

Gemeinde Fernitz-Mellach



Bebauungsplan „Fürstner Straße“

Projekt-Nr. 2021/47
Mai 2022



**MALEK
HERBST**

Raumordnung

MALEK HERBST
Raumordnungs GmbH
Korosistraße 17
A-8010 Graz

T +43(0)316 681 440 F-33
office@malekherbst.com

Inhaltsverzeichnis

1. VERORDNUNGSWORTLAUT	3
§1 Geltungsbereich	3
§2 Rechtsgrundlagen.....	3
§3 Planungsgrundlagen.....	3
§4 Verkehrserschließung.....	4
§5 Abstellplätze - Wertstoffsammelstelle.....	5
§6 Bebauungsweise - Bebauungsdichte - Bebauungsgrad	6
§7 Lage der Gebäude – Baugrenzlinien.....	6
§8 Geschossanzahl – Gebäudehöhe	6
§9 Dachlandschaft.....	7
§10 Fassaden – Farbgestaltung.....	8
§11 Einfriedungen - lebende Zäune	8
§12 Freiflächen - Bepflanzungen.....	8
§13 Gründung – Geländeänderungen - Stützbauwerke	9
§14 Geotechnische Gutachten – Oberflächenentwässerung.....	9
§15 Infrastruktur.....	10
§16 Bauplätze - Bebauungsareale.....	11
§17 Inkrafttreten	11

4. VERORDNUNGSPLAN

Verfahrensablauf

Anhörung (2 Wochen)	Februar 2022
Gemeinderatsbeschluss	19.05.2022
Kundmachung	20.05.2022 – 03.06.2022
Rechtskraft	04.06.2022

1. VERORDNUNGSWORTLAUT

Verordnung über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz-Mellach am 19.05.2022 beschlossenen Bebauungsplan „Fürstner Straße“.

§1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die neuvermessenen Grundstücke 437/20, 437/21, 437/22 und 437/23 KG 63214 Fernitz, in einem Gesamtausmaß von ca. 7.485 m² (digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit).

§2 Rechtsgrundlagen

- (1) Der Bebauungsplan „Fürstner Straße“ besteht aus dem Verordnungswortlaut, der planlichen Darstellung (Verordnungsplan) und dem Erläuterungsbericht, verfasst von Malek Herbst Raumordnungs GmbH (Projekt-Nr. 2021/47) und erfolgen die Festlegungen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBI 117/2017.
- (2) Der Verfahrensablauf erfolgt auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBI 15/2022

§3 Planungsgrundlagen

- (1) Die planliche Darstellung basiert auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung gestellten digitalen Katastermappe (Stand: Oktober 2020) und dem Teilungsplan von der Vermessung Kukuvec ZT-GmbH, GZ 16724-3/19 vom 29.06.2020.
- (2) Die geotechnischen Gutachten, erstellt von der INSITU Geotechnik ZT GmbH vom 20.04.2021, GZ: 268821, für die Grundstücke 437/20 bis 437/23 KG Fernitz, dienen als Grundlage für die Gründung und für die Beurteilung hinsichtlich Oberflächenentwässerung.



- (3) Das Entwässerungskonzept, erstellt von der INSITU Geotechnik ZT GmbH vom 28.01.2022, GZ: 268821, für die Grundstücke 437/20 bis 437/23 KG Fernitz, dienen als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich Oberflächenentwässerung. [REDACTED]
- (4) Der Flächenwidmungsplan 1.0 (Bescheid vom 20.11.2020, GZ ABT13-207078/2020-6) dient als Grundlage für die Baulandausweisung, die Dichtefestlegung, die Bebauungsplan-zonierung und -inhalte im Planungsgebiet.
- (5) Die gegenständlichen Grundstücke 437/20 bis 437/23 (vormals TF 437/1) KG 63214 Fernitz, in einem Gesamtausmaß von ca. 7.485 m², sind im geltenden Flächenwidmungs-plan 1.0 als Aufschließungsgebiet der Baugebietskategorie „Reines Wohngebiet“ (WR (17)) gemäß §29 (3) iVm §30 (1) Z1 StROG 2010 idF LGBI 117/2017, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5, ausgewiesen.

Für diese Fläche ist im siedlungspolitischen Interesse das Erfordernis der Erstellung eines Bebauungsplanes unter Beachtung folgender Aufschließungserfordernisse bzw. öffentlicher Interessen festgelegt:

- Erschließungs- und Strukturkonzept
- Oberflächenentwässerung
- Hochspannungsfreileitung 20 kV
- Orts- und Landschaftsbild
- Grünraumgestaltung

§4 Verkehrserschließung

- (1) Die äußere Erschließung hat aus westlicher Richtung über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Fürstner Straße“, Gst 441/2 KG 63214 Fernitz, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen.
- (2) Die innere verkehrstechnische Erschließung hat über die neu zu errichtende Hauptaufschließungsstraße (Gst 437/22 KG 63214 Fernitz) zu erfolgen, welche an die Gemeindestraße („Fürstner Straße“, Gst 441/2 KG 63214 Fernitz) anzubinden ist und in das Öffentliche Gut übernommen wird. Die Lage hat gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen.



Die verkehrstechnische Erschließung der nördlichen Bauplätze hat jeweils über eine Stichstraße, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen.

Die verkehrstechnische Erschließung des südlichen Bauplatzes hat über einen Vorplatz und weiterführend in die Tiefgarage, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen.

- (3) Die Straßenraumbreiten der Aufschließungsstraßen haben mindestens 6 m zu betragen. Zusätzlich ist an der Nordseite der Hauptaufschließungsstraße (Fortführung Fürstner Straße) ein Gehweg mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorzusehen.
- (4) Geringfügige Abweichungen (+/- 0,5 m) aufgrund Verschiebungen der Gebäudezugänge oder Verschiebungen gemäß §16 dieses Verordnungswortlautes sind zulässig.
- (5) Die Erschließungsstraßen sind staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.
- (6) Die vertikale Verbindung zwischen der Tiefgarage und den Wohngeschossen hat über Treppen bzw. Liftanlagen zu erfolgen.

§5 Abstellplätze - Wertstoffsammelstelle

- (1) Unter Zugrundelegung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 und „Sachbereichskonzeptes Energie“ (endbeschlossener Verfahrensfall 1.01 des Örtlichen Entwicklungskonzeptes) der Gemeinde Fernitz-Mellach sind je Wohneinheit mind. 1,5 PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (2) Mindestens 50% der PKW-Abstellplätze sind unterirdisch (Tiefgarage) oder in die Wohngebäude integriert vorzusehen.
- (3) Die Errichtung von oberirdischen PKW-Abstellflächen ist ausschließlich innerhalb der im Ordnungsplan dargestellten Bereiche zulässig.
- (4) Die Errichtung von Carports ist auf den Grundstücken 437/20 und 437/21 ausschließlich innerhalb der gemäß der zeichnerischen Darstellung ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (5) Geringfügige Abweichungen (+/- 0,5 m) aufgrund von Verschiebungen der Gebäudezugänge oder Verschiebungen gemäß §16 dieses Verordnungswortlautes sind zulässig.
- (6) Als Stellplatzbefestigungen sind z. B. Rasengittersteine, Sickerpflaster oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- (7) Fahrradabstellbereiche sind gemäß der zeichnerischen Darstellung vorzusehen.
- (8) Wertstoffsammelstellen sind im Bereich der Hauptaufschließungsstraße, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu errichten.



§6 Bebauungsweise - Bebauungsdichte - Bebauungsgrad

- (1) Die Hauptgebäude sind in offener Bebauungsweise zu errichten.
- (2) Die im Flächenwidmungsplan 1.0 festgelegten minimalen und maximalen Bebauungsdichtewerte von 0,2 – 0,5 sind für die Bauplätze 1 und 2 einzuhalten.
- (3) Für den Bauplatz 3 wird die höchstzulässige Bebauungsdichte mit 0,6 festgelegt.
- (4) Der maximale Bebauungsgrad¹ wird mit 0,4 festgelegt.

§7 Lage der Gebäude – Baugrenzlinien

- (1) Im Planungsgebiet werden insgesamt 3 Bauplätze mit 7 Bebauungsarealen gemäß der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Die Hauptgebäude sind innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien zu errichten.
- (3) Die Errichtung eines Nebengebäudes je Bebauungsareal (maximal 40 m²) ist unter Einhaltung der unter §6 (2) und (3) festgelegten maximalen Bebauungsdichte und der baugesetzlichen Grenzabstände auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (4) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Terrassen, Spielplätze, Kinderspielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Fußwege, Sickeranlagen und dergleichen sowie andere kleinere bauliche Anlagen gemäß §21 (1) Z2 Stmk. BauG 1995 idgF.
- (5) Die Grenzabstände gemäß §13 Stmk. Baugesetz 1995 idgF sind einzuhalten.

§8 Geschossanzahl – Gebäudehöhe

- (1) **Bebauungsareale 1, 2, 4, 5 und 6:**
 - a) Geschossanzahl:
max. 2 Vollgeschosse
unterirdische Kellergeschosse sind zulässig

¹ Bebauungsgrad: Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche



- b) Gebäudehöhe traufseitig (vgl. §4 Z.31 Stmk. BauG 1995 idgF):
max. 6,5 m
 - c) Gebäudehöhe giebelseitig (vgl. §4 Z.31 Stmk. BauG 1995 idgF):
max. 10,0 m
- (2) **Bebauungsareale 3 und 7:**
- a) Geschossanzahl:
max. 3 Vollgeschosse
Kellergeschosse sind zulässig
 - b) Gebäudehöhe traufseitig (vgl. §4 Z.31 Stmk. BauG 1995 idgF):
max. 9,5 m
 - c) Gebäudehöhe giebelseitig (vgl. §4 Z.31 Stmk. BauG 1995 idgF):
max. 12,5 m
- (3) Für technische Anlagen sind im erforderlichen Ausmaß punktuelle Überschreitungen zulässig (Antennen, Rauchfänge, Photovoltaikanlagen etc.).

§9 Dachlandschaft

- (1) Als Dachform für die Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 35° festgelegt.
- (2) Die Dacheindeckungen sind in den Farben Rot, Braun oder Grau auszuführen.
- (3) Für Nebengebäude, Carports, Fahrradabstellbereiche, Wertstoffsammelstellen und dergleichen sind zusätzlich Flach- und Pultdächer zulässig. Flachdachausführungen sind extensiv zu begrünen.
- (4) Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind wie im Ordnungsplan dargestellt anzuordnen.
- (5) Solar- und Photovoltaikanlagen sind dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe, in vollflächig schwarzer Farbe (auch Rahmen), auszuführen.



§10 Fassaden – Farbgestaltung

- (1) Im Rahmen der Baueinreichung ist für die äußere Gestaltung ein Material- und Farbkonzept unter Angabe der zu verwendeten Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.
- (2) Die Verwendung von grellen und unnatürlichen Farben und Materialien, die eine glänzende Oberflächenwirkung aufweisen, außer Glas, sind unzulässig. Holzelemente sind zulässig.
- (3) Fassadenverkleidungen aus Stoff- und Textilbespannungen, Netzen, Spiegelglas udgl. sind unzulässig.

§11 Einfriedungen - lebende Zäune

- (1) Einfriedungen sind mit Ausnahme von lebenden Zäunen nur in transparenter, luftdurchlässiger Form (z. B. Maschendrahtzaun) auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Lebende Zäune müssen mindestens 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden, um dauerhaft die Möglichkeit des Rückschnittes und der Pflege vom eigenen Grundstück aus zu gewährleisten. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit 2,0 m festgelegt. Dabei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

§12 Freiflächen - Bepflanzungen

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Sämtliche vorgeschriebenen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- (2) Allgemein- und Spielflächen sind gemäß der zeichnerischen Darstellung vorzusehen.
- (3) Die Allgemein- und Spielfläche zwischen den Bebauungsarealen 5 bis 7 ist als Grünfläche auszubilden. Maximal 50% können mit teildurchlässigen Materialien, wie z.B. Platten, Rasengittersteine und Sickerpflaster ausgeführt werden (Platzgestaltung).



- (4) Pro Allgemein- und Spielfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- (5) Entlang der Hauptaufschließungsstraße sind beiderseits straßenbegleitende Allee-bäume, in regelmäßiger Anordnung, zu pflanzen. Dabei ist zumindest ein Baum pro 15 m Straßenlänge zu pflanzen.
- (6) Auf dem Bauplatz 3 ist entlang der westlichen Grundgrenze zu Grundstück 437/17 eine Heckenbepflanzung vorzusehen.
- (7) Allfällige zusätzliche Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit heimischen Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Thujenhecken und invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig.

§13 Gründung – Geländeänderungen - Stützbauwerke

- (1) Die Gründung hat entsprechend den Vorgaben der geotechnischen Gutachten vom Büro INSITU Geotechnik ZT GmbH vom 20.04.2021, GZ: 268821, oder ein an dessen Stelle tretenden Nachfolgegutachten zu erfolgen.
- (2) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Höhe von +/- 0,50 m zulässig.
- (3) Stützmauern und Steinschichtungen sind nicht zulässig.

§14 Geotechnische Gutachten – Oberflächenentwässerung

- (1) Als Beurteilungs- und Bemessungsgrundlage für die Untergrundverhältnisse sämtlicher Grundstücke dienen die geotechnische Gutachten vom Büro INSITU Geotechnik ZT GmbH vom 20.04.2021, GZ: 268821, oder eine an dessen Stelle tretende Nachfolgeuntersuchung. Demnach ist die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken möglich.
- (2) Basierend auf diesen Bodenbeurteilungen wurden vom Büro INSITU Geotechnik ZT GmbH vom 28.01.2022, GZ: 268821, Entwässerungskonzepte zur Verbringung der Oberflächenwässer für sämtliche Grundstücke erstellt. Diese Gutachten, oder an dessen



Stelle tretende Nachfolgeuntersuchungen, dienen als Beurteilungs- und Bemessungsgrundlage. Die Maßnahmen sind im Zuge der Bewilligungsverfahren umzusetzen.

- (3) Die Oberflächenwässer sind getrennt von sonstigen Abwässern zu sammeln, zu reinigen (Verkehrsflächen) und auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung¹ zu bringen (z.B. Einbau von Versickerungsschächten, Versickerungsmulden etc.).
- (4) Für die Oberflächenwässer der Haupteerschließungsstraße (Grundstück 437/22 KG Fernitz) ist die gedrosselte Einleitung in das bestehende Entwässerungssystem vorzunehmen. Hierfür hat eine Abstimmung zur störungsfreien Fortführung des Entwässerungssystems entlang der Fürstner Straße (bescheidmäßige Einreichplanung liegt vor) zu erfolgen.
- (5) [REDACTED]
- (6) Der Abfluss der über die Grundstücke abfließenden Oberflächenwässer aus dem Einzugsgebiet der Fließpfade hat mittels Mulden entlang der Grundstücksgrenzen zu erfolgen.
- (7) Befestigte/versiegelte Oberflächen sind auf das erforderliche Mindestausmaß zu reduzieren. Innere Aufschließungsflächen wie z.B. Fußwege, Abstellflächen udgl. sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen, Schotterrassen etc.) zu gestalten.
- (8) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist ein auf das Einreichprojekt abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept eines befugten Sachverständigen beizulegen.

§15 Infrastruktur

- (1) Hinsichtlich Abwasserentsorgung ist an das bestehende Kanalnetz anzuschließen und ist ein diesbezüglicher Projektplan, welcher spätestens zu Beginn der Aufschließung vorzulegen ist, erforderlich.
- (2) Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde zu erfolgen und ist ein diesbezüglicher Projektplan, welcher spätestens zu Beginn der Aufschließung vorzulegen ist, erforderlich.

¹ Zur Erzielung einer geordneten Versickerung und/oder Ableitung von Meteorwässern sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Abflusses von Oberflächenwässer sind die erforderlichen Maßnahmen unter Heranziehung der ÖNORM B 2506-1, Ausgabe 2013-08-01, der ÖNORM B 2506-2, Ausgabe 2012-11-15, des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 sowie des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.



- (3) Die Wärmeversorgung hat mit erneuerbarer Energie zu erfolgen. Dabei ist der Anschluss an das Nahwärmenetz zu bevorzugen.
- (4) Bei Wärmepumpenanlagen ist das Aggregat (maßgebliche Schallquelle der Anlage) innerhalb des Gebäudes oder Bauwerkes aufzustellen.
- (5) Technische Anlagen (Feuerungs-, Klima-, Satellitenempfangsanlagen udgl.) sind innerhalb des Gebäudes oder Bauwerkes zu situieren.
- (6) Die über das gegenständliche Bebauungsplanareal verlaufende Stromfreileitung ist in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zu verlegen (siehe Entwurfsplanung E-Werk Fernitz betreffend Ver- und Umlegung als Erdleitung im Anhang).
- (7) Stromzuleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

§16 Bauplätze - Bebauungsareale

- (1) Im Planungsgebiet sind 3 Bauplätze mit 7 Bebauungsarealen vorgesehen.
- (2) Die Einteilung ist durch die zu errichtenden zentrale Aufschließungsstraßen und die beiderseits angeordneten 3 Bauplätze festgelegt. Die Straßenführung ist gemäß der Darstellung im Ordnungsplan vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen (+/- 0,5m) im Zuge der Vermessung und Errichtung von Straßen sind zulässig.

§17 Inkrafttreten

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

Fernitz-Mellach, Mai 2022

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7

gesehen am:

11 April 2023

DI Thomas Strommer eh.

Für den Gemeinderat
Bgm. Robert Tulnik



Legende:

- Kataster Grundgrenze Bestand

Bestandsgebäude

Geltungsbereich

Baugrenzlinie für Hauptgebäude inkl. Kotierung in m

①

Bauplätze

Bebauungsareal

WR

Reines Wohngebiet

WR (17)

Aufschließungsgebiet

LF

Freiland

Öffentliche Straße

Aufschließungsstraße

Erschließung Bebauungsplanareal

Erschließung Grundstück

Allgemeine Fläche = Gemeinschaftsfläche

Gehweg

Fußwege

Hauptfistrichtung

Carport, überdachte Abstellplätze

Abstellflächen begrünt

Freiflächen / Grünflächen

Lage der überdachten Abstellplätze und Fahrräder

F-20kV

Hochspannungsfreileitung

Bepflanzung

Wertstoffsammelstelle

Hochwassergefährdungsbereich 30

Hochwassergefährdungsbereich 100
- The map illustrates a residential development plan for 'Fürstner Straße'. It features seven designated building areas (Bebauungsareal 1-7) with specific dimensions and zoning. The central area is zoned WR(17) 0,2-0,5, while surrounding areas are WR 0,2-0,5 and WR 0,2-0,4. The map shows the layout of streets, including 'Fürstner Straße' and 'F-20kV' lines. It also indicates the location of a waste collection point (Wertstoffsammelstelle) and various green spaces. A scale bar at the bottom indicates a scale of 1:500, and a north arrow is provided for orientation.
- Ausweisung in FWPL 1.0 :
Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet WR(17)

Bebauungsdichte: Areale 1 bis 2 0,2 - 0,5
 Areal 3 bis 7 0,2 - 0,6

Max. Gebäudehöhe: BP-Areale 1, 2, 4, 5, 6 : 6,5 m traufseitig, 10,0 m giebelseitig
 BP-Areale 3, 7 : 9,5 m traufseitig, 12,5 m giebelseitig

Max. Geschossanzahl:
BP-Areale 1, 2, 4, 5, 6 : max.2 Vollgeschosse, Kellergeschosse möglich
BP-Areale 3, 7 : max.3 Vollgeschosse, Kellergeschosse möglich

Dachform und Dachneigung: Satteldach 25° bis 35°
-
- Gemeinde
Fernitz-Mellach
-
- Bebauungsplan
" Fürstner Straße "

Verordnungsplan
- Gemeinde Fernitz-Mellach KG 63214 Fernitz Gst Nr 437/20, 437/21, 437/22, 437/23 Gst Fl ca. 7.490 m²
- für den Gemeinderat, der Bürgermeister
- MALEK HERBST
Raumordnung
Körösistraße 17
A-8010 Graz
+43 (0)316 681 440 F-33
Raumordnungs GmbH
www.malekherbst.com
- Sachbearbeiter DI Vorstandstechniker
Planinhalt Bebauungsplan
 " Fürstner-Straße "
- | | | | | | |
|-----|----------|---------|---------|------|------|
| Dat | Mai 2022 | Proj Nr | 2021/47 | Gez | mt |
| Maß | 1:500 | Index | -- | Gepr | sv |
| | | | | qm | 0,30 |
- MALEK
HERBST
- Raumordnung
Malek Herbst
Raumordnungs GmbH
Körösistraße 17
A-8010 Graz
T+43(0)316 681 440 F-33
office@malekherbst.com