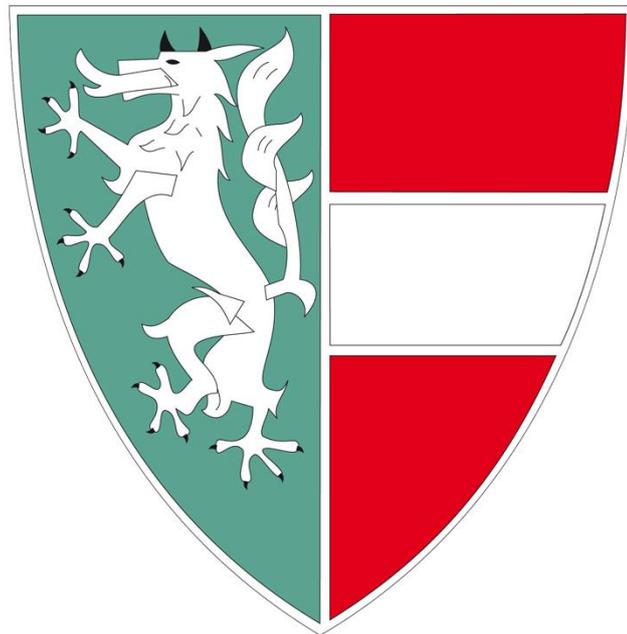


STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



TEILBEBAUUNGSPLAN „Mühlbreitenstraße Freißmuth-Gründe“

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

1. Änderung
Beschluss

INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	3
Präambel	3
§1 Rechtsgrundlage.....	3
§2 Zeichnerische Darstellung	3
§3 Geltungsbereich.....	3
§4 Verkehrsflächen.....	4
§5 KFZ-Abstellflächen und -plätze.....	4
§6 Maß der Bebauung	4
§7 Gestaltung der Dachlandschaft	5
§8 Gestaltung der Fassaden	6
§9 Freiflächen und Außenanlagen.....	6
§10 Ver- und Entsorgungsleitungen	7
§11 Inkrafttreten.....	7
ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
1. Bestehende ortsplanerische Festlegungen.....	8
2. Festlegungen im Teilbebauungsplan	12
3. Gebietscharakter (Fotos)	18
TEILBEBAUUNGSPLAN	19



WORTLAUT

Präambel

Die Aufstellung des Teilbauungsplans „Mühlbreitenstraße Freißmuth-Gründe“ erfolgt mit dem Planungs- und Gestaltungswillen der Gemeinde die bauliche Entwicklung im Sinne der Ergebnisse des Architekturwettbewerbes aus dem Jahr 2020 umzusetzen.

§1 Rechtsgrundlage

Verordnung des Teilbebauungsplans „Mühlbreitenstraße Freißmuth-Gründe“ den der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 6 Ziff. 1. StROG 2010 i.d.g.F. in einem Anhörungsverfahren mit 8-wöchiger Auflage durchgeführt und in seiner Sitzung am 30.09.2021 beschlossen hat. Die 1. Änderung wurde nach Durchführung eines Anhörungsverfahrens mit 2-wöchiger Anhörungsfrist vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.09.2022 beschlossen.

§2 Zeichnerische Darstellung

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht sowie der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung (Planwerk) mit der GZ.: SRG-22ÖR012, erstellt von der SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH, 8280 Fürstenfeld.

§3 Geltungsbereich

- (1) Der Planungsraum für den Teilbebauungsplan „Mühlbreitenstraße Freißmuth-Gründe“ umfasst die im Planwerk als Geltungsbereich Baufeld A gekennzeichnete Fläche im Ausmaß von ca. 0,85 ha.
- (2) Soweit der Inhalt des Teilbebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, gelten die Festlegungen des Verordnungswortlautes.
- (3) Bei der Auslegung der ggst. Verordnung sind die Begrifflichkeiten und Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und des Steiermärkischen Baugesetzes idgF. heranzuziehen.

§4 Verkehrsflächen

- (1) Das Baufeld A ist über die im Planwerk gekennzeichneten Zufahrtswege zu erschließen.
- (2) Die im Teilbebauungsplan dargestellte Anbindungsmöglichkeit und weitere innere Erschließung in östliche Richtung ist sicherzustellen.
- (3) Zufahrtswege sind an das bestehende öffentliche Verkehrswegenetz anzuschließen.
- (4) Die Verkehrsanlagen und die Zufahrtswege sind zu versiegeln und staubfrei auszubilden.

§5 KFZ-Abstellflächen und -plätze

- (1) Die gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF erforderlichen Kraftfahrzeugabstellplätze sind
 - a. für die Reihenanlage innerhalb der Baugrenzlinie für eingeschobene Gebäude zu situieren,
 - b. außerhalb der Baugrenzlinie im Bereich der Zufahrt zum Planungsgebiet inkl. Lärmschutzwand auszuführen.
- (2) Besucherparkplätze sind auf den dafür vorgesehenen zentral im Planungsgebiet liegenden Parkierungsflächen und anschließend an die Reihenanlagen bereitzustellen.

§6 Maß der Bebauung

- (1) Bauplatz: Die im Planwerk innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Bauflächen sind so zu bebauen, dass funktional Geschosswohnbauten und Reihenanlagen im Sinne einer Siedlung entstehen. Die Bauplätze Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 umfasst den Typus der Reihenanlage.
- (2) Maximale Geschosszahl: Im gesamten Baufeld A sind für den Reihentypus maximal zwei oberirdische Geschosse und ein nicht ausbaufähiges Dachgeschoss zulässig. Die innere Baugrenzlinie darf nur durch Gebäude oder Gebäudeteile mit einem oberirdischen Geschoss überschritten werden.

(3) Baugrenzlinien:

- a. Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche sind Gebäude unter Berücksichtigung der Regelungen über Abstände gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF. frei zu situieren.
- b. Außerhalb der Baugrenzlinie sind Lärmschutzwände, bauliche Anlagen mit Schutzdächern (z.B. Carports, etc.), Bauteile untergeordneten Ausmaßes und die gemäß § 12 Stmk. BauG idgF. angeführten vorspringenden Bauteile sowie unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude die der Lagerung dienen (z.B. Fahrradabstellplätze, Müllplätze, u.dgl.), Technikgebäude, Rampenkonstruktionen und Tiefgaragenzugänge inkl. deren Überdachungen, Pergolen, Luftschächte, etc. zulässig.

(4) Gebäudehöhe: für die Hauptgebäude der Reihenhausanlage maximal 7 Meter

(5) Gesamthöhe: für die Hauptgebäude der Reihenhausanlage maximal 10 Meter

(6) Bauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen

(7) Bauungsdichterahmen: gemäß geltendem Flächenwidmungsplan (0,2 - 0,6)

(8) Bauungsgrad: maximal 0,5

§7 Gestaltung der Dachlandschaft

(1) Dachform und Dachneigung: Haupt- bzw. Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Mindestneigung von 20 Grad auszuführen. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Gebäude die nicht der Wohnfunktion dienen, besteht die Wahlmöglichkeit diese auch mit Flachdächern oder Pultdächern auszubilden.

(2) Dacheindeckung: Satteldächer sind mit Ziegel-, Betondachsteinen oder Blecheindeckungen auszuführen. Bei Eindeckungsmaterialien sind glänzende Oberflächen unzulässig und haben diese Farbtöne in Rot, Rotbraun oder dunklem Grau aufzuweisen.

(3) Dachauf- und Dacheinbauten: Die Anordnung von Anlagen am Dach bzw. von Einbauten in das Dach ist so vorzunehmen, dass eine entsprechende Gestaltung und Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet ist. Solartechnische Anlagen sind am Dach ohne zusätzliche richtungsändernde Aufständerungen und parallel zur Dachhaut anzubringen. Eventuelle Blendwirkungen von Dachauf- und Dacheinbauten sind zu vermeiden.

§8 Gestaltung der Fassaden

- (1) Fassadenmaterialien haben dem Charakter des jeweiligen Bauwerkes und dem Gebietscharakter zu entsprechen.
- (2) Die Verwendung von Signalfarben bei der Fassadengestaltung von Baukörpern ist unzulässig.
- (3) Die geplante Fassadengestaltung ist der Baubehörde noch vor Ansuchen um Baubewilligung zur Einsicht vorzulegen.

§9 Freiflächen und Außenanlagen

- (1) Baukörper sind so zu planen und zu situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt. Eventuelle Geländeänderungen sind durch Abböschungen mit sanften, natürlichen Übergängen von einer Geländestufe zur nächsten Geländestufe auszubilden.
- (2) Böschungs- und Stützmauern dürfen eine Ansichtshöhe von insgesamt maximal 1 Meter, gemessen vom natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind erforderliche Stützmauern im konstruktiv unbedingt erforderlichen Ausmaß (z.B. bei Tiefgaragenabfahrten).
- (3) Lärmschutzwände dürfen nur im lärmtechnisch unbedingt erforderlichen Längen- und Höhenausmaß errichtet werden. Eingrünungsmaßnahmen sind vorzunehmen und haben diese naturnah und standortgerecht mit immergrünen heimischen Pflanzen zu erfolgen. Die Eingrünung hat sich auf die gesamte Länge der Lärmschutzwände zu beziehen und ist dauerhaft zu erhalten.
- (4) Als Material für Böschungs- und Stützmauerelemente sind großformatige Steinschichtungen – dem menschlichen Maß nicht entsprechende felsblockmäßige Ausführungen – wie Flussbausteine u.dgl. unzulässig. Böschungs- und Stützmauern sind naturnah und standortgerecht mit regionstypischen heimischen Pflanzen zu begrünen.
- (5) Eine Freiflächenaufstellung von solartechnischen Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen u.dgl.) ist unzulässig.
- (6) Die unbebauten Freiflächen und jene Flächen die nicht der Erschließung, Parkierung, Lagerflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Einfriedungen und Veränderungen des natürlichen Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der zuständigen Straßenverwaltung abzustimmen.

- (8) Einfriedungen durch „lebende“ Zäunen sind in Abhängigkeit von ihrem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu pflanzen.
- (9) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit regionstypischen heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen. Als gestalterisches Mindestmaß sind die im Rechtsplan dargestellten vorgeschlagenen Baumplantzungen vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujen ist unzulässig.

§10 Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Die Errichtung der technischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Telefon od. ähnliches) hat in Abstimmung mit der Stadtgemeinde vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen.
- (2) Oberflächenentwässerung: Die im Planungsgebiet anfallenden Meteorwässer sind vor einer eventuellen Einleitung in einen Regenwasserkanal über Einzelretentionsmaßnahmen auf Eigengrund zurückzuhalten.

§11 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan 1. Änderung „Mühlbreitenstraße Freißmuth-Gründe“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Für die SRG GmbH

Planverfasser:



Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 10, 3280 Fürstentfeld
office@sr-gmbh.at

.....
Dipl.-Ing. Daniel Kampus

Für den Gemeinderat:



.....
Bürgermeister Franz Jost

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Das Planungsgebiet umfasst das im Planwerk als „Baufeld A“ bezeichnete Grundstück Nr. 890/6, KG Fürstenfeld, im Flächenausmaß von ca. 8.500m².

1. BESTEHENDE ORTSPLANERISCHE FESTLEGUNGEN

1.1 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich gemäß den Festlegungen des genehmigten Stadtentwicklungskonzeptes Fürstenfeld (ÖEK 1.0, RK 2018) innerhalb des örtlichen Siedlungsschwerpunktes des Hauptortes, welcher im Regionalplan (REPRO-OS 2016) als regionales Zentrum ausgewiesen ist.

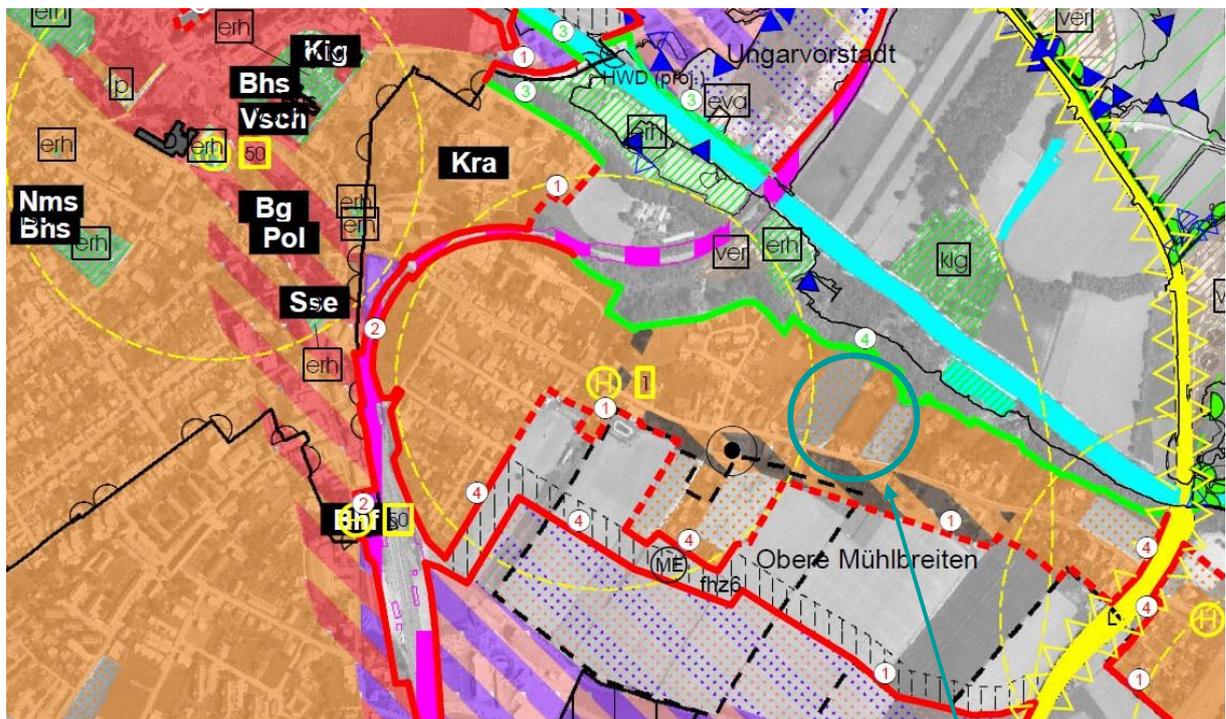


Abb.: Planausschnitt ÖEK 1.00

Entwicklungspotential Wohnen

1.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit für das Stadtgebiet von Fürstentfeld geltenden Flächenwidmungsplan 3.0 sowie im neuen FWP 1.0 ist das Planungsgebiet als Bauland für eine Nutzung im Rahmen der Widmungskategorie „allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,6 ausgewiesen. Gemäß der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung mit der Nr. 53 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

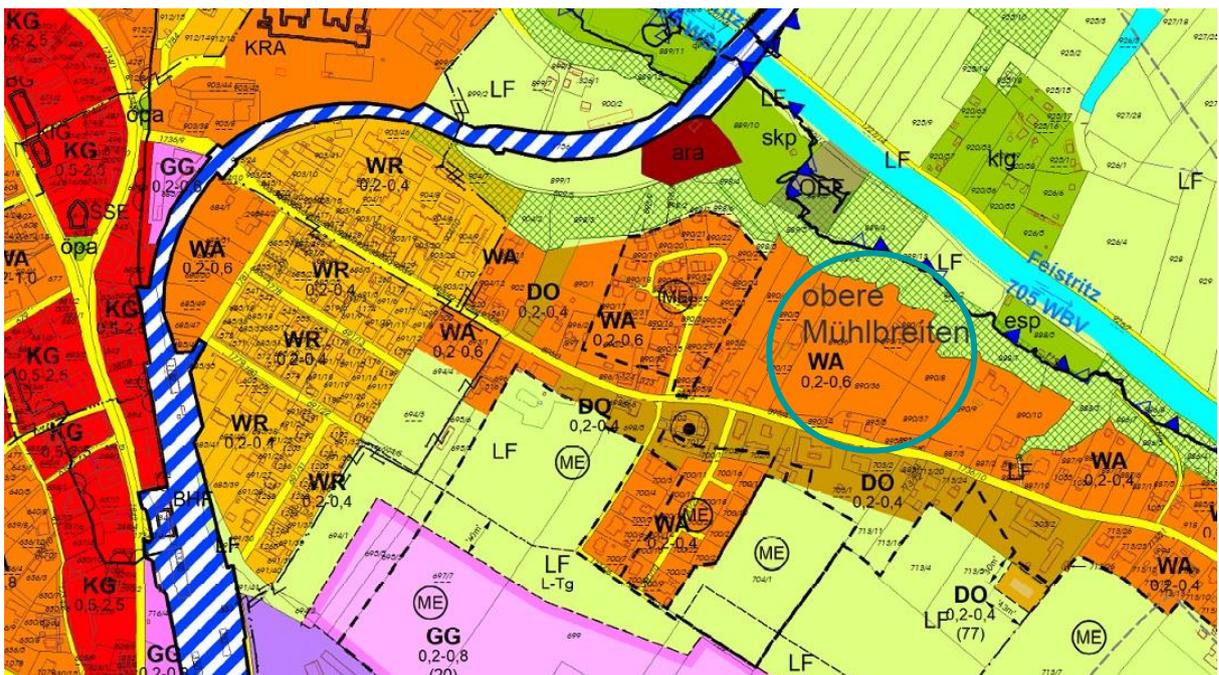


Abb.: FWP 1.0

Bauland allgemeines Wohngebiet

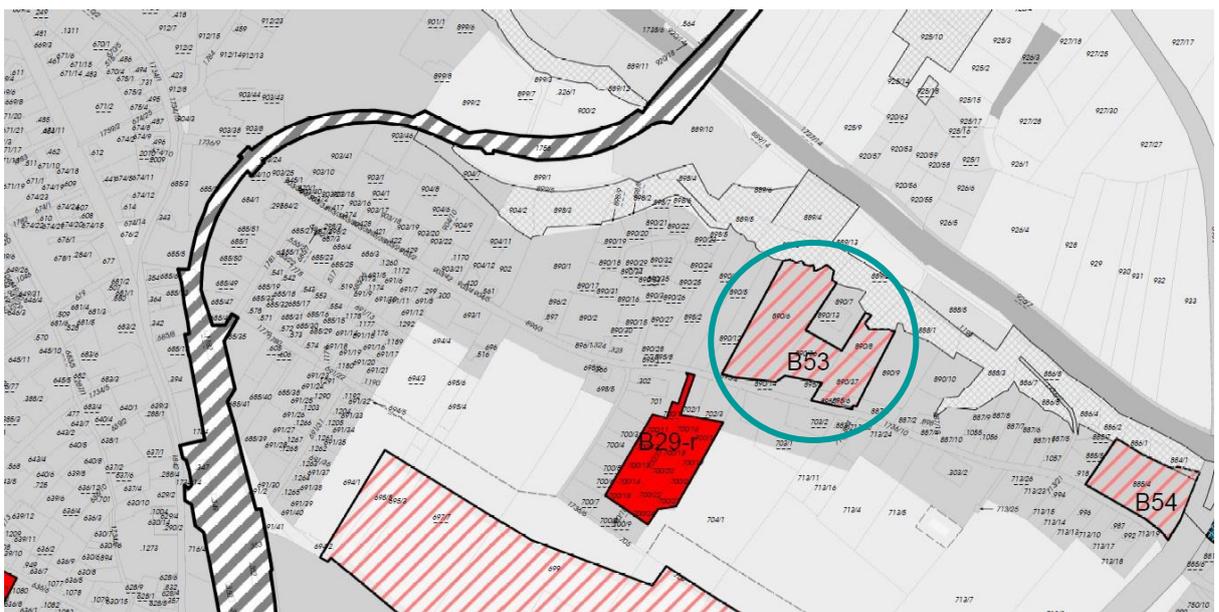


Abb.: Bebauungsplanzonierungsplan FWP 1.0

Bebauungsplan erforderlich

1.3 ARCHITEKTURWETTBEWERB

Da bei Bauvorhaben von Wohnbauträgern (z.B. Geschößwohnbau), die Gemeinden mit der Erstellung von Bebauungsplänen erst nach Befassung des Wohnbautisches inkl. positiver Beurteilung beginnen sollen, wurde der vorliegende Teilbebauungsplan dementsprechend nach Durchführung des Gutachterverfahrens aufgestellt.

Bei dem Gutachterverfahren Fürstenfeld wurden insgesamt 5 Projekte eingereicht. Das Siegerprojekt umfasst das gegenständliche Planungsgebiet sowie eine potentielle Erweiterungszone, welche städtebaulich mitbetrachtet wurde. Es sollen sowohl Reihenhäuser als auch Geschößwohnbauten zur Ausführung kommen.

Aus dem Juryprotokoll vom 14. Sept. 2020 geht zum Siegerprojekt u.a. positiv hervor, dass die Gruppierung der Mehrparteienhäuser ein Zentrum schafft, eine hohe Siedlungsidentität/Quartiersidentität ermöglicht wird und das Konzept einer Wohnstraße einen hohen Grad an Diversität zulässt. Positiv hervorgehoben werden zudem die effiziente Anbindung der Tiefgarage mit straßennaher Anbindung sowie die individuelle Ausformulierung durch den Versatz der Architektur, der Dachlandschaft sowie der Materialität der Fassaden und deren Farben.



Abb.: Rendering, WB Projekt Nr. 01 – Platz 1,
Bildquelle: Präsentationspläne; Planung Architekturbüro Friessnig, Fürstenfeld

Darüber hinaus kann der "Städtebauliche Entwurf" folgendermaßen beschrieben werden (Architekturbüro Friessnig per E-Mail vom 2. Juni 2021):

„Die neu entstandene Bebauung am Grundstück gliedert sich nahtlos in die Umgebung ein. Die kleinteiligen Bauten werden am Rand des Grundstücks situiert. So entsteht ein sanfter Anstieg der Gebäudehöhe zur Grundstücksmitte. Der ländlich urbane Raum zeichnet sich durch Vielfältigkeit aus, benötigt jedoch ein Reglement. Ziel war es jedem dieser Regelemente einen spezifischen Charakter zu geben. Auf diese Weise wird jedem Bauwerk eine eigene Identität bei gleichbleibender Grundstruktur verliehen. Die Vielfältigkeit zeichnet sich durch ein Spiel aus unterschiedlichen Steildächer und der Variation aus Putz und Holzfassaden aus. Das Reglement spiegelt sich in den sich wiederholenden Gebäudetypologien, kleinen Strukturen wie sie rund um das Projektgebiet vorkommen und einer einheitlichen zusammengehörenden Erscheinung.“

„Durch Vor- und Rücksprünge werden verschiedene Freiräume generiert. Öffentliche, halböffentliche und private Freibereiche entstehen zwischen den Gebäuden. Jede Wohneinheit verfügt über großzügige private Freiflächen oder Grünflächen. Der Raum an der Spielstraße wird durch unterschiedlich tiefe Privatgärten definiert. Diese Vorgärten wirken zugleich auch als Filter zum öffentlichen Raum. Ein abwechslungsreicher öffentlicher Freiraum entsteht.“

1.4 ABÄNDERUNGEN

1. Änderung: Die Stammfassung des Teilbebauungsplanes beruht auf einem Siegerprojekt eines Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2020. Aufgrund der Überarbeitung des Siegerprojektes und nach neuerlicher Befassung des Wohnbautisches wird nun der Teilbebauungsplan entsprechend der positiven Beurteilung im Gutachterverfahren abgeändert. Aus der Projektbeurteilung vom 23.05.2022 geht hervor, dass das „junge „Wohnen“ und das „Senioren Wohnen“ bis auf weiteres entfällt. Stattdessen wird das Reihenhaus Block B um zwei weitere Reihenhäuser erweitert. Die Grundrisse dieser beiden Reihenhäuser sind ident mit den restlichen und wird im zentralen Siedlungsbereich ein Park und Spielplatz errichtet. Im südwestlichen Randbereich des Parkes sowie im Einfahrtsbereich der Siedlung und im Bereich der ehemaligen Tiefgaragenabfahrt kommen PKW-Abstellflächen zur Errichtung. Wie bereits erwähnt kommt die Ausbildung einer Tiefgarage nicht zur Ausführung. Hingewiesen wird diesbezüglich, dass ein Stellplatzschlüssel von 1:2 nicht überschritten werden darf. Der Abfallbereich und der Technikraum werden ebenfalls im Bereich der ehemaligen Tiefgaragenabfahrt errichtet. Es werden somit im 1. BA 18 Wohneinheiten und im 2. BA 15 Wohneinheiten errichtet. Der 3. und 4. BA entfallen.

2. FESTLEGUNGEN IM TEILBEBAUUNGSPLAN

2.1 GELTUNGSBEREICH

Die Bebauungsplanzonierung im Flächenwidmungsplan sieht eine Gesamtplanung der dortigen Baulücke an der Mühlbreitenstraße vor. Dies wurde konzeptionell auch im vorausgegangenen städtebaulichen Wettbewerb berücksichtigt.

Im konkreten Fall war eine Unterteilung in 2 Teilbebauungspläne (Teil A und Teil B) erforderlich, da aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse die für den geförderten Wohnbau vorgesehenen Bereiche nicht gleichzeitig spruchreif waren. Eine Herausnahme von Teilbereichen aus der Bebauungsplanzonierung ist aus fachlicher und rechtlicher Sicht nicht möglich.

Gemäß den zur Thematik einschlägigen Vorabklärungen mit der Raumordnungsabteilung des Landes, A13, ist eine Teilung des Bebauungsplan-Gebietes unter der Voraussetzung denkbar, dass für den zuerst erstellte Teil eventuelle Überschneidungspunkte mit dem zweiten Teil berücksichtigt werden und alle von der ggst. Baulandzonierung betroffenen Grundeigentümer in das Verfahren miteinbezogen werden.

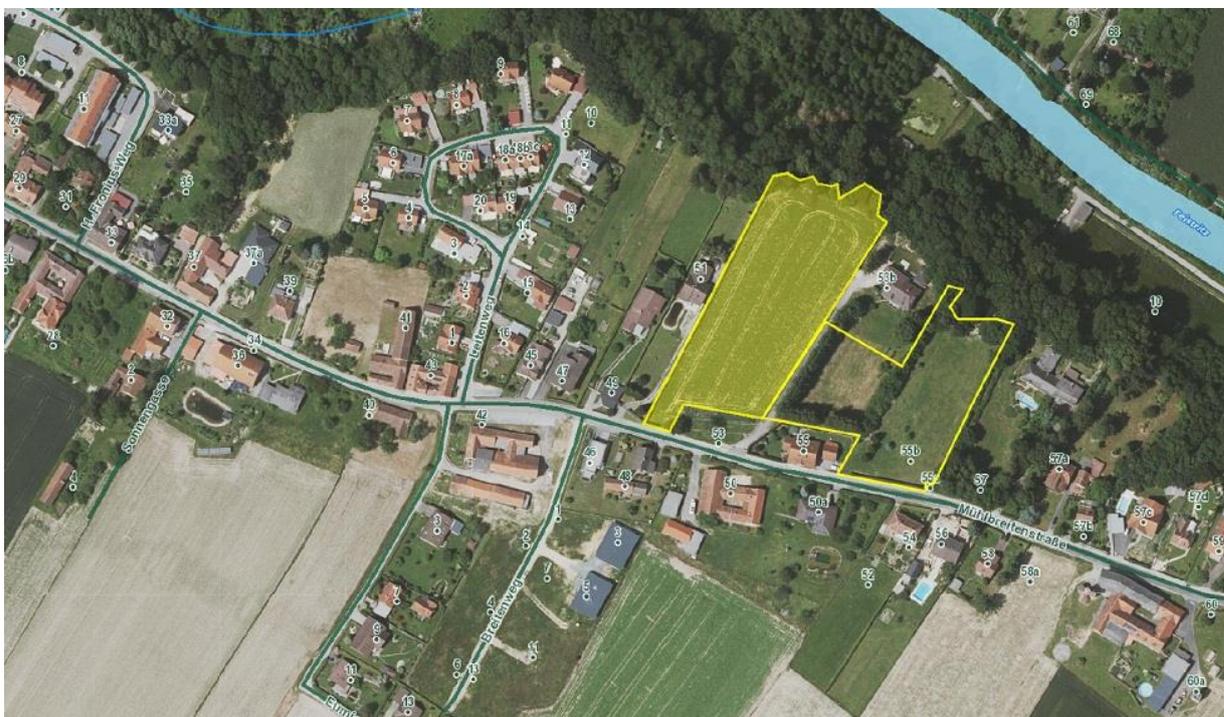


Abb.: Planungsgebiet – Unterteilung in 2 Teilbebauungspläne; Orthofoto, Digitaler Atlas Steiermark

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes umfasst den westlichen Teil des Planungsgebietes (Baufeld A).

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Die **Zufahrt** zum Planungsgebiet erfolgt über die Mühlbreitenstraße. Im Zufahrtbereich ist die Einfahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Im Teilbebauungsplan ist darüber hinaus die **innere Erschließung** sowie die Verbindungsmöglichkeit zum östlich angrenzenden Planungsgebiet festgelegt.

Die im Zusammenhang mit Schallemissionen stehenden Verkehrsflächen, Freiflächen zur Parkierung, Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, etc. sind auf den im Planwerk dargestellten Verkehrsflächen zu errichten.

Gemäß der vorliegenden lärmtechnischen Stellungnahme vom 20.07.2022 können die Planungsrichtwerte für das Widmungsmaß im Wohngebiet dann eingehalten werden, wenn im Bereich der PKW-Abstellplätze an der Zufahrt zum Planungsgebiet sowie südöstlich der Zufahrt Lärmschutzwände errichtet werden.



Abb.: Lärmschutzmaßnahmen, Gutachterliche Stellungnahme, Lugitsch & Partner, Graz 20.07.2022

2.3 MASS DER BEBAUUNG

Die Festlegung der städtebaulichen Struktur hinsichtlich Baukörpersituierung, Verkehrserschließung und Maßstäblichkeit ist im Teilbebauungsplan entsprechend den Ergebnissen des Architekturwettbewerbes von 2020 bzw. den Überarbeitungen des Siegerprojektes von 2022 festgelegt. Dies schließt auch die innerhalb des Planungsgebietes zentrale Gruppierung eines Parks und Spielplatzes und das Konzept einer Wohnstraße - welche eine hohe Siedlungsidentität/Quartiersidentität ermöglicht - mit ein.

2.4 GESTALTUNG UND HÖHENENTWICKLUNG DER DACHLANDSCHAFT

Die **Dachlandschaften** haben einen großen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild eines Siedlungsgebietes. Um die gewünschte „Quartiersbildung“ zur ermöglichen, ist daher - neben der inneren Erschließung als Wohnstraße - insbesondere auch auf eine einheitliche Dachform der Gebäude zu achten.

In Anlehnung an die umliegende Wohnbebauung sind die zukünftigen Haupt- bzw. Wohngebäude mit **Satteldächern** auszuführen. Aufgrund der beabsichtigten asymmetrischen Satteldachausbildung (siehe Rendering Architekturwettbewerb) sind variable Dachneigungen ab mindestens 20°Dachneigung zulässig.

Dacheindeckungen von Satteldächern sind in Anlehnung an den Gebäudebestand mit nicht glänzenden Oberflächen und Farbgebung von Rot bis Rotbraun oder dunklem Grau auszuführen.

Die Anordnung von **Dachauf- und Dacheinbauten** ist so vorzunehmen, dass eine entsprechende Gestaltung und Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird. Sonnenkollektoren- und Photovoltaik-elementen sind am Dach ohne zusätzliche richtungsändernde Aufständigung und parallel zur Dachhaut anzubringen, sodass die Dachlandschaft ihren körperhaften Eindruck behält. Antennen, Parapolspiegel u.dgl. sind im Sinne des Regelungszwecks z.B. als Gemeinschaftsanlage anstatt mehrerer Einzelanlagen zu errichten.

Die **Baukörperhöhen** sind im Teilbebauungsplan entsprechend dem Wettbewerbsergebnis festgelegt.

2.5 GESTALTUNG DER FASSADEN

Da die Farbwahl und Gestaltung von Fassadenflächen ein prägendes Merkmal für ein Bauwerk in der Landschaft und im Ortsgefüge ist und die Farbgebung der Fassaden nicht losgelöst von anderen Elementen wie z.B. Dachformen, Proportion, Materialität, etc. betrachtet werden können, sondern mit diesen einen Einheit bilden soll, wird seitens der Baubehörde die Erfüllung einer Mindestqualität bei der äußeren Gestaltung

von Baukörpern gefordert. Zeitgerecht bzw. noch vor Ansuchen um Baubewilligung ist die geplante Fassadengestaltung dem Bauamt zur Einsicht vorzulegen. Die Verwendung von Signalfarben zur Fassadengestaltung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Bildmotive, Mehrfarbigkeit, farbliche Gliederungen und Ziermalereien sind als problematisch anzusehen, da diese das Gesamterscheinungsbild der Fassade stark beeinflussen können. Exemplarisch sei erwähnt, dass Mehrfarbigkeit möglich ist, wenn die Architektur durch das Gliederungssystem und die Fassadenflächen klar gegliedert ist. Demgegenüber ist Einfarbigkeit richtig, wenn die Fassade als ein einheitliches Relief oder Material zu verstehen ist.

2.6 FREIFLÄCHEN / AUSSENANLAGEN

Da aufgrund der ebenen Lage „harte“ Begrenzungslinien das dortige Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen würden, sind grundsätzlich sanfte Übergänge bei **Geländeveränderungen** zu schaffen. Das heißt, Eingriffe in das natürliche Gelände sind so schonend wie möglich durchzuführen. Böschungs- und Stützmauern dürfen eine Ansichtshöhe von insgesamt maximal 1 Meter, gemessen vom natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Als Material für Böschungs- und Stützmaurelemente sind großformatige Steinschichtungen - dem menschlichen Maß nicht entsprechende felsblockmäßige Ausführungen – wie Flussbausteine u.dgl. unzulässig. Böschung- und Stützmauern sind mit gebietstypischen Pflanzen zu begrünen.

Die unbebauten Freiflächen und jene Flächen die nicht der Erschließung, Parkierung, Lagerflächen u. dgl. dienen, sind als **Grünflächen** auszubilden und gärtnerisch auszugestalten. Zur Erhaltung des regionstypischen Landschaftsbildes sind ausschließlich heimische Pflanzenarten zu verwenden. Nicht heimische Pflanzenarten wie z.B. Thujen sind unzulässig.

Im Nahbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und **Einfriedungen** mit dem Straßenerhalter abzustimmen. Hinsichtlich der Abstandsregelungen¹ wird auf § 24 Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F. verwiesen. Lebenden Zäunen müssen

¹ Grenzen bei Gemeindestraßen gemäß §24(1) Landes- und Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F.:
5 m – Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes.
2 m – Errichtung und Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern.

darüber hinaus in Abhängigkeit von dem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden.

2.7 GEREGLTE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Planungsareal liegt gemäß den Ersichtlichmachungen von Naturgefahren im GIS-Steiermark weder in einem von Hochwässern noch von Hangwässern beeinflussten Gebiet und ist weder von Rutschungsflächen noch von Meliorationen betroffen. Für ggst. Fläche sind daher im Sinne des §29 Abs.2 Ziff.3 StROG offensichtlich keine Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdung der Sicherheit bzgl. Oberflächenwässer erforderlich. Ein diesbezügliches Anschließungsfordernis ist daher nicht gegeben. Die im Bereich der Mühlbreitenstraße anfallenden Oberflächenwässer werden über das bestehende Entwässerungssystem, mit Ausleitungen im Bereich „Spitalsgraben“ einerseits und der „Eisstocksportanlage“ andererseits, abgeleitet.

Aufgrund der Kenntnisse über die Bodenverhältnisse, die eine geringe Durchlässigkeit erwarten lassen, wird im Vorfeld von Bauverfahren (d.h. bereits im Zuge der Teilbebauungsplanung) ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept gefordert. Um die grundsätzlichen Bedingungen (Retention und Vorreinigungsmaßnahmen mit entsprechendem Flächenbedarf, ...) und die natürlichen Gegebenheiten (z.B. Sickerfähigkeit des Untergrundes, ...) in ausreichendem Maße bereits im Zuge der Bebauungsplanung berücksichtigen zu können, wurde von der INSITU Geotechnik ZT GmbH ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Siehe Entwässerungskonzept Wohnhausanlage Mühlbreiten, Technischer Bericht, INSITU, Graz am 18.07.2022.

Die im Teilbebauungsplan dargestellten Retentionsmaßnahme für eine geregelten Oberflächenentwässerung von Dachflächen und Straßen wurden von der INSITU Geotechnik ZT GmbH für das konkrete Bauprojekt ermittelt. Die Retentionsanlage umfasst die vorgeschlagenen großflächigen Sickerkörper unterhalb der Erschließungsstraße sowie die Sickerkörper (Sickerboxen bzw. Sickersysteme SK1, SK2) für jeden Bauabschnitt und ein zusätzlicher Sickerkörper mit Reinigung für die Straßenwässer (SK3).

Die Lageskizze des Entwässerungskonzeptes findet sich auf der nächsten Seite. Wesentlich ist, dass das Konzept zur Verbringung der Niederschlagswasser vorsieht, alle Niederschlagswässer auf Eigengrund in die sickerfähigen grobkörnigen Bodenschichten einzuleiten.

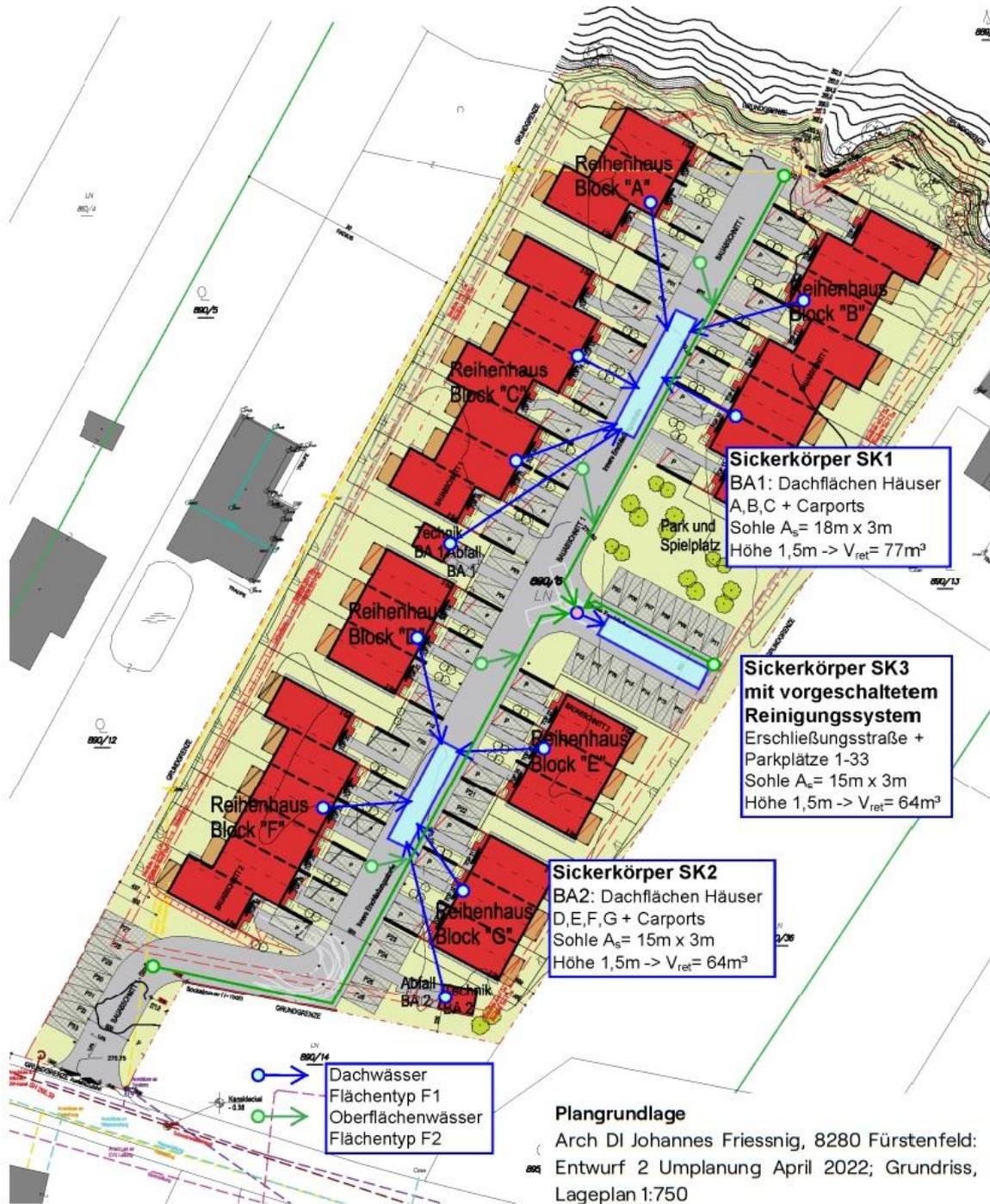
STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

Teilbebauungsplan „Mühlbreitenstraße Freißmuth-Gründe“

GZ 238220 Wohnhausanlage Mühlbreiten, 8280 Fürstentfeld
Entwässerungskonzept Technischer Bericht

INSITU[®]
Geotechnik ZT GmbH

Lageskizze M 1:750



18.07.2022

Beilage 1 12/16

3. GEBIETSCHARAKTER (FOTOS)

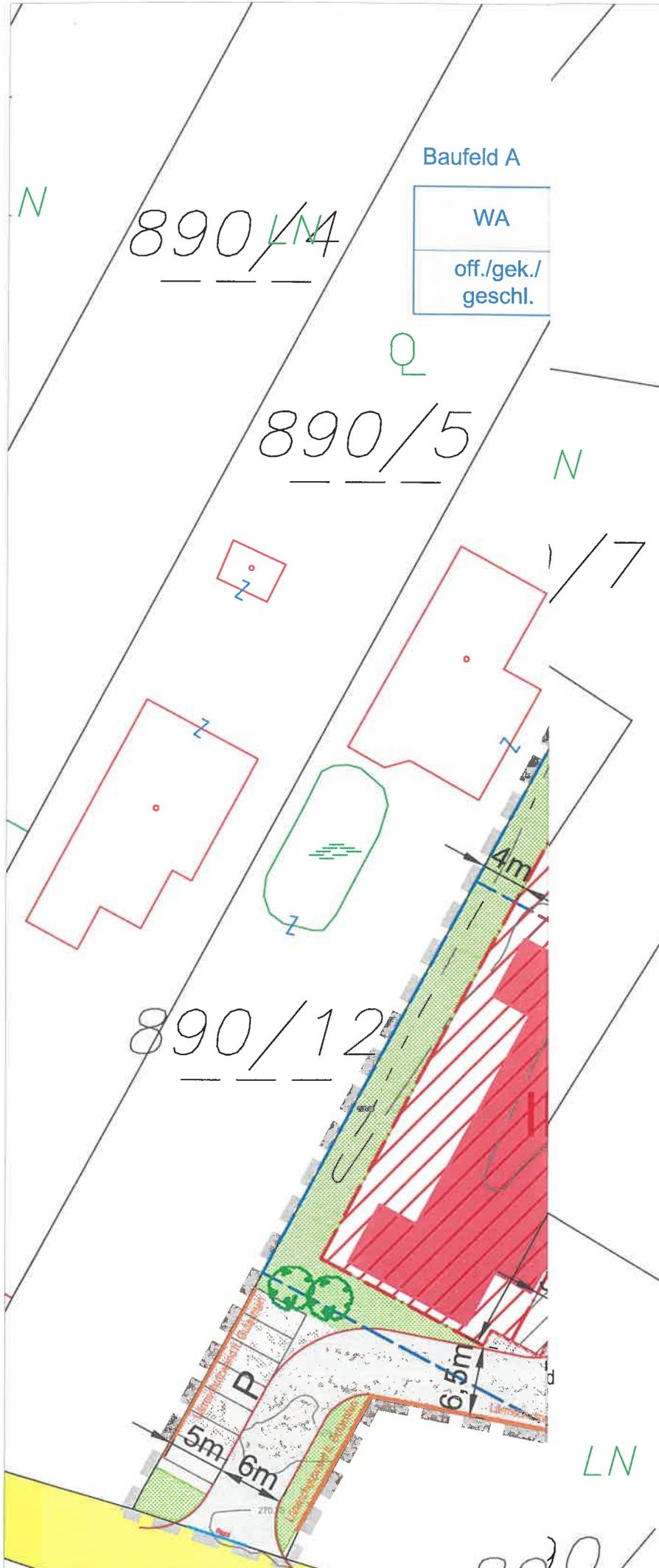


Mühlbreitenstraße Nr. 45 u. 47, Blickrichtung Nordosten



Bebauung an der westlichen
Grundgrenze des Planungsgebietes,
Mühlbreitenstraße Nr. 49 u. 51

TEILBEBAUUNGSPLAN



Baufeld A

WA
off./gek./geschl.

STADTGEMEINDE
Fürstenfeld



TEILBEBAUUNGSPLAN
"Mühlbreitenstraße Freißmuth-Gründe"
1. Änderung - Beschluss

GZ	SRG - 22ÖR012	KG Nr.	62212
DATUM	20.09.2022	GST.NR.	lt. Verordnung
GEZEICHNET	WL	MASSSTAB	1:500

SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 10
8280 Fürstenfeld
T: +43 3382 53964 508
E: office@srg-gmbh.at

PLANZEICHENLEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Verkehrsfläche lt. FWP
- Gebäude lt. FWP
- Grundstücke und Gebäude lt. Kataster
- Straßenbezeichnung lt. Kataster
- Höhenschichtenlinien

FESTLEGUNGEN DER GEMEINDE

- Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Baufeld A
- Bauplätze Reihenanlage 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 = Gebäudeblocks
- Baugrenzlinien (Maße in Meter); Max. Geschosse 2
- Baugrenzlinien (Maße in Meter); Max. Geschosse 1, optional Parkierung
- Baukörperform Vorschlag Figur
- Verkehrsfläche innere Erschließung
- Parkplätze Situierungsvorschlag
- Oberflächenentwässerung Situierungsvorschlag Sickersystem
- Lärmschutz Situierung lt. Gutachten
- Spielplatz, Quartierstreff
- Baumpflanzung Situierungsvorschlag
- Grünflächen, Gärten

NUTZUNGSSCHABLONE

FESTLEG. LT. FWP	BEBAUUNGSDICHTE
BEBAUUNGSWEISE	max. Geb. Höhe / Ges. Höhe

SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH
PLANVERFASSEN Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld
DATUM: office@srg-gmbh.at

FÜR DEN GEMEINDERAT
DER BÜRGERMEISTER
DATUM: 28.09.2022





STADTGEMEINDE
Fürstenfeld

TEILBEBAUUNGSPLAN
"Mühlbreitenstraße Freißmuth-Gründe"
1. Änderung - Beschluss

GZ	SRG - 22ÖR012	KG Nr.	62212
DATUM	20.09.2022	GST.NR.	lt. Verordnung
GEZEICHNET	WL	MASSSTAB	1:500



PLANZEICHENLEGENDE

- ERSICHTLICHMACHUNGEN
- Verkehrsfläche lt. FWP
 - Gebäude lt. FWP
 - Grundstücke und Gebäude lt. Kataster
 - Straßenbezeichnung lt. Kataster
 - Höhenschichtenlinien
- FESTLEGUNGEN DER GEMEINDE
- Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Baufeld A
 - Bauplätze Reihenhauanlage 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 = Gebäudeblocks
 - Baugrenzlinien (Maße in Meter); Max. Geschosse 2
 - Baugrenzlinien (Maße in Meter); Max. Geschosse 1, optional Parkierung
 - Baukörperform Vorschlag Figur
 - Verkehrsfläche innere Erschließung
 - Parkplätze Situierungsvorschlag
 - Oberflächenentwässerung Situierungsvorschlag Sickersystem
 - Lärmschutz Situierung lt. Gutachtem
 - Spielplatz, Quartierstreff
 - Baumpflanzung Situierungsvorschlag
 - Grünflächen, Gärten

NUTZUNGSSCHABLONE

FESTLEG. LT. FWP	BEBAUUNGSDICHTE
BEBAUUNGSWEISE	max. Geb.Höhe / Ges.Höhe

PLANVERFASSER
DATUM:

FÜR DEN GEMEINDERAT
DER BÜRGERMEISTER
DATUM:



Baufeld A

WA	0,2 - 0,6
off./gek./geschl.	7m / 10m

Baufeld A

WA	0,2 - 0,6
off./gek./geschl.	7m / 10m

Kat.Gem.: Fürstenfeld
KG Nr.: 62 212
Maßstab 1 : 500

