

Gemeinde Mellach



Bebauungsplan Wolfgründe

Projekt-Nr. 2011/29

Grundstück-Nr:

201/2, 201/3, 201/4, 201/5 und 201/6 (ehemals Teilfläche vom Grundstück 201) KG Mellach

Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.0:

Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte 0,2 bis 0,6

Mellach, im Juli 2011

Verordnung

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Mellach am 13.07.2011 beschlossenen
Bebauungsplan „Wolfgründe“

Rechtsgrundlage: § 40 Abs.6 Z2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBL. Nr.
49/2010

Inhaltsverzeichnis:

- A. **Verordnungswortlaut**
- B. **Erläuterungen**
 - b1: Allgemeine Beschreibung
 - b2: Zielsetzungen
- C. **Plandarstellung**
- D. **Vermessungsplan von DI Wolfgang Höppl**
 - GZ: 1034/2010
- E. **Gutachten von DI Harald Goriupp**
 - vom 18.04.2011

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 neu vermessenen Grundstücks-Nr.:201/2, 201/3, 201/4, 201/5 und 201/6 (ehemals Teilfläche des Grundstückes 201) KG Mellach und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5095 m².
- (2) Die zeichnerische Darstellung basiert auf einem von DI Wolfgang Höppel zur Verfügung gestellten digitalen Vermessungsplan GZ: 1034/2010.
- (3) Die planliche Darstellung des Bebauungsplanes, verfasst von Architekt DI Malek, Projekt-Nr. 2011/29 vom Juli 2011 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (4) Eine Teilfläche des Grundstückes 201 KG Mellach ist im Flächenwidmungsplan 4.0 als Aufschließungsgebiet für „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Als Aufschließungsmangel und Erfordernisse wurden festgelegt:

- Festlegung einer zweckmäßigen Parzellierung
 - Verbreiterung der äußeren Erschließungsstraße (Grundstück Nr. 1667/2) auf 6 m Breite
 - Klärung der Oberflächenwässerentsorgung
- (5) Sämtliche Bauplätze sind für die Errichtung von Objekten im Sinne des §30 Abs.1 Z2 STROG idF LGBI. 49/2010 „Allgemeines Wohngebiet“¹ vorbehalten.

§2 VERKEHRERSCHLIESSUNG – STRASSENWÄSSER

- (1) Die äußere Anbindung hat über die im Osten bestehende Gemeindestraße (Grundstück 1667/2) zu erfolgen.
- (2) Entlang der Straße ist beidseitig ein mind. 0,5 m breiter Sickerstreifen freizuhalten.
- (3) Um Behinderungen des fließenden Verkehrs zu vermeiden, ist vor den Garagen und Grundstückseinfahrten ein mindestens 5 m tiefer unabgefriedeter Vorplatz zur Straße vorzusehen.

¹ §30 Abs.1 Z2 – Allgemeine Wohngebiete, das 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;

- (4) Die Erschließungsstraßen innerhalb des Planungsgebietes sind staubfrei herzustellen.
- (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 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.

§3 GEOLOGISCHES GUTACHTEN - OBERFLÄCHENWÄSSER

- (1) Hinsichtlich der Untergrundverhältnisse liegt ein Bodenmechanisches Gutachten, verfasst von DI Harald Goriupp vom 18.04.2011, vor. Die darin enthaltenen Auflagen sind verbindlich einzuhalten. (siehe Beilage)
- (2) Gründung: die im Gutachten Goriupp festgelegten Maßnahmen, insbesondere das Erfordernis einer Stahlbeton-Fundamentplatte, sind verbindlich einzuhalten. Dies betrifft auch Anschüttungen und Drainagierungen.
- (3) Hangstandsicherung: nahe der westlichen Grundgrenze besteht eine alte, inaktive Rutschung, auf welche Bedacht zu nehmen ist. (siehe Gutachten)
- (4) Versickerung von Dachwässern: entsprechend dem Gutachten ist auf jedem Bauplatz eine Zisterne mit Entnahmemöglichkeit und Überlauf in eine Versickerungskünette zu errichten. Das Ausmaß der Künette ist entsprechend dem Gutachten zu ermitteln und nachzuweisen.

Die gesammelten Wässer (Niederschlags- und Drainagewässer) sind auf eigenem Grund und Boden zur Versickerung zu bringen.

- (5) Im Zuge von konkreten Baumaßnahmen ist aufbauend auf das geologische Gutachten eine Prüfung hinsichtlich etwaiger erforderlicher ergänzender Sicherungsmaßnahmen erforderlich.
- (6) Zur Verhinderung des Abfließens von Straßenwässern auf das Baugrundstück sind Einfriedungen entsprechend mit Sockeln bzw. erhöht zu gestalten.

§4 BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,6 darf nicht überschritten werden.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,4 festgelegt.

§5 LAGE DER GEBÄUDE – BAUGRENZLINIEN

- (1) Auf den Grundstücken sind Wohngebäude in offener Bauweise zulässig.
- (2) Die Situierung der Hauptgebäude, ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen. Die baugesetzlichen Abstände zur Grundgrenze sind einzuhalten.
- (3) Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden.

§6 GESCHOSSANZAHL - GESAMTHÖHE - FARBGESTALTUNG

- (1) Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude wird mit maximal 2 Vollgeschoßen festgelegt, Kellergeschoße sind möglich.
- (2) Ab zweigeschossiger Bebauung darf die Kniestockhöhe max. 0,2 m betragen.
- (3) Im Falle einer zweigeschossigen Bebauung ist kein zusätzlicher Dachausbau zulässig.
- (4) Die Gesamthöhe² der Hauptgebäude wird gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995, idgF mit maximal 9,0 m gemessen vom natürlichen Gelände festgelegt.
- (5) Als Dachform für Hauptgebäude sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig.
- (6) Die Außenwände sind als verputztes, weiß oder pastellfarbig gehaltenes Mauerwerk auszuführen. Gesims- und Sockelbildungen sind durchaus wünschenswert. Großflächige grelle Färbelungen (blau, grün, lila und dgl.) sind ebenso wie Fassadenplatten nicht zulässig.

² Gesamthöhe eines Gebäudes: der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnheidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze udgl., unberücksichtigt bleiben

§8 ABSTELLPLÄTZE

- (1) Unter Zugrundelegung des §71 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück 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.

§9 FREIFLÄCHEN - EINFRIEDUNGEN

- (1) Veränderungen der Höhenlage dürfen nur in einem Ausmaß von max. 1,0 Meter erfolgen. Großflächige Aufschüttungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- (2) Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Zaunsockel.
- (3) Bepflanzungen und Zäune entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind mind. 1,0 Meter zurückzusetzen.
- (4) Zäune entlang der Gemeindestraße sind mit einem mind. 0,2 m hohen Sockel (orientiert an dem Straßenniveau) zu errichten. Auch Einfahrts- und Zugangsbereiche sind erhöht auszuführen.
- (5) Lebende Zäune sind mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- (6) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen („Wiese statt Rasen“); heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen.
- (7) Bei der Zuleitung von Strom- und Telefonkabel, Montage von Fernseh- und Parabolantennen und Installierung von Sonnenkollektoren ist auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen (siehe §23 Abs.2 Ziffer 7 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995).

§10 GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Einteilung des Planungsareals ist durch den Kataster und Naturstandsplan von DI Wolfgang Höppl grundlegend festgelegt. Abweichungen im Zuge der Vermessung und Errichtung der Straße sind zulässig.

§11 INKRAFTTRETEN

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

Für den Gemeinderat



Der Bürgermeister

Johann Wagner

