

Gemeinde Fernitz



Bebauungsplan Am Klostergrund



Projekt-Nr. 2009/01

Grundstücke-Nr:

451, 446/1 KG Fernitz

Ausweisung im Flächenwidmungsplan 4.0:

Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,5,
gleichzeitig Vorbehaltsfläche für den förderbaren Wohnbau

Fernitz, im Juli 2009

Verordnung

über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz am 02.07.2009
beschlossenen Bebauungsplan Am Klostergrund

Rechtsgrundlage: §27 iVm §§ 28 und 29 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF. LGBL. Nr. 89/2008

Inhaltsverzeichnis:

- A. **Verordnungswortlaut**
- B. **Erläuterungen**
 - b1: Allgemeine Beschreibung
 - b2: Zielsetzungen
- C. **Plandarstellung**

erstellt von: Architekt Dipl.-Ing. Heinz. Malek
Körösisstraße 17/III
8010 Graz



A. VERORDNUNG

§ 1 GELTUNGSBEREICH

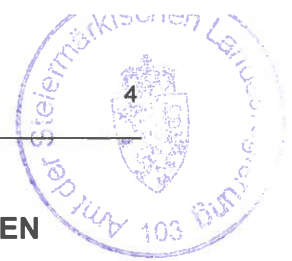
- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich nach Neuvermessung auf die Grundstücke-Nr. 451, 446/1 KG Fernitz und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 28.400 m². Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 4.0 ist dieses Areal als Grundstücke 450/5 und Teilflächen von 446/1 und 450/1 KG Fernitz ausgewiesen.
- (2) Die zeichnerische Darstellung basiert auf einem vom Vermessungsbüro Kukuvec ZT-GmbH (GZ 11704/07 vom 7.1.2008) zur Verfügung gestellten digitalen Vermessungsplan einschließlich der Höhenpunkte des gegenständlichen Bereichs.
- (3) Die planliche Darstellung des Bebauungsplanes, verfasst von Architekt DI Malek, Projekt-Nr. 2009/01 vom Juli 2009 stellt einen Bestandteil dieser Verordnung dar.
- (4) Die Grundstücke-Nr. 451, 446/1 KG Fernitz sind im Flächenwidmungsplan 4.0 als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,5 ausgewiesen. Im öffentlichen Interesse wurde gleichzeitig die Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall festgelegt. Ferner ist das gegenständliche Areal als Vorbehaltsfläche für den förderbaren Wohnbau ausgewiesen.

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

- Abwasserbeseitigung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (Anschluss an das Kanalnetz)

Erstellung eines Bebauungsplanes im Anlassfall unter folgenden Aspekten:

- Festlegung einer zweckmäßigen inneren Erschließung
 - zweckmäßige Parzellierung
 - Sicherstellung der weiterführenden Erschließung
 - Klärung der Oberflächenwasserentsorgung
 - Schaffung von Wegverbindungen innerhalb der Siedlung (Fußwege)
 - Spielplatz und Gemeinschaftsflächen
 - Bedachtnahme auf die 20KV-Hochspannungsleitung
 - Beiziehung des Bundesdenkmalamtes bezüglich der Bodenfundstätte
 - Freihaltung des 10m breiten, als Freiland ausgewiesenen Uferstreifens von Intensivnutzungen
- (5) Sämtliche Bauplätze sind für die Errichtung von Objekten im Sinne des §23 Abs. 5 lit. a STROG „Reine Wohngebiete“ vorbehalten.



§ 2 VERKEHRERSCHLIESSUNG - STRASSENWÄSSER - SAMMELSTELLEN

- (1) Die äußere Anbindung hat über die bestehenden Straßen (Grst. Nr.:446/9KG Fernitz) und in weiterer Folge über die Gemeindestraße zu erfolgen.
- (2) Regional wird das Planungsareal über die L-371 erschlossen. Aufgrund des vermehrten Verkehrsaufkommens ist hinsichtlich der Einbindung das Einvernehmen mit der Baubezirksleitung Referat Straßenbau herzustellen.
- (3) Sämtliche Bebauungsareale sind über die neu zu errichtende Innere Erschließungsstraße zu erschließen, ausgenommen sind die Zufahrten beim Bebauungsareal 5, welche über die bestehende Private Straße erschlossen wird.
- (4) Die Breite der Erschließungsstraße innerhalb des Planungsareals hat im gesamten Bereich mind. 6m, die Stichstraßen mind. 5m wie im Verordnungsplan festgelegt, zu betragen.
- (5) Innerhalb der Siedlung sind Fußwegverbindungen zwischen den Häusern und den Spiel- und Gemeinschaftsflächen vorzusehen. Die Fußwegverbindungen an der Westseite des Bebauungsareals 1 sind an die bestehende Wohnbebauung weiterzuführen.
- (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. 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.
- (7) Die innere Erschließungsstraße ist staubfrei und LKW-tauglich zu errichten.
- (8) Im direkten Straßenraum zur Erschließungsstraße sind wie im Verordnungsplan vorgesehen Wertstoffsammelstellen (Müll) zu einzurichten.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE – BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die im Flächenwidmungsplan festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 0,5 ist einzuhalten.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,4 festgelegt.



§ 4 LAGE DER GEBÄUDE - BAUGRENZLINIEN

- (1) Die Situierung der Gebäude, mit Ausnahme bewilligungsfreier Vorhaben (§21 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F.), ist innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen.
- (2) Die im Verordnungsplan eingetragenen und kotierten Baugrenzlinien sind verbindlich. In jedem Fall müssen jedoch die baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände gemäß geplanter Geschossanzahl eingehalten werden.

§ 5 GESCHOSSANZAHL – GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE – FARBGESTALTUNG

- (1) Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude ist wie im Verordnungsplan ersichtlich mit 2 und 3 Vollgeschoßen festgelegt, Kellergeschoße sind möglich.
- (2) Die Gesamthöhe der Gebäude¹ gemäß §4 Z31 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. wird bei 3 Vollgeschossen mit maximal 11,5 m und bei 2 Vollgeschossen mit 9,0m festgelegt.
- (3) Die Fassade der Objekte sind vorwiegend zu verputzen. Fassadenplatten sind möglich, jedoch Verblechungen sind nicht zulässig.

§6 DACHLANDSCHAFT - FIRSTRICHTUNGEN

- (1) Als Dachformen der Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von mind. 15° bis max. 25° zulässig.
- (2) Für die Dacheindeckung sind Hartdeckungen in den Farben hell- bis dunkelrot zulässig.
- (3) Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind wie im Verordnungsplan dargestellt anzuordnen.
- (4) Die Verwendung von Solarkollektoren ist zulässig.

§ 7 ABSTELLPLÄTZE - CARPORTS - TIEFGARAGEN

- (1) Unter Zugrundelegung des §71 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind je Wohneinheit 2,5 PKW-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.
- (2) Für jede Wohneinheit ist ein Tiefgaragenplatz oder ein PKW-Abstellplatz mit Flugdach zu errichten.

¹ 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 udgl., unberücksichtigt bleiben



- (3) Eine gekuppelte Bauweise von Garagen / Carports ist zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN - EINFRIEDUNGEN - OBERFLÄCHENWÄSSER

- (1) Unter Zugrundelegung des §11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 sind Einfriedungen licht- und luftdurchlässig auszuführen. Gabionen sind zulässig. Mauern / Betonmauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- (2) Als maximale Zaunhöhe wird 1,25 m festgelegt. Einfriedungen innerhalb der Siedlung sind nur in Form von Strauch- oder Heckenpflanzung zulässig.
- (3) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen. Es dürfen nur niedrigwachsende Sorten verwendet werden. Die Errichtung von Thujenhecken ist nicht zulässig.
- (4) Bepflanzungen (Sträucher) entlang den Grundstücksgrenzen sind von diesen Grenzen soweit entfernt zu pflanzen, um dauerhaft die Möglichkeit des Rückschnittes und der Pflege vom eigenen Grundstück aus zu gewährleisten, sowie um das Hinauswachsen auf die Straße zu vermeiden. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit max. 2,0 m festgelegt.
- (5) Aufschüttungen für Terrassen sind bis maximal 1,0 m über das angrenzende Gelände erlaubt und die Randbereiche sind als sanfte Böschungen zu gestalten und zu begrünen. Stützmauern und Steinschichtungen sind nicht zulässig. Großflächige Aufschüttungen sind zu vermeiden.
- (6) Innerhalb einer Tiefe von 1,5 m von der jeweiligen Nachbargrundstücksgrenze entfernt sind die Bauplätze niveaugleich anzupassen.
- (7) Asphaltierte oder betonierte Flächen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Wo immer es möglich ist, sollen als Stellplatzbefestigungen z.B. Rasengittersteine oder Kiesflächen bevorzugt werden. Die Oberflächenentwässerung hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen (Versickerung). Niederschlagswässer sind über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierung (Betongittersteine oder dgl.) dem Grundwasser zuzuführen.
- (8) Die Oberflächenentwässerung hat durch Versickerung mit dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen (Versickerungsschächte) auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. 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.

- (9) Die Darstellung der Häuser auf den einzelnen Bauplätzen im Ordnungsplan ist rein schematisch und daher unverbindlich.

§ 9 BODENFUNDSTÄTTE

Das Grundstück 450/5 (lt. Flächenwidmungsplan 4.0) KG Fernitz ist als Bodenfundstätte ersichtlich gemacht. Entsprechend dem Schreiben des Bundesdenkmalamtes, Landeskonservatorat für Steiermark vom 12.09.2003 GZ 26.855/2/2003 handelt es sich hierbei um eine Hügelgräbergruppe aus der Römerzeit. Bei Bebauung dieses Grundstückes ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzustellen bzw. beizuziehen.

§ 10 HOCHWASSER

Für Baumaßnahmen innerhalb des HQ30 gefährdeten Hochwasserbereiches ist eine Wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Für die Baumaßnahmen innerhalb der HQ100 gefährdeten Hochwasserbereiche ist die Baubezirksleitung beizuziehen.

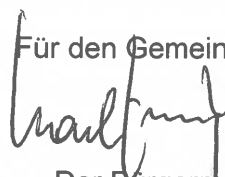
§ 11 GESAMTES BEBAUUNGSAREAL

Die Einteilung des Planungsareals ist durch die zu errichtende Zufahrtsstraße festgelegt. Die Straßenführung ist lt. Darstellung im Ordnungsplan vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Vermessung und Errichtung von Straßen zwecks innerer Erschließung sind zulässig.

§ 12 INKRAFTTRETEN

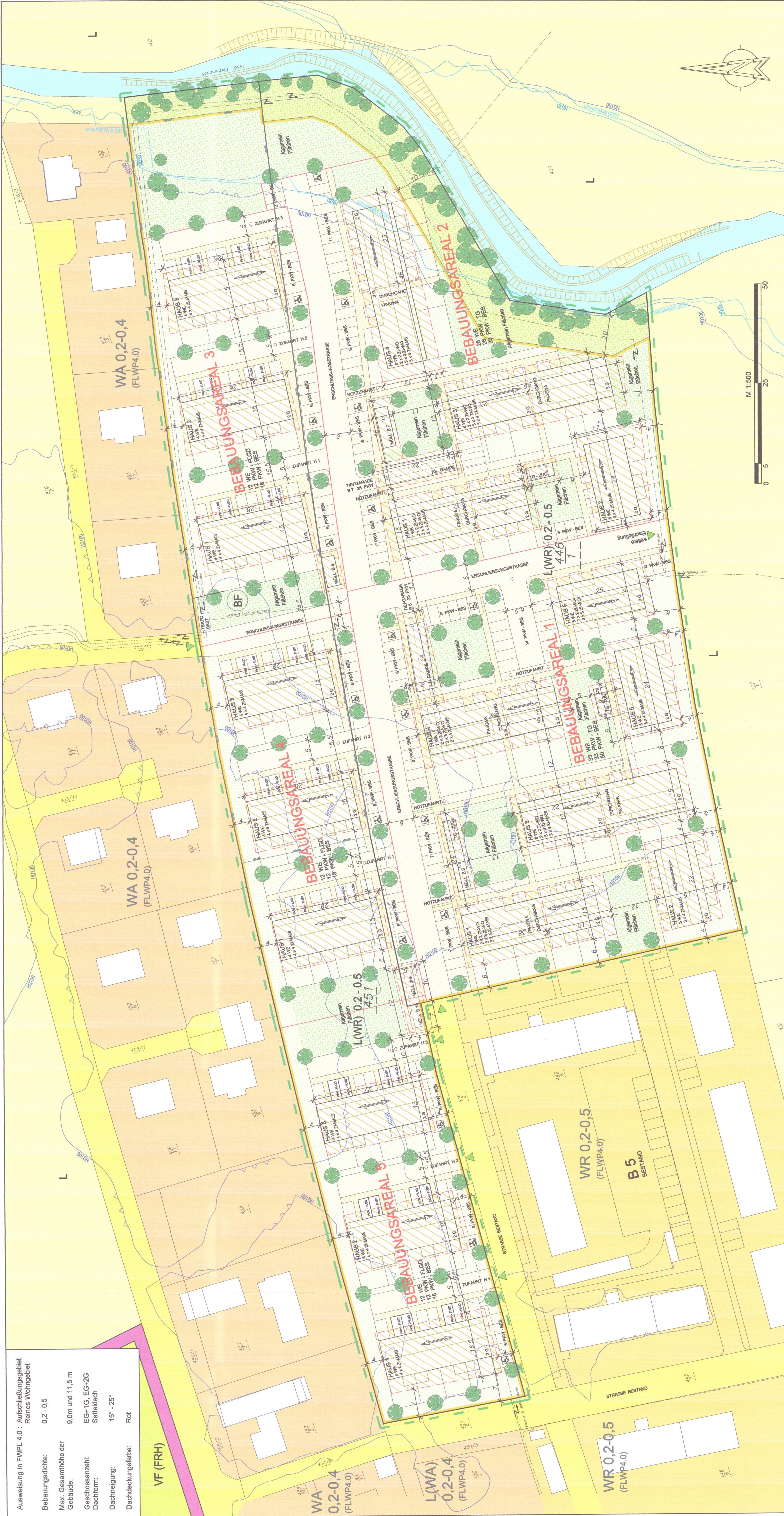
Der Bebauungsplan (Ordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tage in Kraft.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 10.01.2011
Mag. Schwabberger e.h.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister



Ausweisung in FWPL 4.0 : Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet				
Bebauungsdichte:	0,2 - 0,5			
Max. Gesamthöhe der Gebäude:	9,0m und 11,5 m			
Geschossanzahl:	EG+1G, EG+2G			
Dachform:	Satteldach			
Dachneigung:	15° - 25°			
Dachdeckungsfarbe:	Rot			



Legende:

- HQ100
- HQ30
- HQ30 Maßnahme
- Erschließung
- Hauptfirstrichtung
- Aufschließungsstraße
- Gehwege
- PKW-Abstellflächen
- Freiland
- Allgemeines Wohngebiet
- Allgemeine Flächen=Gemeinschaftsfläche
- Bauungsareal
- Öffentliche Straße
- Bach
- 2G...2-Geschosse
- 3G...3-Geschosse
- (BF) Bodenfundstätte
- Geltungsbereich
- Kataster Grundgrenze Bestand
- geplante Teilungslinie
- Baugrenzlinie inkl. Koterung in m
- Reines Wohngebiet
- Aufschließungsgebiet
- Freiland
- Allgemeines Wohngebiet
- Allgemeine Flächen=Gemeinschaftsfläche
- Bauungsareal
- Öffentliche Straße
- Bach
- 2G...2-Geschosse
- 3G...3-Geschosse
- (BF) Bodenfundstätte



Gemeinde
FERNITZ

Bebauungsplan

" Am Klostergrund "

Verordnungsplan

Gemeinde Fernitz	KG Fernitz	Gel Nr 451, 44G1	EZ --	Gel Fl ca. 28.400 m²
---------------------	---------------	---------------------	----------	-------------------------



Sachbearbeiter Ing. Haas	Planinhalt Bebauungsplan " Am Klostergrund "
-----------------------------	--

Dat Mitt Juli 2009 1:500	Proj Nr Index 2009/01 --	Gaz qm Ing. Haas 0,39	mtg Ing. Haas 0,39
-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	--------------------------



Architekten
Kreissstraße 17, A-8010 Graz
T +43(0)316881460 F-33
Scheidengasse 27, A-1040 Wien
Zustelladresse
www.malekberlin.com
office@malekberlin.com