



# Gemeinde Fernitz-Mellach

## Bebauungsplan B18 Talstraße-Nord

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Zeichnerische Darstellung

GZ: RO-606-62/BPL B18 , Stand Februar 2026



**Interplan**  
Ziviltechniker

**Auftraggeberin** Gemeinde Fernitz-Mellach  
Erzherzog-Johann-Platz 21  
8072 Fernitz-Mellach

---

**Auftragnehmer** Interplan ZT GmbH  
**Planverfasser** GF Arch. DI Günter Reissner, MSc  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
+43 316 / 72 42 22 0  
office@interplan.at  
www.interplan.at

---

**Bearbeitung** DI Sylvia Vorstandlechner  
Ing. Michaela Totter  
Graz – Fernitz-Mellach  
Ausfertigung Februar 2026

# Termine des Verfahrens

|                                                                                              |     |            |     |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|-----|-------------|
| Anhörung gemäß<br>§ 40 (6) Z.2 StROG 2010<br>idF LGBL. 68/2025                               | von | 03.11.2025 | bis | 09.01.2026  |
| Beschluss gemäß<br>§ 40 (6) iVm 38 (6) StROG 2010                                            | am  | 02.07.2026 | GZ: | 004/2026-03 |
| Kundmachung gemäß<br>§ 40 (6) StROG 2010                                                     | von |            | bis |             |
| Rechtswirksamkeit                                                                            | mit |            |     |             |
| Verordnungsprüfung durch das<br>Amt der Stmk. Landesregierung<br>gemäß § 100 Stmk. GemO 1967 | vom |            |     |             |

# Abkürzungsverzeichnis

|                        |                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| BPL.....               | Bebauungsplan                                                   |
| FWP.....               | Flächenwidmungsplan                                             |
| ÖEK / STEK.....        | Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept        |
| REPRO.....             | Regionales Entwicklungsprogramm                                 |
| SAPRO.....             | Sachprogramm des Landes Steiermark                              |
| KG.....                | Katastralgemeinde                                               |
| Gst. ....              | Grundstück                                                      |
| Tfl. ....              | Teilfläche (eines Grundstückes)                                 |
| u.a. ....              | unter anderen                                                   |
| u.ä. ....              | und ähnliche(s)                                                 |
| vgl. ....              | vergleiche hierzu                                               |
| s.a.....               | siehe auch                                                      |
| BGBL. / LGBL. Nr. .... | Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer                              |
| idF / idgF.....        | in der Fassung / in der geltenden Fassung                       |
| iVm.....               | in Verbindung mit                                               |
| iS.....                | im Sinne des/der                                                |
| Z.....                 | Ziffer/Zahl                                                     |
| lit. ....              | Litera                                                          |
|                        |                                                                 |
| GZ.....                | Geschäftszahl                                                   |
| StROG 2010.....        | Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBL. Nr. 49/2010 idgF |
| Stmk. BauG 1995.....   | Steiermärkisches Baugesetz 1995 LGBL. Nr. 59/1995 idgF          |
| BBD-VO 1993.....       | Bebauungsdichteverordnung 1993 LGBL. Nr. 38/1993 idgF           |
| Stmk. GemO 1967.....   | Steiermärkische Gemeindeordnung 1967 LGBL. Nr. 115/1967 idgF    |

# Verordnung

Verordnung über den vom Gemeinderat der Gemeinde Fernitz-Mellach am 02.07.2026 beschlossenen Bebauungsplan „B18 Talstraße-Nord“.

## I. Grundlagen und Planungsgebiet

### § 1 Rechtsgrundlage

- (1) Der Bebauungsplan „B18 Talstraße-Nord“ besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung (Verordnungsplan), verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc (GZ: RO-606-62 / BPL B18, Stand: Februar 2026).

Der Erläuterungsbericht stellt einen Bestandteil ohne Verordnungscharakter dar.

- (2) Die Ersichtlichmachung der relevanten Inhalte des Flächenwidmungsplanes 1.0 idF VF 1.11 (Talstraße-Nord) erfolgen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBL 73/2023.
- (3) Die Festlegung der Bebauungsplaninhalte und der Verfahrensablauf erfolgen auf Rechtsgrundlage des StROG 2010 idF LGBL 68/2025.

### § 2 Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück 1334 KG 63254 Mellach, in einem Gesamtausmaß von 7.381 m<sup>2</sup>. Sämtliche angeführten Flächenangaben basieren auf einer digitalen Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

### § 3 Planungsgrundlagen

- (1) Der Flächenwidmungsplan 1.0 idF VF 1.11 („Talstraße-Nord“) dient als Grundlage für die Baulandausweisung, die Dichtefestlegung und die Bebauungsplanzonierung im Planungsgebiet.
- (2) Die zeichnerische Darstellung (Rechtsplan) GZ: RO-606-62/BPL B18 vom Februar 2026, im Maßstab 1:500, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, basiert auf der vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Verfügung gestellten digitalen Katastralmappe (Stand: Oktober 2025).
- (3) Das Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt von Hydroconsult GmbH vom 13.12.2022, GZ: 21-0148, dient als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich Oberflächenentwässerung. Dieses ist im Anhang des Erläuterungsteils angefügt.

- (4) Die Verkehrsuntersuchung, erstellt von PLANUM Fallast & Partner GmbH von August 2022, GZ: 22-016, dient als Grundlage für die Festlegungen hinsichtlich Verkehrserschließung. Diese ist im Anhang des Erläuterungsteils angefügt

## § 4 Festlegungen des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan 1.0 idF VF 1.11 („Talstraße-Nord“) ist für das Planungsgebiet folgendes festgelegt:

- (1) Das Grundstück 1334 KG 63254 Mellach ist als Aufschließungsgebiet der Baugebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA [37]) gemäß §29 (3) iVm §30 (1) Z2 StROG 2010 idF LGBI 73/2023, mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4, festgelegt.
- (2) Als Aufschließungserfordernisse, die vom Grundeigentümer bzw. Bauwerber zu erfüllen sind, und öffentliche Interessen sind festgelegt:

### Aufschließungserfordernisse

- Äußere Erschließung über zwei Anbindungen an die Gemeindestraße Gst. 1687/3
- Erschließungs- und Strukturkonzept
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Basis einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- Errichtung eines Rückhaltebeckens im Nahbereich auf Basis des Oberflächenentwässerungskonzeptes der Hydroconsult GmbH, GZ: 21-0148 vom 13.12.2022

### Öffentliche Interessen

- Orts- und Landschaftsbild
- Grünraumgestaltung

- (3) Gemäß der Bebauungsplanzonierung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die o.a. Flächen erforderlich.

## II. Bebauung

## § 5 Bauplätze und Baufelder

- (1) Das Planungsareal wird gemäß zeichnerischer Darstellung in 9 Bebauungsareale eingeteilt. Geringfügige Abweichungen (+/- 1,0 m) sind im Zuge der Vermessung zulässig, wobei sämtliche Festlegungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind.
- (2) Nachträgliche Grundstücksteilungen im Sinne des Vermessungsgesetzes sind unter Einhaltung der baugesetzlichen Bestimmungen, des Bebauungsdichterahmens und sämtlicher Festlegungen des Bebauungsplanes zulässig.

## **§ 6 Bebauungsweise**

Die Hauptgebäude sind in offener, gekuppelter oder geschlossener Bebauungsweise zu errichten.

## **§ 7 Bebauungsdichte, -grad und Bodenversiegelung**

- (1) Der Bebauungsdichterahmen wird mit 0,2–0,4 ersichtlich gemacht.
- (2) Der maximale Bebauungsgrad<sup>1</sup> wird mit 0,4 festgelegt.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung<sup>2</sup> wird als Verhältniszahl der versiegelten Fläche zur Bauplatzfläche mit 0,5 festgelegt.

Hierbei sind sämtliche bebauten und versiegelten Flächen, unter Berücksichtigung der Abflusswerte gemäß einschlägiger Normen (z. B. ÖNORM B2506-1, DWA M153), zu berücksichtigen

## **III. Gebäude und Gestaltung**

### **§ 8 Lage und Stellung der Gebäude**

- (1) Die Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der im Verordnungsplan festgelegten Baugrenzlinien zu errichten.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten insbesondere nicht für Grundstückszufahrten, Hauszugänge, Fußwege, Terrassen, Balkone, Vordächer, Pergolen, überdachte Wertstoffsammelstellen, Spielplätze, Kinderspielgeräte, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, Wasserbecken und Sickeranlagen.
- (3) Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß §13 Stmk. Baugesetz idgF sind einzuhalten.

### **§ 9 Höhe der Gebäude**

- (1) Die maximal zulässige traufenseitige Gebäudehöhe (vgl. §4 Z31 Stmk. BauG idgF) wird talseitig mit 9,0 m und bergseitig mit 6,0 m festgelegt, wobei kleinvolumige Bauteile wie Rauchfänge, Rohraufsätze, Antennen und dergleichen unberücksichtigt bleiben.

### **§ 10 Geschoßanzahl**

- (1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl wird mit 1 Vollgeschoß und 1 ausgebauten Dachgeschoß, mit einer maximalen Kniestockhöhe von 1,5 m, festgelegt.
- (2) Untergeschoße/Kellergeschoße sind zulässig, wobei diese talseitig ebenerdig ausgeführt werden dürfen.

---

<sup>1</sup> Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

<sup>2</sup> Bodenversiegelung: Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken

## **§ 11 Dachformen und Dächer**

- (1) Als Dachform für die Hauptgebäude werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° festgelegt.
- (2) Die Ausbildung von untergeordneten Nebengiebeln und Dachgauben ist zulässig. Diese sind entweder als Quergiebelgauben mit denselben Dachneigungen und Dachdeckungsmaterialien wie das Hauptdach oder als Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° in derselben Farbdeckung wie das Hauptdach auszubilden.
- (3) Für Nebengebäude und Schutzdächer/Carports sind zusätzlich Flachdächer und Pultdächer bis maximal 10° Dachneigung zulässig. Diese sind entweder zumindest extensiv zu begrünen oder bei Installation einer Solar- oder PV-Aufdachanlage in grauer Farbdeckung auszuführen.
- (4) Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind mit kleinteiligem rot- bis rotbraunem Deckungsmaterial auszuführen.
- (5) Die Hauptfirste der Hauptgebäude sind wie im Ordnungsplan dargestellt auszurichten.
- (6) Solar- und Photovoltaikanlagen sind dachintegriert oder dachparallel mit technisch geringstmöglicher Höhe auszuführen.

## **§ 12 Sonstige Vorschriften zur Gestaltung**

- (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. Ferner ist die Verwendung von kontrastierenden Farben (z. B. schwarz / weiß) nicht zulässig.
- (3) Fassadenverkleidungen aus Stoff- und Textilbespannungen, Netzen, Spiegelglas udgl. sind unzulässig.

## **IV. Verkehrsanlagen**

### **§ 13 Verkehrserschließung, Abstellflächen**

- (1) Die äußere Erschließung (Zufahrt) hat von Süden, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen. Die Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet hat ausschließlich im Norden, gemäß der zeichnerischen Darstellung zu erfolgen.
- (2) Die innere verkehrstechnische Erschließung hat über die neu zu errichtende, zentrale Erschließungsstraße, gemäß der zeichnerischen Darstellung, zu erfolgen.
- (3) Ausgenommen von den Regelungen in den Absätzen 1) und 2) sind Radfahrer, Müll-, Straßendienst- und Einsatzfahrzeuge.
- (4) Die Breite des Straßenraumes der Erschließungsstraße hat mindestens 6,0 m zu betragen. Die Fahrbahn ist asphaltiert und LKW-tauglich zu errichten.

- (5) Unter Zugrundelegung des §89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- (6) Überdachte PKW-Abstellflächen (Carports) sind ausschließlich innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien oder auf den im Verordnungsplan dargestellten Flächen für „Carports“ zulässig.
- (7) PKW-Abstellflächen im Freien sind ausschließlich innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien oder auf den im Verordnungsplan dargestellten Flächen für „Carports“ sowie „Abstellflächen im Freien“ zulässig.
- (8) Als Stellplatzbefestigungen für PKW-Abstellflächen im Freien sowie für die Befestigung der im Verordnungsplan dargestellten „Verkehrsflächen wasserdurchlässig“ sind Rasengittersteine, Sickerpflaster oder andere wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- (9) Für Verkehrs- und Abstellflächen sind geringfügige Abweichungen (+/- 2,0 m) gegenüber der zeichnerischen Darstellung im Zuge der Projektausführung zulässig.

## **V. Freiflächen, Grüngestaltung, Ver- und Entsorgung**

### **§ 14 Freiflächen und Grüngestaltung**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- (2) Eine Allgemein- und Spielfläche ist gemäß der zeichnerischen Darstellung vorzusehen. Diese ist mit mindestens 2 mittel- bis großkronigen, heimischen und standortgerechten Laubbäumen in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Je 4 oberirdische PKW-Abstellflächen ist mindestens ein mittelkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit heimischen, klimafitten Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujenhecken und invasiven Pflanzenarten ist nicht zulässig.

### **§ 15 Einfriedungen und lebende Zäune**

- (1) Einfriedungen sind nur in licht- und luftdurchlässiger Form und überwiegend blickdurchlässig (z. B. Maschendrahtzaun, Stabmattenzaun) auszuführen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Lebende Zäune müssen mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden. Die maximale Höhe von lebenden Zäunen wird mit 2,0 m festgelegt. Dabei sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

## **§ 16 Geländeänderungen, Stützbauwerke**

- (1) Anschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von +/- 1,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig und an den Rändern in geböschter Form und dauerhaft begrünt auszuführen und zu erhalten.
- (2) Stützmauern und Steinschichtungen sind im Planungsgebiet bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig und dauerhaft begrünt auszuführen und zu erhalten. Ausgenommen davon sind Stützmaßnahmen für Retentionsmaßnahmen.

## **§ 17 Oberflächenentwässerung**

- (1) Als Beurteilungs- und Bemessungsgrundlage für die Oberflächenentwässerung dient das Oberflächenentwässerungskonzept, erstellt von Hydroconsult GmbH vom 13.12.2022 zu GZ: 21-0148, oder eine an dessen Stelle tretende Nachfolgeuntersuchung.
- (2) Entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzept sind die künftig anfallenden Oberflächenwässer kontrolliert auf dem Bebauungsplanareal zu sammeln, zu reinigen und gedrosselt über einen Entwässerungsgraben in die im Osten befindliche Vorflut (angrenzender Abflussgraben, Erabach) einzuleiten. Bei der höhenmäßigen Außenanlagengestaltung ist darauf zu achten, dass, bei Überlaufen der Entwässerungssysteme, keine Wässer in die Gebäude eindringen können bzw. dass diese keine zusätzliche Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken verursachen. Die Maßnahmen sind im Zuge der Bewilligungsverfahren umzusetzen.
- (3) Entsprechend dem unter Absatz (1) angeführten Oberflächenentwässerungskonzept ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Hangwasserfanggraben zu errichten.
- (4) 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 35, Ausgabe 2009 und des ÖWAV-Regelblattes 45, Ausgabe 2015 sowie des DWA-Regelblattes A 138, Ausgabe April 2005 durchzuführen.
- (5) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist ein auf das Einreichprojekt abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept beizulegen.

## **§ 18 Ver- und Entsorgung**

- (1) Hinsichtlich der 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.
- (3) Stromzuleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

## VI. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

### § 19 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Fernitz-Mellach, Februar 2026

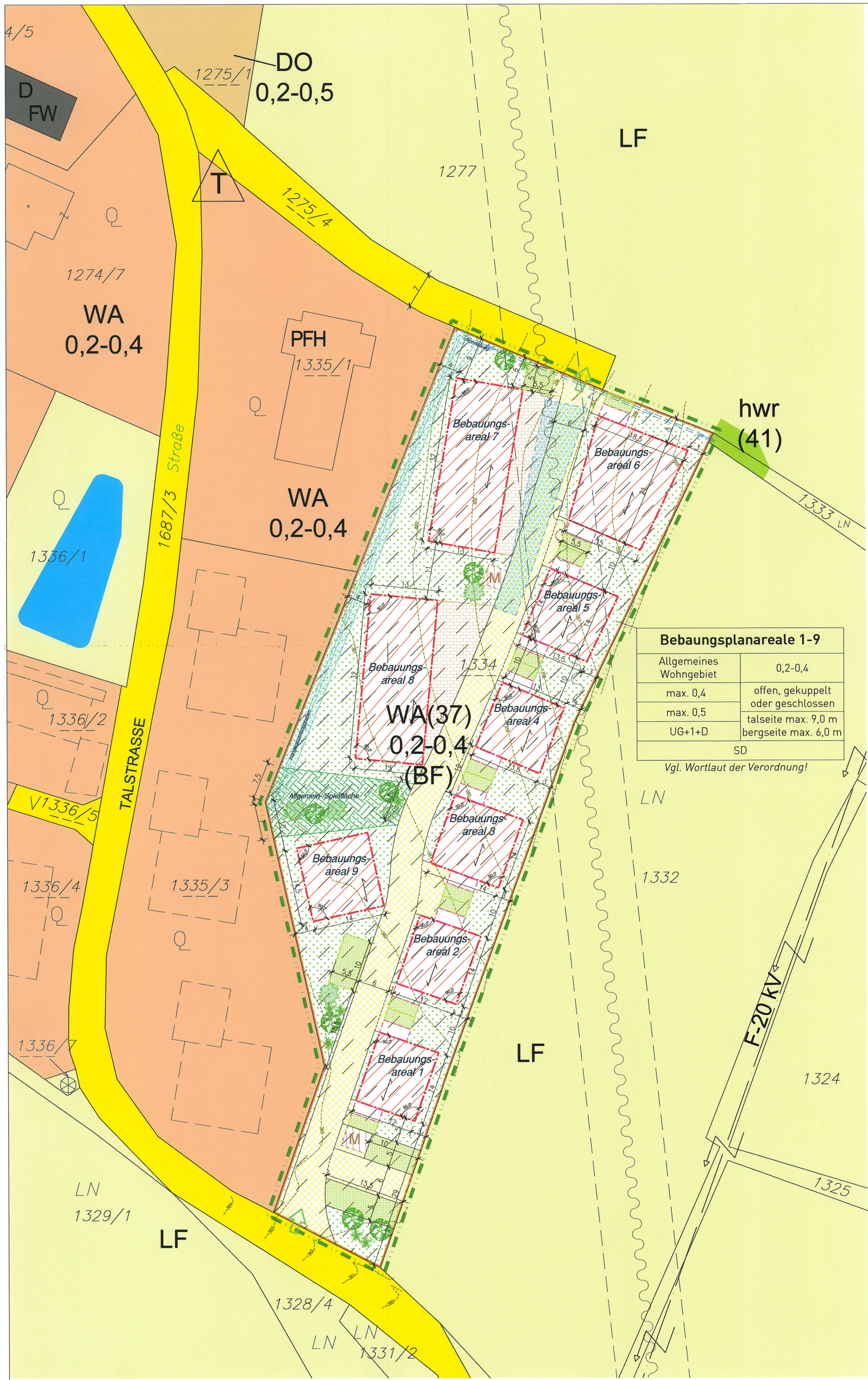


für den Gemeinderat

Bgm. Robert Tulnik

# Zeichnerische Darstellung

Rechtsplan



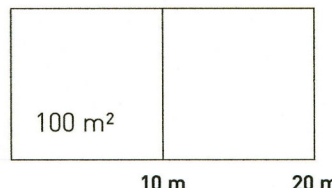
## Legende

- Kataster Grundgrenze Bestand
- WA Allgemeines Wohngebiet
- DO Dorfgebiet
- WA (I) Aufschließungsgebiet
- (BF) Bebauungsfristen
- Verkehrsfläche
- LF Freiland
- hwr(41) Sondernutzung im Freiland - Hochwasserrückhaltebecken
- Tr. Versorgungsanlage von überörtlicher Bedeutung ... Transformator
- Hochspannungserdkabel Strom Bestand
- Teich
- Richtfunkstrecke
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- FW Einrichtungs-Ersichtlichmachung  
FW...Feuerwehr  
PFH...Pflegeheim
- Teilungsentwurf / Katasterberichtigung
- Gebäudenachführung
- Geltungsbereich
- Baugrenzlinie inkl. Kotierung in m
- Bebauungsareal für Haupt- und Nebengebäude
- Carport
- Allgemein- und Spielfläche
- Freiflächen
- Erschließungsstraße
- Abstellflächen im Freien
- Verkehrsfläche wasserdurchlässig
- Geländeschichtlinien Bestand
- Unterirdisches Speicherbecken
- Hangasserfanggraben
- Bepflanzung (Vorschlag)
- Wertstoffsammelstelle (Vorschlag)
- Erschließung Bebauungsplanareal (Ein-/Ausfahren)
- Hauptfistrichtung

ORIENTIERUNG / PLANGRUNDLAGE / MASSSTAB  
DKM Stand 04/2025

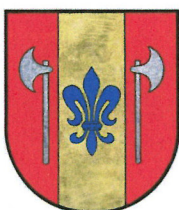


Maßstab  
1:500



| Nutzungsschablone |                 |
|-------------------|-----------------|
| Widmung gem. FWP  | Bebauungsdichte |
| Bebauungsgrad     | Bebauungsweise  |
| Bodenversiegelung | Gebäudehöhe     |
| Geschoße          | Dachformen      |

Vgl. Wortlaut der Verordnung!



Gemeinde  
Fernitz-Mellach

Bebauungsplan B18 "Talstraße - Nord"  
Rechtsplan

Plandatum: Februar 2026  
GZ: R0-606-62 / BPL B18  
Planverfasser

Von 03.11.2025 bis 09.01.2026

Auflagefrist  
gemäß § 40 (6) Z.1 StROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung  
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum: 02.07.2026

GZ: 004/2026-03

Beschluss Gemeinderat  
gemäß § 38 (6) StROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft

**Interplan**  
Ziviltechniker  
Interplan ZT GmbH  
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz  
office@interplan.at  
+43 316 / 72 42 22 0