

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 82
Graz, Stempfergasse 7
gesehen am: 3.12.2002 *Harro*

Gemeinde

MELLACH

Bebauungsplan

" DILLACH / MODER "



Architekt

Dipl.-Ing. Heinz MALEK

Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8010 Graz, Körösistraße 17/III
Telefon 0316/68-14 40

Mellach, im Juni 2002

Bebauungsplan

"Dillach/Moder"

Projekts-Nr. 2002/24

Grundstück: 1384/1, 1391/2, 1390, 1385/2 und Teilflächen von
1380, 1379 und 1381/1 KG Mellach
(Flächenwidmungsplan 3.0)

Nach der Neuvermessung: 1384/6-14, 1381/5, 1381/6 und 1380/2-4

Flächenwidmungsplan 3.0 : Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet
0,2 – 0,5

Die vorliegende Bebauungsplanung gliedert sich in:

I. SCHRIFTLICHER TEIL:

A. VERORDNUNGSTEIL:

B. ERLÄUTERUNGEN:

- b1. Allgemeine Beschreibung
- b2. Zielsetzungen

II. PLANDARSTELLUNGEN:

Verordnungsplan

erstellt von: Architekt Dipl.-Ing. Heinz Malek
Körösisstraße 17/III
8010 Graz

Mellach, im Juni 2002



BEBAUUNGSPLAN „Dillach/Moder“

A. VERORDNUNG

Gemäß § 27 i. V. m. §§ 28 und 29 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i. d. g. F., von der Gemeinde Mellach ambeschlossenen Bebauungsplan "Dillach/Moder"

§ 1

GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Nr. 1384/1, 1391/2, 1390, 1385/2 und Teilflächen von 1380, 1379 und 1381/1 KG Mellach und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.600 m². Nach der Neuvermessung handelt es sich um die Grundstücke-Nr. 1384/6-14, 1381/5, 1381/6 und 1380/2-4.
- (2) Die planliche Darstellung des Bebauungsplanes verfasst vom Bauplanungsbüro BM Ing. Günther Joham GZ.: 040602, Plannummer 3167_bgl stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 2

VERKEHRERSCHLIESSUNG

- (3) Sämtliche Bauflächen, ausgenommen die Baufläche 10, sind über die neu zu errichtende Erschließungsstrasse zu erschließen.
- (4) Die Breite der Erschließungsstraße innerhalb des Planungsareals hat mindestens 5m zu betragen
- (5) Entlang der Straßen ist beidseitig ein mindestens 0,5m breiter Sickerstreifen freizuhalten.

§ 3

BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD – GEBÄUDEHÖHEN

- (1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,5 ist einzuhalten.

- (2) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,4 festgelegt.
- (3) Die Geschößanzahl der einzelnen Gebäude wird mit einem Erdgeschoß festgelegt, ein ausbaufähiges Dachgeschoß sowie ein Kellergeschoß ist möglich.
- (4) Die Gebäudehöhe (traufseitig) darf talseitig maximal 7,5 m und bergseitig maximal 6,0 m betragen (Verschneidung der Außenmauer mit dem natürlichen Gelände bis zum Dachsaum).
- (5) Veränderungen der Höhenlage der einzelnen Baugrundstücke dürfen nur in einem Ausmaß von +/- 1 Meter erfolgen.

§ 4

LAGE DER GEBÄUDE – BAUGRENZLINIEN – ABSTÄNDE

- (1) Gebäude dürfen in offener oder gekuppelter Bauweise innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden
- (2) Die Situierung der Gebäude, mit Ausnahme bewilligungsfreier Vorhaben (§21 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F.), ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen.

§ 5

DACHFORMEN - FIRSTRICHTUNG

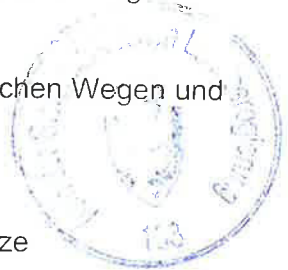
- (1) Sämtliche Objekt, ausgenommen Nebenobjekte, auf dem Planungsareal sind mit symmetrischen Satteldächern, eventuell mit Schopfwalm, zu versehen.
- (2) Die Dachneigung hat 40 bis 47 Grad zu betragen.
- (3) Für die Dacheindeckung dürfen Tondachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe verwendet werden.
- (4) Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind in Längsrichtung der Objekte anzuordnen.



§ 6**ABSTELLPLÄTZE – GARAGEN**

- (1) Unter Zugrundelegung des § 71 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- (2) Vor den Garagen ist um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ein mindestens 5m tiefer unabgefriedeter Garagenvorplatz zur Straße vorzusehen.
- (3) Carports sind möglich, wobei auch hier der Vorplatz nicht abgezaunt werden darf.
- (4) Drehtore sind in das Grundstück offenbar auszuführen.

§ 7**EINFRIEDUNGEN – FREIFLÄCHEN**

- (1) Unter Zugrundelegung des § 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
 - (2) Die Oberflächenentwässerung hat auf eigenem Grund zu erfolgen oder ist über Retentionskanäle abzuführen. Ein hydraulischer Nachweis ist gesondert vorzulegen."
 - (3) Bepflanzungen und Zäune entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind mindestens 1,0 Meter zurückzusetzen.
 - (4) Lebende Zäune sind mindestens 0,75 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 2,0 Meter nicht überschreiten.
 - (5) Allfällige Bepflanzungen der Freiflächen sind naturnah und standortgerecht auszuführen; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen. Es dürfen nur niedrig wachsende Sorten verwendet werden.
- 

§ 8

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Einteilung des Planungsareales ist durch die zu errichtende Zufahrtsstraße festgelegt.
Die Straßenführung ist lt. Darstellung im Verordnungsplan vorzunehmen.

§ 9

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan (Verordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tage in Kraft.

Örtlicher Raumplaner



Für den Gemeinderat



Der Bürgermeister

B. ERLÄUTERUNGEN

b1. Allgemeine Beschreibung :

Das Planungsareal befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Mellach, im südöstlichen Randbereich des Ortsteiles Dillachdorf. Das Areal in einem Ausmaß von ca. 11.600 m² grenzt westlich an Bauland der Kategorie "Allgemeines Wohngebiet" an und ist im Flächenwidmungsplan 3.0 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes ausgewiesen. Die Erschließung des Areals erfolgt über die neu zu errichtende Erschließungsstraße.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes soll das Areal dem vollwertigen Bauland zugeordnet und für die Bebauung mit Wohnobjekten in Form von Einfamilienhäusern freigegeben werden.

b2 – Zielsetzungen :

Das Planungsgebiet über welches sich der Bebauungsplan erstreckt soll in 15 Bauplätze für Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern mit unterschiedlichen Bauplatzgrößen von ca. 646 m² bis ca. 848 m² unterteilt werden. Im wesentlichen ist eine offene Bebauung vorgesehen.

Die Erschließung des Areals soll über die neu zu errichtende Erschließungsstraße erfolgen.

Die Festlegung eines 5m tiefen unabgefriedeten Garagenvorplatzes vor Garagen ist damit begründet, dass eine Behinderung des fließenden Verkehrs durch öffnen und schließen von Toranlagen vermieden werden soll. Alternativen (z.B. Elektrotore, Ersatzparkplatzflächen) könnten als die Bedingung erfüllt angesehen werden.

Entsprechend der Bestimmungen des § 71 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes ist die Gemeinde berechtigt die Anzahl der Abstellplätze abweichend von Absatz 3 desselben Paragraphen festzulegen. Die diesbezügliche Festlegung in der Verordnung, dass mindestens 2 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit vorzusehen sind, entspricht dem öffentlichen Interesse der Gemeinde, da aufgrund der steigenden Mobilität entsprechende Abstellflächen erforderlich sind. Um Behinderungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere von Einsatzfahrzeugen, zu vermeiden, ist im Interesse der Gemeinde das Freihalten der Erschließungsstraße von besonderer Bedeutung. Ferner wird festgestellt, dass auch im Nahbereich keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind.

Im Vergleich mit der bestehenden Bebauung sowie der Freiraumgestaltung wird festgestellt, dass die Gestaltung der Einfriedungen ausschließlich licht- und luftdurchlässig ausgeführt und Mauern als Einfriedungen nicht vorhanden sind. Aufgrund des Interesses der Gemeinde an der Weiterführung des Erscheinungsbildes hinsichtlich der Einfriedungen zum Schutze des Straßen- und Ortsbildes wurden die entsprechenden Bestimmungen im § 7 der gegenständlichen Verordnung festgelegt.

Gemeinde **MELLACH**

Korr. 4.12.02

Planung – Baubetreuung
Baumeister
Ing. Günther Johann
8072 Fernitz, Dillach 83
Tel. 0 31 35 / 82 3 16

BEBAUUNGSPLAN "DILLACH / MODER" VERORDNUNGSPLAN

Grstknr.: 1380/1, 1380/2, 1380/3, 1380/4, 1381/1, 1381/5, 1381/6, 1384/1, 1384/6,
1384/7, 1384/8, 1384/9, 1384/10, 1384/11, 1384/12, 1384/13, 1384/14, 1392

KG 63254 Mellach

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES GEMÄSS §27/2 UND STROG i. d. g. F.



GEMEINDESIEGEL

5.8.2002 Johann Wagner
DATUM, DER BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER



Bauplanungsbüro BM Ing. Günther Johann
8072 Fernitz, Dillach 83
Tel.: 03135/82316, Fax.: 03135/82474

Planung – Baubetreuung
Baumeister
Ing. Günther Johann
8072 Fernitz, Dillach 83
Tel. 0 31 35 / 82 3 16

GZ:	040602	PLANINHALT BEBAUUNGSPLAN "DILLACH / MODER"
GEZEICHNET:	E	
GEPRÜFT:	DI SIXL	
DATUM:	06/02	
MASZSTAB 1:500		PLAN NUMMER: 3167_bgl2
GEÄNDERT ---		ERSETZT PLAN NUMMER: 3167_bgl

Bebauungsplan Dillach / Moder

Grundlage des Bebauungsplanes bilden das örtliche Entwicklungskonzept sowie der Flächenwidmungsplan 3.0,

- Allgemeines Wohngebiet laut §23b STROG i.d.g.F.,
- Bebauungsdichte 0,2-0,3,
- Bebauungsgrad max. 0,4.

Generell wurde versucht, in Verbindung mit den bestehenden Objekten und unter Berücksichtigung der Tendenz zur Baulandkomprimierung das derzeitige Siedlungsbild zu erhalten.

Der Rahmen des Bebauungsplanes wurde ausgenommen einiger Zwangspunkte möglichst offen gehalten, um innerhalb der Gesamtstruktur größtmögliche Freiheiten zu bieten.

Für die Ausrichtung des Firstes gilt generell als Bedingung, daß die Hauptfirstrichtung parallel zur längeren Hauskante zu verlaufen hat.

Das Erdgeschoßniveau darf max. 1,0m über dem höchsten natürlichen Geländepunkt des Grundstückes liegen. Große Geländeänderungen durch Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Legende:

- Kataster Grundgrenze Bestand
- - - Kataster Grundgrenze Bestand innerhalb des Planungsbereiches
- - - Baugrenzlinie inkl. Kotierung in m
- geplante Teilungslinie
- + — Firstrichtung
- ▶ Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen
- Baubegrenzungsfläche

Gemeinde **MELLACH** **BEBAUUNGSPLAN** **"DILLACH / MODER"** **VERORDNUNGSPLAN**

Korr. 4.12.02

Planung – Baubetreuung
Baumeister
Ing. Günther J. ...
8072 Fernitz/Dillach 83
Tel. 0 31 35 / 82 3 6

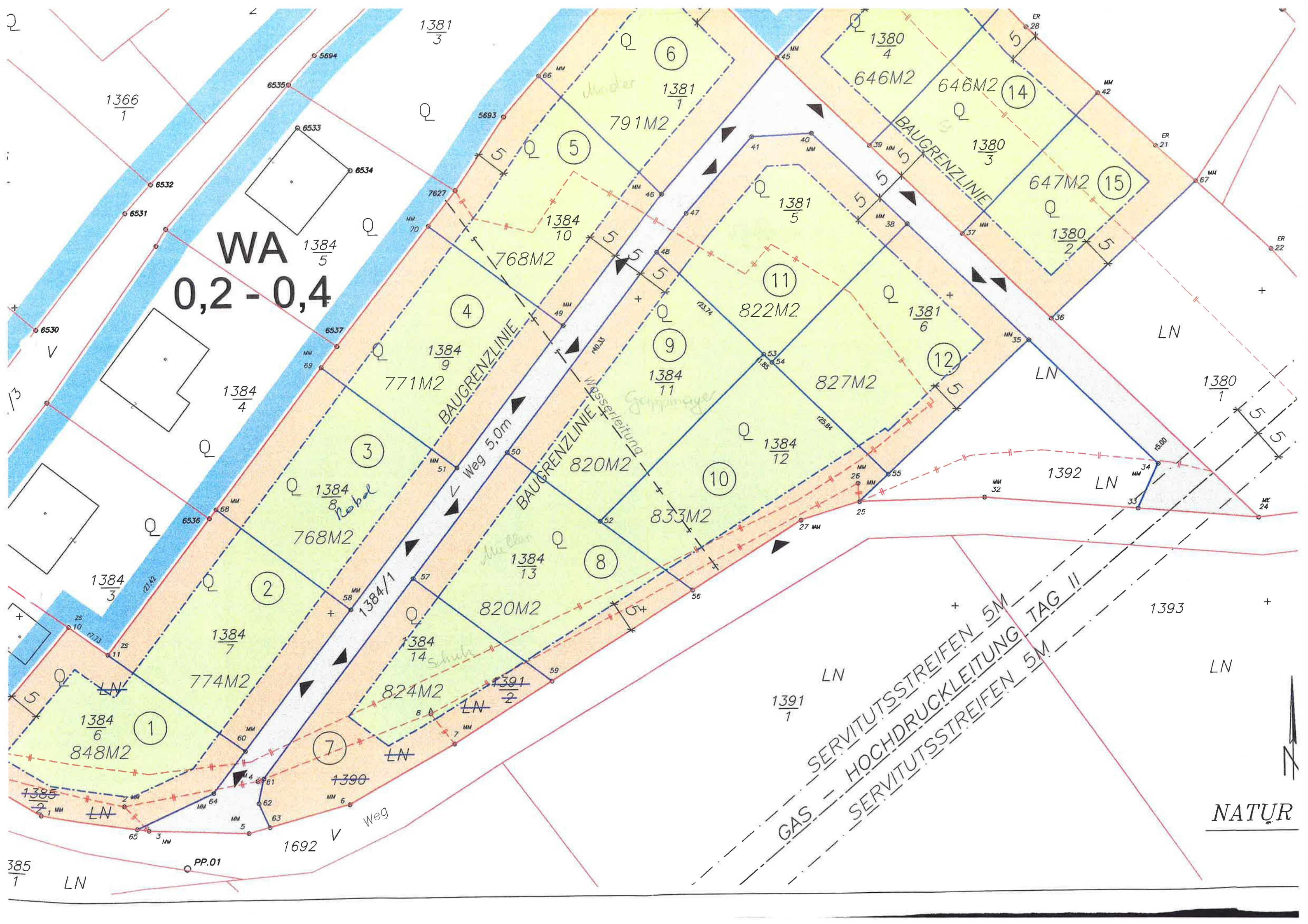
Grstknr.: 1380/1, 1380/2, 1380/3, 1380/4, 1381/1, 1381/5, 1381/6, 1384/1, 1384/6,
1384/7, 1384/8, 1384/9, 1384/10, 1384/11, 1384/12, 1384/13, 1384/14, 1392

KG 63254 Mellach

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES GEMÄSS §27/2 UND STROG i. d. g. F.



5.8.2002 Johann ...



WA
0,2 - 0,4

1384
5

1384
4

1384
4

1384
8

1384
3

1384
7

1384
6

1384
14

1384
13

1384
10

1384
11

1384
12

1384
15

1384
14

1384
13

1381
1

1381
5

1381
6

1381
11

1381
12

1381
13

1381
14

1381
15

1381
10

1381
9

1381
8

1381
7

1381
6

1381
5

1381
4

1381
3

1381
2

1380
4

1380
3

1380
2

1380
1

1380
5

1380
6

1380
7

1380
8

1380
9

1380
10

1380
11

1380
12

1380
13

1380
14

1380
15

1380
16

1380
17

1380
18

1380
19

1380
20

1380
21

1380
22

1380
23

1380
24

1380
25

1380
26

1380
27

1380
28

1380
29

1380
30

1380
31

1380
32

1380
33

1380
34

1385
1

1385
2

1385
3

1385
4

1385
5

1385
6

1385
7

1385
8

1385
9

1385
10

1385
11

1385
12

1385
13

1385
14

1385
15

1385
16

1385
17

1385
18

1385
19

1385
20

1385
21

1385
22

1385
23

1385
24

1385
25

1385
26

1385
27

1385
28

1385
29

1385
30

1385
31

1385
32

1385
33

1385
34

1385
35

1385
36

1385
37

1385
38

1385
39

1385
40

1385
41

1385
42

1385
43

1385
44

1385
45

1385
46

1385
47

1385
48

1385
49

1385
50

1385
51

1385
52

1385
53

1385
54

1385
55

1385
56

1385
57

1385
58

1385
59

1385
60

1385
61

1385
62

1385
63

1385
64

1385
65

1385
66

1385
67

1385
68

1385
69

1385
70

1385
71

1385
72

1385
73

1385
74

1385
75

1385
76

1385
77

1385
78

1385
79

1385
80

1385
81

1385
82

1385
83

1385
84

1385
85

1385
86

1385
87

1385
88

1385
89

1385
90

1385
91

1385
92

1385
93

1385
94

1385
95

1385
96

1385
97

1385
98

1385
99

1385
100

1385
101

1385
102

1385
103

1385
104

1385
105

1385
106

1385
107

1385
108

1385
109

1385
110

1385
111

1385
112

1385
113

1385
114

1385
115

1385
116

1385
117

1385
118

1385
119

1385
120

1385
121

1385
122

1385
123

1385
124

1385
125

1385
126

1385
127

1385
128

1385
129

1385
130

1385
131

1385
132

1385
133

1385
134

1385
135

1385
136

1385
137

1385
138

1385
139

1385
140

1385
141

1385
142

1385
143

1385
144

1385
145

1385
146

1385
147

1385
148

1385
149

1385
150

1385
151

1385
152

1385
153

1385
154

1385
155

1385
156

1385
157

1385
158

1385
159

1385
160

1385
161

1385
162

1385
163

1385
164

1385
165

1385
166

1385
167

1385
168

1385
169

1385
170

1385
171

1385
172

1385
173

1385
174

1385
175

1385
176

1385
177

1385
178

1385
179

1385
180

1385
181

1385
182

1385
183

1385
184

1385
185

1385
186

1385
187

1385
188

1385
189

1385
190

1385
191

1385
192

1385
193

1385
194

1385
195

1385
196

1385
197

1385
198

1385
199

1385
200

1385
201

1385
202

1385
203

1385
204

1385
205

1385
206

1385
207

1385
208

1385
209

1385
210

1385
211

1385
212

1385
213

1385
214

1385
215

1385
216

1385
217

1385
218

1385
219

1385
220

1385
221

1385
222

1385
223

1385
224

1385
225

1385
226

13

