



Gemeinde
Fernitz-Mellach

Bebauungsplan B8 „Buchkogel“

Auflage

Verordnung gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 idgF. LGBl. Nr. 73/2023 (Wortlaut und Plan)
Erläuterungsbericht

Auflage von 18.03.2024 bis 14.05.2024

Für die Gemeinde:
Der Bürgermeister

(Robert Tulnik)

Beschluss am _____

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

(Robert Tulnik)

Kundmachung von _____ bis _____

Inkrafttreten am _____

battyan | Raumplanung Raumordnung Raumentwicklung

DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung, Ortsbildsachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt- & Ortsplanung

A: Franziskanerplatz 10 A 8010 Graz mail: office @ battyan.at web: www.battyan.at T: 0316 225027 M: 0664 5533785

Verordnung der Gemeinde Fernitz-Mellach Bebauungsplan B8 „Buchkogel“ - Wortlaut

§ 1 Allgemeines

- (1) Gemäß §§ 40 und 41 StROG 2010 i.d.F. LGBL. Nr. 73/2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Fernitz-Mellach in seiner Sitzung vom _____ den Bebauungsplan B8 „Buchkogel“ nach Auflage vom _____ bis _____ beschlossen.
- (2) Die Verordnung des Bebauungsplans besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung vom 15.02.2024, M 1:500, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0916/2023.
- (3) Der Geltungsbereich der Verordnung umfasst die Teilflächen der Grundstücke 287/7, 290/2, 292/2, 293/1, 289/1, 289/2 und 1925/6 KG 63214 Fernitz in einem Gesamtausmaß von ca. 11.880 m² sowie Teilflächen der Teilflächen der Grundstücke 293/1, 289/1 und 289/2 KG 63214 Fernitz in einem Gesamtausmaß von ca. 290 m² (jeweils digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit).

§ 2 Ersichtlichmachungen¹ gemäß § 41 Abs. 1 Z 1 StROG 2010²

- (1) Der Geltungsbereich ist als *Aufschließungsgebiet der Baugebietskategorie Reines Wohngebiet (WR (18)) gemäß §29 (3) iVm §30 (1) ZI StROG 2010 idF LGB115/2022, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3, ausgewiesen. Für dieses Aufschließungsgebiet wird im siedlungspolitischen Interesse das Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes unter Beachtung folgender Aufschließungserfordernisse bzw. öffentlicher Interessen festgelegt:*
 - *Äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Am Petersgrund II, Grundstück 1925/6 KG 63214 Fernitz, (Leistungsfähigkeitsnachweis gemäß dem Verkehrsgutachten, erstellt von verkehrplus GmbH vom Dezember 2022)*
 - *Erschließungs- und Strukturkonzept inklusive Errichtung einer mindestens 6,0 m breiten inneren Erschließungsstraße, unter Einbindung der südlichen Umkehren*
 - *Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung der Fließpfade*

Die beiden Verkehrsflächen am südlichen Rand des Bebauungsplans liegen ebenso im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Öffentliche Interessen:

- *Bedachtnahme des Widmungsgebietes 1 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg 2018*
- *Orts- und Landschaftsbild: Gestaltungsvorgaben (Bebauungsweise, Höhenentwicklung, Dachgestaltung, Fassadengestaltung) zur baulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild*
- *Grünraumgestaltung: Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Pflanzgeboten, zu erhaltenden Freiräumen und -flächen, Abstellplätzen, Versiegelungsgrad, lebende Zäune, Einfriedungen und Geländeänderungen. Die Erfüllung und Umsetzung der*

¹ Rechtswirksame und dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungen und Verordnungen

² Kursivtext: Zitat aus der rechtskräftigen Flächenwidmungsplanänderung 1.08

v.a. Aufschließungserfordernisse liegt im Zuständigkeitsbereich des Grundeigentümers bzw. Bauwerbers.

- (2) *Gemäß Bebauungsplanzonierung idgF. der Flächenwidmungsplanänderung 1.08 ist für das im Folgenden dargestellte Gebiet ein Bebauungsplan erforderlich:*

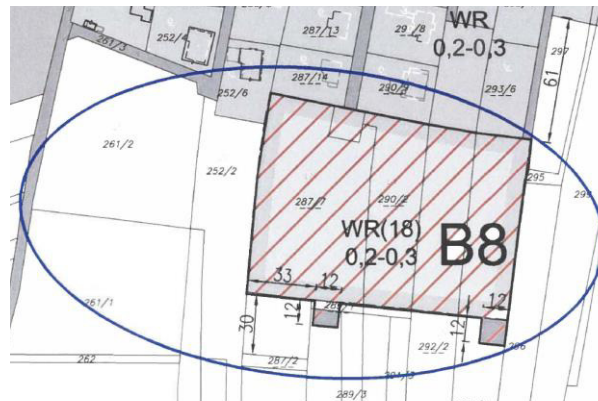


Abb. 1: Ausschnitt Bebauungsplanzonierung

- (3) Planungsgrundlagen sind:
- der aktuelle digitale Kataster sowie die Höhenschichtenlinien samt Naturstandvermessung, verfasst von Vermessung Breinl ZT GmbH, Stubenberggasse 5, 8010 Graz, per E-Mail vom 26.07.2023
 - Textliche Vorgaben zur Oberflächenentwässerung, verfasst von Dipl.-Ing. Gerald Sibetz, staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Bauwesen, 8071 Hausmannstätten, per E-Mail vom 08.02.2024
 - Konzept zum Hangwasserschutz, verfasst von Lugitsch & Partner ZT GmbH, Zweigniederlassung Graz, 8010 Graz, 8010 Graz, per E-Mail vom 13.02.2024
 - Konzept für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation, verfasst vom Abwasserverband Grazer Umland, GZ.: 02/2024/0001 "Bebauung B8 Buchkogel", per E-Mail vom 08.02.2024 (Quelle: Gemeinde Fernitz-Mellach)

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

- (1) Verkehrsflächen:
- a) Die äußere Erschließung hat über die Gemeindestraße „Am Petersgrund“, Grundstück 1925/6 KG 63214 Fernitz zu erfolgen.
 - b) Die innere Erschließung hat über die im Rechtsplan festgelegte Verkehrsfläche V zu erfolgen. Die Verkehrsfläche V wird als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.
 - c) Die Verkehrsfläche V ist mit einer Breite von mindestens 6 Metern festgelegt und ist mit mindestens 4 Metern Breite zu befestigen. Verbreiterungen zufolge technisch erforderlicher Maßnahmen wie insbesondere zufolge von Geländeänderungen für das Straßenprojekt sowie die Niederschlagswasser- und Hangwasserentsorgung sind zulässig.
 - d) Am Ende der Verkehrsfläche V sind die im Rechtsplan dargestellten Wendehämmer mit mindestens 12 Metern Breite zu befestigen.
 - e) Sämtliche Verkehrsflächen sind auf den befahrbaren Flächen staubfrei und dem Stand der Technik entsprechend auszuführen.

- f) Für die Wohnfunktion sind je Bauplatz mindestens zwei Pkw- Stellplätze und ein Besucherparkplatz auf eigenem Grund vorzusehen.
 - g) Ist eine andere Nutzung als die Wohnnutzung beabsichtigt, ist ein entsprechend den Bestimmungen des § 89 Abs. 3 Stmk. BauG ausreichendes Angebot an KFZ- Stellplätzen vorzusehen.
 - h) Zufahrten und Wege auf Bauplätzen sind hinsichtlich ihres Ausmaßes auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu reduzieren, die versiegelte Fläche ist möglichst gering zu halten.
 - i) Zwischen den Bauplätzen 1 und 2 wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von mindestens 2 Metern festgelegt.
- (2) Freiflächen und Grünanlagen:
- a) Im Geltungsbereich sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend attraktive und begrünte Freiräume nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 - b) Die Errichtung von Steinschichtungen und Stützmauern udgl. ist unzulässig. Ausgenommen davon sind Stützbauwerke, wenn diese mit Gebäuden eine bauliche Einheit bilden, wie insbesondere im Bereich von Kellerstiegen, Terrassen, Carports und Garagen udgl. sowie technisch erforderliche und für die Aufschließung erforderliche Bauwerke. In diesem Fall sind die Stützbauwerke auf das technisch unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren.
 - c) Geländeaufschüttungen im Ausmaß von mehr als 1,5 Meter, gemessen ab natürlichem Gelände, sind unzulässig.
 - d) Geländeänderung sind mit flachen Böschungswinkeln im Verhältnis von B:H = 3:1 oder flacher abzuböschten und dauerhaft natürlich zu begrünen.
 - e) Bepflanzungsmaßnahmen sind ausnahmslos in Form von heimischen und standortgerechten Gehölzen herzustellen. Je Bauplatz ist zumindest ein Baum innerhalb der Grünfläche mit einem Kronendurchmesser von mindestens 3m zu pflanzen.
 - f) Für Einfriedungen sind ausnahmslos licht- und luftdurchlässige Zäune und/oder Hecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen („lebende Zäune“), jeweils mit einer Maximalhöhe von 1,5m zulässig. Davon ausgenommen sind Zaunsockel und Zaunsäulen sowie im Bereich von Eingängen und Einfahrten angeordnete Türen und Tore, welche auch in blickdicht ausgeführt werden können.
 - g) Die Grünflächen gemäß Rechtsplan sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind einmalig je Bauplatz Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 12m² sowie bauliche Anlagen gemäß § 21 (1) Z 2 lit. d³ Stmk. BauG 1995
- (3) Bebauungsweisen:
- a) Für Gebäude ausgenommen Nebengebäude ist ausnahmslos die offene Bebauungsweise zulässig.
 - b) Für Nebengebäude und überdachte KFZ-Stellplätze ist ausnahmslos die offene oder gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

³ Gemäß § 21 (1) Z 2 lit. d Stmk. BauG 1995: Wasserbecken bis zu insgesamt 100 m³ Rauminhalt, Saisonspeichern für solare Raumheizung und Brunnenanlagen sowie Anlagen zur Sammlung von Meteorwasser (Zisternen);

- (4) Höhenentwicklung der Gebäude:
- a) Die maximal zulässige traufenseitige Gebäudehöhe⁴ beträgt im nordöstlichen Gebäudeeck 4,25 Meter und im nordwestlichen Gebäudeeck 7,25 Meter.
 - b) Die maximal zulässige Geschözzahl beträgt ostseitig max. Kellergeschoß⁵, Erdgeschoß und ausbaufähiges Dachgeschoß. Richtung Westen ist ein maximal zweigeschoßiges Erscheinungsbild inkl. Dachgeschoß zulässig.
- (5) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:
- a) Der Bebauungsdichterahmen⁶ beträgt 0,2-0,3.
 - b) Der Bebauungsgrad⁷ beträgt maximal 0,3.
 - c) Der Grad der Bodenversiegelung⁸ beträgt maximal 0,35.
 - d) Im Bauverfahren sind nachvollziehbare Berechnungen für alle städtebaulichen Kennwerte vorzulegen.
 - e) Je Bauplatz ist die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten zulässig, wobei hierdurch nicht der Charakter eines Doppelwohnhauses erzeugt werden darf.

§ 4 Festlegungen gemäß § 41 Abs. 2 StROG 2010

- (1) Lage, Stellung und Proportionen der Gebäude:
- a) Die im Bebauungsplan festgelegten Bauplätze und Verkehrsflächen sind durch die Vereinigung und Teilung von Grundstücken gemäß §§ 45 und 47 StROG 2010 als Grundstücke im Sinne des § 22 (2) Z3 St. Baugesetz 1995 zu teilen. Abweichungen von maximal 5 Prozent der Fläche sind zulässig.
 - b) Hauptgebäude⁹ müssen innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzlinie für Hauptgebäude errichtet werden.
 - c) Hauptgebäude sind im Grundriss längsgestreckt, d.h. mit einem deutlichen Unterschied zwischen Länge und Breite, auszuführen, wobei das Seitenverhältnis zwischen Länge und Breite mindestens 1:1,25 oder länglicher zu betragen hat.
 - d) Untergeordnet sind auch Anbauten, welche mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden, mit einer bebauten Fläche von maximal 50 m², jedoch maximal 30% der bebauten Fläche gemäß lit. b, zulässig.
 - e) Hauptgebäude müssen hinsichtlich ihrer Ausrichtung der im Bebauungsplan festgelegten Längsrichtung für Hauptgebäude entsprechen, wobei Abweichungen von max. 5 Grad in beide Richtungen zulässig sind.
 - f) Nebengebäude¹⁰ sind innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzlinien für Haupt- oder Nebengebäude errichtet werden, sind jedoch auf maximal ein Nebengebäude je Bauplatz beschränkt.

⁴ Gemäß § 4 Z 31 Stmk. BauG 1995: Gebäudehöhe: der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüber liegenden Dachsaum. (hier jeweils gemessen an der Traufe, Giebelseiten bleiben hiervon unberührt).

⁵ Aufgrund der Geländesituation kann das Kellergeschoß auch als Erdgeschoß gelten. Jedenfalls einzuhalten ist die Gebäudehöhe.

⁶ Gemäß § 4 Z 16 Stmk. BauG 1995: Bebauungsdichte: Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschossfläche der Geschosse durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

⁷ Gemäß § 4 Z 17 Stmk. BauG 1995: Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche.

⁸ Gemäß § 4 Z 18a Stmk. BauG 1995. Bodenversiegelung: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.

⁹ Als „Hauptgebäude“ gelten alle Gebäude ausgenommen Nebengebäude.

¹⁰ Gemäß § 4 Z 47 StBauG: Nebengebäude: eingeschobige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschözhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²

- (2) Gestaltung von Gebäuden und Anlagen: Dachformen, Materialien, Farben
- a) Gebäude sind mit symmetrischen Satteldächern oder Schopfwalmdächern mit einer Dachneigung von 35-48 Grad auszuführen.
 - b) Abweichend davon ist für untergeordnete Anbauten gemäß (1) lit. b sowie für Nebengebäude folgende Dachformen zulässig:
 - Dieselbe Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude gemäß (1) lit. a, wobei der Querfirst mindestens 1m unter dem Hauptfirst zu errichten ist. Diese Festlegungen gelten auch für Gaupen.
 - Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 7 Grad, wobei die Oberkante dieses Daches jedenfalls unter der Traufe des Hauptdaches anzusetzen ist.
 - c) Folgende Dachdeckungen werden festgelegt:
 - Für Steildächer (Satteldächern oder Schopfwalmdächer) sind ausnahmslos kleinteilige und fugenbildende Dachdeckungen in rot- bis rotbrauner Farbe und nicht glänzender bzw. nicht reflektierender Oberfläche zulässig.
 - Für flach geneigte Dächer (Flachdächer oder Pultdächer) sind ausnahmslos zumindest extensiv begrünte Dächer zulässig. Ausgenommen davon sind Flachdächer, welche als Terrasse genutzt werden oder mit Solar- und PV-Anlagen bebaut werden sollen.
 - d) Abweichend zu diesen Festlegungen sind Solar- und PV-Anlagen ausnahmslos wie folgt zulässig:
 - Auf Flach- oder Pultdächern mit einer maximalen Höhe von 0,5m über Dachoberkante
 - Solar- und PV-Anlagen auf Steildächern sind dachparallel unmittelbar unter der Firstlinie anzuordnen, zu einer Fläche zusammenzufassen und in vollschwarzer Farbe auszuführen. Davon abweichend sind diese Anlagen in derselben Farbe wie jene der Dachfläche zulässig. Die Größe der dieser Anlagen darf 30 Prozent der Dachfläche nicht überschreiten.
 - Die Fassaden sind in zurückhaltender, nicht greller und nicht reflektierender Oberfläche auszuführen. Die Verwendung von reinweißen Farben ist unzulässig.
- (3) Umweltschutz (Niederschlagswässerentsorgung):
- a) Sämtliche im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswässer auf befestigten Flächen sind je Bauplatz in einem dichten Pufferspeicher mit zeitlich verzögerter und gedrosselter Ableitung ($Q = \text{maximal } 0,5 \text{ Liter/sek.}$, in Summe 5 Liter/sek.) über die erforderlichen und noch zu errichtenden Regenwasserkanäle zu entsorgen und einem noch zu errichtenden Retentionsbecken zuzuführen.
 - b) Auf bituminös befestigten Aufschließungsstraßen sind die anfallenden Niederschlagswässer über eine ausreichende Querneigung einer straßenparallel zu errichteten Rasenmulde zuzuführen, vorzureinigen und über Einlaufschächte einer in Kiesbett verlegten Drainagerohrleitung zuzuführen. Diese Wässer sind vorgereinigt ebenfalls dem in Tieflage zu errichtenden Retentionsbecken zuzuführen.
 - c) Die Verkehrsfläche V ist derart zu planen und auszuführen, dass ein gesicherter und schadloser Abfluss der zwischengespeicherten Wässer erfolgt.
 - d) Im Bauverfahren ist eine fachkundig geplante und dem Stand der Technik entsprechende Einreichplanung vorzulegen und zu bewilligen. Technisch vergleichbare Lösungen sind zulässig.

- (4) Umweltschutz (Hangwässerentsorgung):
- a) Die im Geltungsbereich anfallende Hangwässer sind entsprechend dem vorliegenden Konzept der Lugitsch & Partner ZT GmbH im nördlichen, nordöstlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs in eine Hangwassermulde zu sammeln und in weiterer Folge in noch zu errichtende Entwässerungsrohre durch den Geltungsbereich zu leiten und über eine noch zu errichtende Retentionsmulde in westliche Richtung abzuleiten.
 - b) Im Bauverfahren ist eine fachkundig geplante und dem Stand der Technik entsprechende Einreichplanung vorzulegen und zu bewilligen. Technisch vergleichbare Lösungen sind zulässig.
- (5) Umweltschutz (wasserwirtschaftliche Schutzgebiete):
- Die Bestimmungen betreffend Widmungsgebietes 1 des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg 2018 sowie des Widmungsgebiets gemäß Regionalprogramm „Tiefengrundwasser“ sind in allen Bauverfahren einzuhalten.

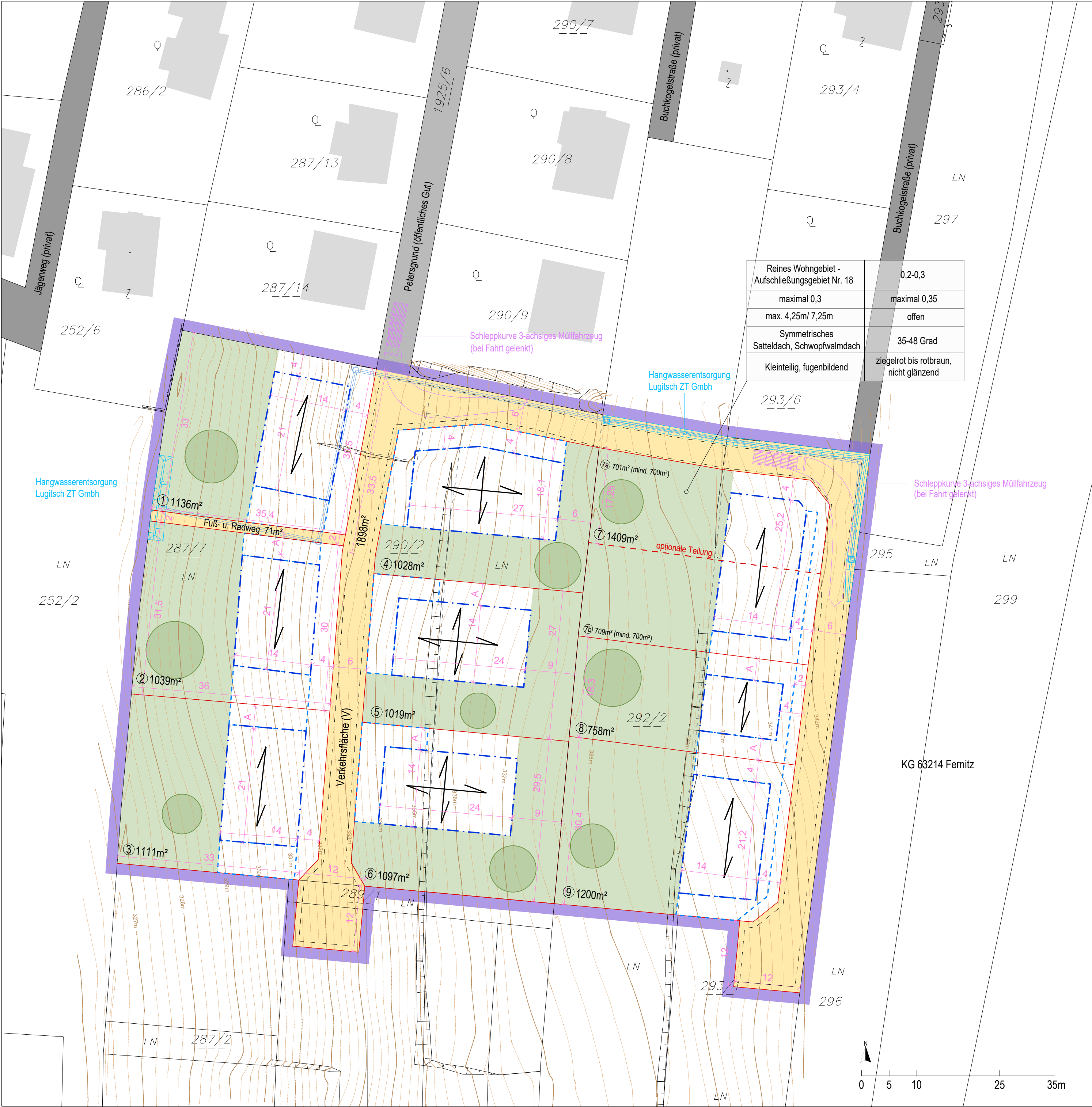
§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

Einlage als Verordnungsbestandteil:
• Bebauungsplan M 1:500 (DIN A2)

(Robert Tulnik)



Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet Nr. 18	0,2-0,3
maximal 0,3	maximal 0,35
max. 4,25m/ 7,25m	offen
Symmetrisches Satteldach, Schwopfwalmdach	35-48 Grad
Kleinteilig, fugenbildend	ziegelrot bis rotbraun, nicht glänzend

LEGENDE

I. Festlegungen des Gemeinderats

- Geltungsbereich
- Grundstücksteilung mit Bauplatznummer und Größe
- Grundstücksteilung optional
- Grundstücksgrenze Bestand auflösen
- Verkehrsfläche
- Baugrenzl原因en für Hauptgebäude
- Baugrenzl原因en für Nebengebäude
- Gebäudeausrichtung Längsachse
- Grünfläche
- Bemaßung
A= Mindestabstand lt. Stmk. Baugesetz 1995
- Bepflanzung (Lage der Bäume schematisch)
Pflanzgebot: 1 Baum je Bauplatz

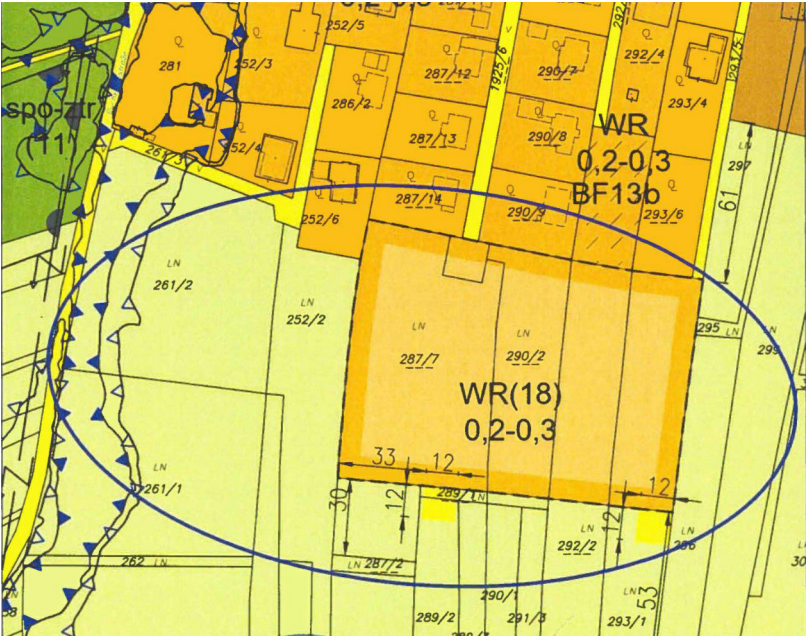
II. Ersichtlichmachungen

- Gebäude im Bestand (DKM, Auswertung Luftbild)
- Verkehrsfläche im Bestand - öffentlich
- Verkehrsfläche im Bestand - privat
- Höhenschnittenlinien 1m/ 0,25m

Plangrundlage: Grundstücksgrenzen und -nummer
Stand 2023 (Vermessung DI Breinl)

Textliche Festlegungen:

Bauandkategorie, Aufschließungsgebiet mit fortlaufender Nummerierung	Bebauungsdichte
Bebauungsgrad	Grad der Bodenversiegelung
Gebäudehöhe (siehe Wortlaut)	Bebauungsweise
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung
Dachdeckung	Dachfarbe



Flächenwidmungsplan 1.0 idgF. Änderung 1.08

Auflage von
bis

Beschluss durch den Gemeinderat am
.....



GEMEINDE FERNITZ-MELLACH
Bebauungsplan B8 "Buchkogel"
Rechtsplan **Auflageentwurf**

Rechtskraft seit:
Gezeichnet: DI Battyan, DI Zotter
Geschäftszahl: 0916/2023
Planmaßstab: 1 : 500
Plandatum: 06.03.2024
Plannummer: 20240306 fernz bpl-b8-buchkogel auflage

Verfasser:



battyan | Raumplanung Raumordnung Raumentwicklung
DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung, Ortsbildsachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt- & Ortsplanung
A: Franziskanerplatz 10 A 8010 Graz mail: office @ battyan.at T: 0316 225027 M: 0664 5533785