

Dipl.-Ing. Hubert Mitteregger, Zivilingenieur für Bauwesen
8430 Leibnitz, Marburgerstrasse 17, Tel.: 0 34 52 / 867 80 Fax: 0 34 52 / 867 80-4

Architekt Dipl.-Ing. Christian Abel, Schloß Ottersbach
8452 Großklein, Mantrach 20, Tel.: 0 34 56 / 33 01 Fax: 0 34 56 / 33 01-20

TEILBEBAUUNGSPLAN „GRIESWIESE“ GEMEINDE FERNITZ



**Grst.Nr.: Grundstücke 1415/2, 1419/1, 1420/1, und
Teilflächen von 1414, 1415/1, 1418**

KG Fernitz,

vom 27.4.2004



VERORDNUNGSTEXT mit Erläuterungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Fernitz hat in seiner Sitzung am 30.6.2004 den nachstehenden Teilbebauungsplan, GZ: GW04/102 vom 30.6.2004, verfasst von Architekt DI Christian Abel, Großklein, beschlossen.

Öffentlich aufgelegt in der Zeit vom 12.5.2004 bis einschließlich 23.6.2004

Druckdatum: 30.06.2004 08:54

Verordnung

§ 1 LAGE UND UMFELD:

1.1 Das **Planungsgebiet** liegt in der Gemeinde Fernitz, KG Fernitz und betrifft die Grundstücke 1415/2, 1419/1, 1420/1 und die Teilflächen der Grundstücke 1414, 1415/1, 1418. Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 3.13 der Gemeinde Fernitz lautet Aufschließungsgebiet für Industrie- und Gewerbegebiet I, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6. Die Festlegung als Aufschließungsgebiet ist damit begründet, dass das gegenständliche Areal derzeit mangelhaft erschlossen ist. Für die Zuordnung dieses Gebietes zum vollwertigen Bauland (J/I) ist die Erfüllung folgender Aufschließungserfordernisse bzw. Voraussetzungen notwendig:

- Hochwasserfreistellung auf HQ 100 (Wasserrechtsbewilligung)
- Schaffung einer Zufahrt von der Murbergstraße (L371) durch Errichtung einer Brücke über den Fernitzer Mühlkanal
- Erstellung eines Bebauungsplanes im Interesse der geordneten Besiedlung unter Berücksichtigung folgender Kriterien:
 - o Freihaltung eines Uferstreifens von 10,0 m entlang des Mühlkanals von jeder Bebauung bzw. Intensiven Nutzung.
 - o Festlegung der inneren Erschließung des gesamten Areals.
 - o Festlegung der Bebauungsweise, der Höhe der baulichen Anlagen, sowie des Maßes der baulichen Nutzung.
 - o Höchstmögliche Bedachtnahme auf die Vermeidung bzw. Geringhaltung der Nutzungskonflikte.

Erläuterung: Vor Zuordnung des im Planungsgebiet liegenden Aufschließungsgebiet zum vollwertigen Bauland ist die Hochwasserfreistellung und eine gesicherte Zufahrt nachzuweisen, sowie ein Bebauungsplan zu erstellen. Zusätzlich zum Inhalt des Bebauungsplanes sind die Bescheide zur Hochwasserfreistellung und für die Zufahrt (inkl. Brücke über den Fernitzer Mühlkanal) Grundlage für die Zuordnung zu vollwertigem Bauland und damit Voraussetzung für folgende Baubewilligungen. Die Gemeinde Fernitz sieht sowohl von den geplanten Nutzungen (gemeindeeigene Nutzung als Start für geplante gewerbliche Nutzungen) als auch von der geplanten Entwicklung von Innen nach Außen eine stufenweise Bebauung und stufenweise Nutzung des Gesamtareals als sinnvoll, wobei von Innen nach außen bedeutet, von der geplanten Zufahrt ausgehend. Aus diesem Grund wurden schon im Jahr 2003 die wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Bewilligungen für den nunmehr als Teilbebauungsplan Grieswiese festgelegten Bereich eingeholt. Erst nach Erfordernis ist eine Erweiterung des Bebauungsplanes geplant. Mit den zukünftigen Erweiterungen soll auch auf Entwicklungen und Erfordernisse reagiert werden können. Auch die notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen werden erst dann den geplanten Nutzungen der Erweiterungsflächen entsprechend zu planen sein. Technische Ver- und Entsorgungen werden, soweit notwendig, bereits im Zuge der Erschließung des ersten Abschnittes mitgeplant, die Zufahrten für eine nördliche und südliche Erweiterung sind gesichert.

§ 2 INFRASTRUKTUR:

2.1 Für fehlende technische Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Oberflächenwasser, Strom, Telefon, Straßenbeleuchtung), sowie für die Hochwasserfreistellung als auch für die Zufahrt über den Fernitzer Mühlgang müssen **Detailprojekte** verfasst werden. Alle neu verlegten Stromleitungen für die Versorgung des Planungsgebietes sind als Erdleitungen zu verlegen. Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung ist insbesondere auf das Erfordernis des „Wasserrückhaltes vor Ort“ zu achten. Erläuterung: Bei der Planung und beim Bau der Gebäude ist auf bestehende Leitungen Rücksicht zu nehmen, und die Lage aller Ver- und Entsorgungen zu klären. Alle neu zu verlegenden Stromleitungen für die Versorgung des



Planungsgebietes sind aus Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild als Erdleitungen zu verlegen. Zu Erfordernis des „Wasserrückhaltes vor Ort“ siehe auch Planungsbekanntgabe der Fachabteilung 19A vom 26.8.2003 zum Flächenwidmungsplan. Wasserrechtliche Bewilligung für die Aufschüttung der Grieswiese, Errichtung einer Hochwasserschutzmauer und Errichtung eines Rückhaltebeckens siehe Bescheid GZ: 3.0-211/2003 der BH Graz-Umgebung vom 18. 6.2004. Naturschutzrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Rückhaltebeckens am Etschbach siehe bescheid vom 18.6.2004, GZ: 3.0-211/2003 von der BH Graz-Umgebung.

- 2.2 Die **Erschließung des gesamten Areals** erfolgt im Westen von der Landesstrasse L371 über eine neu zu schaffende Zufahrt mit Brücke über den Mühlkanal. Im Planungsgebiet dienen Erschließungsstraßen entsprechend der Planbeilage der gesicherten Zufahrt zu möglichen Teilgrundstücken und der dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. zu zukünftigem Bauland. Die Lage der Zufahrten von den inneren Erschließungsstraßen zu den Teilgrundstücken richtet sich nach der Detailplanung der zukünftigen Betriebe und wird nicht vorgeschrieben. Für die geplante Zufahrt ab der Landesstraße samt Brücke über den Mühlgang ist eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen. Erläuterung: Für die Zufahrt inkl. Brücke über den Mühlkanal wird ein gesondertes Projekt erstellt und ist im beiliegenden Plan bereits berücksichtigt. Die wasserrechtliche Verhandlung hat am 13.5.2004 stattgefunden (GZ: 3.0-28/2004 BH Graz Umgebung).

§ 3 BAUWEISE:

- 3.01 **Baufluchtlinien und/oder Baugrenzlinien** werden im Bebauungsplan festgelegt und einkotiert. Sie sind einzuhalten. Erläuterung: Es werden bewusst Baugrenzlinien vorgeschrieben, um aus Rücksicht auf Vermeidung von Nutzungskonflikten und aus Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild ein geordnetes Siedlungsbild zu schaffen. Die Gebäude sind, wenn Baufluchtlinien im Plan eingetragen wurden, an diese anzubauen und dürfen Baugrenzlinien nicht überschreiten.
- 3.02 Die **Bebauung** hat lt. Plan grundsätzlich offen zu erfolgen. Erläuterung: Die Gemeinde beabsichtigt im Planungsgebiet die Schaffung einer geordneten Gewerbeparkentwicklung. Dazu gehört nicht nur eine gesicherte äußere und innere Verkehrserschließung sondern auch eine geordnete Platzierung der Gebäude, sowie ausreichende Abstände der Betrieben zueinander. Der östliche Bereich des Planungsgebietes ist den gemeindeeigenen Vorhaben vorbehalten, die beiden Gewerbeflächen (Teilgrundstücke 1 und 2) stehen der Ansiedelung von Betrieben zur Verfügung. Die beiden Teilgrundstücke dürfen auf Grund der Art und Größe der geplanten Betriebe geteilt werden, wobei die Baugrenzlinien nicht überschritten werden dürfen.
- 3.03 Die **Gesamthöhe der Gebäude** wird mit maximal 9,50 m festgelegt, die Anzahl der oberirdischen Geschosse darf max. 3 betragen. Erläuterung: Mit der Festlegung von Maximalhöhen sollen zu große Gebäude vermieden werden.
- 3.04 Die **Breite der Baukörper** wird nicht beschränkt. Erläuterung: Aus Rücksicht auf Nutzbarkeit der Betriebsgebäude werden keine maximalen Traktbreiten vorgeschrieben.
- 3.05 Die **Bebauungsdichte** beträgt 0,2 - 0,6. Der **Bebauungsgrad** wird mit 0,1 - 0,6 festgelegt. Erläuterung: Die derzeitige Ausweisung im Flächenwidmungsplan lautet: L (J/1) 0,2 - 0,6 und soll eine Bebauung mit einem gemeindeeigenen Bauhof inkl. Altstoff- und Problemstoffsammelzentrum und angeschlossener Kompostieranlage sowie die Ansiedelung weiterer Gewerbebetriebe erlauben. Geplant ist die Ansiedelung des gemeindeeigenen Bauhofes mit Altstoff- und Problemstoffsammelzentrum und angeschlossener Kompostieranlage, sowie die Schaffung eines Gewerbeparks für Klein- und Mittelbetriebe. Die nunmehrige Festlegung der genannten Bebauungsdichte und des Bebauungsgrades ermöglicht die erwünschte offene Bebauung mit Betriebsgebäuden und betriebszugehörigen Bauwerken.

§ 3. GELÄNDE, FREIRAUMGESTALTUNG:

3.1 Das natürliche Gelände ist entsprechend der Vorgaben des wasserrechtlichen Projektes zu verändern.

Erläuterung: Das Grundstück ist durch Anschüttungen hochwasserfrei zu machen. Siehe dazu Wasserrechtliches Einreichprojekt vom Büro Hydroconsult, GZ.: 030310 vom Mai 2003. Die im wasserrechtlichen Bescheid der BH Graz-Umgebung, GZ: 3.0-211/2003 enthaltenen Erfordernisse und Auflagen bilden eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes. Das betrifft vor allem die wasserwirtschaftliche relevanten und auch erforderlichen (Kompensations-) Maßnahmen zur Hintanhaltung einer Abflussverschärfung entlang des Bebauungsgebietes und im Unterlaufbereich wie die Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens am Etschbach, den Hochwasserschutz für das Grundstück-Nr. 1420/1, die Hochwasserablaufmulde am Ostrand der Baufläche und die Hochwasserverteilungsmulde an der Südgrenze des Grundstückes-Nr. 1420/1 (siehe Plan). Ein wasserökologisches Erfordernis stellt die Freihaltung bzw. Erhaltung eines mindestens 10m breiten Uferstreifens zum Mühlgang – auch vor Schüttungen – dar.

Beschreibung der Geländeanhebung: Die Fläche wird aufgeschüttet, mit einem Freibord von 30 cm über dem HW_{100} der Mur. Die Schüttungshöhe beträgt im Mittel etwa 90 cm. Entlang des Mühlkanals sind höhere Fließgeschwindigkeiten möglich, sodass empfohlen wird diesen Böschungsbereich mit Geotextilien zu sichern. Die Aufschüttung wurde in einem Abstand von 10 m linksseitig des Mühlkanals angenommen. Dieser Streifen ist von allen Maßnahmen freizuhalten. Die verbleibenden Ausuferungen aus dem Etschbach werden entlang der nördlichen Schüttungsgrenze nach Osten zur Tiefenlinie und dort weiter über den bestehenden Entwässerungsgraben nach Süden zur Kompensationsfläche geleitet. Für die weiter südlichen liegenden Grundstücke wird die Gesamtsituation damit nicht verschlechtert, sondern verbessert. Zusätzlich ist an der Südgrenze des Grundstückes 1420/1 eine „Hochwasserverteilungsmulde“ vorgesehen, sodass der Abfluss wie bisher verteilt und nicht punktuell nach Süden erfolgt.

§ 4 EINFRIEDUNGEN:

4.1 Einfriedungen sind zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes (siehe § 11(1 u. 2) des Stmk. Baugesetzes) in nichtmassiver Form als ortsüblicher Zaun erlaubt, jedoch nur in Verbindung mit einer lockeren Baum- und Buschbepflanzung in mittlerer Größe mit standortgerechten Laubhölzern.

Erläuterung: Wenn eine Einzäunung erwünscht oder benötigt wird, soll diese mit Pflanzen kombiniert und durch diese verdeckt werden. Daher soll die Höhe der Zäune 2,00 m nicht überschreiten. Die Einzäunung darf keine Sichtbehinderung im Straßenraum verursachen. Nichtmassive Bauweise bedeutet, dass keine massiven Sockel und Säulen errichtet werden dürfen, sondern nur ein durch Bepflanzung verdeckter Maschendrahtzaun.

§ 5 GESTALTUNG DER DÄCHER:

5.1 Haupt- und Nebendächer sind als einfache, klare Dächer auszubilden.

Erläuterung: Es werden bewusst keine Satteldächer vorgeschrieben um niedrige Gesamtgebäudehöhen zu sichern.

5.2 Die Dachneigung hat zwischen 1° und 48° zu betragen.

Erläuterung: Die erlaubte Dachneigung zwischen 44° und 48° entspricht der traditionellen Dachlandschaft in der Region, wobei 46° den Idealfall darstellen. Um die Gesamthöhe von mehrgeschossigen Gewerbegebäuden niedrig zu halten darf die Dachneigung bis auf 1° reduziert werden. Grosse Hallen und hohe Gebäude sind aus Rücksicht auf das Landschaftsbild flach zu decken.

§ 6 RECHTSGRUNDLAGE:

- 6.1 Die **Festlegungen des Bebauungsplanes** erfolgen nach den Bestimmungen des §28 Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. und §§8 u.11 des Stmk. Baugesetzes. Sie betreffen nach §28 dieses Gesetzes: die Bebauung mit den Bauweisen und dem Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrsanlagen, die öffentlichen Flächen und Anlagen, und die Freiflächen. *Erläuterung: Die Ziele des Bebauungsplanes sind die geordnete Erschließung des derzeitigen, des geplanten, und eines eventuell zukünftigen Baulandes. Berücksichtigt werden müssen: die Erfordernisse einer gesicherten Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Versorgungseinrichtungen, sowie die Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung, die öffentlichen Flächen und Anlagen sowie die Freiflächen mit deren Bepflanzung.*

§ 7 PLANUNGSGEBIET:

- 7.1 Der Teilbebauungsplan vom 30.6.2004 erstreckt sich über die Grundstücke 1415/2, 1419/1, 1420/1 und Teilflächen der Grundstücke 1414, 1415/1, 1418 in der Gemeinde Fernitz, KG Fernitz. *Siehe beiliegenden Plan.*

§ 8 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- 8.1 Die **zeichnerische Darstellung, GZ: GW04/101 vom 27.4.2004**, im Maßstab 1:500, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Christian Abel, 8452 Großklein ist Teil dieser Verordnung.

§ 9 INKRAFTTRETEN:

- 9.1 Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

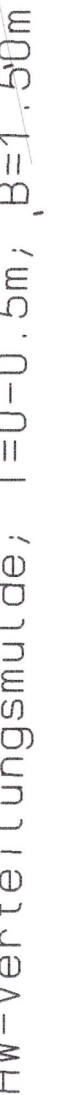
Fernitz , 19.07.2004

Ort und Datum

Karl Ziegler

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister: Karl Ziegler



Upland FT