

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 16. Feb. 2018

Zl.

TEILBEBAUUNGSPLAN „Schalk-Welsdorf“

BESCHLUSS

vom **16.02.2018**.....

Wortlaut – Erläuterungsbericht



RICHTERARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld
Keesgasse 10/4/16, 8010 Graz
T/ +43 (0) 3382 - 53344 0 · F/ +43 (0) 3382 - 53344 33
E/ raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

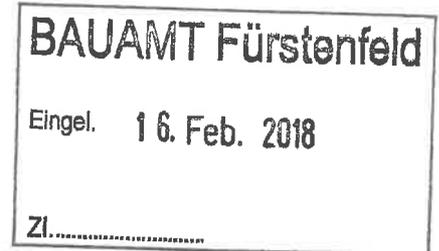
**Stadtgemeinde Fürstenfeld
Teilbebauungsplan „Schalk-Welsdorf“**

WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand: 14. Februar 2018

Verordnungswortlaut

VERORDNUNG



über den vom Gemeinderat der
Stadtgemeinde Fürstenfeld

am 16. Februar 2018

beschlossenen
TEILBEBAUUNGSPLAN „Schalk-Welsdorf“

gem. §40 Stmk. ROG 2010 idgF



§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsareal umfasst die Grundstücke bzw Teilflächen der Grundstücke 803/3, 804/7 und 804/5, alle KG 62248 Übersbach.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, erstellt am 14. Februar 2018, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes dar.

§ 4 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet die Flächenwidmungsplanänderung VF 0.05 der Stadtgemeinde Fürstenfeld, in welcher das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen ist.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurden folgende Aufschließungserfordernisse getroffen:

1. Verkehrstechnische Anbindung des ggst. Planungsgebietes an die öffentliche Verkehrsfläche, sowie innere verkehrstechnische Erschließung
2. Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung und bodenmechanischen Untersuchung
3. Einhaltung eines ausreichenden Abstandes vom Entwässerungsgraben (Limbach) auf der Bemessungsgrundlage einer wasserwirtschaftlichen bzw. wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung

§ 5 Bauungsweise / Art der Bebauung

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF) festgelegt.

Das Areal dient der Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

§ 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzlinien

1. Im Bebauungsplan werden Baugrenzlinien festgelegt. Diese gelten ausschließlich für Gebäude.
2. Über die Festlegung von Baugrenzlinien hinaus, gelten die Abstandsbestimmungen des § 13 Stmk. BauG
3. Die Errichtung von Gebäudefronten an Grundgrenzen ist unzulässig.
4. Die Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft ist in den Bereichen zwischen den Baugrenzlinien und den Grundgrenzen zulässig.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses darf talseitig maximal 0,15m über dem natürlichen Gelände situiert sein.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf hangseitig maximal 0,30m über dem natürlichen Gelände angeordnet werden.



§ 8 Geschoßanzahl / Gebäudehöhe

Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 darf höchstens **12,00 m** betragen. Siehe Abb. 1.

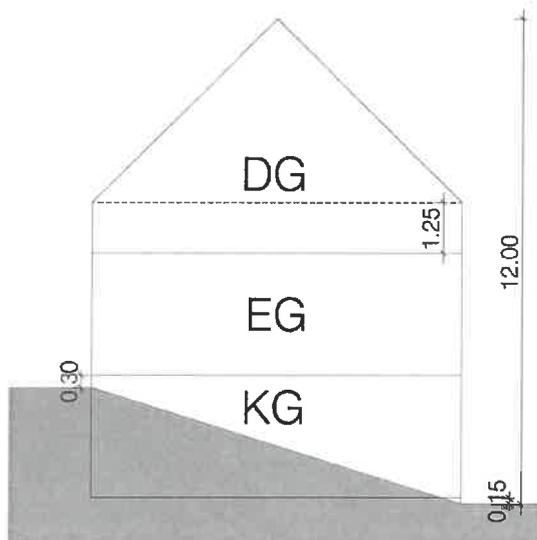


Abbildung 1

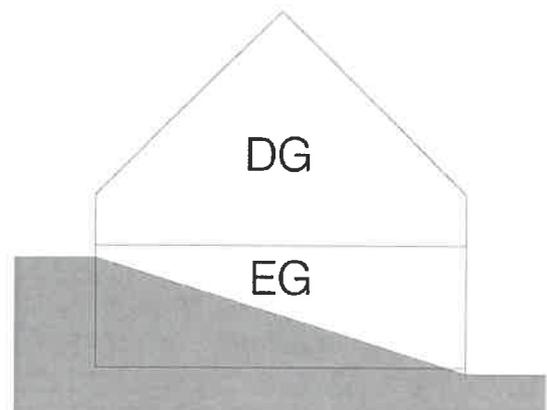


Abbildung 2

Anmerkung: KG = Kellergeschoss
 EG = Erdgeschoss
 DG = nicht ausgebauter Dachraum bzw. ausgebautes Dachgeschoss

Zur Ausführung dürfen ein Kellergeschoss und höchstens ein Erdgeschoss mit einem ausgebauten Dachgeschoss kommen. Die Kniestockhöhe des Dachgeschosses darf 1,25 m nicht übersteigen.

Es ist die Errichtung zulässig von:

- Kellergeschoss (KG) - wahlweise
- Erdgeschoss (EG)
- Dachgeschoss (DG) - wahlweise



§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

1. WOHNGEBÄUDE

- Baukörper:** Einfache, längs ausgerichtete, rechtecksförmige Baukörper mit Satteldächern über der Längsseite
- Dachformen:** Satteldächer
- Hauptfirstrichtung:** Festlegung in Plandarstellung
Grundstücke 1-4: Parallel zur nördöstlich verlaufenden Grundgrenze
Grundstücke 5-13 und 17: Normal auf die in der Mitte des Planungsareals verlaufende Aufschließungsstraße
Grundstück 14: Parallel zur nördwestlich verlaufenden Grundgrenze
Grundstücke 15 und 16: Parallel zur nördöstlich verlaufenden Grundgrenze bzw. Aufschließungsstraße
- Dachdeckungen:** mit Ziegeldeckung oder ziegelähnlicher Deckung in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit mit nicht glänzender Oberfläche
- Dachneigung:** 20-48°
- Dachauf- und Einbauten:** Die Belichtung der Räume im Dachgeschoss soll primär über die Giebelseiten erfolgen. Zur zusätzlichen Belichtung ist die Errichtung von Dachflächenfenster oder Gauben zulässig. Die Länge der Gaube darf max. 50% der Trauflänge je Seite des Hauptdachkörpers betragen. (Anmerkung: die Traufe des Hauptdaches muss durchlaufend sein, um die Geschossigkeit nicht zu verändern).
Es ist darauf zu achten, dass trotz dieser Ein- bzw. Aufbauten die Einheit des Dachkörpers erhalten bleibt.

- Fassaden:** Putzoberflächen
Holzfassaden: Lärchenholzfassaden als horizontale Schalungen sind in Teilbereichen zulässig. Die Fläche der Holzfassade darf maximal 30% der gesamten Fassadenfläche betragen. Ausführung wahlweise natur belassen oder in einem gedeckten Farbton lasierend.
- Nebenkörper:** Additive, d.h. an den Hauptbaukörper angehängte Nebenkörper können wahlweise mit einem Satteldach oder einem Flachdach ausgeführt werden und dürfen maximal aus einem oberirdischen Geschoss bestehen.
Nicht genutzte Flachdächer sind begrünt, genutzte Flachdächer (z. B. Terrassen) sind mit einem Holzdeck oder begrünt auszuführen.
- Farbgebung:** Die Farbgebung der Fassaden ist auf einen Hauptfarbton und allenfalls einen 2. Farbton als Nebentfarbton zu reduzieren.
Die farbliche Akzentuierung eines dunkleren „Sockelgeschosses“ (=talseitig unterstes Geschoss) zur optischen Reduktion der Gesamthöhe ist erwünscht.
Fassadenfarben sind in Weiß- und Grautönen, sowie in gedeckten Erdfarben zulässig
Grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig

2. SONSTIGE GEBÄUDE & NEBENGEBÄUDE

- Baukörper:** Einfache, längs ausgerichtete, rechtecksförmige Baukörper mit Satteldächern über der Längsseite oder einem Flachdach.
Nicht genutzte Flachdächer sind begrünt, genutzte Flachdächer (z. B. Terrassen) sind mit einem Holzdeck oder begrünt auszuführen.
- Farbgebung:** Die Farbgebung der Fassaden ist auf einen Hauptfarbton und allenfalls einen 2. Farbton als Nebentfarbton zu reduzieren.
Fassadenfarben sind in Weiß- und Grautönen, sowie in gedeckten Erdfarben zulässig
Grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig

3. SOLARKOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als sogenannte „Auf-Dach-Kollektoren“ parallel zur Dachneigung, d.h. in derselben Dachneigung ohne Aufständigung auszubilden.

§ 10 Geländeänderungen

1. **Hanganschnitte** sind mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig und nicht steiler als 2:3 geneigt auszubilden.

Natürliche Böschungssicherungen sind mit einer Höhe von maximal 2,00m zulässig und als begrünte Rasenfläche oder als bepflanzte Böschung (Bodendecker, Sträucher, etc.) auszubilden.

2. **Stützmauerwerke:**

Werden Böschungssicherungen durch Stützmauerwerke ausgebildet, sind folgende Bauweisen zulässig:

- + Trockensteinmauern
- + Gabbionenmauerwerk
- + Stützwände aus Sichtbeton
- + Wände mit Lärchenverkleidung horizontal

Steinwurfböschungen oder Löffelsteinmauerwerk sind nicht zulässig.

- 2.1 Die Höhe von Stützmauerwerken zur Böschungssicherung darf nicht höher als 1,50 m ausgeführt werden.

2.2 Terrassierung

Werden Stützbauwerke in Form einer Terrassierung hintereinander angeordnet, so dürfen auf einem Grundstück unmittelbar hintereinander maximal 3 Stützmauern angeordnet werden, wobei jede Einzelhöhe auf 1,00 m beschränkt ist. Es ergibt sich somit eine maximale Gesamthöhe der Terrassierung von 3,00 m.

Die Bodenflächen zwischen den Terrassen sind zu begrünen und zu bepflanzen, sodass eine möglichst sanfte Einbindung der Stützbauwerke in das Landschaftsbild gewährleistet ist.

2.3 Absturzsicherung auf Stützmauerwerken

Auf Stützbauwerke dürfen aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes keine Einfriedungen aufgesetzt werden.

Sind Absturzsicherungen erforderlich, so sind diese in Form von dichten Hecken oder zarten Geländern auszubilden.

§ 11 Einfriedungen

1. Ausführung:

Einfriedungen sind in schlichter Form in Holz-, Alu- bzw. Stahlbauweise, mit Maschendrahtgeflechten bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Des Weiteren können Einfriedungen in Form von lebenden Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m ausgeführt werden.

Sockelmauerwerke sind auf ein Minimum zu beschränken.

2. Abstände:

Einfriedungen zu öffentlichen und privaten Weggrundstücken haben von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

3. Einfahrtstore:

Einfahrtstore sind mit einem Abstand von mind. einer Fahrzeuglänge, d.h. mindestens 5,0 m, zur Grundstücksgrenze zu errichten.

§ 12 Gründung / Fundamente

1. Geotechnische Stellungnahmen und Detailprojekte

Ein geotechnisches Gutachten, verfasst vom ZT-Büro DI W. Boder, vom 15.05.2017, GZ: 170106, liegt für das gegenständliche Gebiet vor.



2. Baugrubenaushub:

Der Baugrubenaushub der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ist mit einer maximalen Neigung in der hangseitigen Böschung von 2:1 herzustellen.

Während der gesamten Bauzeit ist auf eine geeignete Wasserhaltung zu achten.

3. Schichtwasser:

Hang- bzw. Schichtwasser wurden im Bereich der Schürftgruben zwar nicht angetroffen, sollten im Zuge der Bauausführung dennoch Hang- und Schichtwasser auftreten sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

4. Gründung:

Ausführung mit Kellergeschoss: Stahlbetonfundamentplatte, erdberührtes Mauerwerk aus Stahlbeton, talseitig ist zusätzlich die Gründung mit ausbetonierten Schlitzten (verstärkte Frostschürzen) auszuführen.

Ausführung ohne Kellergeschoss: Stahlbetonfundamentplatte, Gründung mit ausbetonierten Schlitzten, welche mindestens 70cm in den tragfähigen Boden einzubinden sind. Gemäß vorliegendem Gutachten liegt der tragfähige Boden zwischen 2,50-3,50 m unter der Geländeoberkante.

§ 13 Oberflächenwässerentwässerung

1. Generelle Festlegung

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Einleitung bzw. Versickerung von Schicht-, Oberflächen- oder Dachwässern in den ein Bauwerk unmittelbar umgebenden Bodenbereich unzulässig.

Um eine konzentrierte Einleitung der Oberflächenwässer insbesondere bei Starkregenereignissen in den Vorfluter zu verhindern, liegt die Priorität auf dem Regenwasserrückhalt (Retention) auf dem jeweiligen Baugrundstück und der zeitlich verzögerten, volumsreduzierten Ableitung von Wässern in den Vorfluter.

2. Maßgebliche Richtlinien und „Stand der Technik“

Die Planung und Ausführung von geeigneten Anlagen zur Oberflächenentwässerung hat gemäß den nachstehenden Publikationen zu erfolgen:

- 2.1 „Leitfaden für Oberflächenentwässerungen 2.1“, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2017
- 2.2 ÖWAV-Regelblatt 45, Wien 2015
- 2.3 ÖWAV-Regelblatt 11, Wien 2009
- 2.4 ÖNORM B 2506-1,
- 2.5 ÖNORM B 2506-2

3. Bemessungsereignis

- 3.1 Anlagen zur Entsorgung der Oberflächenwässer sind mindestens auf 10-Jährigkeit zu dimensionieren.
- 3.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

4. Verbringung von Regenwässern von Dachflächen

Für Abwässer von Dachflächen, sowie nicht befahrbaren befestigten Freiflächen (Flächentyp F1) sind Retentionsmöglichkeiten in Form von Zisternen, Retentionsbecken, etc. mit einem Volumen für die 10-Jährigkeit zu schaffen. Der Überlauf in den Vorfluter ist mit einem reduziertem Querschnitt von DN 50 auszubilden.

5. Verbringung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen

Für Abwässer von (PKW-)befahrbaren Freiflächen (Flächentyp F2) sind vor Einleitung in die Retentionsanlage geeignete Reinigungsanlagen bzw. Reinigungsmöglichkeiten (Humuspassage, etc.) vorzuschalten.

Darüber hinaus sind Retentionsmöglichkeiten in Form von Zisternen, Retentionsbecken, etc. mit einem Volumen für die 10-Jährigkeit zu schaffen. Der Überlauf in den Vorfluter ist mit einem reduziertem Querschnitt von DN 50 auszubilden.

§ 14 Versorgungsleitungen und Kanalisation

1. Schmutzwässer

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Stadtgemeinde Fürstenfeld.

2. Versorgungsleitungen

Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf geplanten Verkehrsflächen vorzunehmen.

§ 15 Aufschließungsstraßen und –wege/Sonstige Infrastruktur

1. Aufschließungsstraße:

Die Aufschließungsstraße ist als befestigte Straße durch den Grundeigentümer herzustellen.

Die Herstellung einer staubfreien Oberfläche ist spätestens nach vollständiger Bebauung auszuführen.

2. Vermessung und Vermarkung:

Die Aufschließungsstraßen und –wege sind durch den Grundeigentümer auf eigene Kosten vermessen und vermarken zu lassen und in das öffentliche Gut zu übergeben.

§ 16 Bepflanzungsmaßnahmen

1. Bepflanzungsgebot

Die privaten Grünflächen der jeweiligen Baugrundstücke sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

2. Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen

Um das Potential der Schädigung des heimischen Ökosystems zu minimieren, ist die Pflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen untersagt. Dazu zählen insbesondere:

Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

§ 17 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.



Für den Gemeinderat:
Bürgermeister Werner Gutzwar



Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Fürstenfeld, am 16.02.2018

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

10. April 2018

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.



Erläuterungsbericht

ALLGEMEINES

Die Erstellung des Teilbebauungsplanes „Schalk-Welsdorf“ als Planung eines Siedlungsraumes im Nahebereich des Schlosses Welsdorf erfolgte in Kenntnis einer besonderen, sensiblen Lage im Gemeindegebiet.

Bereits in den ersten Planungsüberlegungen wurden daher eingehende Analysen der Bestandsstruktur durchgeführt und darauf abgestimmt entsprechende Planungsfestlegungen getroffen.

Das Ergebnis des nunmehr vorliegenden Teilbebauungsplanes bringt den Willen aller Planungsbeteiligten zum Ausdruck, dass die größtmögliche Qualität des künftigen Siedlungsgebietes von der Homogenität und Harmonie der Gesamtheit abhängt und individuelle Gestaltungswünsche sich der Gesamtgestaltung unterordnen müssen.

PLANUNGSAREAL UND UMGEBUNGSSTRUKTUR

Das Planungsareal besteht aus dem Gst. 804/7, dem Gst. 803/3, sowie dem Gst. 804/5, allesamt KG 62248 Übersbach. Nach geplanter Zusammenlegung der genannten Grundstücke ergibt sich eine Gesamtfläche von 23.342 m².

Das Gesamtgebiet liegt in einem peripheren Siedlungsraum der Stadt Fürstenfeld südlich der Bergkammstraße, welche zugleich den „alten“ Siedlungsraum der Stadt Fürstenfeld im Norden vom jüngeren Siedlungsraum der ehemaligen Gemeinde Übersbach im Süden trennt. Das Areal liegt weiters direkt am Schlossweg, welcher ausgehend von der Bergkammstraße im Bereich der Aussichtswarte „Schwammerl“ das Schloss Welsdorf im Süden erschließt.

Der erst etwa in den letzten 20-25 Jahren entstandene und gewachsene Siedlungsraum südöstlich des Planungsareals ist charakterisiert durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in lockerer, wenig dichter Anordnung. Festgestellt wurde im Zuge der Bestandsanalyse, dass eine - mit wenigen Ausnahmen - außerordentlich große Homogenität in der Gesamtgestaltung des Siedlungsgebietes besteht, welche sich insbesondere in der Maßstäblichkeit und den Proportionen der Baukörper, aber auch in den steilen und ruhigen Satteldachkörpern und kleinteiligen Ziegeldeckungen manifestiert.

Nordöstlich liegt eine Siedlungszeile an der Bergkammstraße, die aus vorwiegend älteren Wohnhäusern besteht, die durchwegs an der Straße angeordnet wurden und ausgedehnte, stark durchgrünte Gärten in Richtung des Planungsareals aufweisen.

Nordwestlich des Planungsareals befinden sich zwei einzelstehende Wohnhäuser älteren Herstellungsdatums, welche über überdimensionierte Freiflächen verfügen.

Der Abschluss des Planungsareals, wie im übrigen auch des bereits bestehenden, zuvor beschriebenen östlich liegenden Siedlungsraums, wird durch den Vorfluter „Limbach“ gebildet, welcher teilweise ein stark ausgeprägtes Begleitgrün aufweist.

Die südwestlich des Limbachs gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen bewirken einen ausreichend ausgeprägten Pufferstreifen zur südlich liegenden Anlage des Schlosses Welsdorf.

FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Das Planungsareal „Schalk-Welsdorf“ ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld als „Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 festgelegt.

Geltende Aufschließungserfordernisse:

1. Verkehrstechnische Anbindung des ggst. Planungsgebietes an die öffentliche Verkehrsfläche, sowie innere verkehrstechnische Erschließung
2. Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung und bodenmechanischen Untersuchung
3. Einhaltung eines ausreichenden Abstandes vom Entwässerungsgraben (Limbach) auf der Bemessungsgrundlage einer wasserwirtschaftlichen bzw. wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung

Als Planungsinstrument zur Umsetzung der öffentlichen Interessen wurde ein Bebauungsplan festgelegt. Insbesondere muss über das Instrument des Bebauungsplanes auch die Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Nahebereich bzw. Sichtbezug des Schlosses gewährleistet werden.

BEBAUUNGSWEISE/ART DER BEBAUUNG/BAUKÖRPERGESTALTUNG

Generell wurde festgelegt, dass die Grundstücke für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vorgesehen ist. Dies schließt einerseits die Errichtung von Mehrparteienhäusern bzw. Wohnhausanlagen (Geschosswohnbau), andererseits aber auch Gebäude anderer Nutzungsart aus.

Es wurde für alle Grundstücke die offene Bauweise festgelegt. Dies bedeutet, dass die Gebäude unter Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände nach § 13 Stmk. BauG errichtet werden können. Darüber hinaus wurde jedoch auch ausgeschlossen, dass im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudefronten an Nachbargrundgrenzen errichtet werden können. Dies soll den Charakter des bestehenden Siedlungsgebietes in der geplanten Anlage fortschreiben.

HÖHENLAGE DER GEBÄUDE/GEBÄUDEHÖHE

Hinsichtlich der Höhenlage der Wohnhäuser in der vorhandenen, teilweise sehr stark ausgeprägten Hanglage, wurden Festlegungen getroffen, um einerseits die bestmögliche Einbindung in das Gelände zu ermöglichen und andererseits die Baukörperhöhen auf ortsübliche Dimensionen zu beschränken.

FORMALE AUSBILDUNG/GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Ausgehend von der Analyse der im Nahebereich vorhandenen Bauungen wurde festgelegt, dass sich alle Wohngebäude aus der regionaltypischen Architektursprache ableiten und daher wie folgt beschaffen sein sollen:

- einfache, rechteckförmige, längs ausgerichtete Grundrisse
- ruhige, steile Satteldachkörper mit kleinformatiger Ziegeldeckung in roter, rot-brauner aber auch antrazith-farbiger Deckung (da diese auch ortstypisch ist)
- verputzte Fassadenoberflächen in weißen, grauen und erdfarbigen Tönen, wobei in Teilflächen der Fassaden Holzschalungen zulässig sind
- Beschränkung der Größe von Gauben auf jenes Maß, welches die Lesbarkeit des Satteldachkörpers aufrecht hält

Die Gestaltung von untergeordneten Bauteilen eines Wohnhauses bzw. auch Nebengebäude, Garagen, etc. wurde derart festgelegt, dass für diese baulichen Anlagen auch Flachdächer (neben Satteldächern) möglich sein sollen. Dies entspricht einem durchaus auch in der regionalen Architektur vorherrschenden

Gestaltungsansatz, untergeordnete Bauten oder Bauteile auch formal unterzuordnen. Es wurde bewusst festgelegt, dass nicht begehbare Flachdächer zu begrünen sind. Dies ist insbesondere aufgrund der starken Hangneigung und dadurch vorhandenen Sichtbeziehung der Oberlieger auf die jeweilige Unterlieger sinnvoll. Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad durch Dachbegrünungen reduziert, sowie das Mikroklima verbessert.

Photovoltaikanlagen, sowie sonstige Solarkollektoren sind ausschließlich als „Auf-Dach-Kollektoren“ parallel zur Dachhaut ohne Aufständigung zulässig, sodass die bestmögliche Einbindung in die Gebäudestruktur möglich ist. Frei stehende Kollektoren in Freiflächen sind aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Es resultiert einerseits aus der durchgeführten bodenmechanischen Untersuchung, dass Geländeänderungen auf ein Minimum zu beschränken und mit einem bestimmten Neigungsverhältnis auszubilden sind, bzw. wird andererseits aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes festgelegt, dass Geländeänderungen wahlweise:

- als begrünte Böschungen mit einer beschränkten Höhe
- als Stützbauwerke mit einer ebenfalls beschränkten Höhe

ausgeführt werden können.

Um die Ansichtshöhe von Stützbauwerken aus talseitiger Sicht entsprechend niedrig zu halten, wurden für einteilige Mauern eine Höhe von 1,50 m, für hintereinander angeordnete Mauern Einzelhöhen von jeweils maximal 1,00 m festgelegt. Weiters wurde festgelegt, dass auf diesen Mauern aufgesetzt Absturzsicherungen - so diese erforderlich sind - nur in Form von dichten Hecken oder aber einfachen Geländern ausgebildet werden dürfen. Es wird hier im jeweiligen Bauverfahren der Detailberurteilung im Sinne des § 43 Abs. 4 Stmk. BauG. eine entsprechende Bedeutung zukommen, um die Einbindung der Stützbauwerke in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

EINFRIEDUNGEN

Um ein ortsübliches Gestaltungsbild für Einfriedungen herbei zu führen, sollen diese mit einer Höhe von maximal 1,50 m in einfacher Form ausgeführt werden. Besteht der Wunsch nach höheren Einfriedungen etwa aus Gründen des Sichtschutzes, so sollen diese als „lebende Zäune“ d.h. als Hecken ausgebildet werden.

Hecken sollen, ebenso wie Baumbepflanzungen, mit einheimischen Gehölzen ausgeführt werden. Für immergrüne Einfriedungen eignen sich etwa Eiben, Kirschlorbeerarten o.ä. Darüber hinaus sind Hainbuchen oder Hartriegelhecken empfehlenswert.

GRÜNDUNG/FUNDAMENTE

Die Festlegungen hinsichtlich der Ausbildung von Fundamenten bzw. der Wahl der Gründung wurden direkt aus den Erkenntnissen der bodenmechanischen Untersuchung abgeleitet. Im jeweiligen Bauverfahren kommt darüber hinaus dem Nachweis der Bauplatzeignung, sowie der Detailstatik des Gebäudes eine große Bedeutung zu. Es wird diesbezüglich auf das entsprechende Prüferfordernis der Baubehörde hingewiesen.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Es wurde durch die bodenmechanische Untersuchung dokumentiert, dass eine Versickerung bzw. Verrieselung von Regenwässern auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht möglich ist. Es wurde daher unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen, Regenwässer nicht konzentriert in Vorfluter oder Regenwasserkanäle abzuleiten festgelegt, dass primär eine Retention in entsprechenden Behältnissen vorzusehen ist und nur reduzierte und zeitverzögerte Überlaufwässer abgeleitet werden dürfen.

Als bindende Rahmenbedingungen für das jeweilige Bauverfahren wurden folgende Festlegungen getroffen:

- das Bemessungsereignis wurde mit einer 10-Jährigkeit vorgegeben
- die Filterung bzw. Reinigung für befahrbare Verkehrsflächen wurde vorgesehen
- im Verordnungswortlaut wurde auf die entsprechenden Leitfäden, Richtlinien und ÖNORMEN hingewiesen, welche insgesamt den Stand der Technik repräsentieren und daher einzuhalten sind.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINGELANGTEN STELLUNGNAHMEN

1. Marktgemeinde Deutsch Kaltenbrunn vom 19.12.2017

Kein Einwand

2. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Bau- und Raumordnung, örtliche Raumplanung, DI Dr. Birgit Skerbetz, vom 09.01.2018

Kein Einwand

Redaktionelle Anregung: *In verschiedenen Textpassagen des Verordnungswortlautes möge die Formulierung „zulässig“ geändert werden, da diese nicht rechtsverbindlich sei.*

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Begründung: Gerade im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz wird regelmäßig der Terminus „zulässig“ verwendet, um zu indizieren, was im Nachfolgenden unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt ist*. Es wird daher auch – in Analogie zum ROG – in der ggst. Verordnung der Terminus „zulässig“ verwendet.

*) Siehe etwa §30/1 Baugebiete „...wobei auch Nutzungen zulässig sind...“, oder §31 Einkaufszentren „Die Errichtung ...ist... zulässig“, etc.

3. BBL Oststeiermark, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Leitner, vom 10.01.2018

Stellungnahme

In der Stellungnahme wird im Wesentlichen darauf hingewiesen, dass für das Gesamtareal hinsichtlich der Oberflächenentwässerung eine Gesamtbetrachtung durchzuführen ist, welche sich nicht bloß auf die einzelnen Grundstücke, sondern insbesondere auch auf die versiegelten Allgemeinflächen zu erstrecken hat.

In der Stellungnahme wird darüber hinaus auf das Erfordernis der Untersuchung der Kapazität des Vorfluters „Limbach“ zur Aufnahme der abzuleitenden Oberflächenwässer hingewiesen

Der Stellungnahme wird vollinhaltlich wie folgt entsprochen:

Parallel zur Erstellung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes wurde durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept beauftragt, welches insbesondere auch die Thematik einzuleitender Wassermengen in den Vorfluter und gegebenenfalls auch entsprechende Retentionsmaßnahmen zum Inhalt hat.

Wenngleich dieses Detailkonzept noch nicht vorliegt, wurden in der gegenständlichen Verordnung des Teilbebauungsplanes bereits folgende Intentionen verfolgt:

1. Das gesamte Areal weist derzeit ein Gefälle in Richtung des Vorfluters „Limbach“ auf und entwässert sich daher unter Abzug versickernder Anteile maßgeblich in diesen Vorfluter.
2. Wenngleich nunmehr ein geringer Allgemeinflächenanteil versiegelt wird und daher in diesen Bereichen keine Versickerung möglich ist, wurde für den hauptsächlichen Flächenanteil - die Summe aller Baugrundstücke - eine Retention auf eigenem Grund vorgesehen.
3. Durch die im Teilbebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen wird bereits eine wesentliche Verbesserung der Oberflächenentwässerung erreicht.

Die seitens der BBL geforderte Gesamtbetrachtung der Oberflächenentwässerung wird auch aus Sicht der örtlichen Raumplanung begrüßt und wird durch das bereits in Ausarbeitung befindliche Konzept umgesetzt.

4. BBL Oststeiermark, Referat Naturschutz, Mag. Lisa Pözlner-Schalk, vom 15.01.2018

Stellungnahme

Aus Sicht des Naturschutzes mögen Bestimmungen hinsichtlich der Bepflanzungsmaßnahmen in die Verordnung aufgenommen werden.

Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:

Im Verordnungswortlaut wird unter § 16 eingeführt:

§ 16 Bepflanzungsmaßnahmen:

1. Bepflanzungsgebot

Die privaten Grünflächen der jeweiligen Baugrundstücke sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

2. Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen

Um das Potential der Schädigung des heimischen Ökosystems zu minimieren, ist die Pflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen untersagt. Dazu zählen insbesondere:

Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

Anmerkung: „§ 16 Inkrafttreten“ wird zu „§ 17 Inkrafttreten“

Anhang

GUTACHTEN

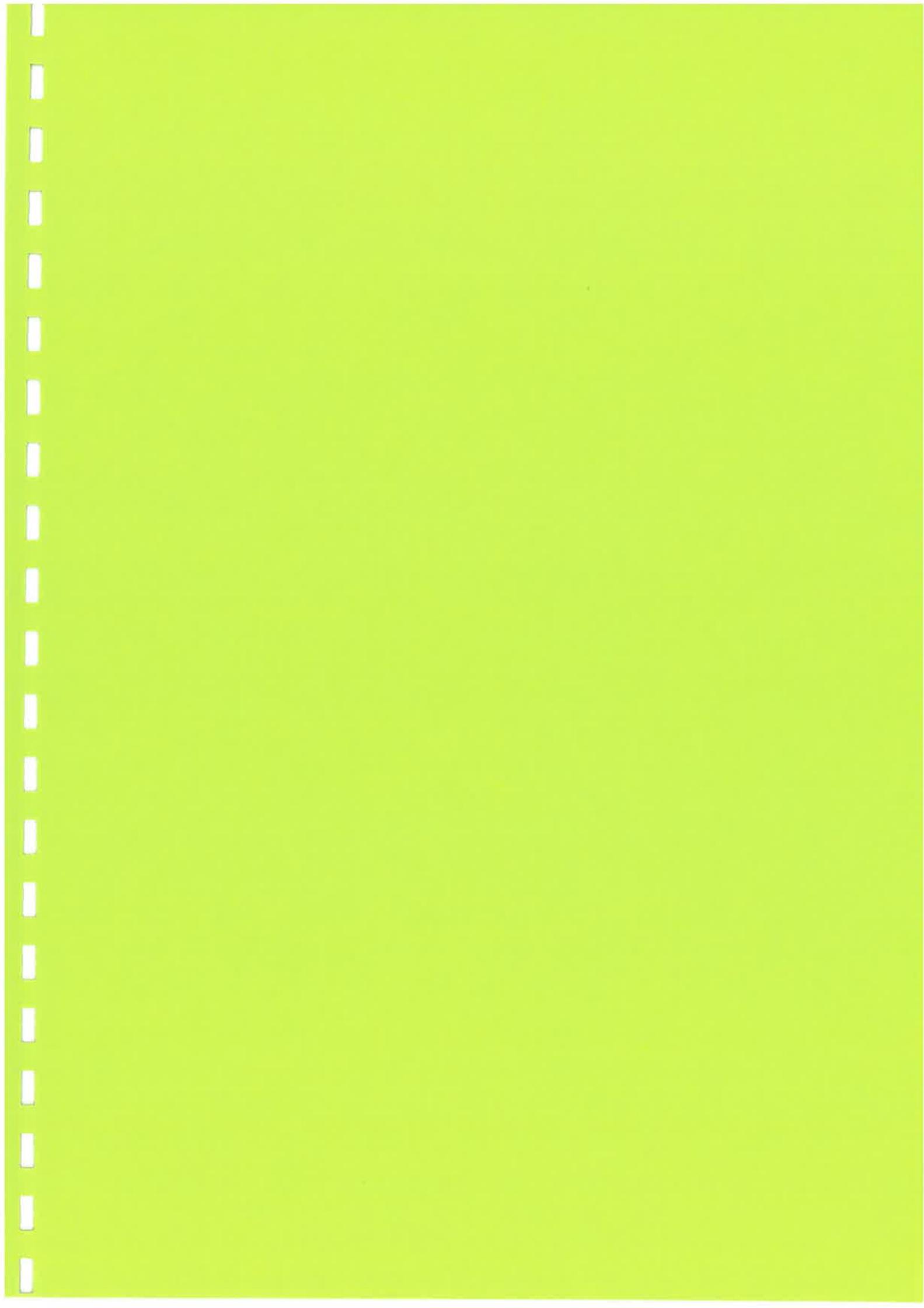
- Bodenmechanisches Gutachten, verfasst vom ZT-Büro DI W. Boder, vom 15.05.2017, GZ.: 170106

GRAFISCHE DARSTELLUNG

- Teilbebauungsplan, vom 14.02.2018

STELLUNGNAHMEN

- Marktgemeinde Deutsch Kaltenbrunn vom 19.12.2017
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Bau- und Raumordnung, örtliche Raumplanung, DI Dr. Birgit Skerbetz, vom 09.01.2018
- BBL Oststeiermark, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Leitner, vom 10.01.2018
- BBL Oststeiermark, Naturschutzbeauftragte, Mag. Lisa Pözlner-Schalk, vom 15.01.2018



Antwort__Verständigung_TBPL__Schalk-Welsdorf__-_Auflage.txt
Absender E-Mail Adresse: Rita.Zimmerl@deutsch-kaltenbrunn.bgld.gv.at
Gesendet am: 19.12.2017 13:10:43
Empfänger: Bauamt
Kopien an:
Betreff: Antwort: Verständigung TBPL "Schalk-Welsdorf" - Auflage

Sg. Herr Rath,

seitens der Marktgemeinde Deutsch Kaltenbrunn bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

iA. Rita Zimmerl

Marktgemeinde Deutsch Kaltenbrunn
Marktplatz 1
7572 Deutsch Kaltenbrunn
Tel. 03382/71800, Fax 03382/71800-2
ATU 59074824

Von: <bauamt@fuerstenfeld.gv.at>
An: Marktgemeinde Deutsch Kaltenbrunn
<post@deutsch-kaltenbrunn.bgld.gv.at>
Datum: 18.12.2017 14:26
Betreff: Verständigung TBPL "Schalk-Welsdorf" - Auflage

Im Anhang erhalten Sie das Erledigungsschreiben 'Institutionen Verständigung TBPL Schalk-Welsdorf'.

Freundliche Grüße,

Patrick Rath, BSc
Stadtgemeinde Fürstenfeld - Bauamt

T +43 (0) 3382/52401-28
E patrick.rath@fuerstenfeld.gv.at
A Augustinerplatz 1, 8280 Fürstenfeld
W www.fuerstenfeld.at

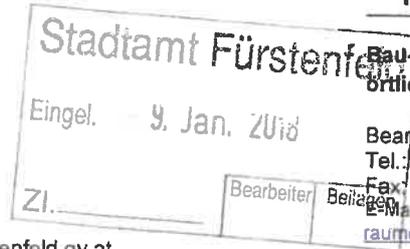
Antwort__Verständigung_TBPL__Schalk-Welsdorf__-_Auflage.txt

[Anhang "FF/6421/BW-RO-BE/10/2017 - Institutionen Verständigung TBPL Schalk-Welsdorf - Marktgemeinde Deutsch Kaltenbrunn.pdf" gelöscht von Rita Zimmerl/Deutsch-Kaltenbrunn/BGEM/AT] [Anhang "20171213_TBP_Schalk-Welsdorf_Plan_unterfertigt.pdf" gelöscht von Rita Zimmerl/Deutsch-Kaltenbrunn/BGEM/AT]



AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Abteilung 13

→ Umwelt und
RaumordnungAn die
Stadtgemeinde Fürstenfeld
Augustinerplatz 1
A-8280 FürstenfeldBau- und Raumordnung
örtliche RaumplanungBearbeiter: DI Dr. B. Skerbetz
Tel.: 0316/877-2471
Fax: 0316/877-3490
E-Mail: [abt13-bau-
raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)Mail: bauamt@fuerstenfeld.at; gde@fuerstenfeld.gv.atBei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen!

GZ: ABT13-10.200-67/2015-28

Bezug: GZ.: FF/6421/BW-RO-

Graz, am 09.01.2018

BE/10/2017 vom 18.12.2017

Ggst.: Stadtgemeinde Fürstenfeld;
Teilbebauungsplan „Schalk – Welsdorf“;
Auflage;
Stellungnahme;

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des ggst. Teilbebauungsplanes gab die Abteilung 13 (Örtliche Raumplanung) nach Durchsicht der übermittelten Unterlagen an, dass aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich **kein Einwand** besteht.

Dennoch ist folgender formaler Mangel zu korrigieren:

Der Wortlaut ist so zu formulieren, dass er rechtsverbindlich ist. Wörter wie „zulässig“ sind nicht bindend und schließen auch nichts aus.

Beispiele:

§ 10.1 – „Hanganschnitte sind mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig [...]“

§ 10.2 – „Werden Böschungssicherungen durch Stützmauerwerke ausgebildet, sind folgende Bauweisen zulässig: [...]“

Der WL ist dahingehend zu korrigieren.

Hingewiesen wird, dass verfahrensbezogene Schreiben anderer Fach-/Abteilungen/Stellen ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Die Abteilungsleiterin
i.V.

DI Dr. Birgit Skerbetz

Durchschriftlich per Mail an:

- 1.) Richter Architektur, Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld, raumplanung@richter-architektur.at
- 2.) Raumordnungsrechtsreferat, z.H. Hr. Dr. Gollner, im Hause

8010 Graz • Stempfergasse 7

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1,3,4,5,6,7 Haltestelle Hauptplatz, Buslinie 67 Andreas-Hofer-Platz
DVR 0087122 • UID ATU37001007 • Landes-Hypothekenbank Steiermark: BLZ: 56000, Kto.Nr.: 20141005201
IBAN AT375600020141005201 • BIC HYSTAT2G

Patrick Rath

Von: Leitner Eva Maria [eva-maria.leitner@stmk.gv.at]
Gesendet: Mittwoch, 10. Januar 2018 12:19
An: Bauamt
Cc: Kraxner Thomas; Kurzweil Mario; Reithofer Manuela
Betreff: Stadtgemeinde Fürstenfeld - Teilbebauungsplan Schalk- Welsdorf

Betreff: Stadtgemeinde Fürstenfeld
Teilbebauungsplan Schalk- Welsdorf

GZ.: 520 Fu 1/226

Bezug: ABT13-10.200-67/2015-28



Seitens der Baubezirksleitung Oststeiermark wird zum aufgelegten Teilbebauungsplan Schalk- Welsdorf aus wasserwirtschaftlicher Sicht Nachstehendes mitgeteilt:

Im Wortlaut und Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan sind Vorgaben zur Oberflächenentwässerung enthalten, welche als Rahmenbedingungen anzusehen sind und auch den derzeit geltenden technischen Regelwerken entsprechen.

Unter §4 des Wortlautes wird die „Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung...“ festgelegt.

Weitergehend sind die Ausführungen unter §13 soweit zu verstehen, dass die Oberflächenentwässerung für jedes Grundstück gesondert zu regeln ist (Dimensionierung, Errichtung, Betrieb).

Dazu wird angemerkt, dass die Betrachtung der Oberflächenentwässerung in einzelnen Bauverfahren die gegenständliche Problematik nicht in seiner Gesamtheit umfasst. Die Baubehörde kann die Oberflächenentwässerung einzelner Bauflächen behandeln, der Zufluss von Oberflächenwässern aus umgebenden Flächen, die Änderung vorhandener Fließwege (mögliche Verlagerung dieser auf bisher nicht betroffene Flächen) oder die zusätzliche hydraulische Belastung vorhandener Gerinne (Limbach) bei entsprechend großen Regenereignissen wird davon nicht umfasst. Auch bleiben versiegelte Allgemeinflächen (Erschließungsstraßen, Parkplätze, Müllplatz ...) unberücksichtigt. Es kann auch nicht von vornherein ohne genauere Untersuchung davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Vorfluter Limbach über ein ausreichendes Abflussprofil verfügt, um die die zusätzlich anfallenden Oberflächenwässer schadlos abführen zu können.

Die Hangwasserkarten lt. GIS Steiermark (unter Gewässer und Wasserinformation- Naturgefahren- Fließpfade) weisen für den gegenständlichen Bereich Hangwasserpfade aus, wobei derzeit aus den höherliegenden, an das Planungsgebiet angrenzenden Hangbereichen Oberflächenwässer über die zukünftig bebauten Flächen abfließen.

Die Betrachtung der Oberflächenentwässerung soll daher - wie unter §4 des Wortlautes festgelegt - über ein Gesamtkonzept für die gesamte, vom Bebauungsplan umfasste Fläche erfolgen.

mfg



DI Eva Leitner
Baubezirksleitung Oststeiermark
Referat Wasser, Umwelt und Baukultur
Rochusplatz 2
8230 Hartberg
Tel. 03332/606-302

Hartberg, 10.01.2018

AW_AUFLAGE__Stadtgde_Fürstenfeld__TBP__Schalk-Welsdorf_,_520_Fu_1_226-2018.txt
Absender E-Mail Adresse: elisabeth.poelzler-schalk@stmk.gv.at
Gesendet am: 15.01.2018 08:30:31
Empfänger: Reithofer Manuela; Marianne Posch
Kopien an:
Betreff: AW: AUFLAGE / Stadtgde Fürstenfeld / TBP "Schalk-Welsdorf", 520 Fu 1/226-2018

Aus der Sicht des Naturschutzes fehlt jegliche Bestimmung bezüglich der Bepflanzungsmaßnahmen. Wenn man schon fremdländische Gehölze zulassen möchte, so wäre doch folgende Bestimmung wichtig: „Die Anpflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen, insb. folgender Arten ist untersagt: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.“

Die genannten Arten besitzen das Potential enorme Schäden im heimischen Ökosystem, der heimischen Infrastruktur sowie der Gesundheit der Bevölkerung zu verursachen und haben aufgrund ihrer nachgewiesenen Unbeherrschbarkeit selbst im häuslichen Bereich nichts verloren.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Lisa Pözlner-Schalk

Naturschutzbeauftragte

BBL-Oststeiermark

Rochusplatz 2, 8230 Hartberg

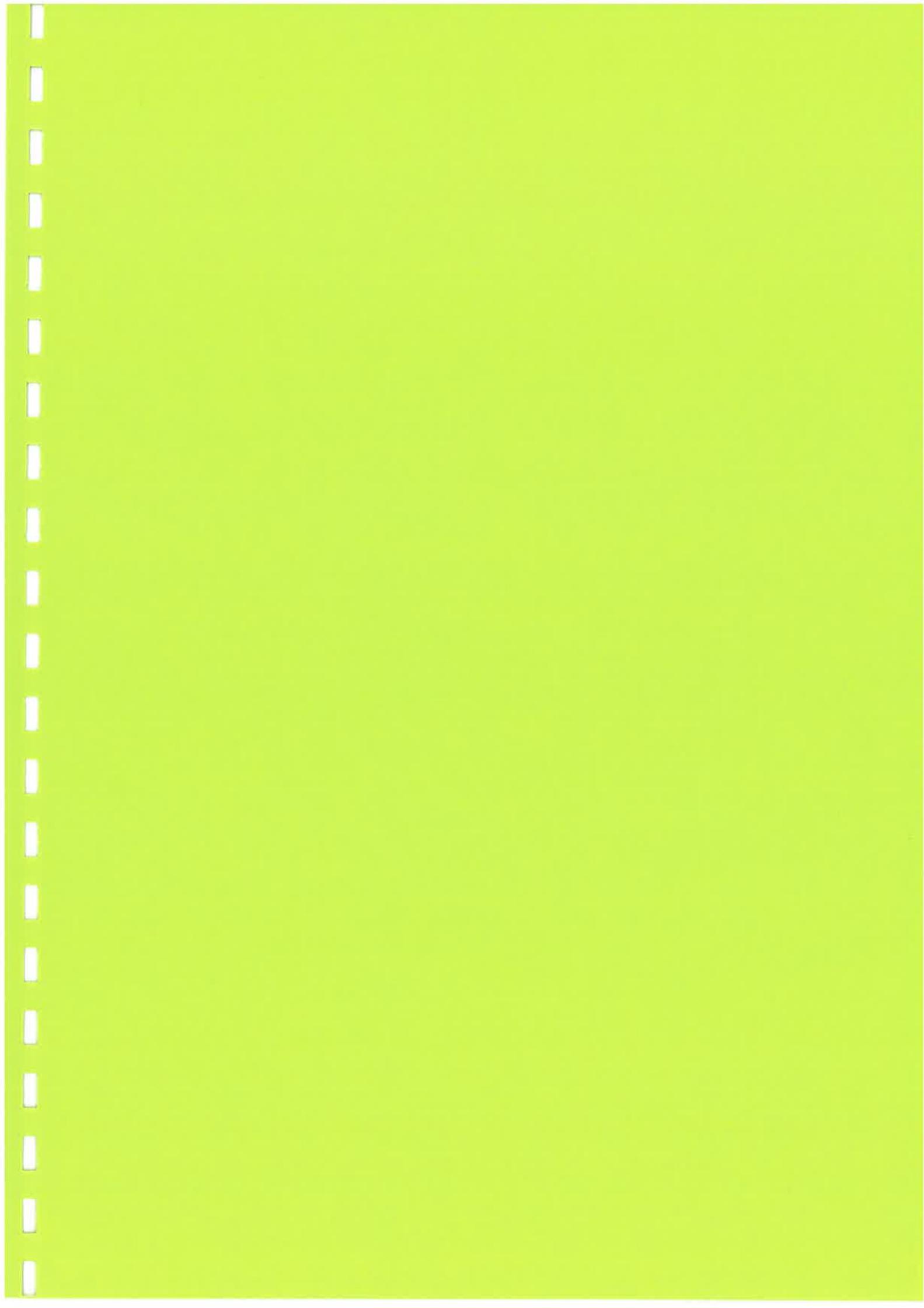
Tel.: 03332/606/360

Mobil: 0676/866/43360

mail: [HYPERLINK "mailto:elisabeth.poelzler-schalk@stmk.gv.at"](mailto:elisabeth.poelzler-schalk@stmk.gv.at)elisabeth.poelzler-schalk@stmk.gv.at

[HYPERLINK "http://www.bbl-oststeiermark.steiermark.at"](http://www.bbl-oststeiermark.steiermark.at)www.bbl-oststeiermark.steiermark.at

Von: Reithofer Manuela
Gesendet: Dienstag, 2. Januar 2018 14:26





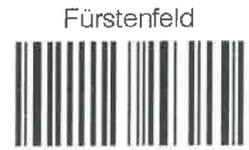
Dipl.-Ing. Willibald Boder

8280 Fürstenfeld, Feldweg 1
Tel. 03382 / 51717-0, Fax DW-17

www.diboder.at

AUSFERTIGUNG **AG**

BAUAMT Fürstenfeld
Eingel. 20. Dez. 2018
Zl.....



00027512

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

SCHALKGRÜNDE WELSDORF
GEOTECHNISCHES GUTACHTEN

(Revision 01 vom 19.12.2018)

Auftraggeber: **Stadtgemeinde Fürstenfeld**
Augustinerplatz 1
8280 Fürstenfeld

DIPL.-ING. WILLIBALD BODER
Staatlich befugter und beeideter
Zivilingenieur für Bauwesen
8362 Söchnau, Übersbach 192
8280 Fürstenfeld, Feldweg 1

Fürstenfeld, am 15. Mai 2017

GZ: 17 01 06

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Grundstücke / Parzellen	3
1.3	Durchführung der Untersuchungen	4
1.4	Umfang der Untersuchungen	4
2.	BODENAUFBAU - LAGERUNGSDICHTE DES BODENS	5
2.1	Bodenschürfe	5
2.1.1	Schurf 1	5
2.1.2	Schurf 2	5
2.1.3	Schurf 3	6
2.1.4	Schurf 4	6
2.1.5	Schurf 5	6
2.1.6	Schurf 6	6
2.1.7	Schurf 7	7
2.1.8	Schürfergebnisse	7
2.2	Rammsondierungen	7
3.	BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKES UND GEOTECHNISCH ERFORDERLICHE MASSNAHMEN	8
4.	VERBRINGUNG DER REGENWÄSSER	10
5.	ZUSAMMENFASSUNG	10
6.	BEILAGEN	12

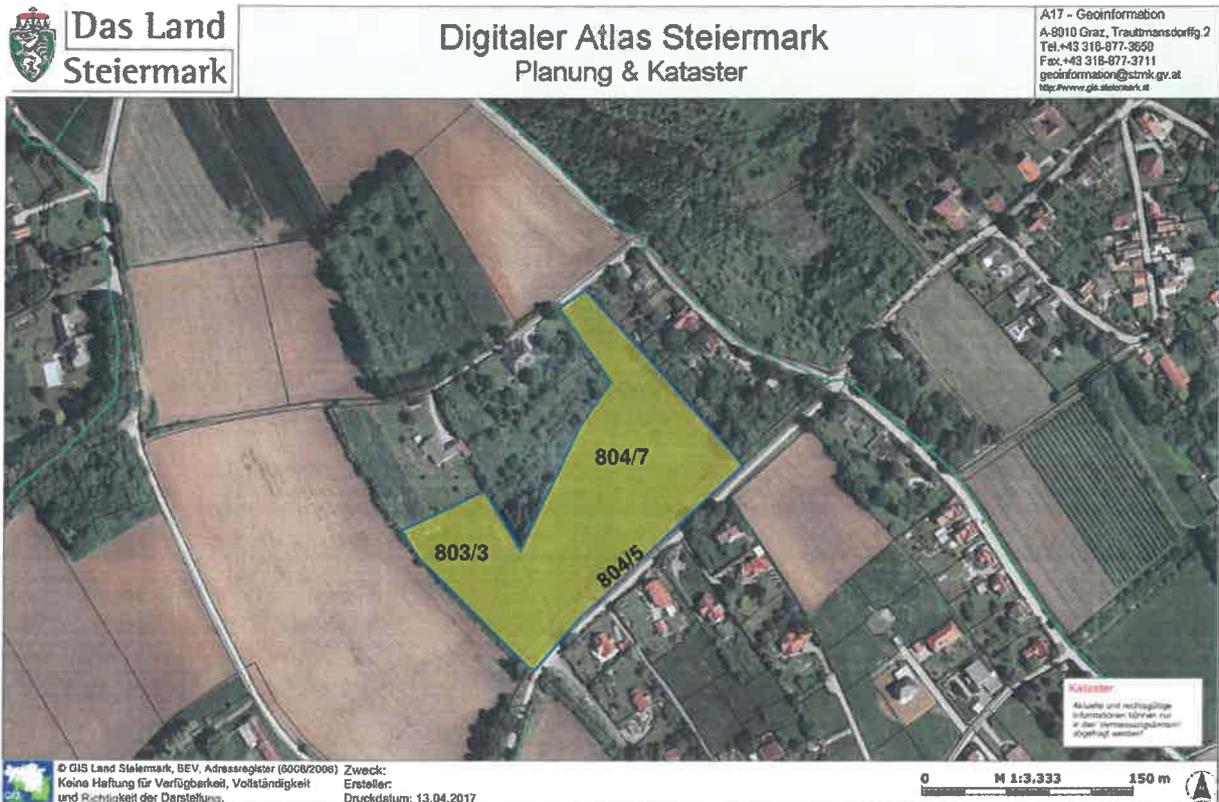
1. ALLGEMEINES

1.1 Auftrag

Das Ziv. Ing. Büro DI Boder wurde von der Stadtgemeinde Fürstenfeld mit der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt. Der Inhalt dieses Gutachtens soll Aufschluss über die vorhandenen Bodenverhältnisse auf den Grundstücken Nr. 803/3, 804/5 und 804/7 der KG 62248 Übersbach abgeben. Weiters sollte eine Gründungsempfehlung angegeben werden.

1.2 Grundstücke / Parzellen

Die zu untersuchenden Parzellen Nr. Nr. 803/3, 804/5 und 804/7 der KG 62248 Übersbach, welche zum Zeitpunkt der geotechnischen Untersuchungen unbebaut und als Agrarfläche (Acker) genutzt wurden, fallen leicht von Nordost nach Südwest und sollen in 17 Parzellen in der Größe zwischen 1000 und 1700m² gegliedert werden. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist durch die im Südosten angrenzende Gemeindestraße gegeben.



Quelle: Digitaler Atlas Steiermark (LBD - GIS) vom 13.04.2017 (nicht maßstabsgetreu)

1.3 Durchführung der Untersuchungen

Für die Durchführung der Rammsondierungen und die Bodenerkundungen wurde vom Ziv. Ing. Büro DI Boder die Dr. Lechner ZT GesmbH beauftragt.

Die Grabungsarbeiten wurden von der Fa. Herbert Uhl Erdbau im Auftrag der Stadtgemeinde Fürstenfeld durchgeführt.

Die örtlichen Erhebungen fanden am 27.02. und 03.03.2017 unter Anwesenheit von

- Patrick Rath, BSc (Stadtgemeinde Fürstenfeld – Bauamt)
- Ing. Kurt Förster (Dr. Lechner ZT GesmbH)
- DI Gerd Unger (Ziv. Ing. Büro DI Boder)

statt.

1.4 Umfang der Untersuchungen

Das Ziv. Ing. Büro DI Boder wurde beauftragt, eine Erkundung des anstehenden Untergrundes vorzunehmen und daraus grundsätzliche bauliche Maßnahmen abzuschätzen beziehungsweise aufzuzeigen.

Einerseits wurde der vorliegende Schichtaufbau mittels fünf Rammsondierungen nach ÖNORM EN ISO 22476-2 untersucht, um die Lagerungsdichte des Bodens zu ermitteln.

Andererseits wurde der Schichtaufbau mittels sieben Schürfguben nach ÖNORM B 4401/Teil 3 mit einem Grabgerät erkundet und der dabei zu Tage tretende Boden von der Dr. Lechner ZT GesmbH aufgenommen und dokumentiert. Nach der Protokollierung der Schichtabfolge wurden die Erkundungslöcher mit dem davor entnommenen Boden wieder verfüllt, wobei danach getrachtet wurde, dass einerseits die vorher vorliegende Schichtformation wiederhergestellt wurde, wie auch andererseits versucht wurde, die vormals vorliegende Lagerungsdichte wieder zu erreichen.

Die Situierung der Bodenaufschlusspunkte kann der Beilage 1 entnommen werden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden unter Punkt 2 beschrieben.

2. BODENAUFBAU - LAGERUNGSDICHTE DES BODENS

Zur Erkundung des Bodens wurden, wie bereits oben angeführt, sieben Schürfgrüben und fünf Rammsondierungen zur Ausführung gebracht werden.

2.1 Bodenschürfe

Die Standpunkte der Bodenaufschlusspunkte wurden so gewählt, dass hiermit ein größtmöglicher Überblick über die Schichtenformation über den zu untersuchenden Bereich vorgenommen werden konnte. Die Lage der Standpunkte kann der Beilage 1 entnommen werden.

In weiterer Folge wird der hierbei erkundete Boden explizit dargestellt. Die graphische Darstellung der einzelnen Schichtfolgen ist der Beilage 2 zu entnehmen. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die jeweils vorhandene Geländeoberkante und sind damit nur bedingt untereinander zu vergleichen.

Die Beurteilung der einzelnen erkundeten Schichten erfolgte in Verbindung mit der ÖNORM B 4400 und B 4401/3. Die Angaben der Konsistenzen und Lagerungsdichten erfolgt anhand der Ergebnisse der Schürfgrüben nach manuellen Verfahren, wie beispielsweise dem Knetversuch, etc. bzw. auch in Anlehnung an die Ergebnisse der Rammsondierungen.

2.1.1 SCHURF 1

0,00m	bis	0,20m	Mutterboden, Torf, braun, locker
0,20m	bis	1,00m	Sand, schluffig, hellgrau bis rostbraun, locker bis mitteldicht
1,00m	bis	3,00m	Schluff, stark sandig, hellgrau bis hellbraun, halbfest bis fest
3,00m	bis	3,20m	Schluff, grau, fest, OPOK
		3,20m	Endteufe

2.1.2 SCHURF 2

0,00m	bis	0,20m	Mutterboden, Torf, braun, locker
0,20m	bis	2,20m	Sand, schluffig, braun, mitteldicht
2,20m	bis	2,30m	Sand, schluffig, kiesig, grau bis braun, mitteldicht
2,30m	bis	3,10m	Schluff, grau, fest, OPOK
		3,10m	Endteufe

2.1.3 SCHURF 3

0,00m	bis	0,20m	Mutterboden, Torf, braun, locker
0,20m	bis	0,80m	Sand, schluffig, hellgrau bis rostbraun, locker
0,80m	bis	3,60m	Schluff, sandig, braun, halbfest
3,60m	bis	3,80m	Schluff, sandig, gering kiesig, braun, fest
		3,80m	Endteufe

2.1.4 SCHURF 4

0,00mbis	0,20m	Mutterboden, Torf, braun, locker
0,20mbis	0,60m	Sand, schluffig, braun, locker
0,60mbis	4,00m	Schluff, sandig, hellgrau bis hellbraun, halbfest, dunkelbraune Einschlüsse
	4,00m	Endteufe

2.1.5 SCHURF 5

0,00m	bis	0,20m	Mutterboden, Torf, braun, locker
0,20m	bis	0,40m	Sand, schluffig, rostbraun, locker
0,40m	bis	1,80m	Schluff, sandig, hellgrau bis hellbraun, halbfest bis fest, dunkelbraune Einschlüsse
1,80m	bis	4,00m	Sand, schluffig, hellgrau bis hellbraun, mitteldicht bis dicht
		4,00m	Endteufe

2.1.6 SCHURF 6

0,00m	bis	0,20m	Mutterboden, Torf, braun, locker
0,20m	bis	0,40m	Sand, schluffig, braun bis rostbraun, locker
0,40m	bis	0,60m	Sand, schluffig, kiesig, braun bis rostbraun, locker
0,60m	bis	3,90m	Schluff, sandig, hellgrau bis braun, halbfest
3,90m	bis	4,10m	Schluff, hellgrau, fest, OPOK
		4,10m	Endteufe

2.1.7 SCHURF 7

0,00m	bis	0,20m	Mutterboden, Torf, braun, locker
0,20m	bis	0,80m	Sand, schluffig, braun, locker
0,80m	bis	1,00m	Sand, schluffig, gering kiesig, rostbraun, mitteldicht
1,00m	bis	4,00m	Schluff, sandig, hellgrau bis hellbraun, halbfest, rostbraune Einschlüsse
		4,00m	Endteufe

2.1.8 SCHÜRFERGEBNISSE

Ableitend von den Schürfgrubenergebnissen kann festgestellt werden, dass der Boden im gründungsrelevanten Niveau aus einem +/- schluffigen Sand bzw. aus einem +/- sandigen Schluff besteht.

Schichtwässer wurden zum Zeitpunkt der geotechnischen Untersuchungen nicht angetroffen, sind jedoch nicht zur Gänze auszuschließen.

Grundsätzlich wäre bei vorhandenen Schichtwässern dies jedenfalls bei der Planung der Objekte zu berücksichtigen.

2.2 Rammsondierungen

Zur besseren Feststellung der Lagerungsdichten bzw. Konsistenzen des anstehenden Bodens wurden, wie bereits angeführt, fünf Rammsondierungen zur Ausführung gebracht.

Die Ergebnisse der Rammsondierungen sind Indikatoren für die Lagerungsdichte bzw. die Konsistenz der einzelnen Bodenschichten. Bezogen auf die Schlagzahlen der Sondierungen, den sogenannten n_{10} – Werten, also die Anzahl der Schläge pro 10cm Eindringtiefe, ergibt sich als Ergebnis ein durchgehendes Tragfähigkeitsprofil. In Korrelation zu den SPT Werten lassen sich nach Terzaghi/Peck gut brauchbare und praxiserprobte Bewertungen der Lagerungsdichte bzw. der Konsistenz ableiten.

Dies erfolgt mittels nachstehender Tabellen.

bindiger Boden		
<i>Schlagzahlen</i>	<i>Konsistenz</i>	<i>Tragfähigkeit</i>
$0 \leq n_{10} \leq 4$ bis 5	weich bis steif	mindere
$4 \text{ bis } 5 \leq n_{10} \leq 15$	steif bis halbfest	gute
$n_{10} > 15$	fest	sehr gute

nicht bindiger Boden		
<i>Schlagzahlen</i>	<i>Konsistenz</i>	<i>Tragfähigkeit</i>
$0 \leq n_{10} \leq 4$ bis 5	locker	mindere
$4 \text{ bis } 5 \leq n_{10} \leq 15$	mitteldicht	gute
$n_{10} > 15$	dicht	sehr gute

In Verbindung mit den durchgeführten Rammsondierungen, ist festzustellen, dass die obersten 2,50m bis 3,50m nur geringe Tragfähigkeit aufweisen.

3. BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKES UND GEOTECHNISCH ERFORDERLICHE MASSNAHMEN

Bezogen auf den erkundeten Aufbau mittels sieben Schürfgruben und fünf Rammsondierungen lässt sich für die Parzellen 803/3, 804/5 und 804/7 der KG 62248 Übersbach nachfolgendes ableiten:

Bedingt durch die nicht gut tragfähigen Schichten bis ca. 2,50m bis 3,50m ist es empfehlenswert die Objekte, wenn möglich, mit einem Kellergeschoß zu errichten und mittels einer Stahlbetonfundamentplatte zu gründen. Das Kellergeschoß ist dabei im Bereich der Erdberührungen mit Stahlbetonwänden herzustellen. Frostfreie Tiefen sind unbedingt einzuhalten. Zur Verzahnung des Objektes mit dem Gelände sind talseits jedenfalls ausbetonierte Schlitze (verstärkte Frostschrützen) herzustellen, die in jene Tiefe ragen, die der Tiefe der bergseitigen Fundamentunterkante entspricht, das bezogen auf die dort vorhandene Geländeoberkante. Das bedeutet beispielweise, wenn die bergseitige Fundamentunterkante 2,50m unter der Geländeunterkante liegt, sind die Schlitze ebenfalls in ca. 2,50m unter die Geländeunterkante zu führen.

Diese können mit einem Bagger, voraussichtlich ohne Schalung, hergestellt werden und sind dann umgehend mit Magerbeton zu verfüllen. Dabei ist eine kraftschlüssige Verbindung zur Fundamentplatte sicherzustellen. Sollte es zum Nachbrechen der Schlitze kommen, können diese auch in Form von mit Magerbeton gefüllten Brunnenringen zur Ausführung kommen.

Beim Auftreten von weichen oder locker gelagerten Bodenschichten im Bereich der Aufstandsfläche, sind diese unbedingt durch gut verdichtbares Material oder besser durch Magerbeton zu ersetzen.

Für die erdstatische Berechnung können nachfolgend angeführte charakteristische Werte (Gebrauchslastniveau) herangezogen werden:

+/- sandiger, Schluff bzw. +/- schluffiger Sand

mindestens halbfester bis fester Konsistenz bzw. mitteldichter bis dichter Lagerung:

- Wichte des Bodens: $\gamma = 20,5 \text{ kN/m}^3$
- Winkel der inneren Reibung des Bodens: $\varphi = 22,5^\circ$
- Kohäsion des Bodens (kurzfristig): $c = 2,5 \text{ kN/m}^2$

- Bemessungswert des Sohldruckwiderstandes: $q_{i,d} = 120 \text{ kN/m}^2$
(frühere Bezeichnung, zulässige Bodenpressung σ_{zul})

Für die Kantenpressung kann der oben angeführte Wert um 10% erhöht werden.

Der Aushub sollte mit einem gewissen Gefälle hergestellt werden, um das Abrinnen der Meteorwässer während der Baugrubenherstellung zu garantieren. Nach Niederschlagsereignissen sind die eventuell beeinträchtigten obersten ca. 5 bis 15cm zu entfernen.

Diese Werte dürfen nur dann verwendet werden, wenn der Boden in der vorhin beschriebenen Form vorliegt.

Bei der Ausführung ohne Kellergeschoß sind jedenfalls die oben angeführten Schlitze sowohl auf der Berg- wie der Talseite der Objekte herzustellen und mindestens 70cm in den tragfähigen Boden einzubinden, wobei eben die Oberkante des tragfähigen Bodens, unter Bezugnahme der Ergebnisse der Rammsondierungen, zwischen 2,50m bis 3,50m unter der Geländeoberkante zu erwarten sein wird.

Weiters soll an dieser Stelle noch angeführt werden, dass die vorgenommenen Bodenuntersuchungen und Erkundungen ein Abbild der Schichten in Anlehnung an die gewählte Aufschlussdichte abgeben. Auch bei einer Vielzahl von Untersuchungen wird es nicht möglich sein, den Bodenaufbau in seiner Gesamtheit zu erfassen.

Bezogen auf die Heterogenität der Böden in unseren Breiten, könnten daher auch andere als die beschriebenen Bodenverhältnisse vorliegen. Sollte dies im Zuge der Erdarbeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich ein geotechnischer Sachverständiger zu Rate zu ziehen.

Ebenso wird angeführt, dass dieses Gutachten keine Erkundung des Bodens im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes darstellt.

4. VERBRINGUNG DER REGENWÄSSER

Die Verbringung der Regenwässer in Form einer Versickerung ist im Bereich der Parzellen, in Verbindung mit der Hanglage, jedenfalls nicht zu empfehlen.

Diesbezüglich würde sich voraussichtlich die Einleitung in den talseits vorhandenen Vorfluter anbieten. Rechtliche Belange müssten dabei zeitgerecht vor der weiteren Planung geklärt werden.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Das zu untersuchende Grundstück besteht aus den Parzellen Nr. 803/3, 804/5 und 804/7 der KG 62248 Übersbach und soll in 17, ca. 1000m² bis 1700m² große Teilparzellen gegliedert werden, welche zum Zeitpunkt der geotechnischen Untersuchungen unbebaut und als Agrarfläche (Acker) vorlagen.

Das Ziv. Ing. Büro DI Boder wurde beauftragt, ein geotechnisches Gutachten zu erstellen. Inhalt des Gutachtens sollte die Ermittlung der Lagerungsdichte des Bodens sein, wie auch eine Gründungsempfehlung abzugeben wäre. Für die Durchführung der Rammsondierungen und der Bodenerkundungen wurde vom Ziv. Ing. Büro DI Boder die Dr. Lechner ZT GesmbH beauftragt.

Zur Erkundung des Bodens wurden sieben Schürfgruben und fünf Rammsondierungen zur Ausführung gebracht.

Der hierbei erkundete Boden zeigt sich dahingehend, dass im gründungsnahen Bereich, dies bezieht sich auf die Ausführung ohne Kellergeschoß, kein tragfähiger Boden vorliegt. In diesem Falle ist eine Gründung mittels ausbetonierter Schlitzte vorzusehen.

Im Falle der Ausführung eines Kellergeschoßes können diese Schlitzte im hanginneren Bereich entfallen und können sich im hangauswärtigen Bereich auf verstärkt herzustellende Frostschürzen reduzieren.

Hang- bzw. Schichtwässer wurden im Bereich der Schürfgruben zwar nicht angetroffen, sind jedoch nicht zur Gänze auszuschließen. Beim Auftreten sind unbedingt entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Nähere diesbezügliche Details, wie auch die für die erdstatische Berechnung nötigen Bodenparameter werden im Punkt 3 dieses Gutachtens angeführt.

Eine Verbringung (Versickerung) der Meteorwässer ist auf gegenständlichen Grundstück jedenfalls nicht möglich. Diesbezüglich wird die Einleitung in die naheliegende Vorflut empfohlen, wobei dabei rechtliche Belange zu klären wären.

Bedingt durch die Heterogenität der in unseren Breiten vorliegenden Böden, können auch andere als die beschriebenen Bodenverhältnisse vorliegen.

Sollten sich im Zuge der Erdarbeiten andere als die beschriebenen Bodenverhältnisse zeigen, so ist unverzüglich ein geotechnischer Sachverständiger zu Rate zu ziehen.

Angeführt wird, dass dieses Gutachten keine Erkundung des Bodens im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes darstellt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen steht der Verfasser dieses Gutachtens jederzeit gerne zur Verfügung.

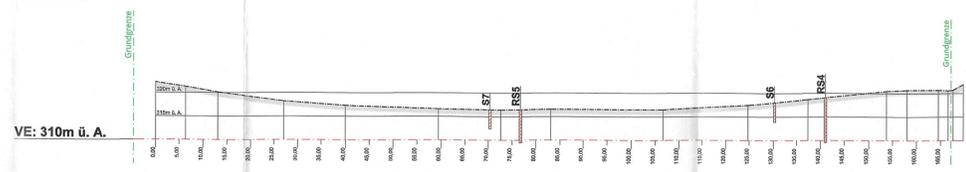
6. Beilagen

- Beilage 1: Lageplan mit Profilen M1:500
- Beilage 2: Ergebnisse der Bodenschürfe
- Beilage 3: Ergebnisse der Rammsondierungen
- Beilage 4: Fotodokumentation

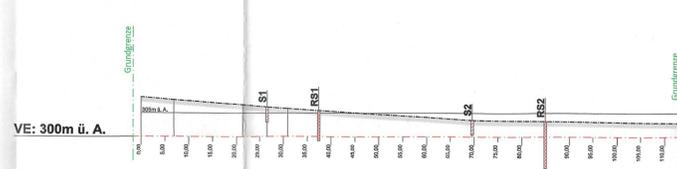
Beilage 1

Lageplan mit Profilen M1:500

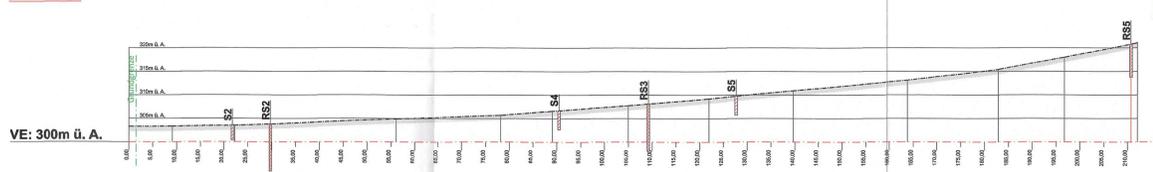
PROFIL 1



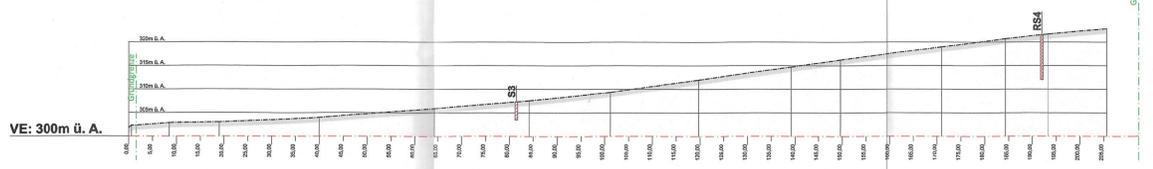
PROFIL 2



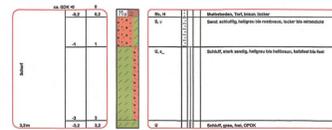
PROFIL 3



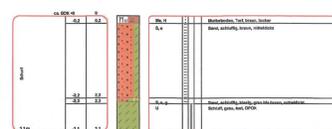
PROFIL 4



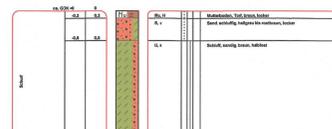
Baggerschurf S1



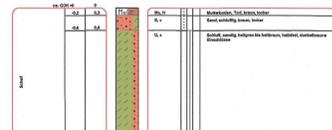
Baggerschurf S2



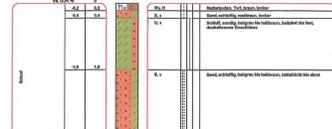
Baggerschurf S3



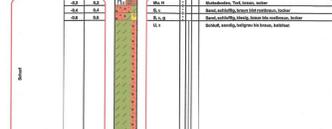
Baggerschurf S4



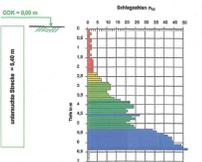
Baggerschurf S5



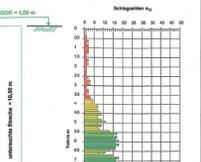
Baggerschurf S6



Rammsondierung RS1



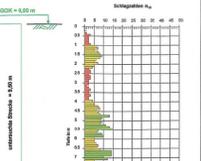
Rammsondierung RS2



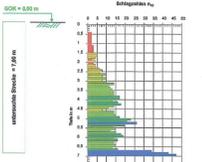
Rammsondierung RS3



Rammsondierung RS4



Rammsondierung RS5



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

BAUGRUNDERKUNDUNG

Projekt: Stadtgemeinde Fürstenfeld Parzellierung Schalkgründe Welsdorf - Geotechnische Bearbeitung

Lageplan und Profile

Consent and author information: Konsensworter, Planverfasser: DI. Willibald Boder

Project details: DI. Willibald Boder, städtisch beauftragter und besoldeter Zivilingenieur für Bauwesen

Table with project metadata: Gezeichnet, Datum, Auswertung, etc.

Beilage 2

Ergebnisse der Bodenschürfe



Zivilingenieurgesellschaft

FH-Prof. BM Dipl.- Ing. Dr.techn. Peter LECHNER

Kaiserfeldgasse 13/5, A-8010

für das gesamte Bauwesen

Tel.: *43/316/81 35 35 - 0 , office@zt-lechner.at



Schalkgründe - Welsdorf: Schurf 1

Ausgeführt im Auftrag von: Zivilingenieurbüro DI Boder

Bohrfirma:

Bohreräteführer:

Durchführungszeit: 27. Februar 2017

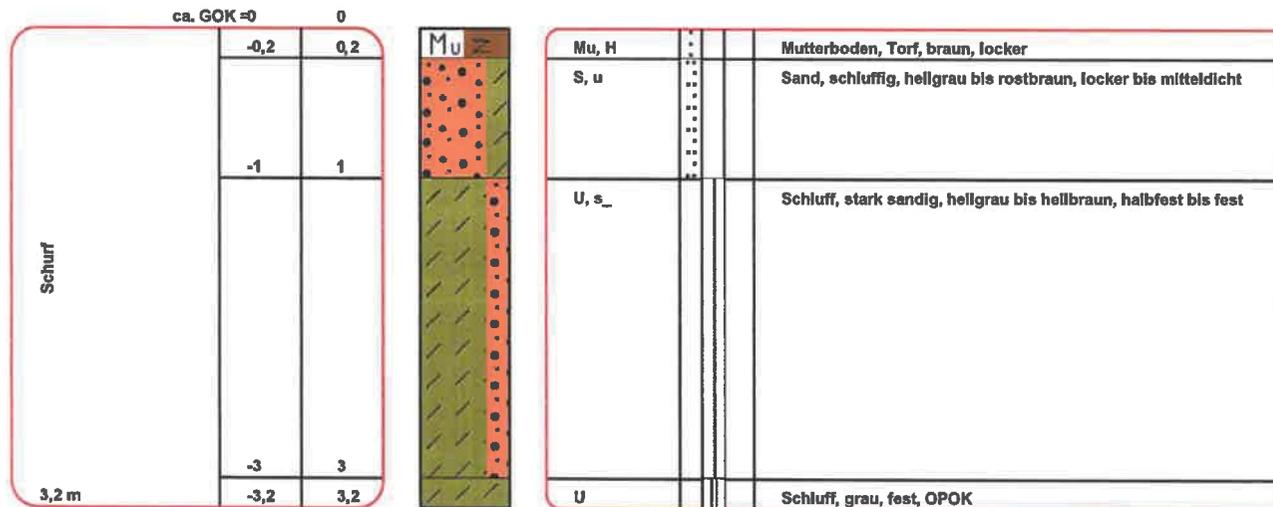
Bearbeiter: DRPL 17.023

Aufschlussbez.: Schurf 1

Koordinaten:

Massstab: 1 : 50

geolog. Bearbeiter: DI Dr.techn. P. Lechner





Zivilingenieurgesellschaft

FH-Prof. BM Dipl.- Ing. Dr.techn. Peter LECHNER

Kaiserfeldgasse 13/5, A-8010

für das gesamte Bauwesen

Tel.: *43/316/81 35 35 - 0 , office@zt-lechner.at

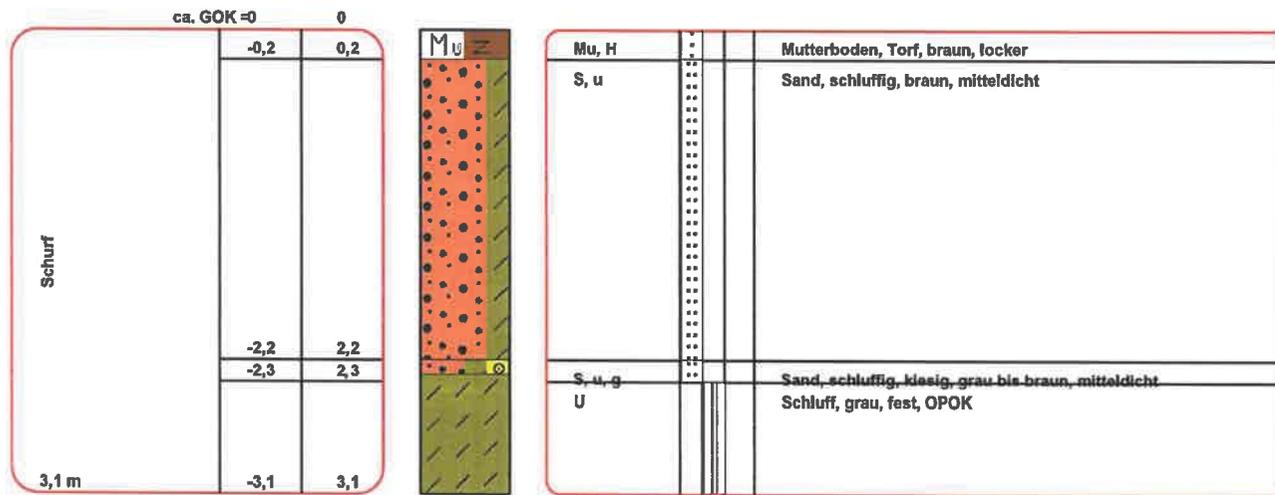


Schalkgründe - Welsdorf: Schurf 2

Ausgeführt im Auftrag von: Zivilingenieurbüro DI Boder

Bohrfirma:
Bohreräteführer:
Durchführungszeit: **27. Februar 2017**
Bearbeiter: **DRPL**

Aufschlussbez.: **Schurf 2**
Koordinaten:
Massstab: **1 : 50**
geolog. Bearbeiter: **DI Dr.techn. P. Lechner**





Zivilingenieurgesellschaft

FH-Prof. BM Dipl.- Ing. Dr.techn. Peter LECHNER

Kaiserfeldgasse 13/5, A-8010

für das gesamte Bauwesen

Tel.: *43/316/81 35 35 - 0 , office@zt-lechner.at

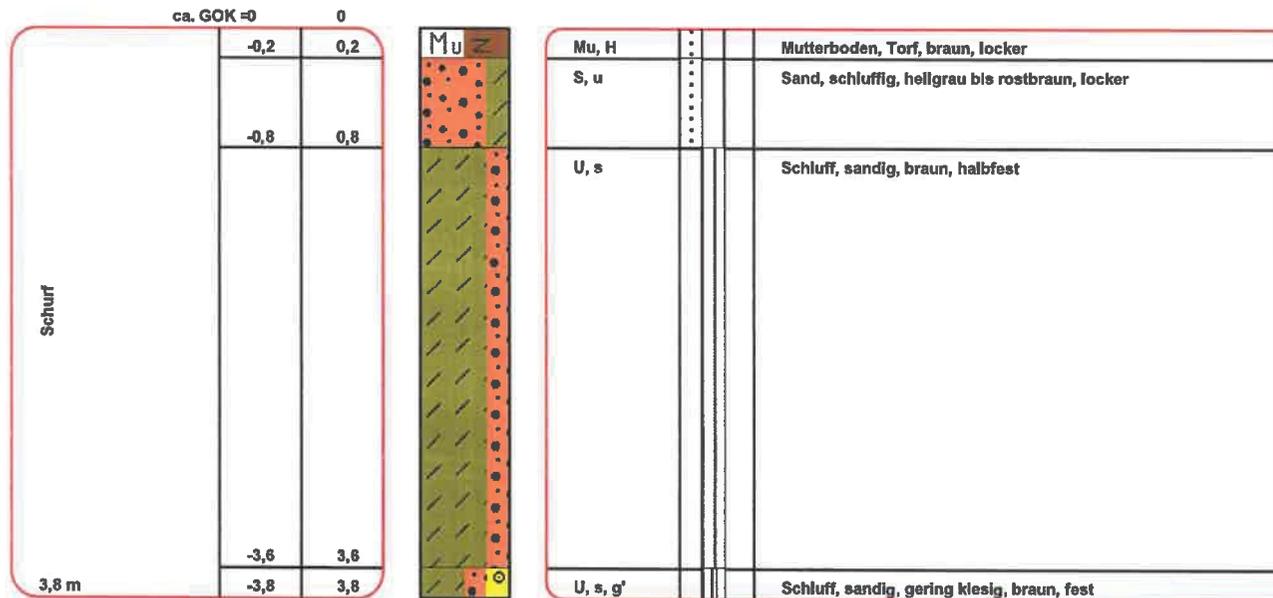


Schalkgründe - Welsdorf: Schurf 3

Ausgeführt im Auftrag von: Zivilingenieurbüro DI Boder

Bohrfirma:
Bohreräteführer:
Durchführungszeit: 27. Februar 2017
Bearbeiter: DRPL

Aufschlussbez.: Schurf 3
Koordinaten:
Massstab: 1 : 50
geolog. Bearbeiter: DI Dr.techn. P. Lechner





Zivilingenieurgesellschaft

FH-Prof. BM Dipl.- Ing. Dr.techn. Peter LECHNER

für das gesamte Bauwesen

Kaiserfeldgasse 13/5, A-8010

Tel.: *43/316/81 35 35 - 0 , office@zt-lechner.at



Schalkgründe - Welsdorf: Schurf 4

Ausgeführt im Auftrag von: Zivilingenieurbüro DI Boder

Bohrfirma:

Bohreräteführer:

Durchführungszeit: 27. Februar 2017

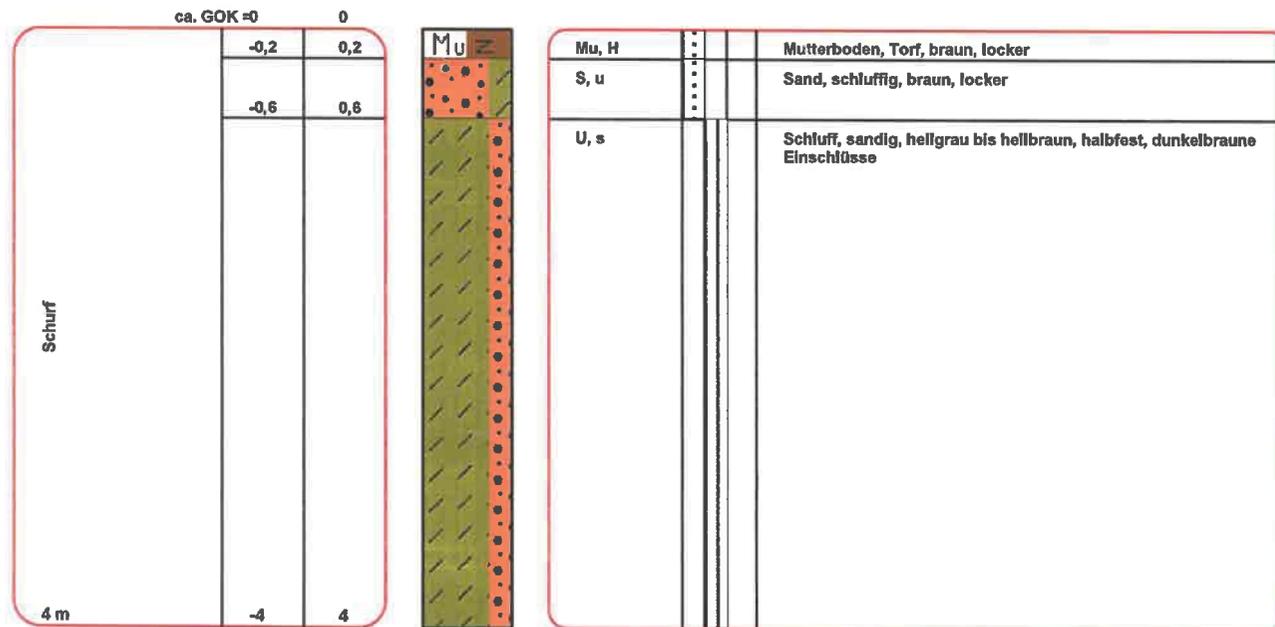
Bearbeiter: DRPL

Aufschlussbez.: Schurf 4

Koordinaten:

Massstab: 1 : 50

geolog. Bearbeiter: DI Dr.techn. P. Lechner





Zivilingenieurgesellschaft

FH-Prof. BM Dipl.- Ing. Dr.techn. Peter LECHNER

Kaiserfeldgasse 13/5, A-8010

für das gesamte Bauwesen

Tel.: *43/316/81 35 35 - 0 , office@zt-lechner.at

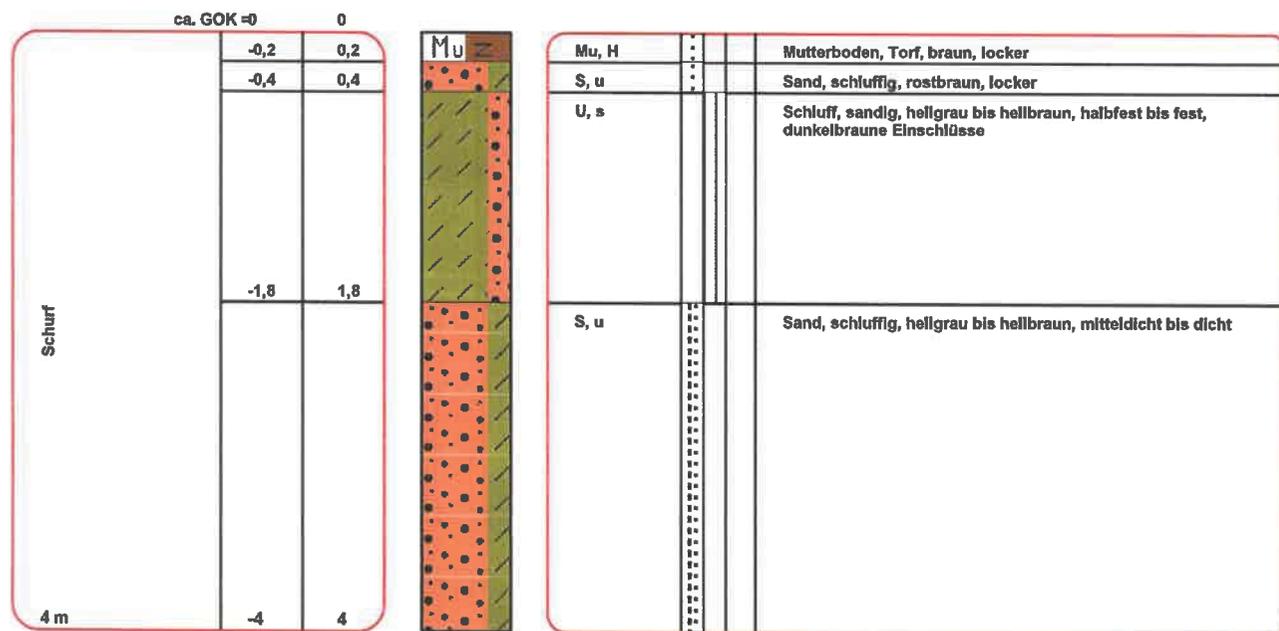


Schalkgründe - Welsdorf: Schurf 5

Ausgeführt im Auftrag von: Zivilingenieurbüro DI Boder

Bohrfirma:
Bohreräteführer:
Durchführungszeit: **27. Februar 2017**
Bearbeiter: **DRPL**

Aufschlussbez.: **Schurf 5**
Koordinaten:
Massstab: **1 : 50**
geolog. Bearbeiter: **DI Dr.techn. P. Lechner**



ausgeplottet am: 5. April 2017, File: 17_023_Schalkgründe_Welsdorf_Fürstenfeld_Schurf_5.xlsm



Zivilingenieurgesellschaft

FH-Prof. BM Dipl.- Ing. Dr.techn. Peter LECHNER

Kaiserfeldgasse 13/5, A-8010

für das gesamte Bauwesen

Tel.: *43/316/81 35 35 - 0 , office@zt-lechner.at



Schalkgründe - Welsdorf: Schurf 7

Ausgeführt im Auftrag von: **Zivilingenieurbüro DI Boder**

Bohrfirma:

Bohreräteführer:

Durchführungszeit: 27. Februar 2017

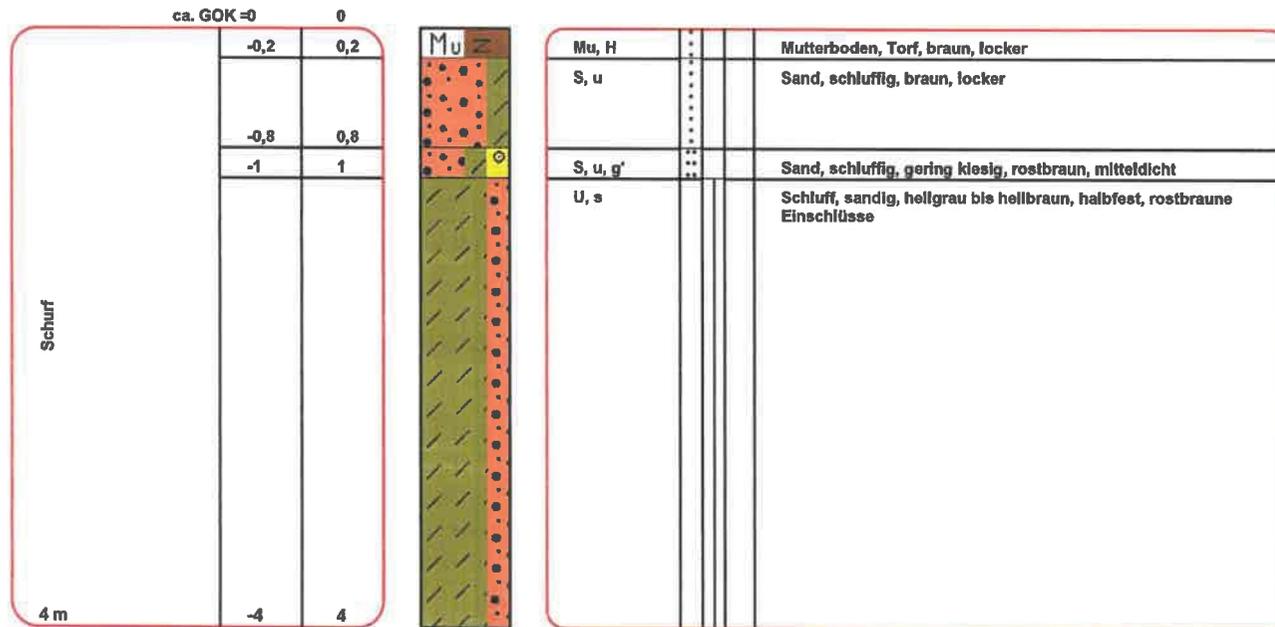
Bearbeiter: DRPL

Aufschlussbez.: Schurf 7

Koordinaten:

Massstab: 1 : 50

geolog. Bearbeiter: DI Dr.techn. P. Lechner



Beilage 3

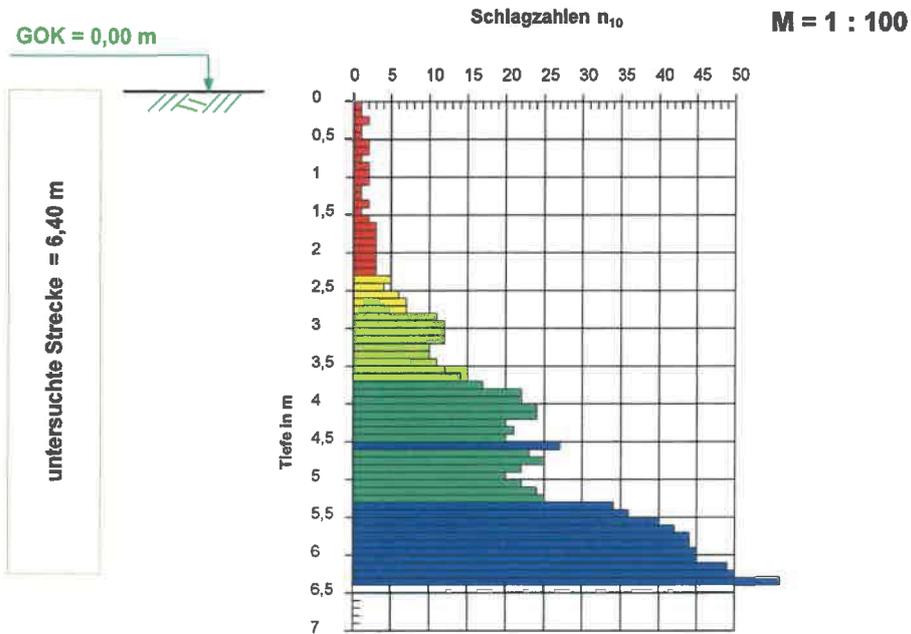
Ergebnisse der Rammsondierungen



Rammsondierungsprotokoll

Baustelle: **Welsdorf** Rammsonde: **SRS 15**
Schalkgründe
Auftraggeber: **Ziv-Ing. Büro DI** Rammspitze: **15 cm²**
Boder
ausgeführt am: **27. Februar 2017** Fallhöhe/masse: **50 cm / 50 kg**

RS 1



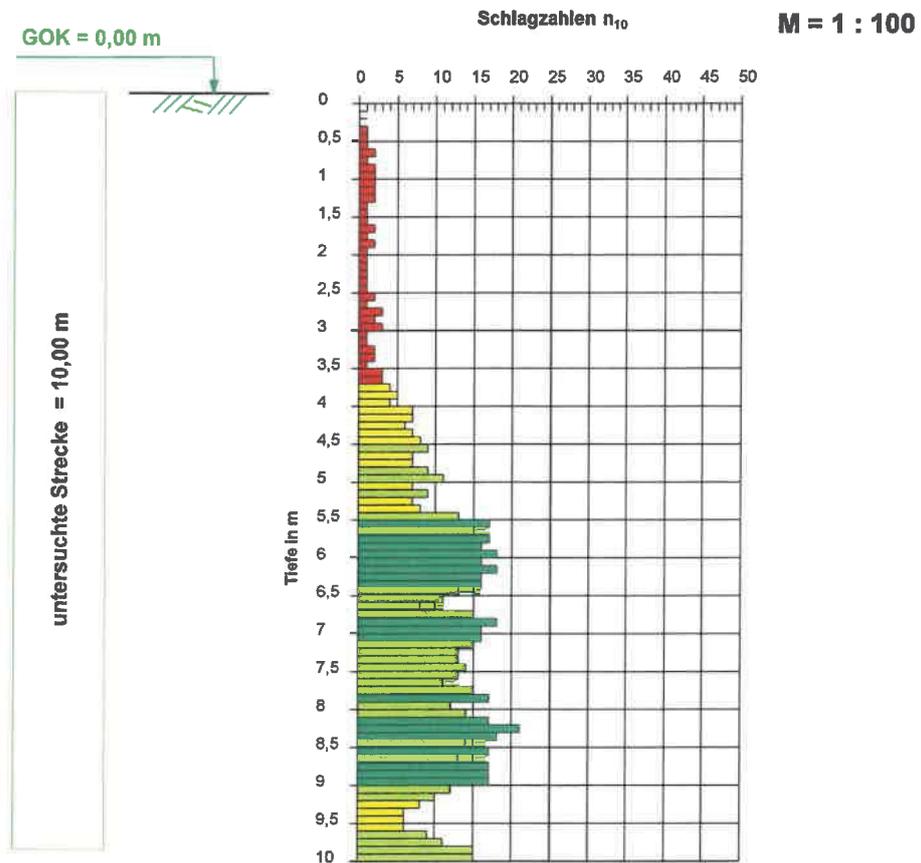
Legende Rammsondierung: ■ (<4) ■ (<9) ■ (<16) ■ (>=26)



Rammsondierungsprotokoll

Baustelle: **Welsdorf** Rammsonde: **SRS 15**
Auftraggeber: **Schalkgründe** Rammspitze: **15 cm²**
ausgeführt am: **Ziv-Ing. Büro DI Boder** Fallhöhe/masse: **27. Februar 2017** **50 cm / 50 kg**

RS 2



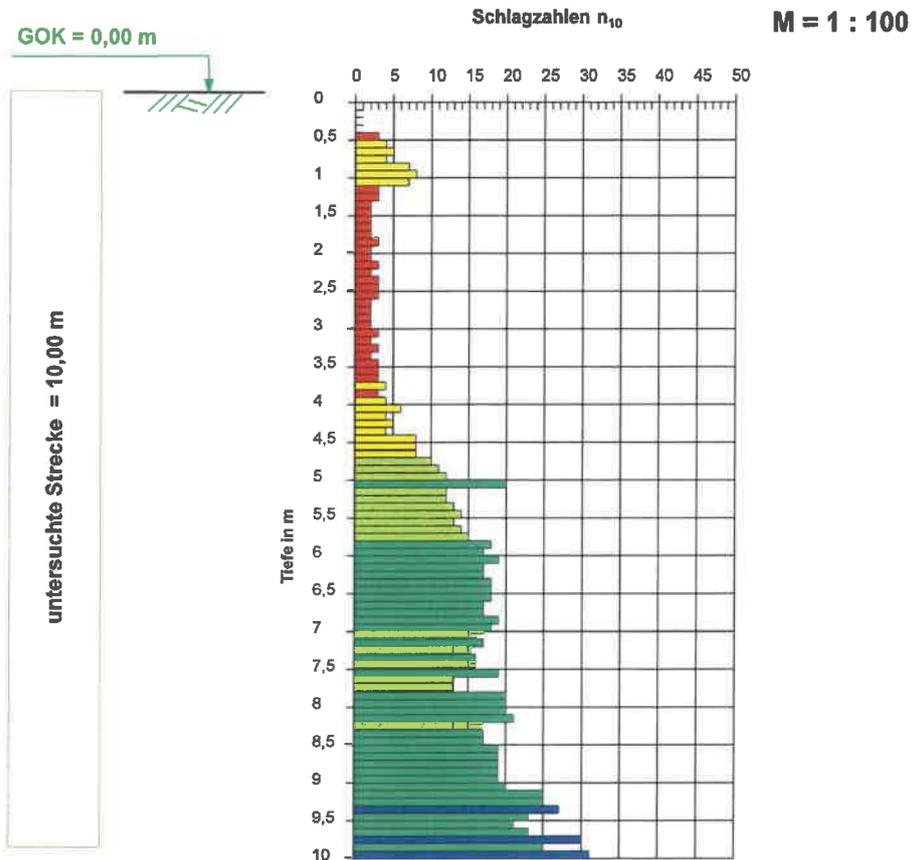
Legende Rammsondierung: ■ (<4) ■ (<9) ■ (<16) ■ (<26) ■ (>= 26)



Rammsondierungsprotokoll

Baustelle: **Welsdorf** Rammsonde: **SRS 15**
Schalkgründe
Auftraggeber: **Ziv.-Ing. Büro DI** Rammspitze: **15 cm²**
Boder
ausgeführt am: **27. Februar 2017** Fallhöhe/masse: **50 cm / 50 kg**

RS 3



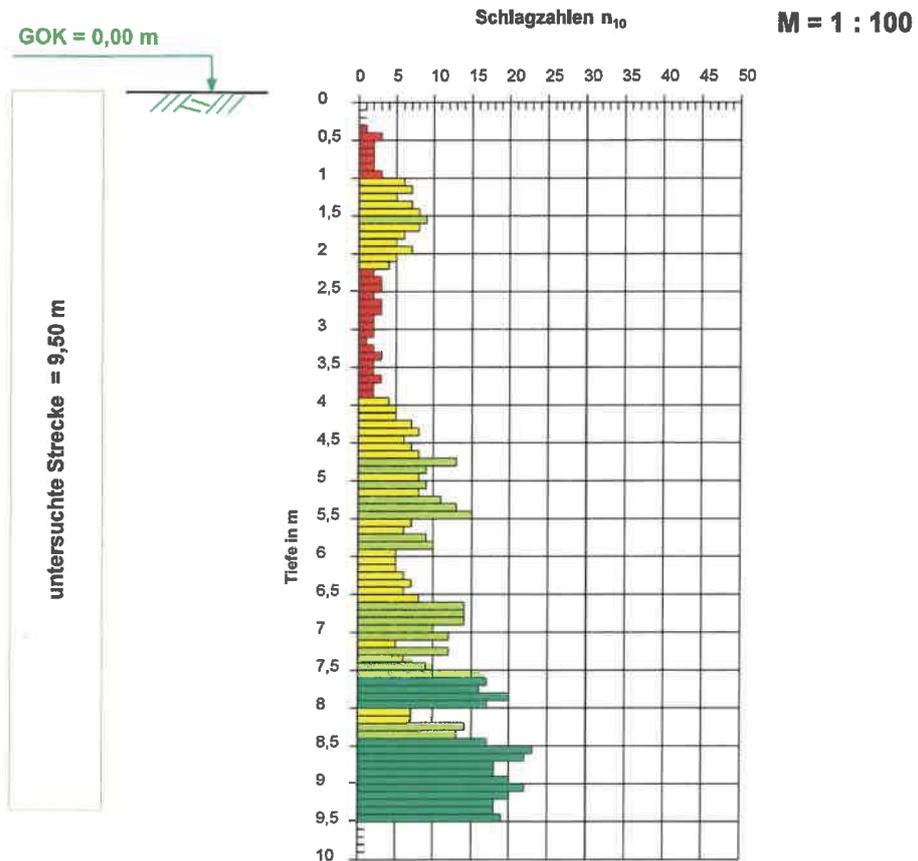
Legende Rammsondierung: ■ (<4) ■ (<9) ■ (<16) ■ (<26) ■ (>= 26)



Rammsondierungsprotokoll

Baustelle: **Welsdorf** Rammsonde: **SRS 15**
Schalkgründe
Auftraggeber: **Ziv-Ing. Büro DI** Rammspitze: **15 cm²**
Boder
ausgeführt am: **27. Februar 2017** Fallhöhe/masse: **50 cm / 50 kg**

RS 4



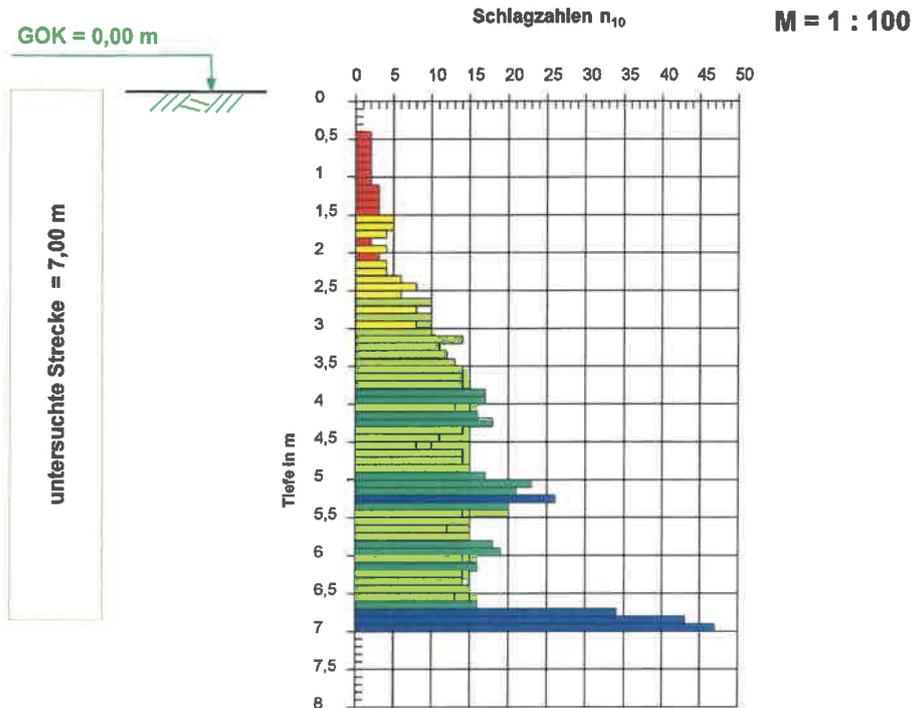
Legende Rammsondierung: ■ (<4) ■ (<9) ■ (<16) ■ (<26) ■ (>= 26)



Rammsondierungsprotokoll

Baustelle: **Welsdorf Schalkgründe** Rammsonde: **SRS 15**
Auftraggeber: **Ziv-Ing. Büro DI Boder** Rammspitze: **15 cm²**
ausgeführt am: **27. Februar 2017** Fallhöhe/masse: **50 cm / 50 kg**

RS 5



Legende Rammsondierung: ■ (<4) ■ (<9) ■ (<16) ■ (<26) ■ (>= 26)

Beilage 4

Fotodokumentation



Abbildung Nr. 1
Blick auf die Parzellen von Südwest nach Norden



Abbildung Nr. 2
Blick auf die Parzellen von Südwest nach Nordost



Abbildung Nr. 3
Blick auf die Parzellen von Südwest nach Ost



Abbildung Nr. 4 (90°)
Blick in Schurf 1



Abbildung Nr. 5
Boden aus Schurf 1



Abbildung Nr. 6 (90°)
Blick Schurf 2



Abbildung Nr. 7
Boden aus Schurf 2



Abbildung Nr. 8 (90°)
Blick in Schurf 3



Abbildung Nr. 9
Boden aus Schurf 3



Abbildung Nr. 10 (90°)
Blick in Schurf 4



Abbildung Nr. 11
Boden aus Schurf 4

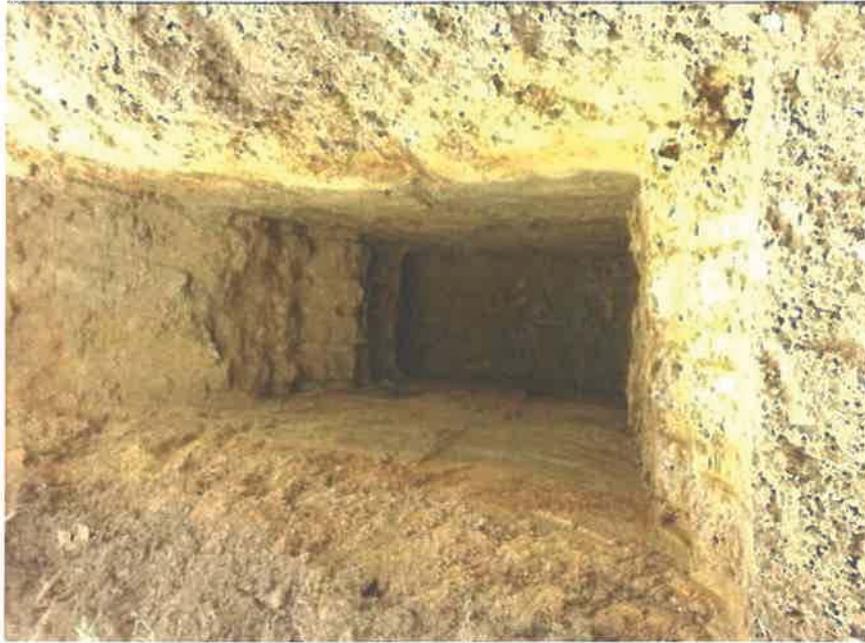


Abbildung Nr. 12 (90°)
Blick in Schurf 5



Abbildung Nr. 13
Boden aus Schurf 5



Abbildung Nr. 14 (90°)
Blick in Schurf 6



Abbildung Nr. 15
Boden aus Schurf 6

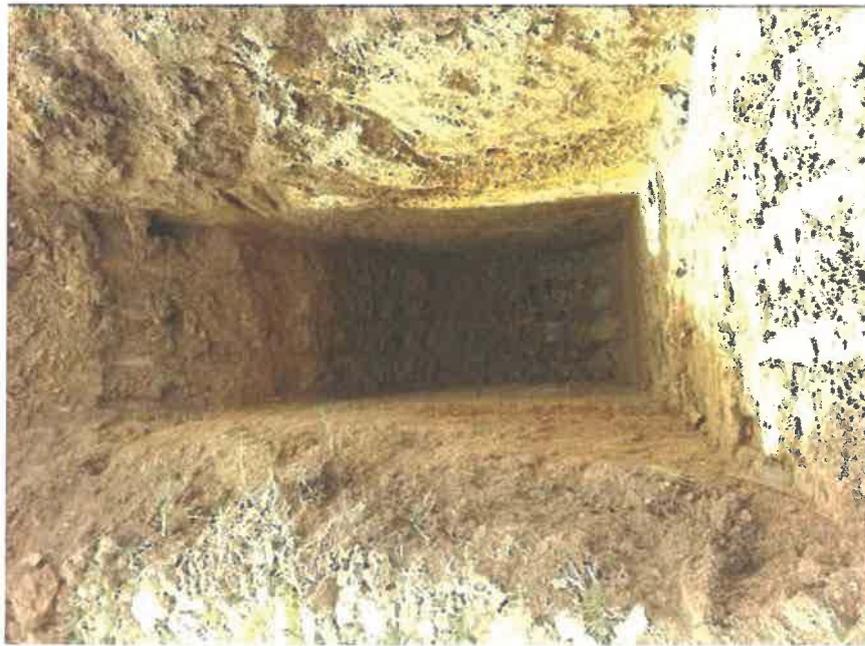
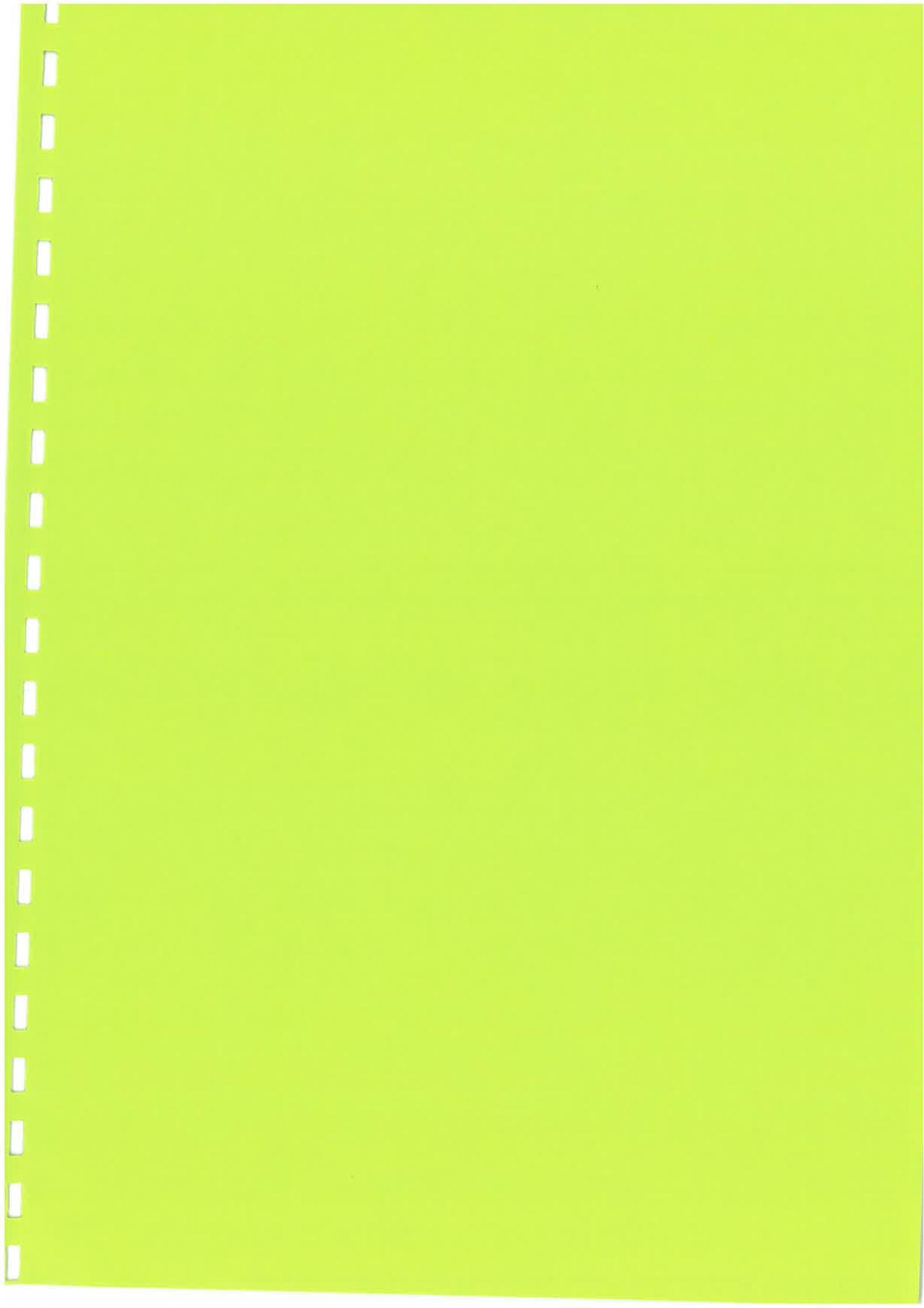


Abbildung Nr. 16 (90°)
Blick in Schurf 7



Abbildung Nr. 17
Boden aus Schurf 7

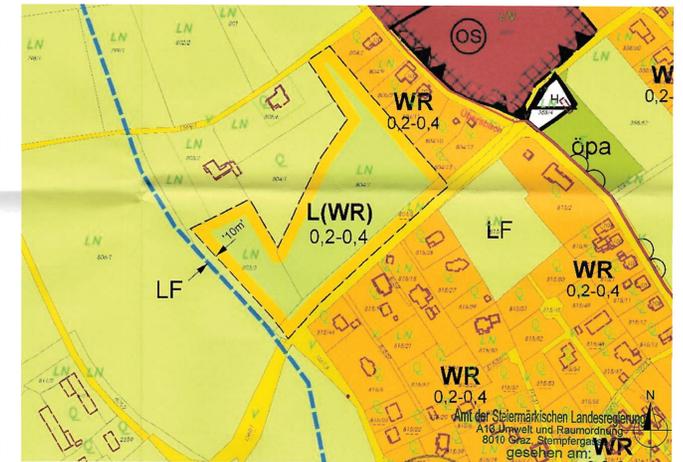




- Legende:**
- Grenze des Planungsgebietes
 - Bestehende Gebäude
 - Grundstücke
 - Hochwassergefährdungsbereich (100jährig)
 - Geplante Verkehrsflächen - Asphaltband
 - Spiel-/Allgemeine-/Grünfläche
 - Bestehende Grünelemente
 - Geplante Grünelemente
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Obsolete Grundstücksgrenzen
 - Baugrenzlinie
 - ▲ Bevorzugt Erschließung
 - RW-Kanal
 - Hauptfirstrichtung
- 317⁵⁰ = Fertige Fahrbahn-Oberkante



Luftbild



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan 1.0. April 2018

Flächenaufstellung			[m ²]	[%]
Grundstück 1	992 m ²	4.25 %	Grundstück 10	1 270 m ² 5.44 %
Grundstück 2	1 170 m ² 5.01 %	Grundstück 11	955 m ² 4.09 %	
Grundstück 3	1 290 m ² 5.53 %	Grundstück 12	1 100 m ² 4.71 %	
Grundstück 4	1 365 m ² 5.85 %	Grundstück 13	955 m ² 4.09 %	
Grundstück 5	1 000 m ² 5.28 %	Grundstück 14	1 368 m ² 5.86 %	
Grundstück 6	1 000 m ² 5.28 %	Grundstück 15	1 350 m ² 5.78 %	
Grundstück 7	1 000 m ² 5.28 %	Grundstück 16	1 100 m ² 4.71 %	
Grundstück 8	1 275 m ² 5.46 %	Grundstück 17	1 000 m ² 5.28 %	
Grundstück 9	955 m ² 4.09 %	Summe Grundstücke	19 145 m² 82.02 %	

Aufschließungsstraße	2 833 m ²	12.14 %
Grünflächen/sonstige Flächen	1 364 m ²	5.84 %
Gesamtes Planungsgebiet	23 342 m²	100.00 %

TEILBEBAUUNGSPLAN

Datum: 16. Feb. 2018

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Teilbauungsplan "Schalk-Welsdorf"

10. April 2018

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

16.02.2018

Teilbauungsplan		Blatt:	Plan:	Skiz:
Teilbauungsplan				A
Blatt:	01 (Bismarckstrasse)	Plan:	1:500	
Datum:	14.02.2018			

ZT RICHTERARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LEBENSCHAFTSBERATUNG

Bismarckstrasse 12, 8280 Fürstenfeld, tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33
e-mail: office@richter-architektur.at homepage:richter-architektur.at