



**Gemeinde
Fernitz-Mellach**

Bebauungsplan B14 „Mellachdorf-Neufeldweg“ Beschluss

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

Anhörung vom 01.08.2024 bis 30.08.2024
2. Anhörung vom 22.11.2024 bis 09.12.2024

Für die Gemeinde:



Der Bürgermeister
(Robert Tulnik)

Beschluss des Gemeinderats am 12.12.2024

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister
(Robert Tulnik)

Kundmachung vom 16.12.24 bis 30.12.24

Inkrafttreten am 31.12.2024

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 B14 „Mellachdorf-Neufeldweg“ - 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 12.12.2024 den Bebauungsplan B14 „Mellachdorf-Neufeldweg“ nach Anhörung vom 01.08.2024 bis 30.08.2024 sowie von 22.11.2024 bis 09.12.2024 (2. Anhörung) beschlossen.
- (2) Die Verordnung des Bebauungsplans besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung vom 20.11.2024, M 1:1000, verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0969/2024.

§ 2 Ersichtlichmachungen¹ gemäß § 41 Abs. 1 Z 1 StROG 2010

- (1) Der Geltungsbereich ist teilweise als Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr gemäß § 32 StROG 2010 und teilweise als Aufschließungsgebiet der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA (30)) gemäß §29 (3) iVm §30 (1) Z2 StROG 2010 idF LGBL. Nr. 115/2022 bzw. LGBL. Nr. 73/2023 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4, ausgewiesen.
- (2) Als Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

KG 63254 Mellach				
Nr.	Baulandkategorie Bebauungsdichte Suchgrundstücke	Aufschließungserfordernisse gem. §29 (3) StROG 2010	Bebauungsplan	Ansprechstellen
Ansprechstellen:		G = Gemeinde BW/GE = Bauwerber/Grundeigentümer BBL = Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum; BBL-W = Wasser; BBL-S = Straße EVU = Energieversorgungsunternehmen BH Forst = Forstfachreferat Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung BH = Bezirkshauptmannschaft Graz-Umgebung		
30	WA 0,2 - 0,4 1820/1, TF 1820/10	Bebauungsplan B14 • Erschließungs- und Strukturkonzept mit weiterführender Erschließung • Oberflächenentwässerung Öffentliche / siedlungspolitische Interessen • Zeitliche Zonenteilung (3 Zonen), ausgehend von Norden Richtung Süden • Orts- und Landschaftsbild • Grünraumgestaltung	B14	BW/GE G

Abb. 1: Ausschnitt Wortlaut Flächenwidmungsplan 1.0

- (3) Für den Geltungsbereich ist eine Bebauungsfrist („BF24“) gemäß § 36 ROG 2010 idF. LGBL. Nr. 117/2017 und eine Bebauungsfrist („BF33“) gemäß § 36 ROG 2010 idF. LGBL. Nr. 73/2023 festgelegt.²
- (4) Gemäß Bebauungsplanzonierung 1.00 und 1.14 ist für das Aufschließungsgebiet ein Bebauungsplan „B14“ erforderlich.

¹ Rechtswirksame und dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungen und Verordnungen FWP 1.0 und FWP-Änderung 1.14

² Siehe dazu § 5 der ggst. Verordnung

- (5) Planungsgrundlagen sind:
- a) der aktuelle digitale Kataster samt Teilungsplan Vorabzug, verfasst von Vermessungsbüro DI Wolfgang Höppl, 8010 Graz, Plandatum: 22.09.2020, GZ.: 2070-2020, per E-Mail vom 24.04.2024
 - b) Teilungsentwurf Vermessung Breinl ZT GmbH, 8010 Graz, Stubenberggasse 5 Plandatum: 05.12.2023, GZ.: G3228/23
 - c) der Bebauungs- und Erschließungsvorschlag, verfasst von GPL-GmbH, 8046 Graz, per E-Mail vom 24.04.2024 mit darin enthaltenen Höhenschichtenlinien samt Naturstandvermessung
 - d) die Hangwasserkartierung der Gemeinde Fernitz-Mellach, per E-Mail vom 24.04.2024
 - e) Bodenmechanisches Gutachten vom 13.06.2019, IKK Engineering GmbH, 8044 Graz, per E-Mail der Gemeinde vom 22.04.2024

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

- (1) Der Geltungsbereich der Verordnung umfasst die Gst. Nr. 1820/1, 1883 tw., 1884/1 tw. KG 63254 Mellach im Ausmaß von circa 19.169 m² (jeweils digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit).
- (2) Der Geltungsbereich wird im Rechtsplan in die Teilbereiche 1 bis 3 untergliedert und werden hierfür folgende Festlegungen getroffen:
- a) Die Bebauung des Teilbereichs 1 ist ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig.
 - b) Die Bebauung des Teilbereichs 2 ist zulässig, wenn auf zumindest 7 der 9 Bauplätze des Teilbereichs 1 ein bewilligter Rohbau fertiggestellt wurde.
 - c) Die Bebauung des Teilbereichs 3 ist zulässig, wenn auf zumindest 3 der 5 Bauplätze des Teilbereichs 2 ein bewilligter Rohbau fertiggestellt wurde.
 - d) Die Bewilligung und Errichtung von baulichen Anlagen zur Erfüllung der Aufschließungserfordernisse bleibt von den Einschränkungen der Teilbereiche unberührt.
- (3) Verkehrsflächen:
- a) Die äußere Erschließung hat über die Verkehrsflächen „Neufeldweg“, Grundstück 1820/3 KG 63254 Mellach aus nördlicher Richtung sowie „Ringweg“, Grundstück 1882 aus südöstlicher Richtung zu erfolgen.
 - b) Die innere Erschließung hat über die im Rechtsplan festgelegte Verkehrsfläche Vp1, Vp2, Vp3 und Vö zu erfolgen. Die Verkehrsfläche Vö wird als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt und mit Straßenfluchtlinien begrenzt.
 - c) Diese Verkehrsflächen sind mit einer Breite von mindestens 6 Metern festgelegt und sind mit mindestens 4 Metern Breite zu befestigen. Verbreiterungen von Verkehrsflächen sind bei straßenbautechnischen Erfordernissen (Anpassung an das Gelände, ausreichende Radien) zulässig.
 - d) Die entsprechend der zeitlichen Zonierung erfolgende abschnittsweise Errichtung der Verkehrsfläche V ist zulässig. In diesem Fall ist am Ende der Zonen 1 bzw. 2 je eine temporäre Wendemöglichkeit für dreiaxlige Fahrzeuge mit 12/12m temporär herzustellen. Die gänzliche Fertigstellung der Verkehrsflächen und die Anbindung an den Ringweg ist spätestens mit Aufschließung in Zone 3 des ggst. Bebauungsplans erforderlich.

- 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. Die PKW-Abstellplätze sind entweder in Gebäuden, frei oder überdacht, jedoch außerhalb der Grünflächen anzuordnen.
 - 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.
- (4) 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.
 - 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 mit einem Kronendurchmesser von mindestens 3m im ausgewachsenen Zustand zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. erforderlichenfalls gleichwertig zu ersetzen.
 - f) Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind jedenfalls um mindestens 0,5m von der Grundgrenze zurück zu versetzen.
 - g) 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.
 - h) 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.
- (5) Bebauungsweise:
- Für alle Gebäude und überdachte KFZ-Abstellflächen ist ausnahmslos die offene 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);

(6) Höhenentwicklung der Gebäude:

- a) Die maximale Gebäudehöhe⁴ an der Traufe wird talseitig mit 7,5m und hangseitig mit 6,5m festgelegt.
- b) Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude⁵ wird mit 10,00m festgelegt.
- c) Die maximal zulässige Geschößzahl beträgt maximal
 - Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und ausgebauten Dachgeschoß, wobei hierbei Gaupen ausgeschlossen sind
 - Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausbaufähiges Dachgeschoß, wobei hier Gaupen zulässig sind.

(7) Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen:

- a) Der Bebauungsdichterahmen⁶ beträgt 0,2-0,4.
- 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 maximal 1 Wohneinheit zulässig.

§ 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 Teilung von Grundstücken gemäß §§ 45 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 Baugrenzlinien errichtet werden.
- c) Hauptgebäude sind im Grundriss längsgestreckt, d.h. mit einem deutlichen Unterschied zwischen Länge und Breite, auszuführen, wobei das Seitenverhältnis zwischen Breite und Länge 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 „Gebäuderichtung Längsachse“ entsprechen, wobei Abweichungen von max. 5 Grad in beide Richtungen zulässig sind.
- f) Nebengebäude¹⁰ können am Bauplatz frei angeordnet werden, sind jedoch auf maximal ein Nebengebäude je Bauplatz beschränkt. Garagen und überdachte KFZ-Abstellflächen bleiben von der Beschränkung unberührt.

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 Gemäß § 4 Z 33 Stmk. BauG 1995: Gesamthöhe eines Gebäudes: 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;

⁶ Gemäß § 4 Z 16 Stmk. BauG 1995: Bebauungsdichte: Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschößfläche 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 wasser gebundenen Decken.

⁹ Als „Hauptgebäude“ gelten alle Gebäude ausgenommen Nebengebäude.

- g) Garagen und KFZ-Abstellflächen sind außerhalb der Grünflächen zu errichten.

(2) Gestaltung von Gebäuden und Anlagen: Dachformen, Materialien, Farben

- a) Als Dachformen für Hauptgebäude sind ausnahmslos zulässig:
- Symmetrische Satteldächer oder Schopfwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad
 - Symmetrische Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad, wobei die Firstlänge mindestens 2/3 der Gebäudelänge zu betragen hat
 - Firstrichtungen entsprechend der Gebäudelängsrichtung
- b) Abweichend davon ist für untergeordnete Anbauten gemäß (1) lit. d sowie für Nebengebäude folgende Dachformen zulässig:
- Dieselbe Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude gemäß 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 die Bauplätze 1, 7 und 10: mittelgraue bis dunkelgraue Dachdeckungen
 - Für die anderen Bauplätze: ziegelrote bis rotbraune Dachdeckungen
 - Für Steildächer sind ausnahmslos kleinteilige und fugenbildende Dachdeckungen in 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.
- 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.

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

- (3) Umweltschutz (Niederschlagswasserentsorgung):
- 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 $9,5 \text{ Liter/sek.}$) über die erforderlichen und noch zu errichtenden Regenwasserkanäle 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 den noch zu errichtenden Regenwasserkanälen zuzuführen.
 - c) Im Bauverfahren ist eine fachkundig geplante und dem Stand der Technik entsprechende Einreichplanung vorzulegen und zu bewilligen. Technisch vergleichbare Lösungen sind zulässig.
- (4) Umweltschutz (wasserwirtschaftliche Schutzgebiete)
Die Bestimmungen betreffend den oberflächennahen Grundwasserkörper „Hügelland zwischen Mur und Raab“, den Tiefengrundwasserkörper „Oststeirisches Becken“ und das Widmungsgebiet „Tiefengrundwasser“ gemäß Regionalprogramm Tiefengrundwasser sind in allen Bauverfahren einzuhalten.
- (5) Umweltschutz (Bodenmechanik)
Die im Anhang 2 (bodenmechanisches Gutachten) enthaltenen Empfehlungen für die Gründungsmaßnahmen sind einzuhalten. Abweichungen dazu sind nur bei Vorliegen eines fachkundig erstellten bodenmechanischen Gutachtens zulässig.
- (6) Umweltschutz (Müllentsorgung)
An den im Rechtsplan dargestellten Stellen sind Müllinseln zu errichten.

§ 5 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Die im Flächenwidmungsplan 1.0 festgelegte Bebauungsfrist BF24 in Zone 1 mit einer Fristdauer von 10 Jahren sowie die in der Flächenwidmungsplanänderung 1.14 festgelegte Bebauungsfrist BF33 mit einer Fristdauer von 5 Jahren beginnen in zeitlicher Hinsicht zu laufen.
- (3) Die im Flächenwidmungsplan 1.0 festgelegte Bebauungsfrist BF24 in den Teilbereichen 2 und 3 mit einer Fristdauer von 10 Jahren beginnen in zeitlicher Hinsicht erst dann zu laufen, wenn deren Bebaubarkeit entsprechend § 3 (2) dieser Verordnung zulässig ist. Maßgebend hierfür ist der Zeitpunkt der Rohbaufertigstellung im Sinne des § 37 (3) StBauG 1995.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister


(Robert Tulnik)



Einlage als Verordnungsbestandteil:

- Bebauungsplan M 1:1000

