AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Das Land Steiermark

Fachabteilung 13A

→ **Umweltrecht und Energiewesen**

Raumordnungsrecht

Bearbeiter: Fr. Wagner
Tel.: (0316) 877-3489
Fax: (0316) 877-3490
E-Mail: fa13a@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

An die
Stadtgemeinde

8280 Fürstenfeld

GZ: FA13A-10.10 F 9-2002/191 Bezug:

Graz, am 28.05.2002

Stadtamt Fürstenfeld

Eingel. ... 2002

Bearbeiter | Beil

Zl. ....

Ggst.: Teilbebauungsplanänderung „Entler-Gründe", Parz. 765/3-6, 764/1-6 u. 763, Verordnungsüberprüfung gem. § 100 Stmk. Gemeindeordnung 1967 idgF.

Zur ggst. Vorlage wird mitgeteilt, dass nach fachlicher und rechtlicher Prüfung gegen die o.a. Teilbebauungsplanänderung „Entler-Gründe" seitens der Aufsichtsbehörde kein Einwand erhoben wird.

Die ggst. Verordnung ist mit 18.01.2002 in Rechtskraft erwachsen.

Ergeht nachrichtlich an:

1. die Fachabteilung 16B, im Dienstweg, zur Kenntnis, unter Anschluss einer Ausfertigung,
2. Arch. DI. Klaus Richter, St. Severin Str. 6, 8280 Fürstenfeld.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Leiter der Fachabteilung:
i.V.:
Fr. Wagner

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

8280 Fürstenfeld – Augustinerplatz 1

☎ **Tel.:** 03382 / 52401-0 - **Fax:** 03382 / 52401-29 ✉ **Email:** office@fuerstenfeld.steiermark.at
Bankverbindung: Kto.Nr. 2600-105254 Sparkasse Fürstenfeld, BLZ 20809
Sie finden uns im Internet unter: http://www.fuerstenfeld.at

KUNDMACHUNG

Gemäß § 27 (2) des Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. in Verbindung mit § 92 der Gemeindeordnung 1967 i.d.g.F.:

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Fürstenfeld vom 28.12.2001 wurde die **Änderung des Teilbebauungsplanes „Entler-Gründe“** betreffend die Parzellen Nr. 765/3, 765/4, 765/5, 764/1, 764/2, 764/3, 764/4, 764/5, 764/6, 765/6 und 763, alle KG Fürstenfeld erstellt von Arch. Dipl.Ing. Klaus Richter, Fürstenfeld, beschlossen.

Diese Verordnung (Wortlaut und planliche Darstellung) tritt nunmehr mit dem auf den Ablauf der 14-tägigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für die Stadtgemeinde Fürstenfeld:

Der Bürgermeister:

Günter Höllerl

(Dr. Günter Höllerl)

Angeschlagen am: 03.01.2002
Abgenommen am: 17.01.2002

abgenommen am 18/1/02

Stadtgemeinde Fürstenfeld

G:\raumordnung\flwiplan\fwp2\aendtbpl-entler\km_030102.doc

RK 18.1.2002

Stadtgemeinde
Fürstenfeld

BAUAMT Fürstenfeld
Eingel. 11. Okt. 2001
Zl. 106

TEILBEBAUUNGSPLAN

"ENTLER GRÜNDE"

Änderung des Teolbebauungsplanes "Entler Gründe", Mühlbreitenstrasse. Rechtskräftig seit 14.08.1998, GZ.: 03-10.10F9-98/70

Amt der Steiermärk. Landesregierung
112

ARCHITEKT
DIPL.-ING. KLAUS RICHTER
Staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker
St. Severin-Straße 6, 8280 Fürstenfeld - Hauptstraße 21, 7571 Rudersdorf
Tel.: 03382 / 73010, Fax: 03382 / 73010-22
e-mail: richter.arch@utanet.at

27. September 2001

Änderung des Teilbebauungsplanes „Entler-Gründe“ - Mühlbreitenstrasse

rechtskräftig seit 14. 08. 1998 – GZ.: 03-10F9-98/70

Der seit 14. 08. 1998 rechtskräftige Teilbebauungsplan „Entler-Gründe“ – Mühlbreitenstrasse wird wie folgt abgeändert:

1. Die planliche Darstellung wird abgeändert

2. Der Verordnungswortlaut wird wie folgt abgeändert:

ad § 2: Der Bebauungsplan umfasst nun nicht mehr die Grundstücke 763, 764/1, 764/2, 765/3, 765/4 und .999 der KG Fürstenfeld, sondern die Grundstücke 764/3, 765/4, 765/3, 765/4, 765/5, 765/6, 764/1, 764/2, 764/5, 764/6 und 763 der KG Fürstenfeld.

ad § 3: Als Verfasser der zeichnerischen Darstellung scheint nun nicht mehr Arch. Dipl.-Ing. Hans Richter, sondern Arch. Dipl.-Ing. Klaus Richter, Fürstenfeld auf.

ad § 4: Das gesamte Planungsareal ist nun nicht mehr *teils als „Dorfgebiet“, teils als Freiland* ausgewiesen, sondern zur Gänze als „WA-Allgemeines Wohnen“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4.

ad § 5: Es wird der Terminus „*oberirdisches Geschoß*“ durch „Erdgeschoss“ ersetzt.

Es wird im Satz „*Die Situierung der Häuser .... sowie durch die Darstellung der Hauptfirstrichtungen als bindende Vorgabe definiert*“ der Satzteil „ sowie durch die Darstellung der Hauptfirstrichtungen als bindende Vorgabe definiert“ ersatzlos gestrichen.

ad § 6: Es wird der Terminus *Steiermärkisches Baurecht 1995* ersetzt durch Steiermärkisches Baugesetz 1995 idgF.

VERORDNUNGSWORTLAUT

§ 1 RECHTSGRUNDLAGE

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 27 sowie der §§ 28 und 29 Stmk ROG 1974 i.d.g.F.

§ 2 PLANUNGSGEBIET

Der Bebauungsplan „Entlergründe" umfaßt die Grundstücke 765/3, 765/4, 765/5, 765/6, 764/1, 764/2, 764/3, 764/4, 764/5, 764/6 und 763 der KG Fürstenfeld.

§ 3 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500, verfaßt von Arch. Dipl.-Ing. Klaus Richter, Fürstenfeld, ist Teil dieser Verordnung.

§ 4 FESTLEGUNGEN im FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Das gesamte Planungsareal ist derzeit im Flächenwidmungsplan als „WA-Allgemeines Wohnen", mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgelegt. Untergeordnete Bauten, wie Kleingaragen, können an der Grenze zu Nachbargrundstücken errichtet bzw. aneinandergebaut werden.

Das Planungsareal ist vorgesehen für die Bebauung mit Ein- oder Mehrfamilienwohnhäusern mit einem Kellergeschoss (wahlweise), einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss oder wahlweise Obergeschoss.
Die Situierung der Häuser ist durch die Festlegung von Baugrenzlinien und bebaubarer Flächen definiert.

§ 6 BAUGRENZLINIEN

Für jedes Grundstück werden im Bebauungsplan Baugrenzlinien festgelegt.
Wo keine Festlegung erfolgt, gelten die Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF.

§ 7 GEBÄUDEHÖHEN

1) Geschoßanzahl: wahlweise KG, EG, wahlweise DG bzw. OG

2) Die Erdgeschoß-Fußboden-Oberkante darf maximal 0.3 m über dem höchsten, hangseitigen Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit dem natürlichen Gelände liegen.

3) Die Höhe der Verschneidung der Dachhaut mit der Gebäudeflucht darf höchstens betragen:

EG + DG:	4,50 m über EG-Fußboden
EG + OG:	6,50 m über EG-Fußboden
	8,50 m über EG-Fußboden bei Ausführung als Pultdach

4) Die Firsthöhe darf höchstens betragen:

EG + DG:	9,50 m über EG-Fußboden
EG + OG:	9,50 m über EG-Fußboden

Amt der Steiermärk. Landesregierung
112

§ 8 ÄUSSERE GESTALTUNG

1) L-förmige und T-förmige Grundrißlösungen sind möglich.

Additive Baukörper, d.h. an den Hauptbaukörper angehängte Nebenbaukörper können auch mit Pultdach ausgeführt werden.

a) EG + DG:

Die Baukörper sollen Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 17° und 45° aufweisen. Walmdächer und Schopfwalmdächer sind nicht gestattet.

b) EG + OG:

Die Baukörper sollen Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 25° aufweisen. An der Schmalseite der Baukörper sind Giebel zu errichten; Walmdächer und Schopfwalmdächer sind nicht gestattet.

2) An Teilbereichen der Gebäude bzw. an Nebengebäuden sind Flachdächer möglich.

3) Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist so zu bestimmen, dass die architektonische Einheit der Wohnsiedlung gewahrt bleibt. Grelle auffallende Farben sind jedenfalls zu vermeiden.

4) Fassadenoberflächen sollen grundsätzlich glatte verputzte Oberflächen oder Holzstrukturen (Brettverkleidungen, Platten, etc.) aufweisen. Großflächige Verkleidungen mit Platten aus Beton, Kunststoff, keramischen Belägen etc. sind unzulässig.

5) Zur Dachdeckung ist keramisches, oder diesem ähnliches Dachdeckungsmaterial zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Wellplatten. Bei flachgeneigten Dächern bis 22° Dachneigung ist auch eine Bahneindeckung zulässig. Auch begrünte Dächer sind zulässig.

6) Hechtgaupen oder Schleppgaupen sind nicht zulässig.

§ 9 EINFRIEDUNGEN

1) Einfriedungen gegen die öffentliche Verkehrsfläche dürfen nur insgesamt 1.5 m hoch bei 25 cm hohem Sockel ausgeführt werden und dürfen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze (Straßenfluchtlinie) hergestellt werden. Der jeweilige Abstand zur Straßenfluchtlinie wird im Bauverfahren festgelegt.

§ 10 GARAGEN

1) Vor Garagen ist ein mindestens 5 m tiefer, zur Straße hin nicht eingefriedeter Garagenvorplatz vorzusehen.

2) Garagenvorplätze sind bei aneinandergebauten Garagen durch einen Grünstreifen oder durch Bäume zu gliedern oder durch einheitliche Gestaltung beider nachbarlicher Flächen als einen Platz zu errichten.

3) Autoabstellplätze im Kellergeschoß sind nicht zulässig.

4) Die Errichtung von Carports ist möglich.

§ 11 GELÄNDEKORREKTUREN - GRÜNFLÄCHEN - BEPFLANZUNG

1) Geländekorrekturen, welche die natürliche Hangneigung verändern, sind möglichst sanft vorzunehmen.

2) Die Bepflanzung soll mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden.

§ 12 SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1) Anlagen wie Terrassen, Schwimmbecken, etc. sind auch außerhalb der Baulinien zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3 Metern zur nachbarlichen Grundstücksgrenze und von 5 Metern zur Grundstücksgrenze gegen Verkehrsflächen eingehalten wird und das natürliche Terrain bei Ausbildung flacher Böschungen nur maximal 50 cm überragt wird.

2) Die Anordnung von Mülltonnenplätzen ist so vorzunehmen, daß die Zugänglichkeit jederzeit möglich ist und das allgemeine Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht gestört wird.

3) Fernsehantennen und Satelitenschüsseln sind so anzuordnen, daß sie das Erscheinungsbild der Siedlung nicht stören.

4) Die Aufstellung von Reklametafeln, wie die Anbringung von Reklame auf Dächern, Häusern, Wänden udgl. ist verboten.

5) Zur Böschungssicherung sind Bruchsteine, Holz oder Pflanzen, keinesfalls aber Betonformsteine (Löffelsteine) zu verwenden.

§ 13 VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KANALISATIONSANLAGEN

1) Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt über die Ortskanalisation.

2) Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf öffentlichem Gut vorzusehen.

3) Kontroll- und Putzschächte zum Anschluß eines Grundstückes sind an der Grundstücksgrenze, aber nicht auf öffentlichem Gut (Verkehrsfläche) zu situieren.

5) Die Zugängigkeit von Kabelkopfkästen, Zählernischen usw. ist zu gewährleisten. Wenn der Vorgarten nicht eingefriedet wird, sind diese an der Hausfront zu errichten.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Die Änderung des Teilbebauungsplanes tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

Amt der Steiermärk. Landesregierung 112

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 16 B
Graz, Stempfergasse 7
gesehen am: 11/05/02

ARCHITEKT
DIPL.-ING. KLAUS RICHTER

Staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker

St. Severin-Straße 6, 8280 Fürstenfeld - Hauptstraße 21, 7571 Rudersdorf
Tel.: 03382 / 73010, Fax: 03382 / 73010-22
e-mail: richter.arch@utanet.at

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Änderung des rechtskräftigen Teilbebauungsplanes „Entlergründe" betreffend die Grundstücke 764/3, 764/4, 765/3, 765/4, 765/5, 765/6, 764/1, 764/2, 764/5, 764/6, 763 der KG Fürstenfeld.

Der **ggst. Teilbebauungsplan** wurde im Jahr 1997 unter den Vorausgaben seitens der Stadtgemeinde Fürstenfeld erstellt, dass einerseits der Grossteil der Grundstücke eine „ortsübliche" Grösse von etwa 750 m2 bis etwa 1.000 m2 aufweisen sollte, ein einzelnes Grundstück jedoch – für ein bereits konkretisiertes Bauvorhaben – in einer Grösse von etwa 2.245 m2 zur Verfügung stehen sollte.

Desweiteren sollte die Haupterschliessung der gesamten Anlage über einen einzigen Aufschliessungsweg erfolgen.

Die Situierung der Häuser sollte über die Festlegung von Baugrenzlinien, bebaubarer Flächen zusätzlich über die Vorgabe der Hauptfirstrichtung erfolgen.

Erläuterung der Änderungen:

1. Das im nordwesten des Planungsareales mit 2.245 m2 projektierte Grundstück wurde nun doch nicht konsumiert und soll nun in zwei Grundstücke mit ortsüblicher Grösse aufgeteilt werden. Es sind dies die im Plan dargestellten Grundstücke 4 und 8 mit Grössen von 935 m2 und 1.087 m2.

2. Entgegen der Intentionen des rechtskräftigen Planes soll nun die Erschliessung des südöstlichen Bereiches (betrifft die Grundstücke 9 bis 13) über eine eigene Aufschliessungsstrasse erfolgen. Damit soll gewährleistet sein, dass kein Fahrverkehr durch die Gesamtanlage entsteht. Die fussläufige Verbindung über den zentral liegenden Spielplatz wird weiterhin gegeben sein.

3. Die Änderung der Parzellennummern erfolgt aufgrund der Tatsache, dass einige Grundstücke bereits verkauft und daher auch vermessen und mit neuen Grundstücksnummern versehen sind.

4. Das Unterlassen der Angabe der Hauptfirstrichtung erfolgt aus mehreren Gründen:

Das ggst. Bebauungsgebiet befindet sich in einer Lage, die durch landwirtschaftliche Objekte in lockerer Anordnung charakterisiert ist und daher keine Bindungen in bezug auf die Ausrichtung der Baukörper ableiten lässt. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Planerstellung gab es noch die Intention, eine homogene Siedlungsstruktur zu entwickeln.

Durch den Mangel an Bebauungsarealen mit „fehlenden Bindungen" hinsichtlich der Bebauungsstruktur hat sich dieses Gebiet als ideal für eine Bebauung mit wenig formalen Einschränkungen herausgestellt. Es soll daher auch – in Hinblick auf formale Sonderformen – die Firstrichtung nicht mehr vorgegeben werden.

Zudem erlaubt die nun geänderte Grundstücksproportionierung auch mehrere sinnvolle Baukörperstellungen.

Fürstenfeld, 1. Oktober 2001

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Dr. Günter Höllerl)

Fürstenfeld, 28.12.01

Änderung

des
Teilbebauungsplanes

"Entler - Gründe"
Mühlbreitenstrasse

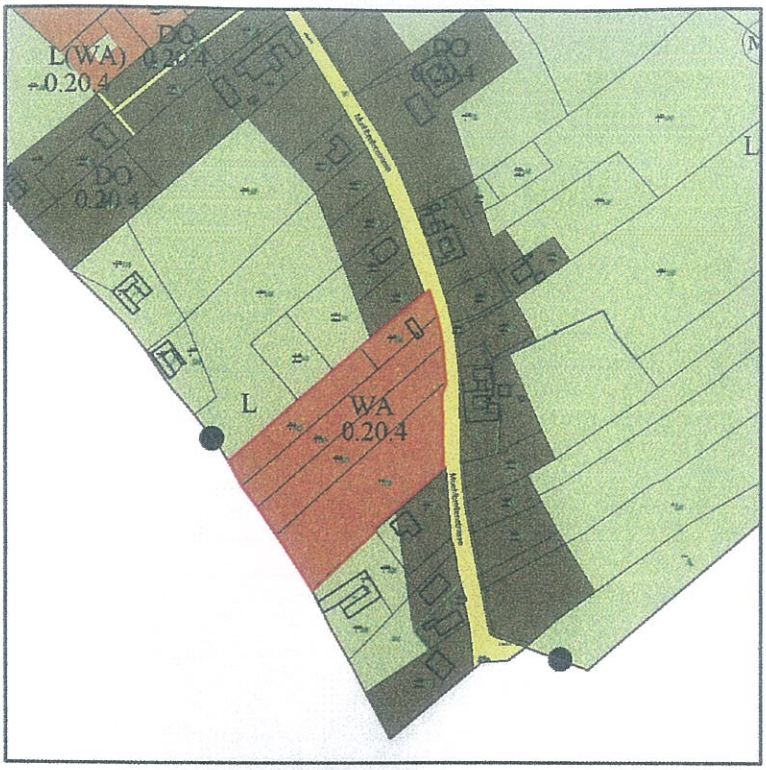
Amt der Steiermärk. Landesregierung 112

Rechtskräftig seit 14.08.1998, GZ.: 03-10.10F9-98/70

Amt der Steiermärk. Landesregierung
Fachabt. 10 B
Graz, Stem[illegible]gasse 7
gesehen am: 21/05/02

Planverfasser:	**Gez.:** Pe.R.	**Änderung:**
	Maßstab: 1:500	
	Datum: 27. 09. 2001	

ARCHITEKT
DIPL.-ING. KLAUS RICHTER
Staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker
St. Severin-Straße 6, 8280 Fürstenfeld - Hauptstraße 21, 7571 Rudersdorf
Tel.: 03382 / 73010, Fax: 03382 / 73010-22
www.richter-architektur.at



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

Grundlage: Stadtbauamt

M=1:5000

Legende:

Geltungsbereich	Baugrenzlinie
nicht bebaubare Flächen	Firstrichtung
bebaubare Flächen	Erschließungsmöglichkeit
Verkehrsflächen	
bestehende Objekte	0.2-0.4 Bebauungsdichte / WA Nutzung

Flächenaufstellung:

Gesamtfläche der Grundstücke 1-13:	12.811m²
Allgemeine Grünfläche - Spielplatz:	328m²
Gesamtfläche der Aufschließungswege:	1.533m²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	14.672m²

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

766/1 LN

766/4 LN

LN

766/5

LN

765/1 LN

Q 765/3

1

1269m²

3.0 3.0

2

1099m²

765/6

18.00

3.0 3.0

5.0 5.0 5.0

3

1123m²

765/5

5.0

3.0 3.0

5.0

Aufschließungsweg

6

864m²

764/5

15.00

0.2-0.4
WA

5

905m²

764/6

3.0 3.0

5.0

7

817m²

764/4

764/2

15.00

5.0

10.00

5.0

935m²

765/4

4

3.0 3.0

Spielplatz
Allgemeine Grünfläche

764/3

Aufschließungsweg

5.0 5.0 5.0

1000m²

9

27.00

3.0 3.0

904m²

10

LN

Q 800/5

Q 803/4

Z

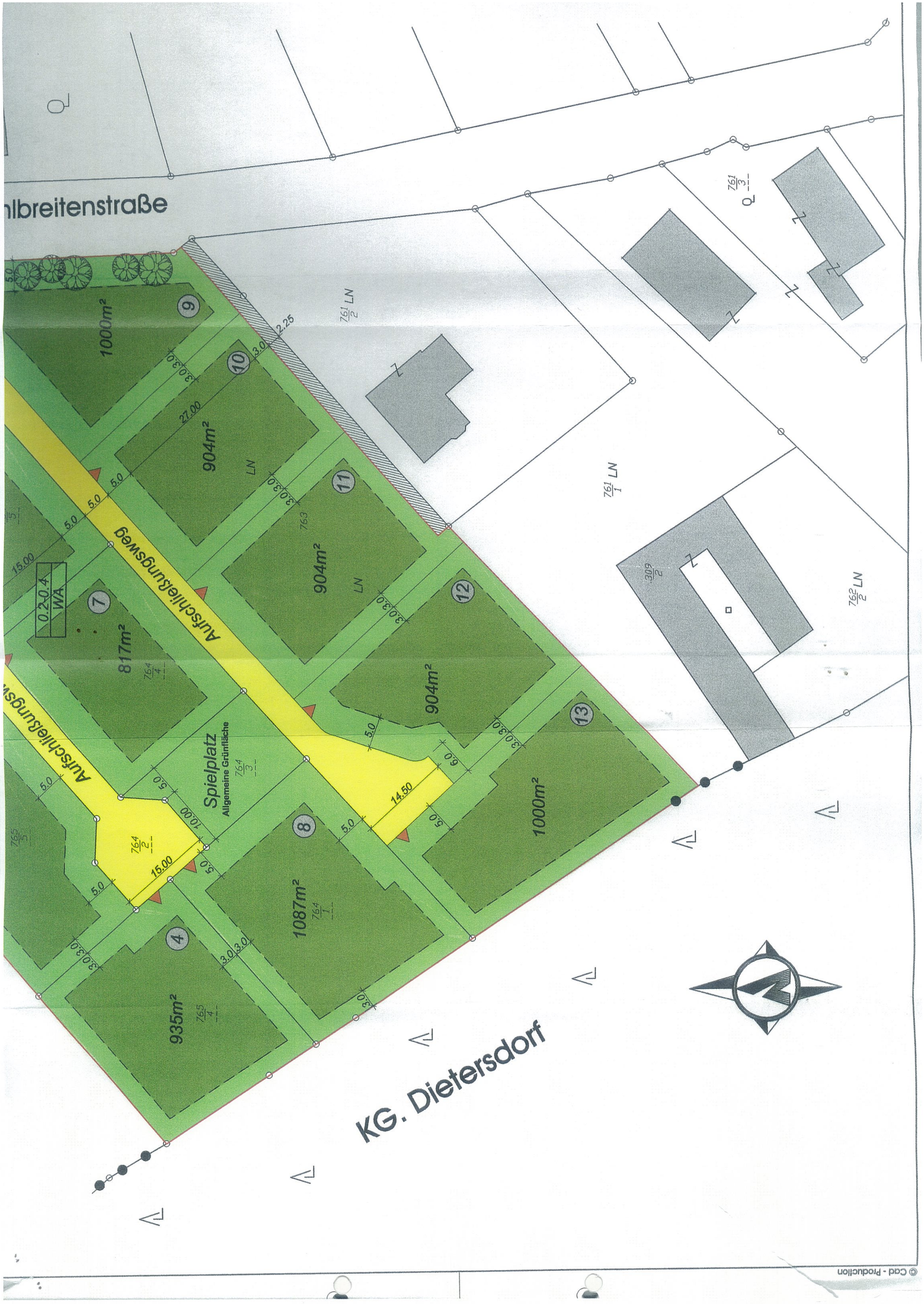
Z

309/1

Q

Mühlbreitenstraße

1736/1


Q
lbreitenstraße
761/2 LN
761/3
761/1 LN
309/2
762/2 LN
5.0
9
1000m²
10
3.0
2.25
27.00
904m²
LN
11
763
904m²
LN
12
904m²
13
1000m²
5.0
15.00
0.2
0.4
WA
7
817m²
764/4
Aufschließungsweg
Spielplatz
Allgemeine Grünfläche
764/3
764/2
10.00
14.50
6.0
8
1087m²
764/1
4
935m²
765/4
765/5
KG. Dietersdorf
© Cad - Production