

Gemeinde Fernitz



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stumpfergasse 7
Gesehen, am: 06.07.2011
Mag. Schwabberger e.h.



Bebauungsplan Mühlstraße

Projekt-Nr. 2010/08

Grundstücke-Nr.:

674, 669, 670, 667, 668, 663 und 664 sowie Teilflächen der Grundstücke-Nr. 679/1, 676 und 673 KG Fernitz

Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.0:

Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3

Fernitz, im September 2010

Verordnung

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz am 21.10.2010
beschlossenen Bebauungsplan Mühlstraße

Rechtsgrundlage: §27 iVm §§ 28 und 29 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF. LGBL. Nr. 89/2008

Inhaltsverzeichnis:

A. **Verordnungswortlaut**

B. **Erläuterungen**

b1: Allgemeine Beschreibung

b2: Zielsetzungen

C. **Plandarstellung**

D. **Vermessungsplan**

Vermessung Sommer ZT-GmbH (GZ: 2988 vom 30.04.2010) mit schreiben
betreffend dem Zeitablaufschema

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-Nr. 674, 669, 670, 667, 668, 663 und 664 sowie Teilflächen der Grundstücke-Nr. 679/1, 676 und 673 KG Fernitz (Katasterstand 2004) und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5720 m².
- (2) Die planliche Darstellung des Bebauungsplanes, verfasst von Architekt DI Malek, Projekt-Nr. 2010/08 vom Sept. 2010 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Die Grundstücke-Nr. 674, 669, 670, 667, 668, 663 und 664 sowie Teilflächen der Grundstücke-Nr. 679/1, 676 und 673 KG Fernitz sind im Flächenwidmungsplan 4.0 als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 ausgewiesen. Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

Aufschließungserfordernisse:

- Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (Anschluss an das Kanalnetz)
- Abtretung für die Verbreiterung der Zufahrtsstraße

Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall unter folgenden Aspekten:

- Grundstückszusammenlegung und zweckmäßige Parzellierung
 - Festlegung einer zweckmäßigen inneren Erschließung
 - Sicherstellung der weiterführenden Erschließung
 - Klärung der Oberflächenwasserentsorgung
 - Prüfung der Notwendigkeit von Wegverbindungen innerhalb der Siedlung (Fußwege) sowie von Spielplatz und Gemeinschaftsflächen
- (4) Sämtliche Bauplätze sind für die Errichtung von Objekten im Sinne des §23 Abs. 5 lit.a STROG 1974 idF LGBI 13/2005 „Reine Wohngebiete“ vorbehalten.

§ 2 VERKEHRERSCHLIESSUNG – STRASSENWÄSSER

- (1) Die äußere Anbindung hat über die im östlichen Bereich bestehende Gemeindestraße zu erfolgen.
- (2) Im Bereich der Mühlstraße hat der Straßenraum mind. 6m zu betragen. Daraus resultierende Grundabtretungen sind in das öffentliche Gut abzutreten. Diesbezüglich sind die Bestimmungen des §14 BauG 1995 idgF. zu beachten.
- (3) Sämtliche Bauplätze sind über die neu zu errichtende Innere Erschließungs-Straße zu erschließen.



- (4) Die Breite der Erschließungsstraße innerhalb des Planungsareals hat im gesamten Bereich mindestens 6 m, wie im Ordnungsplan festgelegt, zu betragen.
- (5) 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.
- (6) Die Erschließungsstraße ist staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.
- (7) Die Einfahrt zu den Grundstücken ist trompetenförmig zu errichten. Bei Einfriedungen ist das Einfahrtstor mind. 1,5m zurückzusetzen.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die im Flächenwidmungsplan 4.0 festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,3 darf nicht überschritten werden.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,3 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN – GEBÄUDE

- (1) Die Situierung der Hauptgebäude, mit Ausnahme bewilligungsfreier Vorhaben (§21 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F.) sowie Garagen, sind innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen.
- (2) Auf den Bebauungsarealen 1 und 2 sind die Gebäude in Form von Wohnhäusern in offener Bauweise zulässig.
- (3) Auf den Bebauungsarealen 3, 4 und 5 sind die Gebäude in der Form von Wohnhäusern in gekuppelter Bauweise zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL – GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE – FARBGESTALTUNG

- (1) Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit maximal 2 Vollgeschoßen festgelegt, Kellergeschoße sind möglich.



- (2) Im Falle einer zweigeschossigen Bebauung ist kein zusätzlicher Dachausbau zulässig.
- (3) Die Gesamthöhe der Gebäude¹ gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. wird mit maximal 9,0 m festgelegt.
- (4) Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (fertige Fußbodenoberkante FFOK) ist mindestens 0,3 und maximal 0,6 m über dem natürlichen Gelände herzustellen.
- (5) Die Fassade der Objekte soll vorwiegend verputzt werden. Fassadenplatten sind möglich, jedoch Verblechungen sind nicht zulässig.

§6 DACHLANDSCHAFT - FIRSTRICHTUNGEN

- (1) Als Dachform für die Hauptgebäude sind Pultdächer mit einer Neigung von mind. 5° bis max. 15° zulässig.
- (2) Dachüberstände sind mit einem Abstand von mind. 50 cm zur Hausmauer zu errichten.
- (3) Für die Dacheindeckung sind Blechdeckungen oder Hartdeckungen in den Farben hell- bis dunkelgrau und hell- bis dunkelrot zulässig. Grelle Farbtöne sowie Foliendächer sind nicht zulässig.
- (4) Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind wie im Ordnungsplan dargestellt anzuordnen.

§7 ABWASSERENTSORGUNG

- (1) Hinsichtlich Abwasserentsorgung ist an das bestehende Kanalnetz anzuschließen.
- (2) Die Errichtung und Betreibung einer Kleinhebeanlage im Kellerbereich durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten ist zulässig.

§8 ABSTELLPLÄTZE – CARPORTS

- (1) Unter Zugrundelegung des §71 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit 3 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück 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) Vor den Carports / Garagen ist, um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ein mindestens 5 m tiefer unabgefriedeter Carport- / Garagenvorplatz zur Straße vorzusehen.
- (3) Einfahrten auf das eigene Grundstück sind derart zu gestalten, dass das Ein- und Ausfahren ohne Spiegel gefahrlos möglich ist.

§ 9 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 / Betonmauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- (3) Als maximale Zaunhöhe wird 1,5 m festgelegt.
- (4) Die Oberflächenentwässerung hat durch Versickerung mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (Versickerungsschächte) auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

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 den 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.



§ 10 HOCHWASSER

Teilbereiche des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb eines HQ100 gefährdeten Hochwasserbereichs, daher sind wesentliche Teile der betroffenen Grundstücke hochwasserfreizustellen.

Wohnobjekte mit Terrassen sowie Garagen sind jedenfalls als wesentliche Bereiche anzusehen.

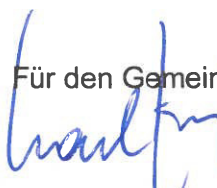
Entsprechend der Stellungnahme der Hydroconsult GmbH ist die Fußbodenoberkante mindestens 321,85 müA zu errichten. Sämtliche Gebäudeöffnungen sind auf mindestens 322,05 müA zu errichten.

§ 11 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

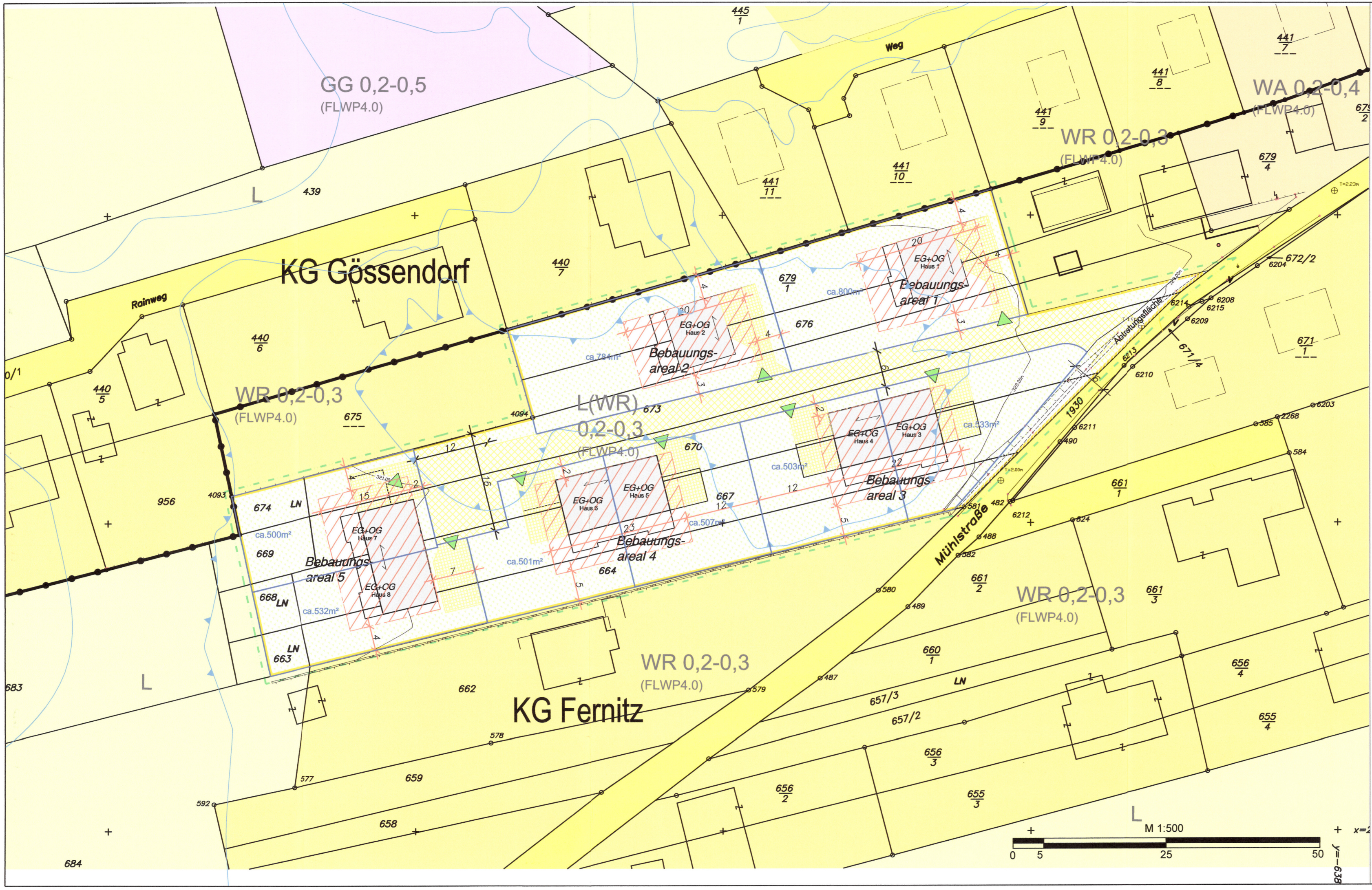
Die Einteilung des Planungsareals ist durch die zu errichtende Zufahrtsstraße sowie die Bebauungsareale 1 bis 5 festgelegt. Die Straßenführung ist lt. Darstellung im Verordnungsplan vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Vermessung und Errichtung von Straßen zwecks innerer Erschließung sind zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister





Ausweisung in FWPL 4.0 : Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet	
Bebauungsdichte:	0,2 - 0,3
Max. Gesamthöhe der Gebäude:	9,0m
Geschossanzahl:	EG+OG
Dachform:	Pultdach
Dachneigung:	5° - 15°
Dachdeckungsfarbe:	rot, grau

Legende:

- Katastralgemeinde und Gemeindegrenze
- HQ 100 Hochwasserlinie
- Geltungsbereich
- Kataster Grundgrenze Bestand
- geplante Teilungslinie
- Baugrenzlinie inkl. Kotierung in m
- WR Reines Wohngebiet
- L(WR) Aufschließungsgebiet
- L Freiland
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Bebauungsareal
- Öffentliche Straße
- Erschließung
- Hauptfirstrichtung
- Aufschließungsstraße
- Parkfläche
- Abtretungsfläche
- Gebäudenachführung lt. Bestand



Gemeinde FERNITZ

Bebauungsplan " Mühlstraße "

Verordnungsplan

Gemeinde Fernitz	KG Fernitz	Gst Nr 674, 669, 670, 667, 668, 663 und 664 TF von 679/1, 676 und 673	EZ ---	Gst Fl ca. 5.720 m²
------------------	------------	---	-----------	------------------------

Anteil der Seismischen Landesregierung
Fachbereich 13 B
Graz, Stempiergasse 7
Gesehen am: 06.07.2011
Mag. Schwabinger e.H.



Sachbearbeiter	Ing. Haas				
Planinhalt	Bebauungsplan " Mühlstraße "				
Dat	September 2010	Proj Nr	2010/08	Gez	rnto
Maß	1:500	Index	--	Gepr	Ing. Haas
				qm	0,23

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