

Bebauungsplan

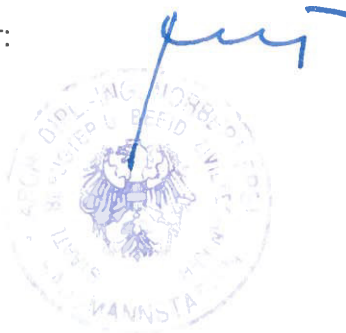
Gemeinde Fernitz

erstellt für die Grundstücke: 561/2, 562/2, 564
Katastralgemeinde: Fernitz
Nummer der Katastralgemeinde: 63214
Ausweisung im Flächenwidmungsplan: Gst. Nr. 562/2 LN (WA 0,2 – 0,5)
Gst. Nr. 564 LN (WR 0,2 – 0,4)
Gst. Nr. 561/2 LN

Erstellt von: Architekt Dipl. Ing. Norbert Frey
Kirchweg 4
A-8071 Hausmannstätten
Erstellt am: 16. November 2002



Verfasser:



für den Gemeinderat
Der Bürgermeister

Handwritten signature in blue ink

Gemäß Gemeinderatsbeschluss
GZ.:
vom:

Inhalt

Die vorliegende Bebauungsplanung gliedert sich in:

I. SCHRIFTLICHER TEIL:

A VERORDNUNGSTEIL:

B ERLÄUTERUNGEN:

B1 Allgemeine Beschreibungen

B2 Rechtliche Grundlagen

B3 Zielsetzungen

II. PLANDARSTELLUNGEN:

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan	Planbeilage 1
------------------------------------	---------------

Verordnungsplan	Planbeilage 2
-----------------	---------------

Bebauungsvorschlag	Planbeilage 3
--------------------	---------------

III. BEILAGEN:

Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 20. Juni 2002

Bebauungsplan

Gemeinde Fernitz
KG Nr.: 63214, Gst.Nr. 561/2, 562/2, 564

A) VERORDNUNG

Gemäß §§ 27 und 28 in Verbindung mit §§ 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, LGBl. Nr. 127 idlF. LGBl. Nr. 59/1995

§ 1

PLANGRUNDLAGEN

- 1) Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Katastergrundlage des Vermessungsplanes des Dipl. Ing. Heinrich Kukuvec, Muchargasse 14, 8010 Graz, vom 29.03.2002, GZ.: 9248/02 ausgearbeitet.
- 2) Die behandelten Grundstücke Nr.: 561/2, 562/2, 564 befinden sich in der Katastralgemeinde Fernitz, KG Nr.: 63214
- 3) Der Flächenwidmungsplan 3.0, GZ 004/8 - 1996 und GZ 004/8 - 1997, idlF. vom November 1997 der Gemeinde Fernitz und das Sitzungsprotokoll über die einstimmige Beschlussfassung des Gemeinderates auf Widmungsänderung der Grundstücke Nr.: 561/2, 562/2, 564 stellen die Grundlage für die Baulandausweisung im Planungsgebiet dar.

§ 2

GELTUNGSBEREICH

- 1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Nr.: 561/2, 562/2, 564. Derzeitige Ausweisung lt. Flächenwidmungsplan:

Gst. Nr. 562/2	LN (WA 0,2 - 0,5)
Gst. Nr. 564	LN (WR 0,2 - 0,4)
Gst. Nr. 561/2	LN



§ 3

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

- 1) Das gesamte Planungsgebiet wird im Osten von der Landesstraße L371 und im Westen von der Landesstraße L312 über zwei Stichstrassen (Breite: 6,50 m inklusive beidseitigem Bankett von je 0,50 m) mit je einem Wendekreis erschlossen. Im Osten beträgt die Breite des Ein- und Ausfahrtstrichters ca. 18,00 m, im Westen ca. 12,25 m.
- 2) Die interne Erschließung der im Ordnungsplan dargestellten Bauplätze hat entsprechend der Darstellung im Ordnungsplan zu erfolgen. Es ist vorgesehen, diese interne Erschließungsstraße in das öffentliche Gut zu übernehmen.

§ 4

ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN

- 1) Das gesamte Planungsgebiet (Gst. Nr. 562/2, 564 und 561/2) wird in insgesamt dreizehn Bauplätze unterteilt, welche durch Baugrenzlinien und durch Grundstücksgrenzen festgelegt sind. Eine weitere Unterteilung der Bauplätze, auf denen Doppelhäuser vorgesehen sind, ist zulässig.
- 2) Die festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte wird nicht eingeschränkt und darf voll ausgeschöpft werden.
- 3) Die Bauwerke dürfen freistehend (offene Bebauung - § 4, Z.17. lit. a, Stmk. BauG 1995) oder an einer Grenze aneinandergebaut (gekuppelte Bebauungsweise - § 4, Z.17. lit. B, Stmk. BauG 1995) errichtet werden.

§ 5

BAUGRENZLINIEN – ABSTÄNDE

- 1) Der Abstand der Baugrenzlinie auf den Bauplätzen 564 und 561/2 hat von der Grundstücksgrenze entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan mindestens 3,00 m und zur Aufschließungsstraße (Stichstraße) mind. 1,00m zu betragen. Der Abstand der Baugrenzlinie auf dem Bauplatz 562/2 hat von der Grundstücksgrenze entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan mindestens 4,00 m zu betragen.
- 2) Für Gebäude – und sonstige Grenzabstände auf dem Planungsareal gelten die Bestimmungen des § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995.
- 3) Die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzlinien sind einzuhalten.
- 4) Die Errichtung von Autoabstellflächen außerhalb und innerhalb der Baugrenzlinien ist zulässig (siehe Bebauungsbeispiele, Planbeilage 3).

§ 6

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- 1) Die Einteilung des Planungsgebietes (Grundstücke Nr. 561/2, 562/2, 564) ist durch die Zu- und Ausfahrt zu und von den Landesstraßen L312 und L371, durch die inneren Erschließungen und den Grundstücksgrenzen festgelegt. So entstehen insgesamt dreizehn Bauplätze, welche Bauplatzflächen von ca. 2.900,00 m² (Bauplatz 1, Gst. Nr. 562/2) und ca. 700 m² bis ca. 1.000 m² (Bauplatz 2 bis 13), aufweisen. Die inneren Erschließungen sind entsprechend der Darstellung im Ordnungsplan (Planbeilage 2) vorzunehmen, jedoch sind geringfügige Abweichungen im Zuge der Vermessung zulässig.

§ 7

GEBÄUDEHÖHEN UND GESCHOSSANZAHL

- 1) Für sämtliche Gebäude und Gebäudeteile auf dem Grundstück Nr. 562/2 (WA 0,2 - 0,5) werden maximal drei Geschosse entsprechend § 4, Z.33.-Stmk. BauG 1995 idlF erlaubt.
Gebäudehöhen nach § 4, Z.30 Stmk. BauG 1995 idlF. sind bis 12,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Gebäude nach § 4, Z.31 Stmk. BauG 1995 idlF. darf 15,00 m nicht überschreiten
- 2) Für sämtliche neuerrichtete Wohnhäuser auf den Grundstücken Nr. 561/2 und 564 sind maximal 2 Geschosse entsprechend § 4, Z.33.-Stmk. BauG 1995 idlF. zulässig.
Gebäudehöhen nach § 4, Z.30 Stmk. BauG 1995 idlF. sind bis 7,00 m zulässig, wobei die Gesamthöhe der Gebäude nach § 4, Z.31 Stmk. BauG 1995 idlF. 10,00 m nicht überschreiten darf.
- 3) Einzelüberschreitungen der unter Absatz 1-2 festgelegten Gebäudehöhen sind aus technischen Gründen, wie Aufzugs- und Lüftungsaufbauten, Kamine und Antennen, zulässig.
- 4) Überschreitungen der unter Absatz 1-2 festgelegten Gebäudehöhen zu Werbezwecken und für Firmenlogos sind nicht zulässig.
- 5) Die im Bebauungsplan dargestellten Geschossanzahlen dürfen nicht überschritten werden.

§ 8

MÜLL

- 1) Für die Sammlung von Müll müssen jeweils bei den Aufschließungsstraßen (Stichstraßen) eigene Müllsammelstellen errichtet werden. Auf jedem Grundstück muss ein geeigneter Müllabstellplatz vorhanden sein.



§ 9

WIRTSCHAFTS – UND LAGERFLÄCHEN IM FREIEN

- 1) Am Gst.Nr. 562/2 sind sämtliche Wirtschafts- und Lagerflächen im Freien so zu platzieren und zu gestalten, dass eine optische Beeinträchtigung der Gesamtanlage und der Landschaft vermieden wird.
- 2) Zur optischen Abschirmung können in entsprechender Höhe dichte Hecken oder Strauchgruppen gepflanzt und erhalten oder Holzbretterzäune hergestellt werden.

§ 10

EINFRIEDUNGEN UND LEBENDE ZÄUNE

- 1) Als Einfriedungen können bewachsene Maschendrahtzäune oder Bretterzäune mit vertikaler Verbretterung und lebende Zäune zur Verwendung kommen.

§ 11

GESTALTUNG DER BAUKÖRPER UND MATERIALIEN

- 1) Die Gliederung und Gestaltung der Gebäude hat unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und dem landschaftlichen Gesamterscheinungsbild und die Beziehung zur Umwelt zu erfolgen.
- 2) Die Grundrissgestaltung der Baukörper soll möglichst schlicht und längsrechteckig sein. In den Umrissen stark gegliederte Grundrisse sind nicht gestattet.
- 3) Auf die Auswahl der Baumaterialien und das Verhältnis Fensterflächen zu Außenwand ist Bedacht zu nehmen.
- 4) Die verwendeten Baumaterialien sind unter Bedachtnahme der Wiederverwendbarkeit und Umweltverträglichkeit auszuwählen.

§ 12

DACHFORMEN- UND MATERIALIEN

- 1) Sämtliche Büro- und Verwaltungsgebäude mit 1 bis 3 Geschossen auf dem Planungsgebiet Gst.Nr. 562/2 sind mit Flachdächern oder mit geneigten Dächern bis zu einer max. Dachneigung von 25° zu versehen.
- 2) Sämtliche Wohnhäuser auf dem Planungsgebiet Gst.Nr. 564 und 561/2 sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von mind. 17° bis max. 45° zu versehen, wobei für Anbauten (Pergolen, Eingangsüberdachungen, Anbauten, Gebäudeverbindungen u.dgl.) Flachdach- oder Pultdachformen bzw. Satteldachwiederkehren zulässig sind.
- 3) Sämtliche Dachflächen sind mit einem Deckungsmaterial in rötlicher Farbe zu decken. Mehrfarbige Dächer sind nicht zulässig.
- 4) Werbeaufschriften im Deckungsmaterial oder Werbeaufbauten auf dem Dach sind unzulässig.



§ 13

FREIFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG

- 1) Entstehende Freiflächen auf den einzelnen Bauplätzen sind zu begrünen. Asphaltierte und betonierte Flächen sind hier auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
- 2) Außerhalb der befestigten Flächen sind reichliche Baum- und Strauchbepflanzungen vorzunehmen und fortwährend zu erhalten.
- 3) Das Pflanzen von Thujen und ähnlichen nicht ortsüblichen Sträuchern und Bäumen ist unzulässig. Rasenflächen ohne gegliederte Baumpflanzungen sind nicht gestattet. Bäume müssen als Obstbäume und/oder Laubbäume gepflanzt werden.
- 4) Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten.

§ 14

PARKPLÄTZE

- 1) Grundsätzlich müssen Parkplätze am Gst. Nr. 562/2 immer in Gruppen zu je 3 - 5 PKW angeordnet und die einzelnen Gruppen mit Baumpflanzungen unterbrochen werden. Die PKW Abstellflächen auf dem Planungsgebiet Gst.Nr. 564 und 561/2 sind am eigenen Grundstück vorzusehen.
- 2) Es sind für jedes Grundstück (Grundstücke 2 - 13) zumindest zwei PKW Abstellplätze vorzusehen.
- 3) Sollen Parkplätze überdacht werden, so ist dies in Form von Pergolakonstruktionen oder Flugdächern zulässig.
- 4) Die Befestigung der Parkplätze hat mit Rasengittersteinen oder naturgrauen Betonplatten im Sandbett verlegt zu erfolgen, welche mit einer offenen Grasfuge von ca. 2,00 cm zu verlegen sind.

§15

INKRAFTTRETEN

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



B) ERLÄUTERUNGEN

B 1 Allgemeine Beschreibungen

Das Planungsgebiet (Grundstücke Nr. 561/2, 562/2, 564) befindet sich nahezu im Zentrum der Gemeinde Fernitz westlich der Landesstraße L 371 und östlich der Landesstraße L 312

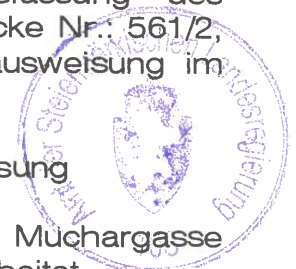
Insgesamt weist das Planungsgebiet eine Größe von ca. 15.300 m² auf, mit einer Widmung lt. Flächenwidmungsplan: Gst. Nr. 562/2: LN (WA 0,2 – 0,5), Gst. Nr. 564: LN (WR 0,2 – 0,4), Gst. Nr. 561/2: LN

Südlich an das Planungsareal grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke an. Nördlich grenzen Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern an das Planungsareal.

B 2 Rechtliche Grundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanung stützt sich auf folgende Grundlagen:

1. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 , LGBl. Nr. 127 idlF., LGBl. Nr. 59/1995 - § 23 Abs. 5 lit. d, § 27 Abs. 5 und 6 sowie § 28 (Inhalt der Bebauungsplanung).
2. Der Flächenwidmungsplan 3.0, GZ 004/8 - 1996 und GZ 004/8 - 1997, idlF. vom November 1997 der Gemeinde Fernitz und das Sitzungsprotokoll über die einstimmige Beschlussfassung des Gemeinderates auf Widmungsänderung der Grundstücke Nr.: 561/2, 562/2, 564 stellen die Grundlage für die Baulandausweisung im Planungsgebiet dar.
3. Steiermärkisches Baugesetz 1995 in der geltenden Fassung
4. Vermessungsplan des Dipl. Ing. Heinrich Kukuvec, Mûchargasse 14, 8010 Graz, vom 29.03.2002, GZ.: 9248/02 ausgearbeitet.



B 3 Zielsetzungen

Im Sinne des § 28 (1) des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 idlF. wird mit diesem Bebauungsplan eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes erreicht.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Osten von der Landesstraße L371 und im Westen von der Landesstraße L312 über zwei Stichstrassen mit Wendekreis („Sackstrassen“), welche zukünftig öffentliches Gut werden sollen.

Durch die innere Erschließung, die Baugrenzlinien und die Grundgrenzen entstehen insgesamt dreizehn Bauplätze, die mit freistehenden und/oder aneinandergebauten Gebäuden zwischen einem und drei Geschossen bebaut werden können (siehe Planbeilage 3 – Bebauungsbeispiele).

Als alternative Energieversorgung im Sinne der Wohnbau- und Eigenheimförderung sind Hackschnitzel- und/oder Pellets – Heizanlagen vorgesehen, welche die Gebäude einzeln oder über eine Fernwärmeleitung mit Wärme versorgen. Für die Unterstützung der Warmwasseraufbereitungen sollen Sonnenkollektoren zur Ausführung kommen.

Mit der Festlegung der Bebauungsdichte von 0,2-0,5 (Gst.Nr.562/2) und 0,2 – 0,4 (Gst. Nr. 564 und 561/2) soll sichergestellt werden, das ausreichende Grünflächen am Planungsareal erhalten bleiben und das Grundstück nicht über das notwendige Maß hinaus versiegelt wird. Mit der Wahl der Bebauungsweise (freistehend) soll größtmögliche Privatsphäre und Flexibilität der künftigen Bebauung erzielt werden.

Die Baugrenzlinien sind so festgelegt, dass größtmögliche grundrissliche Flexibilität gegeben ist und ausreichend Raum für Bepflanzung und Grün zur Verfügung steht.

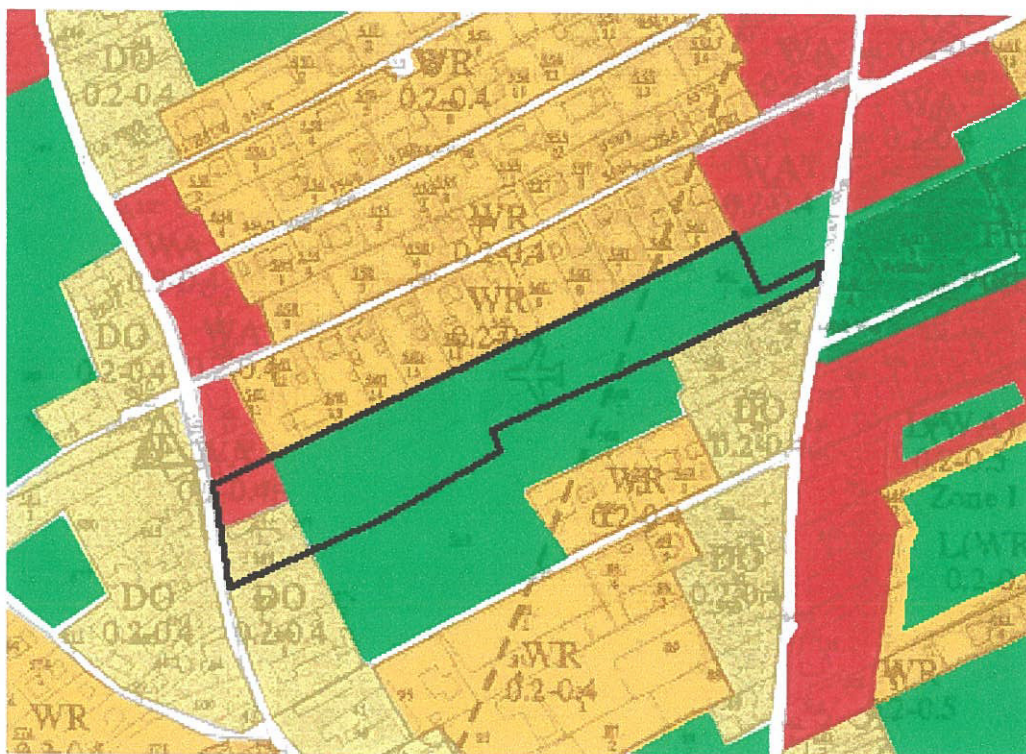
Anmerkung:

Durch die Längsorientierung des Planungsgebietes und durch die Lage des Grundstückes ist die Situierung, die Form und die Ausrichtung der Baukörper besonders wichtig. Eine homogene, nicht monotone Strukturierung soll durch einfache Baukörper die aber in ihrer Lage und Ausrichtung variieren, erreicht werden.
(siehe Planbeilage 3 – Bebauungsvorschlag).



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Planbeilage 1



Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan 3.0, GZ 004/8 - 1996 und
GZ 004/8 - 1997, idlF. vom November 1997 der Gemeinde Fernitz



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 18 D
Graz, Stumpfergasse 7

gesendet am: 17.03.2004 K. Ziegler

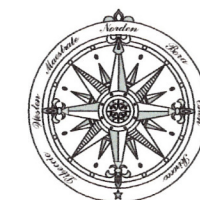
Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Karl Ziegler

Planzeichenerklärung:

- Grundgrenze
- Baugrenzlinie
- gepl. Grundstücksteilung
- mögliche Grundstücksteilung
- Hauptfirstrichtungen
- MS Müllsammelstelle
- P Parkplätze
- Pv Parkplätze, Variante
- HA Heizanlage
- mögliche Zubauten



Marktgemeinde
FERNITZ

Planbeilage 2
BEBAUUNGSPLAN

Verordnungsplan

Planinhalt:
Gst.Nr.: 561/2, 562/2, 564

KG: 63214 Fernitz

A-8071 Hausmannstätten
Kirchweg 4
Tel.: +43-3135-46383
Fax.: +43-3135-46383
Mobil: +43-664-3008835
e-mail: norbert.frei@astro.net

Architekturbüro
Norbert Frei
Architekt Dipl.Ing.Staatl.bef.u.beid.Ziviltechniker

Datum: 18.09.2003	Gezeichnet: JH
Maßstab: 1/1000	PlanNr.: PB2
	Index: 1