



Mellach



Bebauungsplan Mellachdorf

Projekt-Nr. 2013/75

Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.0 mit Stand der 5. Änderung:

Aufschließungsgebiet Nr.8b für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 0,4

Grundstücke:

1827 und 1828 KG Mellach



Mag. Schwabberger e.h.

27.4 2015

Mellach, im Dezember 2014

Verordnung

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Mellach am 15.12.2014 beschlossenen Bebauungsplan „Mellachdorf“

Rechtsgrundlage: §40 Abs.6 Zif2 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. Nr. 96/2014

Inhaltsverzeichnis:

- A. Verordnungswortlaut**
- B. Erläuterungen**
 - b1: Allgemeine Beschreibung
 - b2: Zielsetzungen
- C. Auszug aus dem Kataster des Digitalen Atlas**
- D. Vermessungsplan – Lage und Höhenplan von DI Mussack & DI Skalicki-Weixelberger ZT-KG GZ: 5998/14 vom 28.05.2014 und Teilungsplan mit GZ.:5002-09, sowie Abtretungsplan GZ5998/14 vom 26.09.2014**
- E. Befund und Geotechnisches Gutachten von DI Reinhard Pötscher**
GZ.: 2014/125 vom 04.10.2014
- F. Stellungnahme e-Werk Fernitz, Ing. Purkarthofer GmbH & Co KG, betreffend Umspannstation Sicherheitsabstände und Verlegung Niederspannungserdleitung vom 25.11.2014**
- G. Plandarstellung Bebauungsplan**

erstellt von: **MALEK HERBST Architekten ZT GmbH**
 Körösisstraße 17/III
 8010 Graz

A. VERORDNUNG



§ 1 GELTUNGSBEREICH

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke 1827 und 1828 KG Mellach und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.515 m².
- (2) Die zeichnerische Darstellung basiert auf einem Lage- und Höhenplan von DI Mussack & DI Skalicki-Weixelberger ZT-KG GZ: 5998/14 vom 28.05.2014 und Teilungsplan mit GZ: 5002-09, sowie Abtretungsplan GZ5998/14 vom 26.09.2014.
- (3) Die planliche Darstellung des Bebauungsplanes, verfasst von Malek Herbst Architekten ZT GmbH, Projekt-Nr. 2013/75 vom Dezember 2014 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (4) Die Grundstücke 1827 und 1828 KG Mellach, im Ausmaß von ca. 11.515 m², sind als Bauland der Kategorie Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ gem. §29 Abs. 3 iVm 30 Abs.1 Z2 STROG 2010 idgF. LGBL. 87/2013 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen.

Als Aufschließungserfordernis wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse der Gemeinde unter Berücksichtigung folgender Punkte festgelegt:

- Klärung der äußeren und inneren Erschließung
 - Klärung der weiterführenden Erschließung (Verkehrskonzept)
 - Grundzusammenlegung und Neuteilung für eine zweckmäßige Bebauung
 - Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
 - Bedachtnahme auf die Umpannstation auf dem Grundstück 1828 KG Mellach
- (5) Sämtliche Bauplätze sind für die Errichtung von Objekten im Sinne des §30 Abs.1 Zif2 STROG idF LGBL. 87/2013 „Allgemeines Wohngebiet“¹ vorbehalten.

¹ §30 Abs.1 Z2 – Allgemeine Wohngebiete sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

§ 2 VERKEHRERSCHLIESSUNG – STRASSENWÄSSER

- (1) Die äußere Anbindung hat über die im Norden bestehende Gemeindestraße (Neufeldweg - Grundstück 1824) und im Süden über die Höhenstraße (Grundstück 1830) wie im Verordnungsplan festgelegt zu erfolgen.
- (2) In Nordsüdrichtung auf dem Grundstück 1827 ist die innere Erschließungsstraße zu errichten. Der Straßenraum muss mindesten 6 m, wie im Verordnungsplan dargestellt, aufweisen.
- (3) Entlang der Erschließungsstraße (innerhalb des Straßenraums) ist beidseitig ein ca. 1,0 m breiter Sickerstreifen freizuhalten. In dieser Versickerungsmulde ist eine Entwässerungsleitung zum Rückhaltebecken mit Einlaufschächten in einem Abstand von ca. 30 bis 50 Meter zu errichten (Gutachten von DI Reinhard Pötscher)
- (4) Die Erschließungsstraße ist staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.
- (5) Sämtliche Bauplätze sind über die neu zu errichtende innere Erschließungsstraße beziehungsweise über den Neufeldweg zu erschließen.
- (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.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Einteilung des Planungsareals ist durch die neu zu errichtende Innere Erschließungsstraße festgelegt. Die Straßenführung ist lt. Darstellung im Verordnungsplan vorzunehmen. Abweichungen im Zuge der Vermessung und Errichtung von Straßen zwecks innerer Erschließung sind zulässig.
- (2) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,4 darf nicht überschritten werden.
- (3) Der maximale Bebauungsgrad² wird mit 0,4 festgelegt.

² Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche;



§4 LAGE DER GEBÄUDE – BAUGRENZLINIEN

- (1) Die Hauptgebäude sind in offener Bauweise zu errichten.
- (2) Die Situierung der Hauptgebäude ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen. Die baugesetzlichen Abstände sind jedenfalls einzuhalten.
- (3) Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden.

§5 GESCHOSSANZAHL - GESAMTHÖHE - FARBGESTALTUNG

(1) Bebauungsareale 1, 2, 3 und 4:

Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit maximal 2 Vollgeschoßen festgelegt, Kellergeschoße sind möglich. Als Dachform für Hauptgebäude sind Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig. Die Pultdächer müssen allseitig einen Dachüberstand von mindestens 0,5 m vom aufgehenden Mauerwerk aufweisen.

(2) Bebauungsareal 5:

Die Geschoßanzahl des Gebäudes wird mit maximal 2 Vollgeschoßen festgelegt, Kellergeschoße sind möglich. Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25°, aber auch Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind zulässig. Pultdächer müssen allseitig einen Dachüberstand von mindestens 0,5 m vom aufgehenden Mauerwerk aufweisen.

(3) Bebauungsareale 6, 7, 8, 9, 10 und 11:

Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit maximal 2 Vollgeschoßen festgelegt, Kellergeschoße sind möglich. Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.

- (4) Die Gesamthöhe³ der Hauptgebäude wird gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. mit maximal 9,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände, festgelegt.

- (5) Die Gesamthöhe³ der sonstigen Gebäude (z.B. Carports, Nebengebäude) wird gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. mit maximal 3,5 m, gemessen vom natürlichen Gelände, festgelegt.

³ 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.

- (6) Die Hauptfirstrichtungen sind wie im Verordnungsplan dargestellt einzuhalten.
- (7) Veränderungen der Höhenlage dürfen nur in einem Ausmaß von +/- 1,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände, erfolgen.



§6 ABSTELLPLÄTZE

- (1) Unter Zugrundelegung des §89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit mind. 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grund vorzusehen.
- (2) Als Stellplatzbefestigungen sollen z.B. Natursteine, Ziegel, Rasengittersteine, Betonwerksteine, Holz oder Kiesflächen bevorzugt werden. Asphaltierte oder betonierte Flächen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken.
- (3) Um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ist vor den Garagen und Grundstückseinfahrten ein mindestens 5,0 m tiefer unabgegrünter Vorplatz zur Straße vorzusehen.

§7 FREIFLÄCHEN - EINFRIEDUNGEN

- (1) Veränderungen der Höhenlage dürfen nur in einem Ausmaß von max. 1,0 m erfolgen. Großflächige Aufschüttungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- (2) Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.
- (3) Als maximale Zaunhöhe wird 1,5 m festgelegt, wobei Zaunsockel nicht höher als 50 cm sein dürfen.
- (4) Bepflanzungen und Zäune entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind mind. 1,0 Meter zurückzusetzen.
- (5) Lebende Zäune sind mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- (6) 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. Die Errichtung von Thujenhecken ist nicht zulässig.



§8 STROMUMSPANNSTATION – NIEDERSPANNUNGSERDLEITUNG - OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

- (1) Auf die **Strom – Umspannstation**, welche sich auf dem Bebauungsareal 8 (Grundstück 1828 KG Mellach) befindet, ist Bedacht zu nehmen. Sicherheitsabstände des betroffenen Energie-Versorgers sind einzuhalten (siehe beiliegendes Schreiben e-Werk Fernitz im Anhang).
- (2) **Niederspannungserdleitung**: Die bestehende Niederspannungserdleitung des E-Werk Fernitz (siehe Lageplan im Anhang) im Bereich der Grundstücke 1827 und 1828 KG Mellach ist im Rahmen der Errichtung der Erschließungsstraße zu verlegen. Das Einvernehmen mit dem E-Werk Fernitz ist diesbezüglich jedenfalls herzustellen.
- (3) **Oberflächenentwässerung**: Aufgrund der sehr gering durchlässigen Bodenschichten, die eine Versickerung nicht möglich machen, wird die Pufferung der Niederschlagswässer in Betonschächten vorgeschrieben. Die Bauwerber sind verpflichtet, die Pufferschächte jeweils auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Da das notwendige Fassungsvermögen der Pufferanlagen von den tatsächlich errichteten versiegelten Flächen und Dachflächen abhängig ist, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über die entsprechende Kapazität des Pufferschachtes auf dem jeweiligen Bauplatz zu erbringen.

Im Bezug auf die 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.

- (4) Die weiterführende Entsorgung der Oberflächenwässer aus dem Gesamtareal ist im Einvernehmen mit der **Wassergenossenschaft Mellach** vor Erteilung von Baugenehmigungen herzustellen.
- (5) **Brauchwasser**: Zisternen für die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sind zulässig, wobei der Zisternenschacht vor der Puffer- und Versickerungseinrichtung anzuordnen ist.

§ 9 GEOLOGISCHES GUTACHTEN - GRÜNDUNG

- (1) Hinsichtlich der Untergrundverhältnisse wurde ein Bodengutachten einschließlich einer Untersuchung hinsichtlich der Verbringung der Niederschlagswässer, von DI Reinhard Pötscher GZ: 2014/125 vom 04.10.2014 verfasst. Die darin enthaltenen Auflagen sind verbindlich einzuhalten. (siehe Beilage)

- (2) Die Gründung hat entsprechend den Vorgaben des Gutachtens zu erfolgen. Für eine fachgerechte konstruktive Lasteinleitung ist entsprechend der Ausführungs- und Detailplanung ein Statiker einzubeziehen.

§10 INKRAFTTRETEN

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



Mag. Schwabberger e.h.

27.4.2015

Ausweisung in FWPL 4.05:
Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet WA (8b)

Bebauungsdichte: 0,2 - 0,4

Bebauungsareale 1, 2, 3, 4:

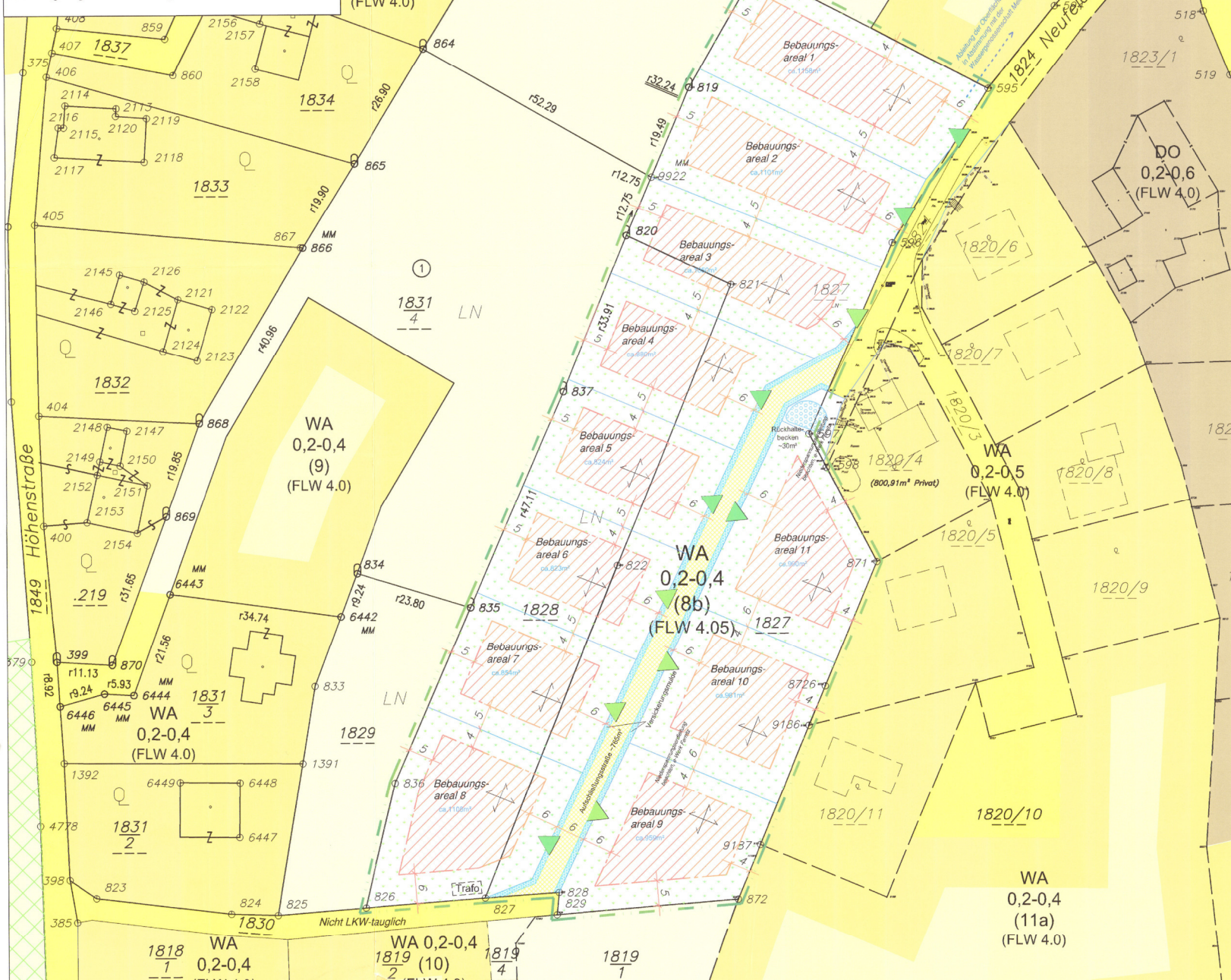
max. Gesamthöhe der Gebäude: 9,0m; max. 2 Vollgeschosse;
Pultdächer mit einer Dachneigung: bis max. 10°

Bebauungsareale 6, 7, 8, 9, 10, 11:

max. Gesamthöhe der Gebäude: 9,0m; max. 2 Vollgeschosse;
Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung mind. 25°

Bebauungsareal 5:

Bebauung möglich wie Bebauungsareale 1 bis 4 oder 6 bis 11



Legende:

- Geltungsbereich
- Kataster Grundgrenze Bestand
- geplante Teilungslinie
- Baugrenzlänge für Hausgebäude inkl. Koterung in m
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA (I) Aufschließungsgebiet
- DO Dorfgebiet
- L Freiland
- Bebauungsareal
- Öffentliche Straße
- Aufschließungsstraße
- Erschließung
- Hauptfirstrichtung
- Rückhallebecken
- Versickerungsmulde
- Grünfläche
- Gebäudenachführung



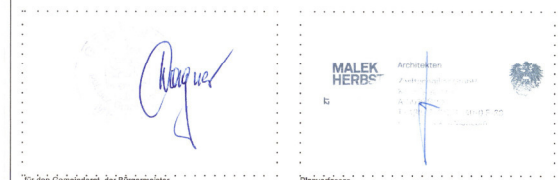
Gemeinde Mellach

Bebauungsplan

"Mellachdorf"

Verordnungsplan

Gemeinde Mellach	KG Mellach	Obj. Nr. 1827 und 1828	EZ --	Obj. Fl. ca. 11.515 m²
------------------	------------	------------------------	-------	------------------------



Sachbearbeiter	Ing. Haas
Planinhalt	Bebauungsplan "Mellachdorf"
Dat. Maß	Dezember 2014 1:500
Proj. Nr. Index	2013/75 --
Gez. Gespr. em	mto Ing. Haas 0,24

MALEK HERBST

Architekten

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