumbreite der Erschließungsstraße hat mindestens 6,0 m zu betragen. Der Straßenraum beinhaltet neben der Fahrbahn auch das Bankett sowie allfällige Entwässerungsanlagen.

Beim gegenständlichen Planungsgebiet handelt es sich um ein Grundstück und sind grundsätzlich keine Teilungen geplant. Ausreichende Regelungen sind durch die Festlegungen im Bebauungsplan gegeben. Nachträgliche Teilungen sind jedoch zulässig, wobei dabei jedenfalls die baugesetzlichen Bestimmungen, der Bebauungsdichterahmen des Flächenwidmungsplanes sowie sämtliche Festlegungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind.

Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung

Diesbezüglich liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt von Hydroconsult GmbH vom 13.12.2022, GZ: 21-0148, vor (siehe Anhang) und sind die in diesem Konzept, oder eine an dessen Stelle tretende Nachfolgeuntersuchung, enthaltenen Auflagen und Vorgaben einzuhalten.

Im Rahmen einer Bodenbeurteilung wurde festgestellt, dass eine Verbringung (Versickerung) der Meteorwässer auf dem gegenständlichen Bebauungsplanareal nicht möglich ist. Gemäß Oberflächenentwässerungskonzept sollen die künftig anfallenden Oberflächenwässer gesammelt und in ein unterirdisches Speicherbecken geleitet werden. Die in dem Speicherbecken eingeleiteten Wässer sollen über einen Drosselschacht und weiterführend über ein Ablaufrohr in den östlich bestehenden Entwässerungsgraben, der letztendlich zum Erabach führt, entwässert werden. Dazwischen sollen die Wässer über einen Vorreinigungsschacht gereinigt werden. Der Drosselabfluss wird im Oberflächenentwässerungskonzept mit maximal 4,0 l/s festgelegt.

Bei Ereignissen, die über dem Bemessungsereignis liegen, kann es zu Rückstauerscheinungen und zu einem Überlaufen der Entwässerungssysteme kommen. Bei der höhenmäßigen Außenanlagengestaltung ist deshalb darauf zu achten, dass keine Wässer in die Gebäude (Lichtschächte, Luftschächte, Garagen, Eingänge etc.) eindringen können bzw. dass diese im Vergleich zum Istzustand zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken führen können.

Aus westlicher Richtung ist ausgehend von den Oberliegern mit Hangwasserzutritten zu rechnen. Daher ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Hangwasserfanggraben zu errichten, der am nördlichen Grundstücksrand über eine Rohrleitung ebenfalls in den bestehenden Entwässerungsgraben entwässert werden soll.

Dem Ansuchen um Baubewilligung ist ein auf das Einreichprojekt abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung beizulegen. In Bezug auf die hydraulische Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwassersickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, auf das ÖWAV-Regelblatt 35, Ausgabe 2009 und das ÖWAV-Regelblatt 45, Ausgabe 2015 sowie auf das DWA-Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.

Errichtung eines Rückhaltebeckens im Nahbereich auf Basis des Oberflächenentwässerungskonzeptes der Hydroconsult GmbH, GZ: 21-0148 vom 13.12.2022

Das geplante Rückhaltebecken liegt zwar im direkten nordöstlichen Anschluss, jedoch außerhalb des Bebauungsplanareals. Konkrete Festlegungen können im Bebauungsplan somit nicht getroffen werden. Konkrete Aussagen und Festlegungen dazu finden sich im angeführten Oberflächenentwässerungskonzept. Das Rückhaltebecken stellt grundsätzlich einen Zwischenspeicher vor Einleitung der gesammelten Meteorwässer in den bestehenden Entwässerungsgraben und weiterführend in den Erabach dar. Spätestens im Zuge der ersten Baubewilligung betreffend das Bebauungsplangebiet ist das Rückhaltebecken zu errichten und somit dieses Aufschließungserfordernis zu erfüllen.

Orts- und Landschaftsbild

Im Rahmen der Vorabstimmungen wurde u.a. auch ein Ortsbildsachverständiger beigezogen. Hinsichtlich der gestalterischen Festlegungen im Bebauungsplan wird auf die Vorgaben der Gemeinde unter Punkt 0 verwiesen.

Grünraumgestaltung

Um die Bodenversiegelung hintanzuhalten und zur Sicherstellung einer adäquaten und qualitativ hochwertigen Bepflanzung sind entsprechende Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Pflanzgeboten, zu erhaltenden Freiräumen, lebende Zäune etc. zu treffen. Diesbezüglich wird grundsätzlich auf die entsprechenden Vorgaben und Erläuterungen im nachfolgenden Punkt verwiesen.

Neben den einzelnen Gartenflächen zu den Wohneinheiten, ist auch eine Allgemein- und Spielfläche im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Diese bildet eine zentrale Erholungs- und Begegnungsfläche für die Gesamtanlage und werden entsprechende Bepflanzungen vorgegeben.

Vorgaben der Gemeinde

Über die Aufschließungserfordernisse hinausgehend wurden seitens der Gemeinde Fernitz-Mellach u.a. Festlegungen betreffend die Gestaltung getroffen, um eine Einbindung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Im Sinne dieser Zielsetzung soll die im Umgebungsbereich vorhandene Gebietstypizität fortgesetzt werden.

Zu § 5 Bauplätze und Baufelder

Die Einteilung des Bebauungsplanareals ergibt sich grundsätzlich aus der zu errichtenden zentralen Aufschließungsstraße und sind insgesamt 9 Bebauungsareale vorgesehen. Im Zuge der Vermessung sind geringfügige Abweichungen im Ausmaß von +/- 1,0 m zulässig, wobei jedenfalls sämtliche Festlegungen des Bebauungsplanes auch weiterhin zu berücksichtigen und einzuhalten sind (z. B. Einhaltung der festgelegten Abstände der Baugrenzlinien für Hauptgebäude zu den Grundstücksgrenzen).

Nachträgliche Teilungen sind zulässig, wobei dabei jedenfalls für jeden Bauplatz die baugesetzlichen Bestimmungen, der Bebauungsdichterahmen des Flächenwidmungsplanes sowie sämtliche Festlegungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind.

Zu § 6 Bebauungsweise

Die geplanten Hauptgebäude sind in offener, gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise zu errichten.

Zu § 7 Bebauungsdichte, - grad, Bodenversiegelung

Gemäß dem Flächenwidmungsplan 1.0 idF 1.11 ist für den gegenständlichen Bereich ein Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 festgelegt und erfolgen demgegenüber keine Einschränkungen.

Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,4 festgelegt und orientiert sich an der Bestandssituation im Umgebungsbereich.

Zur Vermeidung zu starker Flächenversiegelung, welche nachteilige ökologische und kleinklimatologische Auswirkungen hat, wird ein Bodenversiegelungsgrad von maximal 0,5 festgelegt. Durch diese Maßnahmen wird neben grünräumlicher Aspekte der Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, eine Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung und weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit) erzielt.

Zur Sicherstellung eines vergleichbaren Regulativs sind für die Berechnung des Versiegelungsgrades sämtliche bebaute und befestigte/versiegelte Flächen, bezogen auf den Bauplatz (Grundstück), zu berücksichtigen. Somit ist sichergestellt, dass nur ein bestimmter Anteil des Bauplatzes versiegelt wird, unabhängig von der tatsächlich errichteten Gebäudefläche. Dabei sind die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. ihres

Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades zu berücksichtigen.

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren, unter Berücksichtigung der Abflussbeiwerte gemäß einschlägiger Normen (z. B. ÖNORM B 2506/1, DWA M153), rechnerisch und nachvollziehbar nachzuweisen. Die nachfolgende Abbildung stellt beispielsweise die Abflussbeiwerte gemäß ÖNORM B2506-1 dar.

Art der Entwässerungsfläche	Abflussbeiwert a_n
hartgedeckte Dächer	1,0
extensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,5
intensiv begrünte Dächer gemäß ÖNORM L 1131 sowie ÖNORM B 2501	0,3
befestigte (zB asphaltierte) Höfe und Wege	0,8 bis 1,0
Kieswege (verdichtet)	0,6 bis 0,8
Grünflächen und Rasengittersteine, je nach Neigung und Durchlässigkeit inklusive Untergrund	< 0,5

Abflussbeiwerte gemäß ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01

Zu § 8 Lage und Stellung der Gebäude

Auf Basis des vorliegenden Bebauungskonzeptes werden insgesamt 9 Bebauungsareale, gemäß der zeichnerischen Darstellung, festgelegt und sind die Haupt- und Nebengebäude innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien zu errichten.

Eine Überschreitung bzw. Situierung außerhalb der Baugrenzlinien ist für Grundstückszufahrten, Fußwege, Terrassen, Balkone, Vordächer, Pergolen, überdachte Wertstoffsammelstellen, Spielplätze, Kinderspielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Wasserbecken, Sickeranlagen und dergleichen zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden oder anderen dichterrelevanten baulichen Anlagen ist außerhalb der Baugrenzlinien demnach nicht zulässig.

Für das gesamte Areal sind die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß §13 Stmk. BauG idgF einzuhalten.

Zu § 9 Höhe der Gebäude

Unter Berücksichtigung der festgelegten maximalen Geschoßanzahl iVm dem natürlichen Gelände wird die Gebäudehöhe für die Traufenseite festgelegt. Dabei wird noch zwischen der Talseite, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m, und der Bergseite, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,0 m, unterschieden.

Damit werden die in diesem Siedlungsbereich befindlichen und ortüblichen Geschoßigkeiten und Höhen fortgeführt bzw. auch sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung nicht über die Bestandsobjekte im Umgebungsbereich hinausragt.

Technische Anlagen, wie z.B. Antennen, Rauchfänge, Rohraufsätze dürfen die festgelegten Gebäudehöhen punktuell überschreiten.

Zu §10 Geschößanzahl

Die maximal zulässige Geschößanzahl wird mit 1 Vollgeschoß und 1 ausgebauten Dachgeschoß, mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,5 m, festgelegt. Dies ergibt sich aus der topgrafischen Situation (Hanglage), um die mögliche optische Wirkung einer Dreigeschoßigkeit hintanzuhalten, da zusätzlich talseitig ebenerdige Untergeschoße/Kellergeschoße zulässig sind.

Zu § 11 Dachformen und Dächer

Als zulässige Dachform für Hauptgebäude wird ausschließlich das Satteldach festgelegt, da diese Dachform für den Umgebungsbereich prägend ist. Entsprechend dem Gebietscharakter hat die Dachneigung zwischen 25° und 45° zu betragen und sind die Dacheindeckungen der Hauptgebäude mit kleinteiligem rot- bis rotbraunem Deckungsmaterial auszuführen. Nebengiebel und Dachgauben sind im untergeordneten Ausmaß zulässig, wobei diese entweder als Quergiebelgauben mit denselben Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien wie das Hauptdach oder als Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° in derselben Farbdeckung wie das Hauptdach auszubilden sind, um mit dem Hauptdach jedenfalls eine optische Einheit zu bilden.

Für Nebengebäude und Schutzdächer/Carports sind zusätzlich Flachdächer und Pultdächer mit maximal 10° Dachneigung zulässig, da diese nicht ortsbildprägend in Erscheinung treten. Diese sind entweder extensiv zu begrünen oder in grauer Abdeckung auszuführen, wenn eine Solar- oder PV-Aufdachanlage errichtet wird.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung sowie der Geländesituation werden auch die Hauptfirstrichtungen im Verordnungsplan festgelegt. Dementsprechend sind die Hauptgebäude hangparallel zu errichten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen zu integrieren oder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe, unter Berücksichtigung der erforderlichen Hinterlüftung der Module, auszuführen.

Zu § 12 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung

Für das gesamte Planungsgebiet gilt, dass grelle und glänzende Fassadenfarben, welche nicht dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild entsprechen, unzulässig sind. Unter grellen Farben sind reine Farben mit hoher Leuchtkraft zu verstehen, die keine Abstufung durch eine Beimischung der Farben weiß oder schwarz haben. Ferner ist die Verwendung von kontrastierenden Farben wie beispielsweise schwarz und weiß nicht zulässig.

Für eine Beurteilung durch die Baubehörde ist im Bauverfahren ein Material- und Farbkonzept mit Ansichten der Gebäude vorzulegen. Damit soll eine bestmögliche Integration in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Zu § 13 Verkehrserschließung, Abstellflächen

Betreffend Verkehrserschließung wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 7 zu § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes 7 verwiesen.

Entsprechend der Bestimmung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes wird die Anzahl der zu errichtenden PKW-Stellplätze, aufgrund der erhöhten Mobilität und Ausstattung der steirischen Bevölkerung und zur Sicherstellung der Freihaltung der Erschließungsstraße, mit mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt. Dies ist auch mit dem Fehlen öffentlicher Parkplätze im Nahbereich begründet. Ferner erfolgt die Festlegung, um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatzfahrzeugen und Entsorgungsfahrzeugen, zu vermeiden, und liegt das Freihalten der Erschließungsstraße somit im besonderen Interesse der Gemeinde.

Die Errichtung von überdachten PKW-Abstellflächen (Carports) ist nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen oder auf den im Ordnungsplan dargestellten Flächen für „Carports“ zulässig. Zusätzlich sind weitere PKW-Abstellflächen im Freien auch auf den im Ordnungsplan dargestellten „Abstellflächen im Freien“ zulässig.

Um eine Bodenversiegelung zusätzlich möglichst gering zu halten, sind als Stellplatzbefestigungen für Kfz-Abstellflächen im Freien sowie für die Befestigung der im Ordnungsplan dargestellten „Verkehrsflächen wasserdurchlässig“ z. B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Zu §14 Freiflächen, Bepflanzungen

Im Sinne des Umweltschutzes und vor allem für eine positive Außenraumgestaltung unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses „Grünraumgestaltung“ werden mehrere Bepflanzungen vorgeschrieben. Im Bereich der Allgemein- und Spielfläche sind mindestens 2 mittel- bis großkronige, heimische und standortgerechte Laubbäume, die vor allem als Schattenspender fungieren sollen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weiters ist je 4 oberirdische PKW-Abstellflächen mindestens ein mittelkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei diese vorzugsweise zwischen den Abstellflächen oder in deren Randbereichen situiert werden sollen.

Da Bepflanzungen ein wesentliches Gestaltungselement des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes darstellen, sind diese naturnah und standortgerecht mit heimischen Gewächsen vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujenhecken und invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Mit den gegenständlichen Festlegungen wird ferner sichergestellt, dass die nicht bebauten Freiflächen einer Gestaltung zugeführt werden, welche einem angenehmen Wohnumfeld zuträglich sind und möglichst viele Grünflächen sicherstellt. Dies wird durch die Festlegung einer Allgemein- und Spielfläche gefördert.

Gemäß §41 (3) StROG 2010, sind Festlegungen in Bebauungsplänen, die Maßnahmen zum Gegenstand haben, die nicht den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes unterliegen (z. B. Pflanzgebote), von den grundbücherlichen Eigentümern der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis spätestens zum Ablauf eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Erteilung der

Benutzungsbewilligung betreffend die baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück, zu verwirklichen.

Zu §15 Einfriedungen und lebende Zäune

Gemäß §11 (1) Stmk. BauG idgF sind Einfriedungen und lebende Zäune so auszuführen bzw. so zu erhalten, dass weder das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt noch eine Gefährdung von Personen und Sachen herbeigeführt wird.

In Entsprechung dieser Vorgaben sind Einfriedungen nur in licht- und luftdurchlässiger Form und überwiegend blickdurchlässig (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun), mit einer Höhe bis maximal 1,50 m zulässig. Hiermit kann eine Tunnelbildung vermieden werden und ist durch die überschaubare Höhe die Erhaltung von Sichtbeziehungen sichergestellt.

Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit 2,0 m festgelegt, um eine übermäßige Beschattung benachbarter Grundstücke und damit Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Dieser Zielsetzung entspricht auch der Mindestabstand von 1,0 m zur Grundgrenze, um die Pflege / den Rückschnitt vom eigenen Grund aus jederzeit zu ermöglichen, wobei gleichzeitig die Beschattung auf das Nachbargrundstück noch weiter verringert wird. Dieser Grenzabstand wird von der Mitte jenes Triebes gerechnet, welcher der nächste zur Grundgrenze ist. Maßgeblich ist die Stelle, an der der Trieb aus dem Boden austritt. Hierfür sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Es ist besonders darauf Acht zu geben, dass lebende Zäune die Sichtweiten generell und vor allem in Kreuzungsbereichen nicht beeinträchtigen.

Zu § 16 Geländeänderungen, Stützbauwerke

Unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes und dem gegebenen West-Ost-Gefälle sind Geländeänderungen im Sinne von Anschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von +/- 1,0 m zulässig. Die Ränder bei Geländeänderungen sind jedenfalls in geböschter Form und dauerhaft begrünt auszuführen. Großflächige Anschüttungen sind grundsätzlich zu vermeiden und sollen nur für die funktional erforderlichen Flächen (z. B. Terrassenbereiche, Zugänge) erfolgen.

Stützmauern sind generell nicht zulässig, da diese gebietsuntypisch sind und daher das Straßen- und Ortsbild stören. Ausgenommen davon sind lediglich Stützmaßnahmen für Retentionsmaßnahmen wie beispielsweise Speicher-/Rückhaltebecken. Steinschichtungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig und mit einer dauerhaften Bepflanzung zu begrünen.

Zu § 17 Oberflächenentwässerung

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 'Zu § 4 Festlegungen im Flächenwidmungsplan' verwiesen.

Zu § 18 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung hat durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation zu erfolgen. Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an die Ortswasserleitung der Gemeinde zu erfolgen.

Generell sind alle künftigen neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden Infrastrukturleitungen unterirdisch anzuordnen, da weitere oberirdische Leitungsführungen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

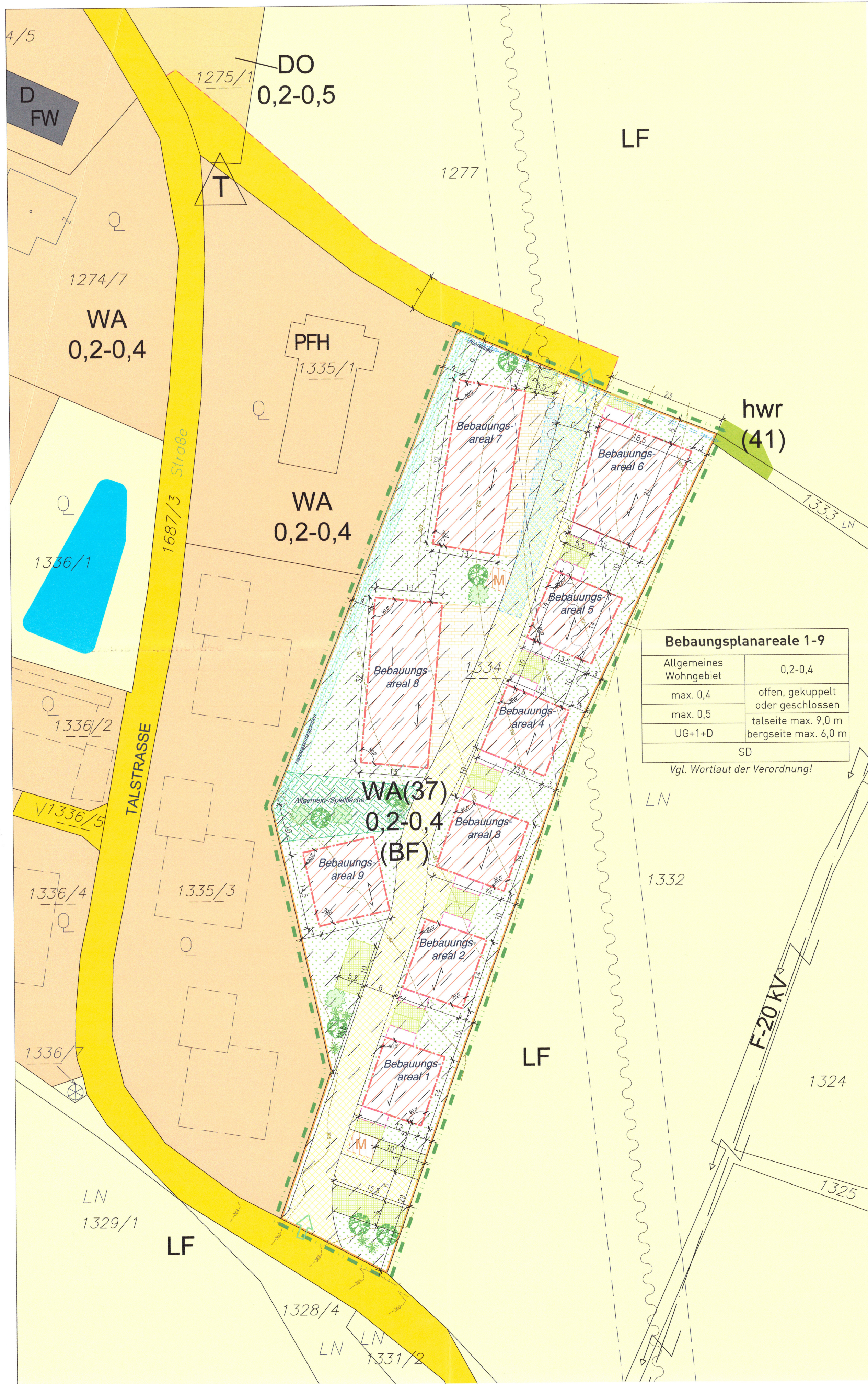
Verfahren

Für die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird ein Auflageverfahren gemäß §40 (6) Z1 des StROG 2010 durchgeführt.

Die Verordnung tritt gemäß den Bestimmungen des StROG 2010 und der Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Zeichnerische Darstellung

Rechtsplan



Bebauungsplanareale 1-9

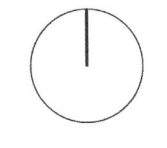
Allgemeines Wohngebiet	0,2-0,4
max. 0,4	offen, gekuppelt oder geschlossen
max. 0,5	talseite max. 9,0 m bergseite max. 6,0 m
UG+1+D	
SD	

Vgl. Wortlaut der Verordnung!

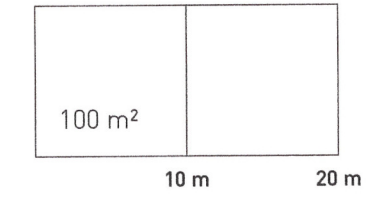
Legende

- Kataster Grundgrenze Bestand
- Allgemeines Wohngebiet
- Dorfgebiet
- Aufschließungsgebiet
- Bebauungsfristen
- Verkehrsfläche
- Freiland
- Sondernutzung im Freiland - Hochwasserrückhaltebecken
- Versorgungsanlage von überörtlicher Bedeutung ... Transformator
- Hochspannungserdkabel Strom Bestand
- Teich
- Richtfunkstrecke
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Einrichtungs-Ersichtlichmachung FW...Feuerwehr PFH...Pfegeheim
- Teilungsentwurf / Katasterberichtigung
- Gebäudenachführung
- Geltungsbereich
- Baugrenzlinie inkl. Kotierung in m
- Bebauungsareal für Haupt- und Nebengebäude
- Carport
- Allgemein- und Spielfläche
- Freiflächen
- Erschließungsstraße
- Abstellflächen im Freien
- Verkehrsfläche wasserdurchlässig
- Geländeschichtlinien Bestand
- Unterirdisches Speicherbecken
- Hangasserfanggraben
- Bepflanzung (Vorschlag)
- Wertstoffsammelstelle (Vorschlag)
- Erschließung Bebauungsplanareal (Ein-/Ausfahrtn)
- Hauptfirstrichtung

ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB
DKM Stand 04/2025



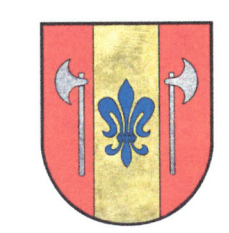
Maßstab
1:500



Nutzungsschablone

Widmung gem. FWP	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Bebauungsweise
Bodenversiegelung	Gebäudehöhe
Geschoße	Dachformen

Vgl. Wortlaut der Verordnung!



Gemeinde
Fernitz-Mellach

Bebauungsplan B18 "Talstraße - Nord"

Rechtsplan | Entwurf zur Auflage

Plandatum: 24.10.2025
GZ: RO-606-62 / BPL B18
Planverfasser: *[Signature]*

Von 03.11.2025 bis 29.12.2025
Aufsicht: *[Signature]*
Auftragsnummer: *[Signature]*
Datum: *[Signature]*
GZ: *[Signature]*

Datum: *[Signature]*
GZ: *[Signature]*
Verordnungsprüfung gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: *[Signature]*
GZ: *[Signature]*
Beschluss Gemeinderat gemäß § 38 (6) StROG 2010
Datum: *[Signature]*
GZ: *[Signature]*
Rechtskraft

Interplan
Ziviltechniker
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0