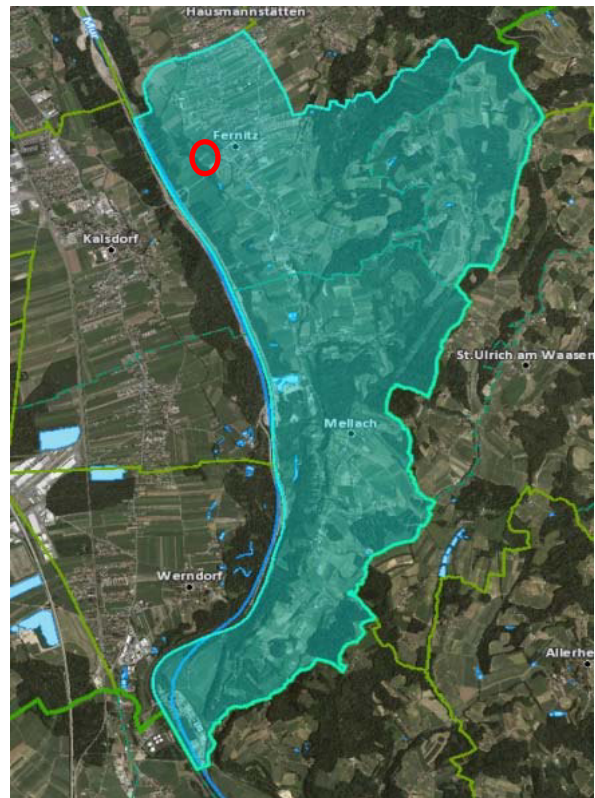


Gemeinde Fernitz-Mellach

Bebauungsplan „Scherr“

Projekt-Nr. 2017/52

März 2018



ZT

**MALEK
HERBST**

Architekten

Malek Herbst Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösisstraße 17, 8010 Graz
T: +43 (0)316 68 14 40-0 F-33
office@malekherbst.com

Inhaltsverzeichnis:

1. Verordnungswortlaut.....	4
§1 Geltungsbereich	4
§2 Rechtsgrundlagen.....	4
§3 Planungsgrundlagen	4
§4 Verkehrserschließung – Straßenwässer - Wertstoffsammelstellen.....	5
§5 HW-Schutzmaßnahmen	6
§6 Oberflächenwässer	6
§7 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad	7
§8 Bebauungsareale – Lage der Gebäude – Baugrenzlinien.....	7
§9 Geschossanzahl - Gesamthöhe der Gebäude – Dachlandschaft.....	8
§10 Abstellplätze	9
§11 Bepflanzung - Färbelung	9
§12 Inkrafttreten	10
2 Erläuterungen	11
2.1 Lage und Gebietsbeschreibung	11
2.2 Festlegungen im Flächenwidmungsplan	12
2.3 Zielsetzungen und Festlegungen des Bebauungsplanes.....	13
2.4 Gestaltungsvorgaben der Gemeinde	15
3. Anhang	19
- Kataster, Quelle Digitaler Atlas GIS Steiermark	
- Technischer Bericht HQ100 Freistellung – Unterlagen für die wasserrechtliche Bewilligung, erstellt von hydroconsult GmbH vom 08.05.2017 zu GZ 170104;	
- Wasserrechtliche Bewilligung – Bescheid für die Anschüttung im HQ-30-Bereich der Mur, ausgestellt von BH Graz-Umgebung (Referat Umwelt- und Agrarwesen, DI Krenn) vom 07.09.2017 zu GZ BHGU-42476/2017-21	
- Technischer Bericht Generelle Planung Oberflächenentwässerung, erstellt von hydroconsult GmbH vom 26.01.2018 zu GZ 18-0005; samt 3 Anlagen	
- Ergänzung zum Technischen Bericht vom 26.01.2018, erstellt von hydroconsult GmbH vom 19.02.2018 zu GZ 18-0005, samt 1 Anlage	
- Verkehrsuntersuchung Lilienpark und Kerngebiet Fernitz-West, erstellt von IKK Kaufmann – Kribernegg ZT GmbH, datiert vom Februar 2018, Version B-03	
- Stellungnahme A16 – Verkehr und Landeshochbau (DI Tropper), mit Email vom 06.02.2018	
- Landschaftsplanerisches Begleitkonzept, erstellt von DI Dr. Fedl Garten und Landschaftsplanung GmbH zu Projekt-Nr. 20180404, datiert Jänner 2018	
- Auszug Projekt „Smart Office“, erstellt von pittino & ortner ZT GmbH, zu Projekt Nr. 17.020 datiert vom 08.02.2018	
4. Verordnungsplan	

Verfahrensablauf

Anhörungsfrist (2 Wochen)	März 2018
Gemeinderatsbeschluss	22.03.2018
Kundmachung	
Rechtskraft	

1. Verordnungswortlaut

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz-Mellach am 22.03.2018 beschlossenen Bebauungsplan „Scherr“.

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Änderung erstreckt sich auf die Grundstücke 962/2 und 963/1 KG Fernitz, in einem Gesamtausmaß von ca. 10.200 m².

§2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Scherr“ besteht aus dem Verordnungswortlaut, der planlichen Darstellung (Verordnungsplan) und dem Erläuterungsbericht, verfasst von Malek Herbst Architekten ZT GmbH (Projekt-Nr. 2017/52) und erfolgen die Festlegungen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBI 117/2017.

§3 Planungsgrundlagen

- 1) Die planliche Darstellung basiert auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baudirektion, geographisches Informationssystem (GIS Steiermark), zur Verfügung gestellten digitalen Katastermappe (Stand: 2017).
- 2) Die 3. Änderung im Flächenwidmungsplan (vormals FWP 4.0 der Gemeinde Fernitz) (VF 0.03 „Lilienpark“) gilt als Grundlage für die Baulandausweisung, die Dichtefestlegung, die Bebauungsplanzonierung und Inhalte im Planungsgebiet.
- 3) Die verfahrensgegenständliche Grundstücke 962/2 und 963/1 KG Fernitz, in einem Gesamtausmaß von ca. 10.200 m² sind in der 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes (vormals FWP 4.0 der Gemeinde Fernitz, VF 0.03 „Lilienpark“), wie folgt ausgewiesen:

- a) Teilflächen der Grundstücke 962/2 und 963/1 KG Fernitz, in einem Ausmaß von ca. 7.100 m², sind als Aufschließungsgebiet für Bauland der Kategorie „Gewerbegebiet“ (GG(12)) gemäß §29 (3) iVm §30 (1) Z4 StROG 2010 idF LGBl 117/2017 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2, mit dem Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes im siedlungspolitischen Interesse ausgewiesen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Aufschließungserfordernisse zu berücksichtigen:

- Umsetzung der HW-Schutzmaßnahmen aus dem Technischen Bericht von Hydroconsult GmbH
- Klärung der äußeren Erschließung (Nachweis einer rechtlich gesicherten Einbindung in die Landesstraße nach den einschlägigen technischen Richtlinien RVS und StVO im Einvernehmen mit der Baubezirksleitung Graz-Umgebung und der Abteilung 16 des Amtes der Stmk. Landesregierung)
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung

- b) Teilflächen der Grundstücke 962/2 und 963/1 KG Fernitz, in einem Ausmaß von ca. 3.100 m², sind gemäß §33 (3) Z1 StROG 2010 als Sondernutzung im Freiland (rhb) für Entlastungsgraben und Geländeabsenkung ausgewiesen.

- 4) Das Bebauungsplanareal ist im östlichen Randbereich des Landschaftsschutzgebietes Nr. 31 „Murauen Graz – Werndorf“ situiert und sind somit die bezughabende Verordnung der Stmk. Landesregierung über das Landschaftsschutzgebiet sowie das Stmk. Naturschutzgesetz 2017 idgF weitere Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan.

§4 Verkehrserschließung – Straßenwässer - Wertstoffsammelstellen

- (1) Die äußere Anbindung des Bebauungsareals an das öffentliche Straßennetz hat über die bestehende innere Erschließungsstraße (Grundstück 966/4 „Kalsdorferstraße“) mit Anbindung an die Landesstraße L-312 „Fernitzerstraße“ zu erfolgen.

Die Verkehrsuntersuchung „Lilienpark und Kerngebiet Fernitz West“, erstellt von IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH, Version B-03 datiert vom Februar 2018 (siehe Anhang), stellt fest, dass die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes an den

untersuchten Knotenpunkten in der Prognose 2033 durch die Bauvorhaben nicht gefährdet ist.

- (2) Die Park- und Verkehrsflächen sind staubfrei zu errichten.
- (3) Oberflächenwässer, die auf Straßen und befestigten Vorplätzen anfallen und bei denen eine Verunreinigung (Mineralöl, Reifenabrieb, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen unter Ausnützung der oberen humosen Bodenschicht (z.B. angrenzende Wiesenflächen, Rasengittersteine, Muldenversickerung etc.) zur Versickerung gebracht werden.

§5 HW-Schutzmaßnahmen

Für das gesamte Planungsareal liegt ein Technischer Bericht erstellt von Hydroconsult GmbH vom 08.05.2017 zu GZ 170104 samt darauf basierender wasserrechtlicher Bewilligung vor (siehe Anhang). Die Funktionsfähigkeit der darin beschriebenen Hochwasserschutzmaßnahmen ist in der bescheidmäßigen Ausführung zu gewährleisten.

§6 Oberflächenwässer

- (1) Für das gesamte Planungsareal liegen ein Technischer Bericht „Generelle Planung Oberflächenentwässerung“, ausgearbeitet von hydroconsult GmbH (GZ: 18-0005 vom 26.01.2018) sowie eine Ergänzende Stellungnahme zu diesem Technischen Bericht, ausgearbeitet von hydroconsult GmbH (GZ: 18-0005 vom 19.02.2018) vor, welche dem Anhang beigelegt sind. Die darin enthaltenen Maßnahmen (mit Stand der ergänzenden Stellungnahme vom 19.02.2018) sind in den nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen.
- (2) Entsprechend der Ergänzenden Stellungnahme vom 19.02.2018 ist eine durchgehende, gleichmäßige, zusätzliche Eintiefung des Entlastungsgrabens von 10 cm vorzunehmen.
- (3) Die Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer aus versiegelten Flächen erfolgt mittels Retentions- und Versickerungsmaßnahmen auf eigenem Grund und Boden.
- (4) Dachflächenwässer sind in Absetzschächten vorzureinigen und über Sickerkörper direkt in den Untergrund zu versickern.

- (5) Oberflächenwässer aus Verkehrsflächen sowie Geh- und Radwegen sind über Sickermulden vorzureinigen und in den Untergrund zu versickern.
- (6) Ein unterirdischer Retentionskanal mit gedrosseltem Abfluss ist entsprechend dem Technischen Bericht zu errichten.
- (7) Die Dimensionierung sämtlicher Entwässerungsanlagen ist gemäß dem vorangeführten Technischen Bericht samt Ergänzender Stellungnahme (siehe Anhang) auszuführen.
- (8) Die Erhaltung der einwandfreien Funktionalität der Entwässerungsanlagen ist durch regelmäßige Kontrolle und Wartung (Absetzschächte mindestens 1x pro Jahr) entsprechend dem Technischen Bericht sicherzustellen.

§7 Bebauungsdichte – Bebauungsgrad

- (1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte, wie im Plan ersichtlich ist einzuhalten.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad¹, eingeschränkt auf Bauwerksteile über Erdgleiche, wird mit 0,8 festgelegt.

§8 Bebauungsareale – Lage der Gebäude – Baugrenzlinien

- (1) Das Planungsareal wird gemäß Plandarstellung in 2 Bebauungsareale eingeteilt.
- (2) Die Bebauung hat in offener oder gekuppelter Bauweise zu erfolgen.
- (3) Die Situierung der Gebäude ist mit Ausnahme bewilligungsfreier Vorhaben (§21 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF.) innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen. In jedem Fall müssen jedoch die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäß geplanter Geschoßanzahl eingehalten werden.

¹ Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche;

§9 Geschossanzahl - Gesamthöhe der Gebäude – Dachlandschaft

- (1) Bebauungsareal 1: Die Geschoßanzahl für Hauptgebäude wird, wie im Verordnungsplan ersichtlich, mit max. 4 Vollgeschoßen und einer Gesamthöhe² der Hauptgebäude gemessen vom natürlichen Gelände³ gemäß §4 Z33 und Z46 Stmk. Baugesetz 1995 idgF von maximal 18,0 m festgelegt. Auf Basis der erforderlichen Aufschüttung auf Niveau 317,75 müA entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung (siehe Anhang) ergibt sich eine Gebäudehöhe von maximal 16,0 m, gemessen vom neuen Gelände. Kellergeschoße sind zulässig. Aus konstruktiven Gründen ist ausschließlich für technische Aufbauten (z.B. Lüftungstechnische Einrichtungen, Stiegenaufgang, Lifteinhausung) eine Überschreitung der Gesamthöhe zulässig.
- (2) Bebauungsareal 2: Die Geschoßanzahl für Hauptgebäude wird, wie im Verordnungsplan ersichtlich mit max. 3 Vollgeschoßen und einer Gesamthöhe¹ der Hauptgebäude gemessen vom natürlichen Gelände gemäß §4 Z33 und Z46 Stmk. Baugesetz 1995 idgF von maximal 14,0 m festgelegt. Auf Basis der erforderlichen Aufschüttung auf Niveau 317,75 müA entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung (siehe Anhang) ergibt sich eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m, gemessen vom neuen Gelände. Kellergeschoße sind zulässig. Aus konstruktiven Gründen ist ausschließlich für technische Aufbauten (z.B. Lüftungstechnische Einrichtungen, Stiegenaufgang, Lifteinhausung) eine Überschreitung der Gesamthöhe zulässig.
- (3) Als Dachform für Hauptgebäude werden Flachdächer festgelegt.
- (4) Eine flach geneigte Photovoltaikanlage oder Solaranlage auf dem Dach ist zulässig. Die Ausführung hat derart zu erfolgen, dass die Anlage die Attika nicht überragt.

² **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 und dgl. unberücksichtigt bleiben.

³ **Natürliches Gelände:** Als natürliches Gelände von Grundflächen gilt jenes, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der letzten Revision des Flächenwidmungsplanes gegeben war.

§10 Abstellplätze

- (1) Abstellplätze sind auf Basis des §89 (3) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 vorzusehen.
- (2) Die befestigten Flächen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Wo immer es möglich ist, sind z.B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder Kiesflächen zu errichten.
- (3) Oberflächenwässer, die auf befestigten Flächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung (Mineralöl, Reifenabrieb, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechend dem Technischen Bericht samt Ergänzender Stellungnahme nach Vorreinigung zu versickern.

§11 Bepflanzung - Färbelung

- (1) Die Bepflanzung des Areals hat als Ausgleichsmaßnahme für das Landschaftsbild entsprechend dem Landschaftsplanerischen Begleitkonzept von DI Dr. Fedl Garten und Landschaftsplanung GmbH, datiert vom Jänner 2018 zu Projekt Nr. 20180404 zu erfolgen. Dementsprechend werden folgende Maßnahmen festgelegt:
 1. ERHALTUNG DER BACHBEGLEITVEGETATION des Mühlganges, laut Auflage der wasserrechtlichen Bewilligung. Dafür ist der bestehende Gehölzstreifen in 2,5 m Breite ab Grundgrenze zu erhalten.
 2. WIESENSTREIFEN - DIE ABGESENKTEN FLÄCHEN (Flutmulde, Absetzbecken und Uferstreifen parallel zum Mühlgang) werden, laut Auflage der naturschutzrechtlichen Bewilligung, mit einem heimisch standortgerechten Wiesensaatgut angelegt und als 2-schürige Wiesenflächen gepflegt (1. Mahd nach 20. Juni, 2. Mahd nach 20. September). Diese Wiesenflächen können als „Greenfingers“, als ökologischer Korridor und Verbindungselement zwischen Mischwaldstreifen und Gehölzsaum des Mühlganges fungieren.
 3. PUNKTUELLE GEHÖLZPFLANZUNGEN entlang der NW-Grenze. Einzelpflanzungen in größeren Abständen (5-10 m) mit rasch- und hochwachsenden autochthonen Ufergehölzarten, wie Weiden.

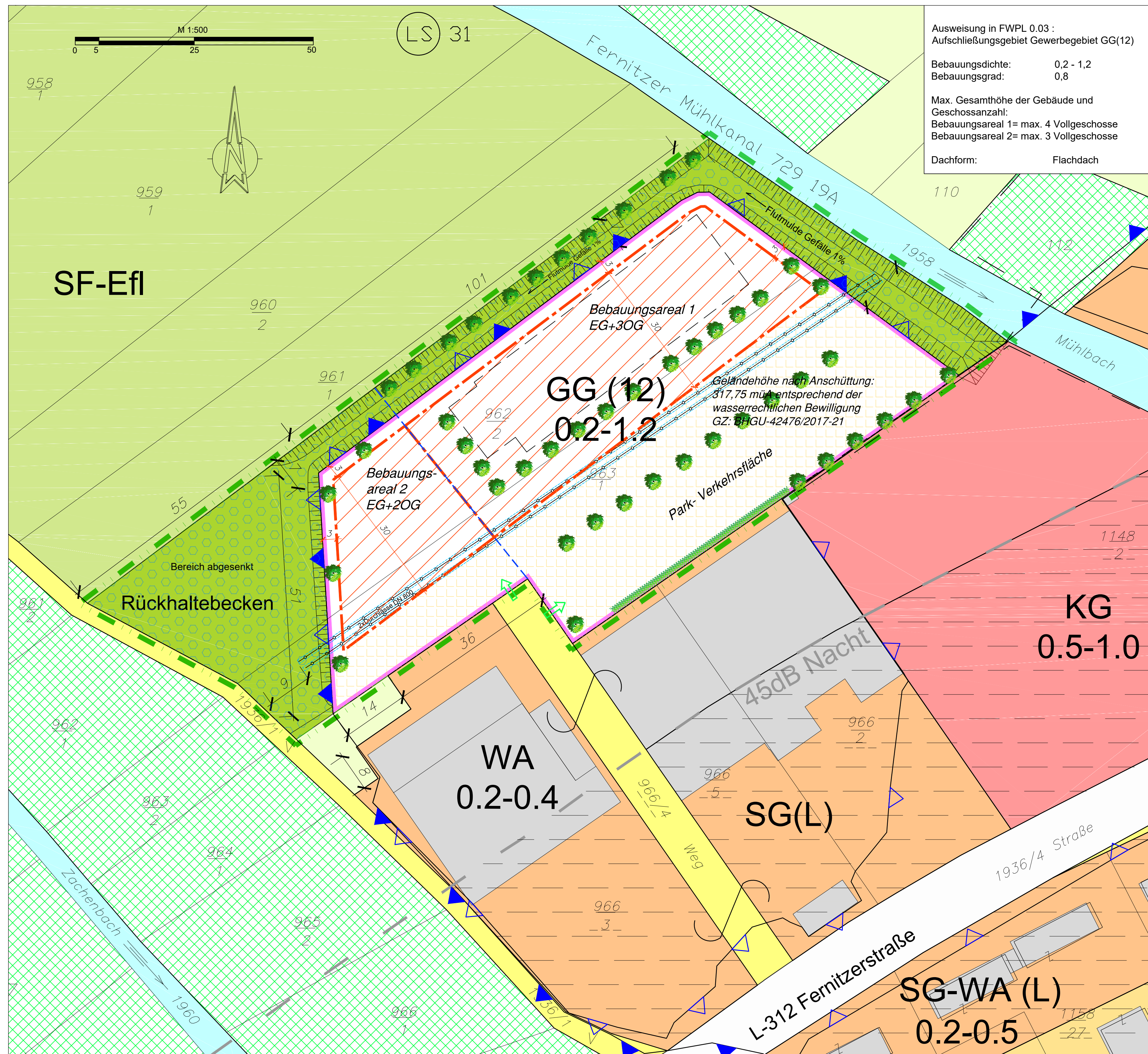
4. BAUMPFLANZUNGEN entlang der PKW-Parkplatzflächen. Schaffen von Baumstandorten durch Aufweitung und Abflachung der oberen Kanten der Entwässerungsmulden. Bei der Wahl der Baumarten wird auf Salzresistenz geachtet. Eine Verzahnung der Baumreihen mit dem Randsaum wird angestrebt. Die Baumstandorte werden genügend groß und gut entwässert gestaltet.
 5. VERTIKALE BEGRÜNUNG – durch Schling- und Kletterpflanzen auf Rankgitter entlang der Grundgrenze in der Gesamtlänge des benachbarten Hallengebäudes.
 6. VERSICKERUNGSFÄHIGE BELAGSFLÄCHEN in Parkplatzbereich, wenn möglich, mit Rasenfugen für die Erhöhung des Grünflächenanteils.
- (2) Darüberhinausgehend wird festgelegt, dass die im Begleitkonzept bezeichneten Baumpflanzungen Nr. 3 und 4 (Purpur-Erle und Eiche) eine Starthöhe von mind. 5m aufweisen müssen. Ferner sind an der östlichen Grenze 3 zusätzliche Bäume zu pflanzen.
 - (3) Allfällige zusätzliche Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen, wobei niedrig wachsende Sorten vorrangig zu wählen sind.
 - (4) Die Färbelung der Obergeschosse hat derart zu erfolgen, dass keine hellen oder grellen Farben verwendet werden dürfen. Im Zuge des Bauverfahrens ist ein Färbelungsplan vorzulegen.

§12 Inkrafttreten

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

Fernitz-Mellach, März 2018

für den Gemeinderat
Bgm. Karl Ziegler



Legende:

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Kataster Grundgrenze Bestand |  | Geltungsbereich |
|  | Baugrenzlinie für Hautgebäude
inkl. Kotierung in m |  | |
|  | Bebauungsareal |  | Wald |
|  | WA Allgemeines Wohngebiet |  | Entwässerungsleitung |
|  | GG () Aufschließungsgebiet |  | geplante Teilungslinie |
|  | KG Kerngebiet |  | Erschließung |
|  | Sondernutzung im Freiland für
Rückhaltebecken |  | HQ30 |
|  | L Freiland |  | HQ100 |
|  | Öffentliche Straße |  | Sondernutzung im Freiland für
Erholungsfläche |
|  | Landesstraße |  | Parkplätze |
|  | Aufschließungsstraße |  | Bepflanzung lt.
Landschaftsplanerischem
Begleitkonzept iVm §11 |
|  | Sanierungsgebiet | | |

Gemeinde Fernitz-Mellach

Bebauungsplan

" Scherr "

Verordnungsplan

Gemeinde Fernitz-Mellach	KG Fernitz	Gst Nr 962/2, 963/1	Gst Fl ca. 10.200 m²
-----------------------------	---------------	------------------------	-------------------------

für den Gemeinderat, der Bürgermeister	Planverfasser

Sachbearbeiter	Ing. Haas				
Planinhalt	Bebauungsplan " Scherr "				
Dat Maß	März 2018 1:500	Proj Nr Index	2017/52 --	Gez Gepr qm	mtg Ing. Haas 0,31

**MALEK
HERBST**

Architekten Körösstraße 17 Lehárgasse 7/1/15
8010 Graz 1060 Wien
T +43(0)316 681 440 F-33 T +43(0)1 990 5660 F-44
www.malekherbst.com Ziviltechniker GmbH

