



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>

Rechtskraft: 02.10.2001

VERORDNUNG (WORTLAUT)

TEILBEBAUUNGSPLAN “Rathgründe”

Gemäß den §§ 27 u. 28 in Verbindung mit dem §§ 30 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 6. Juni 2001 die Absicht und Auflage des Teilbebauungsplanes “Rathgründe” beschlossen. Der hier vorliegende Wortlaut samt zeichnerischer Darstellung wurde vom Gemeinderat am 03.09.2001 nach der Einwandbehandlung beschlossen.

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein.



§1 Inhalt des Wortlauts

Dieser Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

§2 Festlegung des betroffenen Gebietes

Der Teilbebauungsplan erstreckt sich auf die Grundstücke Nr. 617/3 und 616/17 im Ausmaß von ca. 8.000 m² und Teilfläche der Grundstücke Nr. 617/1 und 616/2 im Ausmaß von ca. 500 m², alle KG Fürstenfeld. Im Flächenwidmungsplan 2.0 sind die Grundstücke Nr. 617/3 und 616/17 als Aufschließungsgebiet der Kategorie L(WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ausgewiesen, die Grundstücke Nr. 617/1 und 616/2 als Aufschließungsgebiet der Kategorie L(WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5.

Die Abgrenzung des Planungsraumes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

§3 Festlegungen für den Planungsraum

- (1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:
Nutzungen im Rahmen der Baugebietskategorie "Reines Wohngebiet" des Stmk. ROG idgF.
- (2) Bauweise:
Offene Bauweise.
Für die Teilplanungsräume 617/3 und 617/7: Offene oder gekuppelte Bauweise.
Nebengebäude sind freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.
- (3) Grundstückabstände:
Lt. Baugrenzlinien des Teilbebauungsplanes.
- (4) Bebauungsdichte:
Mindestens 0,2, höchstens 0,4
- (5) Bebauungsgrad:
Höchstens 0,4
- (6) Geschosszahl:
Bei Pultdach 2 Geschosse
Ansonst Höchstens 1 Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoß
- (7) Dachform/Dachdeckung/Dachneigung
Satteldach, Walmdach oder Pultdach / möglichst rote oder kupferfarbene Materialien, kein Aluminium oder Eternit / mindestens 5°, höchstens 30° Dachneigung.
- (8) Hauptfirstrichtung:
Die vorgeschlagenen Hauptfirstrichtungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Sie orientieren sich an ihrer Stellung gegenüber dem Hang und verlaufen fast ausschließlich hangparallel.
- (9) Gebäudehöhe minimal/maximal:
Hauptgebäude: 4,00 m/ 6,00 m
Nebengebäude: 3,00 m/ 4,50 m



(10) Stützmauern:

Stützmauern sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für Geländekorrekturen sind weitgehend bepflanzte Böschungen aus möglichst heimischen Gehölzen zu verwenden.

(11) Einfriedungen:

Ortsübliche Zäune bis 1,50m, auch Maschendrahtzäune, kein Stacheldraht.

Zur Erschließungsstraße kommissionierungspflichtig.

Heckenpflanzungen sollen aus attraktiven Blütensträuchern und möglichst nicht aus Thujen oder anderen Nadelgehölzen bestehen.

(12) Abwässer:

Anschluss an das Ortskanalnetz.

(13) Meteorwässer:

(13.1) Straßengraben

Der Straßengraben entlang der Bergkammstraße wird beginnend von der Einmündung der Karl-Mader-Straße bis zur Kreuzung mit der Fehringer Straße ertüchtigt, das heißt ausgeputzt und Halbschalen verlegt.

(13.2) Entwässerung entlang des Privatweges

Der Privatweg wird in Richtung des ertüchtigten Grabens (entlang Bergkammstraße) entwässert. Diese Ableitung der Meteor- und Oberflächenwässer muss höhenmäßig so erfolgen, dass die Meteor- und Oberflächenwässer problemlos in den ertüchtigten Graben eingeleitet werden können.

(13.3) Durchlass

Durch die Bergkammstrasse wird ein größtmöglich dimensionierter Durchlass (Durchmesser von 500 mm) gebaut. Dieser Durchlass wird an das Gelände angepasst und leitet die Meteor- und Oberflächenwässer stadtauswärts in Richtung Fehringer Straße ab.

(13.4) Durchführung

Die Arbeiten zu den Punkten 13.1 und 13.3 wird die Stadtgemeinde Fürstenfeld vor der rechtskräftigen Aufhebung des Aufschließungsgebietes „Rathgründe“ durchführen.

(13.5) Begleitmaßnahmen

Versickerung der Meteorwässer auf eigenem Grund.

Parkplatzentwässerung durch Versickerungsmulden auf eigenem Grund.



(14) Erschließung:

(14.1) Wohnstraße

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine Wohnstraße. Die Wohnstraße schließt, ausgehend von der Bergkammstrasse, die Grundstücke vom Südosten her auf.

Der Anschluss an einen in weiterer Zukunft projektierten Verbindungsweg zur Fehringer Strasse und die Nutzung dieses Weges ist vertragsrechtlich gesichert. Für die Wohnstrasse ist der Teilplanungsraum mit der Nummer 616/17 vorzusehen. Die Lage dieses Teilplanungsraumes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

(14.2) Gestaltung

Die Höhenlage des Privatweges muss bergseitig der Höhe des Ursprunggeländes entsprechen.

Der Privatweg muss ein Quergefälle von mindestens 2% pro m in bergwärts aufweisen.

Zusätzlich muss eine talseitig errichtete, 15 cm hohe Randleiste (gemessen ab dem fertigen Asphalt) gegen Überflutung absichern.

Der Privatweg ist binnen drei Jahre ab Baubeginn des ersten neuen Hauses staubfrei auszubilden.

Grundstückszufahrten sind von den Liegenschaftseigentümern spätestens bei Bebauung des letzten Grundstückes zu befestigen und staubfrei auszubilden.

Die Bodenversiegelung ist im Bereich der Parkplätze durch Verwendung von Verbundsteinen oder Gleichwertigem möglichst gering zu halten.

(14.3) Freihaltebereiche

Der Servitutsweg wird von zwei Freihaltbereichen umrahmt, deren Abgrenzung aus der zeichnerischen Darstellung hervorgeht. Einer der beiden Freihaltebereiche führt mit einer Breite von 1,50 m entlang der westlich gelegenen Teilplanungsräume. Dieser Bereich wird temporär freigehalten, um zeitlich nachfolgend einen Gehsteig zu errichten.

Der zweite Freihaltebereich von 1,00 m Breite verläuft am östlichen Teil des Servitutsweges. Dieser 1 m breite Streifen wird temporär von einer Nutzung für den motorisierten, fließenden Verkehr freigehalten, um in zeitlich nachfolgend zu begrünen oder anderwertig zu nutzen.

(15) Garagen:

Hausgaragen sind bevorzugt als überdachte Einstellplätze – sogenannte „Carports“ – zu gestalten. Empfehlenswert dabei ist eine geschlossene Wand zur Wetterseite und eine Kombination mit einem geschlossenen Abstellraum.

Bei Ausbildung einer im Wohngebäude integrierten versenkten oder einer frei stehenden, halb-versenkten Garage darf die Zufahrtsrampe nicht mehr als 10% Neigung aufweisen. In diesem Fall ist unbedingt darauf zu achten, dass die

Zufahrtsrampe bei entsprechender Tiefe überdacht und die Überdachung begrünt wird. Andernfalls ist die Zufahrtsrampe zu einem großen Teil mit einer von Kletterpflanzen überrankten Pergola zu versehen. Für eventuelle Stützmauern gilt §3, Punkt 9.

(16) Bio- und Restmüll:

Der Bio- und Restmüll wird in Kleinbehältern, in geeigneten Lagerboxen am jeweiligen Grundstück zwischengelagert.

§4 Gestaltung der Baukörper

Hinsichtlich der Vorgaben für Fassaden- und Baukörpergestaltung bestehen keine besonderen vereinheitlichenden Vorgaben.

Seitens der Baubehörde wird jedoch die Erfüllung einer Mindestqualität in Bezug auf die äußere Gestaltung gefordert.

Bevor der Konsenswerber um Baubewilligung ansucht, sind die Planungen der Stadtgemeinde Fürstenfeld zur Ansicht vorzulegen.

§5 Sonstige Bewilligungen

Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen.

Der Verfasser:


Arch. Dipl.-Ing.
Friedrich Ohnewein
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld

Arch. DI Friedrich Ohnewein

Fürstenfeld am 03.09.2001

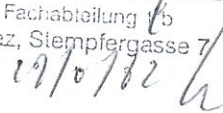
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:





(Dr. Günter Höllerl)

Fürstenfeld am 03.09.2001

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion
Fachabteilung Vb
Graz, Stempfergasse 7
Gesehen am: 



- Grundstücksgrenze
 ■■■■■ Planungsraum
 - - - - - Baugrenzlinie
 ————— Grundstücksgrenze - Gepl. Teilung
 // Grundstücksgrenze - Gepl. Zusammenf.

- Bestehende Bauten
Vorschlag f. Neubauten u. Situierung
Vorschlag für Carports

-  Verkehrsflächen
 Freihaltefläche
 Grundstückszufahrt
 Wasserleitung - Projekt
 Wasserleitung - Ist
 Kanal - Ist
 Kanal-Projekt
 Geschosszahl - Höchstmaß

- 0,2 - 0,4 Bebauungsdichte
 I 617/5 Nummer des Teilplanungsraumes
 FL: 900m² Grundstücksfläche
 617/3 Grundstücksnummer



ARCH.DIPL.ING. F. OHNEWEIN

8280 Fürstenfeld, Hauptplatz 6. Tel.: 03382 53964

Projekt: **BPL Rathgründe**
Grundstücks Nr. 616/17; 617/3
KG Fürstenfeld

Maßstab	1:500
---------	-------

Maßstab: 1:500	
Planinhalt:	Teilbebauungsplan, Legende

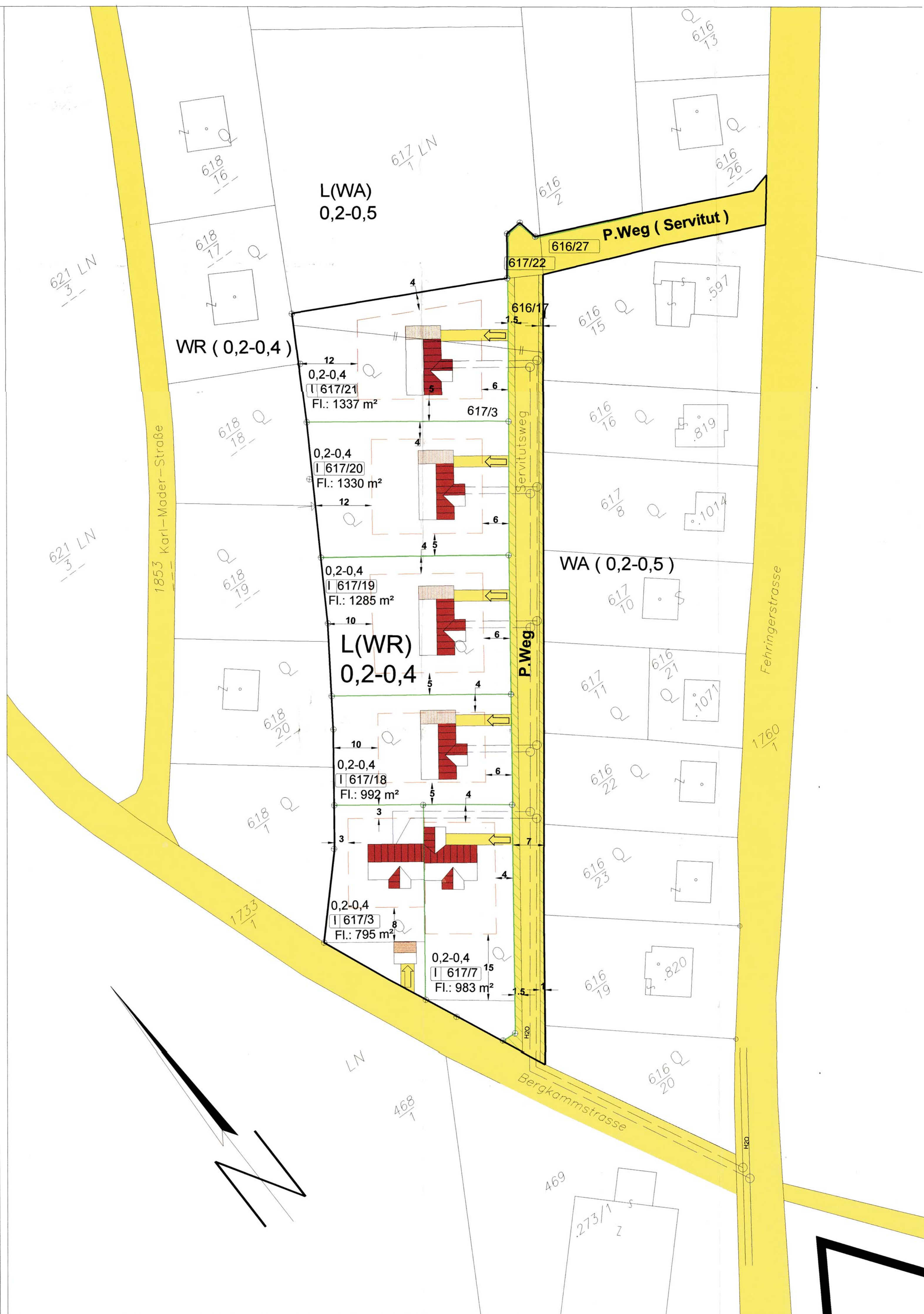
TEILBEBAUUNGSPLAN "RATHGRÜNDE"

FF-BPL 2.16

Katastralgemeinde Fürstenfeld

Blatt

Zust.	Änderung	Datum	Nam	Ursprung	Ersatz für:	Ersatz durch:
-------	----------	-------	-----	----------	-------------	---------------





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>

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Allgemeines

Die Grundlage für die Erstellung eines Teilbebauungsplanes für die Grundstücke Nr. 617/3 und 616/17 im Ausmaß von ca. 8.000m² und Teilflächen der Grundstücke Nr. 617/1 und 616/2 im Ausmaß von ca. 500 m², alle KG Fürstenfeld bildet der Flächenwidmungsplan VF 2.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld.

Der Bebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis dar um die ggst. Grundstücke, welche im vorhandenen Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet „L(WR)“ liegen, von Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet „L(WR)“ in vollwertiges Reines Wohngebiet „WR“ umzuwandeln. Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung ggst. Grundstücke erreicht.

Damit sich die Baukörper und sonstige bauliche Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, wurden entsprechende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.) Aufschließungserfordernisse

Das südöstlich an den Planungsraum anschließende Allgemeine Wohngebiet verfügt bereits über Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen, die in den Planungsraum weitergeführt werden können.

3.) Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung

Die Ausrichtung der Häuser orientiert sich überwiegend an der Geländestruktur und der südlich anschließenden Bebauung.

Grundstücksabstände sind laut Baugrenzlinien einzuhalten.

Um eine Verunstaltung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind die Abzäunungen auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die Anzahl der Geschoße darf die maximale Geschoßzahl (1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß) nicht überschreiten.

Gebäude sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen, wobei die innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Baukörper keine verbindliche Festlegung der Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung darstellen.

Untergeordnete Baukörper wie Carports, Kleingaragen können entsprechend dem Stmk. Baugesetz idgF. auch 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild zu ermöglichen sind Dächer mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 30° auszuführen, wobei für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung und Dachdeckung anzustreben ist, sich die Dachdeckungen im Rahmen der vorhandenen Bebauung zu halten haben und möglichst in rotem Material auszuführen sind.

4.) Garagen

Hausgaragen sind bevorzugt als überdachte Einstellplätze – sogenannte „Carports“ – zu gestalten. Empfehlenswert dabei ist eine geschlossene Wand zur Wetterseite und eine Kombination mit einem geschlossenen Abstellraum.

Die Ausbildung einer Garage als versenkte oder halb-versenkte Garage ist dann zielführend, wenn ein großer Bedarf an Freiraum besteht und eine wirtschaftliche Nutzung des Baugrundes vordergründig ist. Eine Begrünung von einer Pergola über der Zufahrtsrampe und eine Bepflanzung der Böschung ist daher die logische Umsetzung des Gedankens, durch Absenkung eines Parkplatzes eine Doppelnutzung der gleichen Grundfläche zu ermöglichen.

5.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

Die Kanal- und Wasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen, dafür erforderliche Leitungsverlegungen sowie sonstige Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Zuge des Bauverfahrens abzuhandeln.