

Gemeinde Fernitz



Bebauungsplan Porr

Projekt-Nr. 2011/67

Grundstücke-Nr:

488 und 487 KG Fernitz

Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.0 mit Stand der Änderung 4.05:

Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4

Mag. Schwabinger e.h.
08.08.2013

Fernitz, im März 2012

Verordnung

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz am 26.03.2012 beschlossenen
Bebauungsplan „Porr“

Rechtsgrundlage: §28 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idF LGBL. Nr. 89/2008

Inhaltsverzeichnis:

A. Verordnungswortlaut

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C. Plandarstellung

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

A. VERORDNUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke 88 und 487 KG Fernitz und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.210 m².
- (2) Die planliche Darstellung des Bebauungsplanes, verfasst von Architekt DI Malek, Projekt-Nr. 2011/67 vom März 2012 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Die Grundstücke 488 und 487 KG Fernitz sind im Flächenwidmungsplan 4.0 mit Stand der Änderung 4.05 als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen. Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

Aufschließungserfordernisse:

- Klärung der Zufahrt von der Landesstraße
- Konzentrierte Zufahrtsregelung mit interner Erschließung
- Nachweis der Lärmfreistellung gemäß den geltenden Grenzwerten

Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall unter folgenden Aspekten:

- Grundstückszusammenlegung und zweckmäßige Parzellierung
- Festlegung einer zweckmäßigen inneren Erschließung
- Sicherstellung der weiterführenden Erschließung
- Klärung der Oberflächenwasserentsorgung

§ 2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG – STRASSENWÄSSER

- (1) Die äußere Anbindung an die Landesstraße L-371 Hausmannstätterstraße hat über die im Nordwesten bestehende Zufahrt (bestehende Zufahrtsbewilligung) und im Südwesten über die neu zu errichtende Zufahrt zu erfolgen:
- (2) Entlang der westlichen Grundgrenze ist ein Teil der Grundstücksfläche für die Verbreiterung der Fahrbahn der Landesstraße zur Errichtung einer Linksabbiegespur im Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung abzutreten.
- (3) Die trompetenförmige Ausbildung der Einfahrt von der Landesstraße in die Erschließungsstraße ist im Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung zu errichten.
- (4) Sämtliche Bebauungsareale sind über die neu zu errichtende Innere Erschließungsstraße zu erschließen.
- (5) Die Breite der Erschließungsstraße hat innerhalb des Planungsareals im gesamten Bereich mindestens 6 m, wie im Ordnungsplan festgelegt, zu betragen. Davon

ausgenommen ist das Areal des Servitutsweges, welcher mind. 8 m Breite wie im Verordnungsplan festgelegt, zu betragen hat.

- (6) Oberflächenwässer, die auf Strassen und befestigten Vorplätzen anfallen und bei denen eine Verunreinigung (Mineralöl, Reifenabrieb, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnützung der oberen humosen Bodenschicht (z.B. angrenzende Wiesenflächen, Rasengittersteine, Muldenversickerung etc.) zur Versickerung gebracht werden.

Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwasser-Sickeranlagen wird auf die ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2003-04-01, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.

- (7) Die Erschließungsstraße, die Ein und Ausfahrt sowie die Umkehre ist staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die im Flächenwidmungsplan 4.0 mit Stand der Änderung 4.05 festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,4 darf nicht überschritten werden.
- (1) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,4 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN – GEBÄUDE

- (1) Die Situierung der Hauptgebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien vorzunehmen.
- (2) Die Bereiche innerhalb der Baugrenzlinien sind nur für die Errichtung von Hochbauten bestimmt.
- (3) Außerhalb der Baugrenzlinien dürfen folgende bauliche Anlagen errichtet werden:
- a) bewilligungsfreie Vorhaben (§21 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF.)
 - b) allfällige, erforderliche Lärmschutzmaßnahmen entlang der Landesstraße
 - c) Carports im Bereich der im Bebauungsplan festgelegten Parkplätze
- (4) Die baugesetzlichen Abstände (§13 des Stmk. Baugesetzes 1995 idgF.) sind einzuhalten.
- (5) Innerhalb der Bebauungsareale ist die Errichtung von Gebäuden in offener und gekuppelter Bauweise zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL – GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE - GRÜNDUNG

- (1) Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude auf den Bebauungsarealen 1 und 2 wird mit maximal 3 Vollgeschoßen festgelegt, Kellergeschoße sind möglich. Die Gesamthöhe der Gebäude¹ wird gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. mit maximal 9,5 m festgelegt.
- (2) Die Geschoßanzahl des Gebäudes auf dem Bebauungsareal 3 wird mit maximal 2 Vollgeschoßen festgelegt, Kellergeschoße sind möglich. Die Gesamthöhe der Gebäude² wird gemäß §4 Z33 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. mit maximal 8,5 m festgelegt.
- (3) Betreffend die Fundamentierung der geplanten Objekte ist das Bodenmechanische Gutachten erstellt von INSITU Geotechnik ZT GmbH, GZ 028110 vom 16.09.2010 zu berücksichtigen.

§ 6 DACHLANDSCHAFT - FIRSTRICHTUNGEN

- (1) Als Dachform für die Hauptgebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis max. 15° zulässig.
- (2) Für die Dacheindeckung sind Foliendächer, Blechdeckungen oder Hartdeckungen in den Farben hell- bis dunkelgrau und hell- bis dunkelrot zulässig. Grelle Farbtöne sind nicht zulässig.
- (3) Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind wie im Verordnungsplan dargestellt anzuordnen.
- (4) Die Verwendung von Solarkollektoren ist zulässig.

§ 7 LÄRM

Bei Errichtung von Wohnungen innerhalb des durch Landesstraßenlärm belasteten Bereichs sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

§ 8 ABSTELLPLÄTZE – CARPORTS

- (1) Unter Zugrundelegung des §89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF. sind je Wohneinheit 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.

¹ 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 udgl., unberücksichtigt bleiben

- (2) Im Bereich der Parkplätze ist die Errichtung von Carports gruppenweise bzw. in gesamter Länge der jeweiligen Parkplätze im gleichen Baustil zulässig.
- (3) Die Anzahl der Parkplätze für das Büro- und Geschäftsgebäude ist entsprechend dem Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF. sicherzustellen.

§ 10 FREIFLÄCHEN – EINFRIEDUNGEN - OBERFLÄCHENWÄSSER

- (1) Innerhalb einer Tiefe von 1,5 m von der jeweiligen Nachbargrundstücksgrenze entfernt sind die Bauplätze niveaugleich anzupassen.
- (2) Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen. Gabionen sind zulässig. Mauern bzw. Betonmauern als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen sie dienen Lärmschutzmaßnahmen.
- (3) Als maximale Zaunhöhe wird mit 1,5 m festgelegt, davon ausgenommen sind nachweislich erforderliche Lärmschutzmaßnahmen.
- (4) Die Oberflächenentwässerung hat durch Versickerung mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Entsprechend dem Bodenmechanischen Gutachten erstellt von INSITU Geotechnik ZT GmbH, GZ 028110 vom 16.09.2010 sind entweder flächenhafte Versickerungselemente oder Sickerschächte vorzusehen.

Hinsichtlich der hydraulischen Bemessung, Bau und Betrieb von Regenwassersickeranlagen wird auf die ÖNORM; B 2506-1, Ausgabe 2000-06-01, auf die ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2003-04-01, auf das ÖWAV Regelblatt 35, Ausgabe 2003 sowie auf das DWA Regelblatt A 138, Ausgabe April 2005 verwiesen.

- (5) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen. Es dürfen nur niedrigwachsende Sorten verwendet werden. Die Errichtung von Thujenhecken ist nicht zulässig.
- (6) Bepflanzungen (Sträucher) entlang der Grundstücksgrenzen sind von diesen Grenzen soweit entfernt zu pflanzen, um dauerhaft die Möglichkeit des Rückschnittes und der Pflege vom eigenen Grundstück aus zu gewährleisten, sowie um das Hinauswachsen auf die Straße zu vermeiden. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit max. 2,0 m festgelegt.

- (7) Innerhalb der Siedlung ist, wie im Ordnungsplan dargestellt, eine Allgemeinfläche vorzusehen.

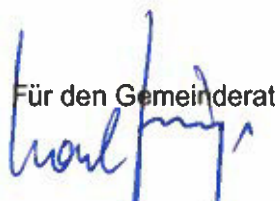
§ 11 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Einteilung des Planungsareals ist durch die zu errichtende Erschließungsstraße sowie die Bebauungsareale 1 bis 3 festgelegt. Die Straßenführung ist lt. Darstellung im Ordnungsplan vorzunehmen. Nachträgliche Grundstücksteilungen sind zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

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

Für den Gemeinderat


Der Bürgermeister



Mag. Schwabberger e.h.
08.08.2013



Legende:

Katastralgemeinde und Gemeindegrenze

Geltungsbereich

Kataster Grundgrenze Bestand

geplante Teilungslinie

Baugrenzlinie inkl. Kotierung in m

Bebauungsareal

WA
Reines Wohngebiet

L(WA)
Aufschließungsgebiet

L
Freiland

WR
Allgemeines Wohngebiet

Landesstraße

Öffentliche Straße

Erschließung

bestehende Zufahrtsbewilligung

Hauptfirstrichtung

Aufschließungsstraße

Parkfläche

Fußweg

Grünfläche

Allgemeine Flächen=Gemeinschaftsfläche

Lärmlinie

Gewerbegebiet

Gemeinde

FERNITZ

Bebauungsplan

"Porr"

Verordnungsplan

Mag. Schwaberg e.h.

08.08.2013

Gemeinde Fernitz	KG Fernitz	Gst Nr 487, 488	EZ --	Gst Fl ca.9.210 m²
------------------	------------	-----------------	-------	--------------------

für den Gemeinderat, der Bürgermeister

Architekt
HEINZ MALEK
Körösistraße 17
A-8010 Graz
T+43(0)316681440-0 F-33
www.malekherbst.com

Planverfasser

Sachbearbeiter	Ing. Haas
Planinhalt	Bebauungsplan "Porr"

Dat	März 2012	Proj Nr	2011/67	Gez	mnto
Maß	1:500	Index	--	Gepr	Ing. Haas
				qm	0,28

HEINZ MALEK

Architekten

Körösistraße 17, A-8010 Graz
T +43(0)316681440-0 F-33
Schönbrunner Str. 2, A-1040 Wien
T/F +43(0)1990566-0
Ziviltechniker GmbH
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com