

Gemeinde Fernitz



Bebauungsplan Pflugweg

Projekt-Nr. 2007/75

Grundstücke-Nr.:

508/5, 509/2 und 513 sowie Teilflächen der Grundstücke-Nr. 508/1, 510/1, 514/1 und 515/1
KG Fernitz

Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.0:

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

Fernitz, am 4.11.2008



Verordnung

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz am 4.11.2008
beschlossenen Bebauungsplan Pflugweg

Rechtsgrundlage: §27 iVm §§ 28 und 29 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF. LGBL. Nr. 47/2007

Inhaltsverzeichnis:

- A. **Verordnungswortlaut**
- B. **Erläuterungen**
 - b1: Allgemeine Beschreibung
 - b2: Zielsetzungen
- C. **Plandarstellung**

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. 508/5, 509/2 und 513 sowie Teilflächen der Grundstücke-Nr: 508/1, 510/1, 514/1 und 515/1 KG Fernitz (Katasterstand 2004) und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.342 m².
- (2) Die planliche Darstellung des Bebauungsplanes, verfasst von Architekt DI Malek, Projekt-Nr. 2007/75 vom Juli 2008 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (3) Die Grundstücke-Nr. 508/5, 509/2 und 513 sowie Teilflächen der Grundstücke-Nr: 508/1, 510/1, 514/1 und 515/1 KG Fernitz sind im Flächenwidmungsplan 4.0 als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:
 - Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (Anschluss an das Kanalnetz)

Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall unter folgenden Aspekten:

- Festlegung einer zweckmäßigen inneren Erschließung
 - zweckmäßige Parzellierung
 - Sicherstellung der weiterführenden Erschließung
 - Klärung der Oberflächenwasserentsorgung
 - Bedachtnahme auf die 20KV-Hochspannungsleitung
 - Schaffung von Wegverbindungen innerhalb der Siedlung (Fußwege)
 - Spielplatz und Gemeinschaftsflächen
- (4) Sämtliche Bauplätze sind für die Errichtung von Objekten im Sinne des §23 Abs. 5 lit. a STROG „Reine Wohngebiete“ vorbehalten.

§ 2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG – STRASSENWÄSSER; SAMMELSTELLEN

- (1) Die äußere Anbindung hat über die im östlichen Bereich bestehende Gemeindestraße zu erfolgen.
- (2) Sämtliche Bauplätze sind über die neu zu errichtende Innere Erschließungs-Straße zu erschließen, ausgenommen Bauplatz 1, welcher über die bestehende Gemeindestraße erschlossen wird.

- (3) Die Breite der Erschließungsstraße innerhalb des Planungsareals hat im gesamten Bereich mindestens 6 m, wie im Verordnungsplan festgelegt, zu betragen.
- (4) Teilflächen der Grundstücke-Nr. 508/5, 509/2, 510/1 und 513, in einer Breite von 1,5 m an der östlichen Grenze sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und auf Aufforderung der Gemeinde unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten.
- (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) Im Bereich der Bauplätze Nr. 14 und Nr. 26 ist jeweils eine Wertstoffsammelstelle (mind. 2x6 m) einzurichten.
- (7) Die Wertstoffsammelstellen sind dreiseitig einzuhausen und mit einem Schutzdach zu versehen.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,4 ist einzuhalten.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,4 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN – GEBÄUDE – WOHN-EINHEITEN

- (1) Die Situierung der Gebäude, mit Ausnahme bewilligungsfreier Vorhaben (§21 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F.), ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen.
- (2) Im Fall einer zweigeschossigen Bebauung ist, abweichend von der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie, der Grenzabstand gem. § 13 Abs.2 Stmk. Baugesetz idF LGBI 27/2008 einzuhalten.

- (3) Innerhalb eines Bauplatzes darf ausschließlich ein einzelnes Hauptgebäude errichtet werden.
- (4) Das Hauptgebäude darf maximal 2 Wohneinheiten aufweisen.

§ 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 und die Kniestockhöhe wird mit max. 30 cm festgelegt.
- (3) Lediglich bei eingeschossiger Bebauung ist ein zusätzlicher Dachausbau zulässig.
- (4) Die Gesamthöhe der Gebäude¹ gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. wird mit maximal 9,0 m festgelegt.
- (5) Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses (fertige Fußbodenoberkante FFOK) ist mindestens 0,3 und maximal 0,6 m über dem natürlichen Gelände herzustellen. Als Höhenbezugspunkt ist der nächstgelegene Kanalschacht (Oberkante Kanalschacht) heranzuziehen.
- (6) Die Fassade der Objekte soll vorwiegend verputzt werden. Fassadenplatten sind möglich, jedoch Verblechungen sind nicht zulässig.

§6 DACHLANDSCHAFT - FIRSTRICHTUNGEN

- (1) Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung von mind. 7° bis max. 45° zulässig. Flachdächer und Mansardendächer sind nicht zulässig.
- (2) Dachüberstände sind mit einem Abstand von mind. 50 cm zur Hausmauer zu errichten.
- (3) Giebel und Gauben können auch in anderen Dachformen als unter Abs. 1 festgelegt errichtet werden, jedoch dürfen diese nicht dominant ausgestaltet sein.
- (4) Für die Dacheindeckung sind Blechdeckung oder Hartdeckung in den Farben hell- bis dunkelgrau und hell- bis dunkelrot zulässig. Grelle Farbtöne sowie Foliendächer sind nicht zulässig.

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

- (5) Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind in Längsrichtung der Objekte anzuordnen.

§7 ABWASSERENTSORGUNG

- (1) Hinsichtlich Abwasserentsorgung ist an das bestehende Kanalnetz anzuschließen. Die Einleitung der Abwässer hat im Freispiegelverfahren – ohne technische Hilfsmittel – über das freie Gefälle zu erfolgen.
- (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.
- (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) Carports / Garagen müssen derart angelegt sein, dass das Umkehren von PKW auf eigenem Grund möglich ist.
- (4) Eine gekuppelte Bauweise von Garagen / Carports ist zulässig.
- (5) Einfahrten auf das eigene Grundstück sind derart zu gestalten, dass das Ein- und Ausfahren ohne Spiegel gefahrlos möglich ist. Das Parken auf der Straße ist nicht zulässig.

§ 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 1,25 m festgelegt.
- (4) 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.

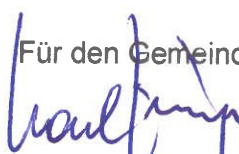
- (5) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen. Es dürfen nur niedrigwachsende Sorten verwendet werden. Die Errichtung von Thujenhecken ist nicht zulässig.
- (6) Die Oberflächenentwässerung hat durch Versickerung mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (Versickerungsschächte) auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

§ 10 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- (1) Die Einteilung des Planungsareals ist durch die zu errichtende Zufahrtsstraße festgelegt. Die Straßenführung ist lt. Darstellung im Ordnungsplan vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Vermessung und Errichtung von Straßen zwecks innerer Erschließung sind zulässig.
- (2) Die Grundstücksgröße der einzelnen Bauplätze hat mind. 700 m² zu betragen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am: 27.04.2009

Dr. Schwarz e.h.



