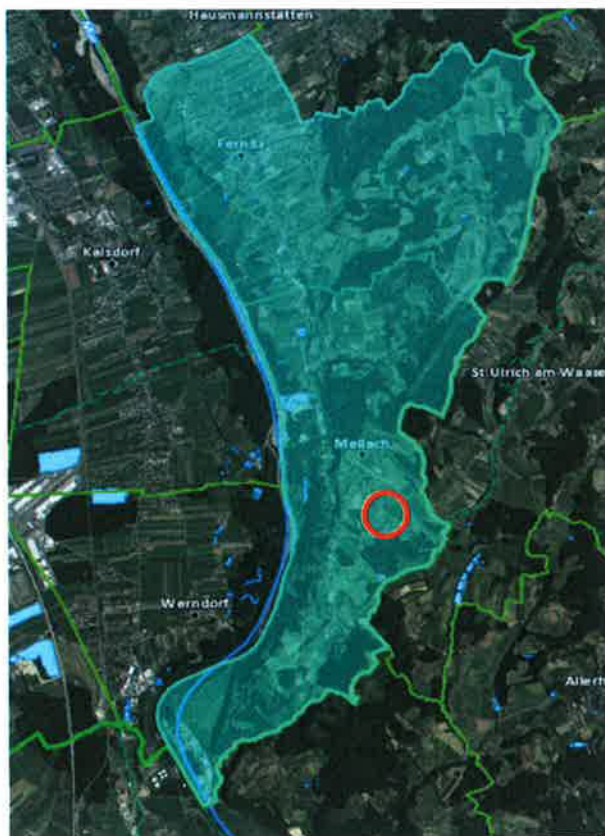


Gemeinde Fernitz-Mellach

Bebauungsplan Painsi / Egger

Projekt-Nr. 2015/25



2

**MALEK
HERBST**

Architekten

Malek Herbst Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösisstraße 17, 8010 Graz
T: +43 (0)316 68 14 40-0 F-33
office@malekherbst.com

Mag. Schwabberger e.h.
15.05.2017



Inhaltsverzeichnis

1. Verordnungswortlaut.....	6
§1 Geltungsbereich	6
§2 Flächenwidmung	6
§3 Verkehrserschließung, Straßenentwässerung	7
§4 Untergrundverhältnisse, Oberflächenentwässerung.....	8
§5 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad.....	9
§6 Baukörper, Bebauungsweise, Lage der Gebäude	9
§7 Gebäudehöhe, Geschoßanzahl	10
§8 Dachform, Gebäudeorientierung	10
§9 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Antennenanlagen	11
§10 Fassaden, Farbgestaltung.....	11
§11 Geländeänderungen, Böschungen, Stützmauern	12
§12 Abstellplätze	12
§13 Einfriedungen, Pflanzungen, Grünflächen	13
§14 Inkrafttreten	14
3. Erläuterungsbericht	15
Ausgangslage - Räumliche Gegebenheiten.....	15
Flächenwidmung.....	16
Zielsetzungen	17
Entwässerung und Untergrund.....	19
Gestaltung der Baukörper.....	20
Einfriedungen und Freiflächen.....	21
Abstellplätze	21
Außenraumgestaltung	22
3. Plandarstellungen	23
4. Anhang	24
- Katasterauszug Digitaler Atlas GIS Steiermark	
- Vermessungsplan, erstellt von DI Johannes Vallant vom 12.05.2014 zu GZ 13/072 TLG	
- Vermessungsplan – Naturbestand von DI Dr. Abwerzger vom 16.05.2011 zu GZ 2011/77	
- Bodenmechanisches Gutachten, erstellt von Dipl.-Ing. Harald Goriupp, datiert vom 25.01.2016	
- Bodengutachten, erstellt von DI Willibald Jürgen Acham, datiert vom 07.09.2011	
- Platzgestaltung Mellacher Straße – Ringstraße, erstellt von Sammer und Partner, datiert vom 06.09.2016	

Verfahrensablauf

Anhörungsfrist (2 Wochen)

Gemeinderatsbeschluss

Kundmachung

Rechtskraft

1. Verordnungswortlaut

Verordnung gemäß der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBI 139/2015 über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz-Mellach am 02.11.2016 beschlossenen Bebauungsplan „Painsi / Egger“.



§1 Geltungsbereich

- (1) Der Bebauungsplan setzt sich aus einem Verordnungswortlaut mit angeschlossenem Erläuterungsbericht und einem Ordnungsplan samt Zeichenerklärung zusammen. Bei allfälligem Widerspruch zwischen textlicher und zeichnerischer Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.
- (2) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 1886/1, 1886/6, 1886/7, 1886/8, 1886/9, 1886/10, 1886/11, 1886/12, 1886/13 sowie 1890/1, 1890/3-5 KG Mellach und umfasst eine Fläche von 11.422 m².
- (3) Die planliche Darstellung (Ordnungsplan), stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar und weist den Geltungsbereich zusätzlich zur textlichen Beschreibung aus.

Bereich A: Der Bereich westlich der Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsstraße basiert auf dem Vermessungsplan von DI Johannes Vallant vom 12.05.2014 zu GZ 13/072 TLG

Bereich B: Der Bereich östlich dieser Erschließungsstraße basiert auf dem Vermessungsplan – Naturbestand von DI Dr. Abwerzger vom 16.05.2011 zu GZ 2011/77

§2 Flächenwidmung

- (1) Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind im Flächenwidmungsplan 4.0 (Bereich Mellach) als Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet [WA(12)] mit einer Dichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.

Im Wortlaut zum Flächenwidmungsplan werden folgende Aufschließungserfordernisse genannt

- Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und verkehrstechnische Lösung im Kreuzungsbereich Mellacherstraße – Ringweg (Kreisverkehr)
- Klärung der inneren Erschließung
- Klärung der weiterführenden Erschließung
- Neuteilung für eine zweckmäßige Bebauung
- Klärung der Oberflächenentwässerung



- (3) Alle Bauplätze im Bereich des Bebauungsplans sind für die Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 30 Abs 1 Z 2 StROG „Allgemeines Wohngebiet“ vorbehalten.

§3 Verkehrserschließung, Straßenentwässerung

- (1) Die äußere Anbindung an das Verkehrsnetz hat über die Gemeindestraße "Mellacher Straße" (Grundstück Nr. 1874) zu erfolgen, die das Bebauungsareal an der nordöstlichen Seite tangiert.
- (2) Gemäß §14 Stmk. Baugesetz 1995 idgF sind die im Plan dargestellten Grundflächen für die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde in das öffentliche Gut abzutreten.
- (3) Die Erschließung des Grundstücks Nr. 1886/1 erfolgt direkt vom Ringweg (Grundstück Nr. 1882) aus, der nördlich des Bebauungsareals verläuft. Diese Straße befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist derzeit nicht befestigt. Sie muss im Bereich des Bebauungsareals mit staubfreier Oberfläche und geeignetem Unterbau befestigt werden.
- (4) Die Erschließung der Grundstücke 1886/6, 1886/7, 1886/9, 1886/10, 1886/11 und 1886/12 erfolgt über eine noch zu errichtende private Straße (Grundstück 1890/1), die in Nord-Süd-Richtung verläuft und ihrerseits von der Mellacher Straße aus erschlossen wird. Für die Zufahrt über diese Straße liegt ein zeitlich unbeschränktes Servitut laut Pkt. VI des Kauf- und Dienstbarkeitsvertrags - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - vor. Zur inneren Erschließung des Bebauungsareals sind zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraßen zu errichten, die von dieser Servitutsstraße erreichbar sind.



- (5) Die Breite der inneren Erschließungsstraßen (Grundstücke Nr. 1886/8 und 1886/13) beträgt 6,00 Meter. Innerhalb dieses Straßenraums ist beidseitig entlang der Straßenränder ein Sickerstreifen von jeweils 0,50 Meter Breite freizuhalten.
- (6) Entlang der inneren Erschließungsstraßen (Grst. Nr. 1886/8 und 1886/13) ist eine Entwässerungsleitung mit Einlaufschächten im Abstand von rund 30 Metern zu errichten. Diese Leitungen sind in den Entwässerungsgraben, der entlang des Ringwegs bzw. der Mellacher Straße verläuft, einzuleiten und zur Verrieselung zu bringen.
- (7) Oberflächenwässer von Straßen und Zufahrten, bei denen eine Verunreinigung durch Kraftfahrzeuge (Öl, Treibstoff, Reifenabrieb etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschicht (Wiese, begrünte Sickermulden, Rasengittersteine etc.) einer Versickerung zugeführt werden.
- (8) Die Erschließungsstraßen (Grundstücke Nr. 1886/8 und 1886/13) sind mit staubfreiem Belag und geeignet für ein Befahren durch LKW auszuführen.

§4 Untergrundverhältnisse, Oberflächenentwässerung

- (1) Zu den bestehenden Untergrundverhältnissen liegen bodenmechanische Gutachten vor:
Bereich A: Bodenmechanisches Gutachten, erstellt von Dipl.-Ing. Harald Goriupp, datiert vom 25.01.2016

Bereich B: Bodengutachten erstellt von DI Willibald Jürgen Acham, datiert vom 07.09.2011

Die in den Gutachten beschriebenen Maßnahmen sind verbindlich einzuhalten.

- (2) Die Gründung der zukünftigen Wohnhäuser im gesamten Bebauungsplanareal hat mittels Stahlbeton-Fundamentplatten zu erfolgen. Die Häuser können sowohl unterkellert als auch ohne Keller ausgeführt werden. Details sind dem beiliegenden Bodengutachten Goriupp zu entnehmen.
- (3) Zur Versickerung der Dachwässer sind Zisternen mit einem Durchmesser von 2,00 Metern und einem Überlauf in eine Versickerungskünette zu errichten. Details sind den beiliegenden Bodenmechanischen Gutachten zu entnehmen.

- (4) Die Errichtung eines Regenwasserkanals ist vorgesehen. Ab Fertigstellung besteht die Verpflichtung der Einleitung der Oberflächenwässer in diesen Regenwasserkanal.
- (5) Oberflächenwässer die auf Park- und Manipulationsflächen anfallen und bei denen eine Verunreinigung durch Kraftfahrzeuge (öl, Treibstoff, Reifenabrieb etc.) nicht ausgeschlossen werden kann, dürfen nur unter Ausnutzung der oberen humosen Bodenschicht (Wiese, begrünte Sickermulden, Rasengittersteine etc.) einer Versickerung zugeführt werden.



§5 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

- (1) Die in Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Mellach festgelegte Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,4 muss sowohl hinsichtlich Mindest- als auch Maximaldichte eingehalten werden.
- (2) Der Bebauungsgrad ist mit 0,1 bis maximal 0,3 festgelegt.

§6 Baukörper, Bebauungsweise, Lage der Gebäude

- (1) Auf allen Grundstücken sind Hauptgebäude in ausschließlich offener Bauweise zulässig.
- (2) Die Lage der Hauptgebäude hat innerhalb der im Ordnungsplan dargestellten Baugrenzlinien zu erfolgen. Dabei sind die im §13 Stmk. BauG 1995 idgF festgelegten Mindestabstände einzuhalten. Bezüglich einer Überschreitung der Baugrenzlinie durch kleinteilige Vorsprünge gelten die Festlegungen in §12 Stmk. BauG 1995 idgF.
- (3) Baukörper müssen geschlossene Geometrien aufweisen. Dies betrifft auch Laubengänge und sonstige Erschließungsformen zu Wohnungen, die ein gestalterischer Bestandteil der Baukörper sein müssen und nicht als eigenständige Baukörper vor die Hauptbaukörper gestellt werden dürfen.
- (4) Mehrere Baukörper auf demselben Grundstück dürfen nicht durch einen einzigen Erschließungsbaukörper miteinander verbunden und erschlossen werden.
- (5) Nebengebäude gemäß § 4 Z 47 Stmk. BauG 1995 idgF dürfen auch außerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden.



§7 Gebäudehöhe, Geschoßanzahl

- (1) Als Höhenbezug für Gebäudehöhen gemäß §4 Abs.31 Stmk. BauG 1995 idgF ist das natürliche Gelände gemäß §4 Abs.46 Stmk. BauG 1995 idgF heranzuziehen.
- (2) Die maximale Gesamthöhe gemäß §4 Abs.33 Stmk. BauG 1995 idgF ist für Hauptgebäude mit maximal 10,00 Meter beschränkt.
- (3) Die maximale Geschoßanzahl der Hauptgebäude beträgt zwei Geschoße. Die Höhe eines Geschoßes ist dabei auf eine Höhe von max. 3,60 Meter beschränkt. Ungeachtet dessen gelten die Abstandsregelungen gemäß §13 Stmk. BauG 1995 idgF.
- (4) Kellergeschoße und ausgebaut, sowie ausbaufähige Dachgeschoße sind möglich. Bei der Errichtung von zwei Vollgeschoßen darf die Kniestockhöhe maximal 0,3 Meter betragen. Ein Dachausbau ist in diesem Fall unzulässig.

§8 Dachform, Gebäudeorientierung

- (1) Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 47° auszubilden. Wiederkehren sind zulässig.
- (2) Die Dachneigung ist innerhalb des in Abs.1 angegebenen Neigungsbereichs derart zu wählen, dass die Eindeckung der Dachflächen mit kleinformatischen Dachdeckungsmaterialien möglich ist.
- (3) Gauben sind zulässig. Dabei gilt, dass wenigstens zwei Drittel der Dachfläche mit einem einheitlichen, durchgehenden und den Gestaltungserfordernissen entsprechenden Dachdeckungsmaterial eingedeckt bleiben muss.
- (4) Bei der Errichtung von Gauben gilt, dass unterhalb, oberhalb und neben den Gauben ein ausreichend breiter, ungestörter Dachstreifen verbleiben muss, der noch mit dem Hauptdeckungsmaterial eingedeckt werden kann.
- (5) Nicht zulässig sind
 - a. Versetzte Dachformen und Pultdachformen für Hauptdächer. Dazu zählen insbesondere höhengestaffelt versetzte, zueinander orientierte Pultdächer (abgesetzte Satteldächer)



- b. Spitzgauben
 - c. Farben von Dachdeckungsmaterialien, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen (z.B. Blau, Gelb etc.)
 - d. Eindeckungen die eine glänzende Oberflächenwirkung aufweisen.
 - e. Foliendächer als oberste, sichtbare Eindeckungen
- (6) Als Farbe der Dacheindeckung ist roten oder rotbraunen Dachfarben gegenüber allen anderen Farben der Vorzug zu geben.
- (7) Die Hauptfirstrichtung hat gemäß der Darstellung im Verordnungsplan zu erfolgen.

§9 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Antennenanlagen

- (1) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige solartechnische Anlagen müssen in jedem Fall (bei Haupt- und Nebengebäuden) flächenbündig in die Dachebene eingebunden oder parallel zur Dachfläche angeordnet werden.
- (2) Nicht zulässig sind
- a. Auf Dachflächen aufgeständerte Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige solartechnische Anlagen
 - b. Versetzt auf Dachflächen angeordnete Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige solartechnische Anlagen
- (3) Mobilfunkanlagen (auch Handymasten) sind im gegenständlichen Planungsgebiet nicht gestattet.

§10 Fassaden, Farbgestaltung

- (1) Die Färbelung der Fassaden ist nach Aufforderung durch die Baubehörde wenn eine genau Beurteilung aufgrund von Farbangeben oder Farbtafeln allein nicht ausreicht – in einem Färbelungsplan bzw. Fassadengestaltungsplan im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen. Dieser Plan ist derart auszuführen, dass eine Beurteilung aus Sicht des Straßen- Orts- und Landschaftsbildes möglich ist. Zu beachten ist, dass vorwiegend helle Erdfarbtöne verwendet werden.



(2) Nicht zulässig sind

- a. Die Verwendung von Materialien und Farben, die eine glänzende Oberflächenwirkung aufweisen
- b. Die Verwendung von grellen und unnatürlichen Farben (darunter fällt auch die Farbe „Reinweiß“)
- c. Vorgehängte Fassaden und Fassadenverkleidungen mit Stoff- und Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblech, Spiegelglas u. dgl.
- d. Verflieste Fassaden

§11 Geländeänderungen, Böschungen, Stützmauern

- (1) Baukörper sind derart zu planen, dass großflächige Geländeänderungen vermieden werden. Geländeänderungen von mehr als 1,20 Meter sind nicht zulässig. Für die Höhenermittlung ist dabei das natürliche Gelände gemäß §4 Abs.46 Stmk. BauG 1995 idgF heranzuziehen.
- (2) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,80 Meter nicht überschreiten. Für die Höhenermittlung ist dabei das natürliche Gelände gemäß §4 Abs.46 Stmk. BauG 1995 idgF heranzuziehen. Ein 30 cm breiter Schotterkoffer ist den Stützmauern vorzusetzen.
- (3) Stützmauern sind durch gebietstypische Bepflanzungen zu begrünen.
- (4) Böschungen dürfen eine Neigung von 35° nicht überschreiten.
- (5) Innerhalb einer Tiefe von 1,5 m von der jeweiligen Nachbargrundstücksgrenze entfernt sind die Bauplätze niveaugleich anzupassen.

§12 Abstellplätze

- (1) KFZ-Abstellplätze sind generell innerhalb der Baugrundstücke in folgender Mindestanzahl herzustellen:
 - Bei Wohneinheiten bis maximal 100 m² Wohnnutzfläche sind 2,5 Abstellplätze je Wohneinheit vorzusehen
 - Bei Wohneinheiten über 100 m² Wohnnutzfläche sind 3,00 Abstellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Wenn ein Vorplatz auf eigenem Grund besteht, welcher



geeignet ist, ohne Behinderung von weiteren Verkehrsteilnehmern als temporärer dritter Abstellplatz zu dienen, kann dieser in die Berechnung mit einbezogen werden.

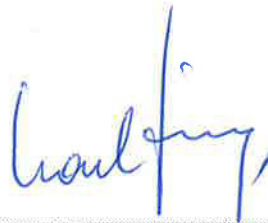
- (2) Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Verkehrsflächen mit öffentlichem Interesse (private Zufahrtsstraßen) sind auf eigenem Grund sicherzustellen. Sie dürfen eine Einfahrtsbreite von 6,00 Metern nicht überschreiten.
- (3) Die Positionierung der KFZ-Abstellplätze hat derart zu erfolgen, dass vor den Stellplätzen auf eigenem Grund ein mindestens 5,00 Meter tiefer, nicht eingefriedeter Vorplatz zur Straße besteht.
- (5) Parkplätze müssen eine andere Oberfläche als die Fahrbahn und Fahrstraßen aufweisen.
- (6) Als Mindestanforderung für eine Begrünung wird die Pflanzung von einem Laubbaum je 4 Stellplätzen festgelegt.
- (7) Für die Entwässerung von KFZ-Abstellflächen gilt §4 Abs.4.
- (8) Wertstoffsammelstellen sind auf eigenem Grund zu errichten.

§13 Einfriedungen, Pflanzungen, Grünflächen

- (1) Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Zaunsockel.
- (2) Bepflanzungen und Zäune entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Wegen und Straßen sind mind. 1,0 Meter zurückzusetzen.
- (3) Lebende Zäune sind mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und sind bevorzugt mit heimischen Laubgehölzen zu bilden (z.B. Hainbuche, Liguster, Efeu auf Rankgerüsten etc.) Thujenhecken sind nicht zulässig.
- (4) Der Abstand von Einfahrtstoren zu öffentlichen Verkehrsflächen oder im öffentlichen Interesse stehenden Privatstraßen muss mindestens 5,00 Meter betragen.
- (5) Nicht als Verkehrsflächen genutzte Freiflächen sind als Grünflächen auszuführen und vorzugsweise mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen zu gestalten.

§14 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan „Painsi / Egger“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- (2) Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Painsi / Egger“ tritt der vom Gemeinderat der Gemeinde Mellach am 15.03.2012 beschlossene Teilbebauungsplan „Egger“, erstellt von Malek Herbst Architekten ZT GmbH zu Projekt-Nr. 2011/48, außer Kraft.

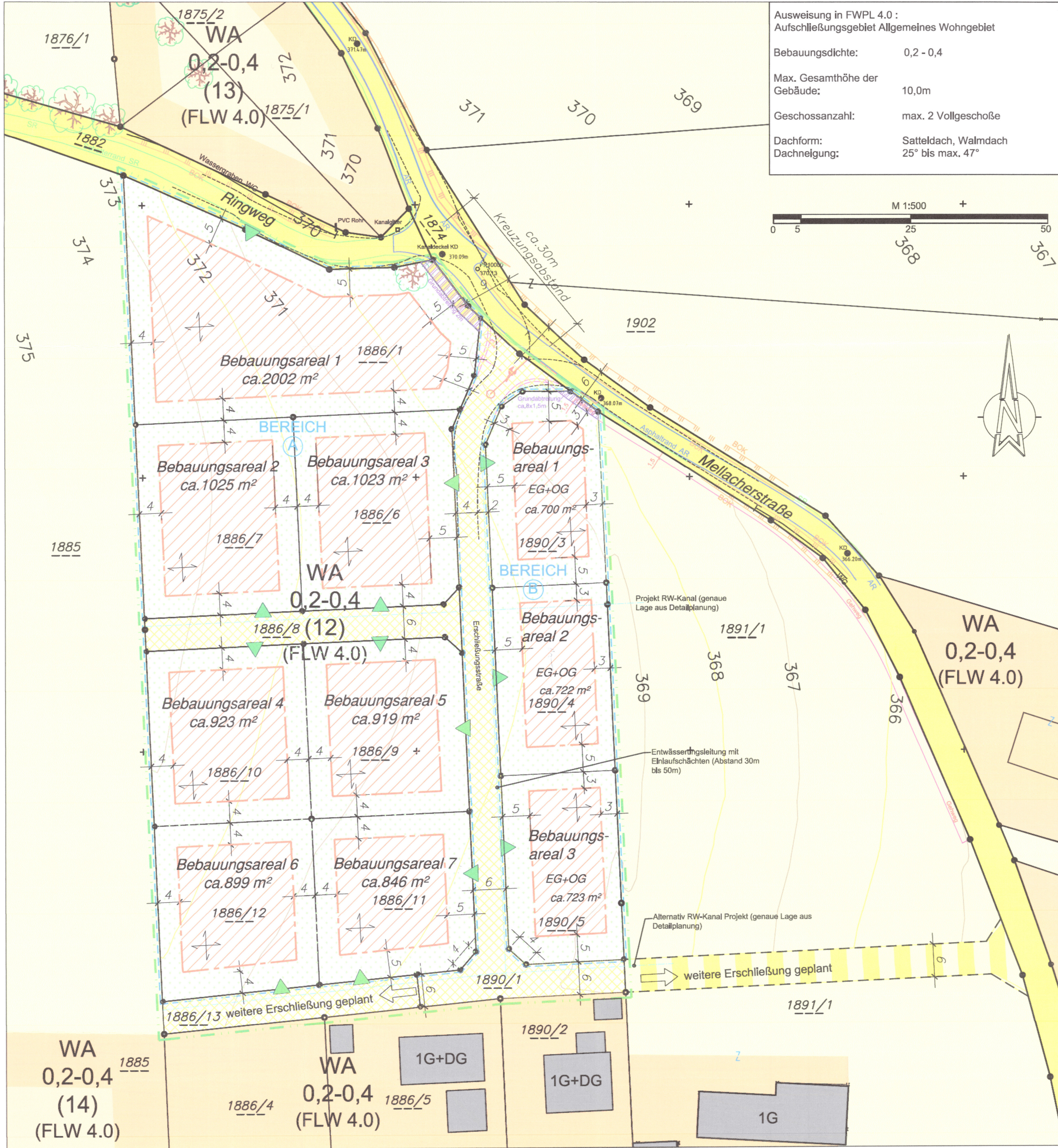


Fernitz-Mellach, Oktober 2016

Für den Gemeinderat der Bürgermeister

15.03.2017
Mag. Schwabberger e.h.





Ausweisung in FWPL 4.0 :
Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsdichte: 0,2 - 0,4

Max. Gesamthöhe der Gebäude: 10,0m

Geschossanzahl: max. 2 Vollgeschosse

Dachform: Satteldach, Walmdach

Dachneigung: 25° bis max. 47°

Legende:

- Kataster Grundgrenze Bestand
- Geltungsbereich BP "Painsi / Egger"
- Baugrenzlinie für Hautgebäude inkl. Kotierung in m
- Bebauungsareal
- Allgemeines Wohngebiet
- Aufschließungsgebiet
- Freiland
- Öffentliche Straße
- Aufschließungsstraße
- Erschließung
- Hauptflrstrichtung
- weitere Erschließung geplant
- Bebauungsplanbereiche
- Grundstücksabtretungsfläche
- Entwässerungsleitung
- geplante Teilungslinie

Gemeinde
Fernitz-Mellach

Bebauungsplan

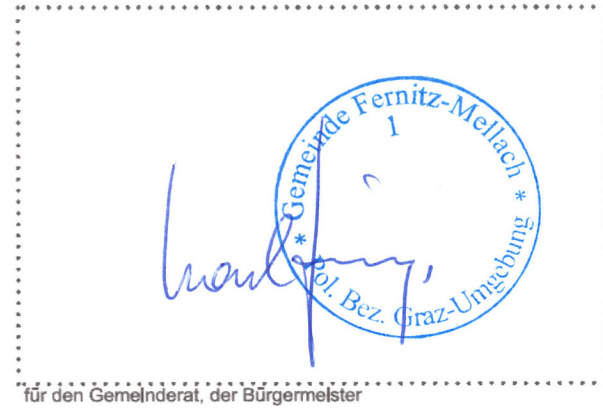
" Painsi / Egger "

Verordnungsplan

Mag. Schwabinger e.h.
16.03.2017



Gemeinde Fernitz-Mellach	KG Mellach	Gst Nr 1890/3, 1890/4, 1890/5, 1890/1, 1886/1, 1886/6, 1886/7, 1886/8, 1886/9, 1886/10, 1886/11, 1886/12, 1886/13	Gst Fl 11.422 m²
--------------------------	------------	---	------------------



MALEK HERBST Architekten
Ziviltechniker GmbH
Körösistraße 17
A-8010 Graz
T +43(0)316 881 440-0 F-33
www.malekherbst.com

Sachbearbeiter Ing. Haas

Planinhalt Bebauungsplan " Painsi / Egger "

Dat	September 2016	Proj Nr	2015/25	Gez	mto
Maß	1:500	Index	—	Gepr	Ing. Haas
				qm	0,26

MALEK HERBST Architekten
Körösistraße 17, A-8010 Graz
T +43(0)316 881 440-0 F-33
Lehargasse 7/1/15, A-1060 Wien
T/F +43(0)1 9905660-0
Ziviltechniker GmbH
www.malekherbst.com
office@malekherbst.com