



BAUAMT Fürstenfeld

Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**

Eingel. 10. Juli 2017

Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

Zl.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



TEILBEBAUUNGSPLAN „Buchegger“ 2. Änderung

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

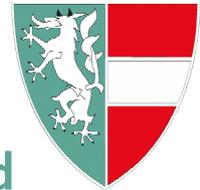
Beschluss





INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	5
ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
1. Bestehende ortsplannerische Festlegungen.....	7
2. Festlegungen im Bebauungsplan „BUHEGGER“	8
TEILBEBAUUNGSPLAN	9



Teilbebauungsplan „Buchegger“

Erstellt für die Parzellen: 818/5, 818/6, 818/8, 818/9, 818/10, 818/11, 818/12, 818/13, 1568/6 (tw) auf Grundlage der Neuteilung der Grundstücke, durchgeführt von Vermesser Dipl.-Ing. Dieter Schalk vom 05.05.1997 GZ: 1944/97 und in Anlehnung an einen Parzellierungsentwurf vom 30.05.2017

Katastralgemeinde: Übersbach

Derzeitige Ausweisung im Flächenwidmungsplan: Aufschließungsgebiet für „reines Wohngebiet“
Bebauungsdichte 0,2-0,4

Erstellt und geändert von : Büro Architekt Dipl.-Ing. Heinz Malek
Körösisstraße 17/III
8010 Graz

2. Änderung von: Büro Architekt Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein
Hauptplatz 10
8280 Fürstenfeld



Verordnungs des Teilbebauungsplans „Buchegger“ dessen 2. Änderung der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen nach §40 Abs. 6 Ziff. 2 StROG 2010 i.d.g.F. in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und in seiner Sitzung am 10.07.2017 beschlossen hat.

Der Teilbebauungsplan „Buchegger“, in der Fassung 2. Änderung - bestehend aus dem Planwerk, Wortlaut und Erläuterungsbericht, GZ: 11/02/17, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld - tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Die Stadtgemeinde:

Fürstenfeld am 10.7.2017



.....
Bürgermeister
Werner Gutzwar

Der Planverfasser:

Fürstenfeld am

ARCHITEXT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEW EIN
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz
Tel.: 03382 53964 Fax: DW 30

..... GZ: 11/02/17

Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

Die Aufsichtsbehörde:

Graz am 24.10.2017



.....
für die Steiermärkische Landesregierung

WORTLAUT

1. Die ~~Bauplätze Grundstücke Nr. 818/5, 818/6, 818/8, 818/9, 818/10, 818/11, 818/12, 818,13; KG Übersbach~~ sind der Nutzung nach dem „reinen Wohngebiet“ gemäß § 23 Abs. 5 lit. a des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. zugeordnet und umfassen die im Planwerk als Planungsgebiet dargestellten Flächen im Ausmaß von ca. 8.430 m².
2. Auf den Bauplätzen dürfen nur Wohnobjekte in Form von Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise errichtet werden.
3. Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Bebauungsdichte ist einzuhalten. Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,4 festgelegt.
4. Die im Verordnungsplan festgelegte Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Quergiebel sind zulässig.
5. Die Hauptfirste sämtlicher Gebäude sind in Längsrichtung der Objekte anzuordnen.
6. Die Objekte sind in Form von Langhäusern in einem Verhältnis von mindestens 1:1,2 zu errichten.
7. Die Geschoßanzahl der einzelnen Gebäude auf sämtlichen Bauplätzen wird mit einem Erdgeschoß, mit zusätzlich ausbaufähigem Dachgeschoß festgelegt; ein Kellergeschoß ist möglich.
8. Die Gebäudehöhe darf bergseitig max. 5,00 m und talseitig max. 8,00 m betragen.
9. Fassadenverkleidungen mit Faserzementplatten und ähnlichem sind nicht zulässig.
10. Sämtliche Dächer **von Haupt- bzw. Wohngebäuden** sind als symmetrische Satteldächer, eventuell mit Schopfwalm, auszubilden.
11. Die Dachneigung hat 30 bis 45 Grad zu betragen.
12. Die Kniestockhöhe darf 1,25 m nicht überschreiten.
13. Für die Dacheindeckung dürfen Tondachziegel oder Betondachsteine in roter oder rotbrauner Farbe verwendet werden.
14. Die jeweiligen Baugrenzlinien, wie im Verordnungsplan dargestellt, sind einzuhalten.



Stadtgemeinde Fürstenfeld“
Teilbebauungsplan „Buchegger“

15. Die Garagen können sowohl als Einzelobjekt, als auch angebaut an das Hauptobjekt errichtet werden. Ebenso können Carports errichtet werden.
16. Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze vorzusehen.
- ~~17. Die Dächer der Gargen bzw. der Nebengebäude sind als Satteldächer auszuführen, weiters ist das gleiche Dachdeckungsmaterial wie bei den Hauptdächern zu verwenden.~~
18. Auf jedem Bauplatz darf jeweils nur ein Nebengebäude errichtet werden.
19. Die Zuleitung von Strom und Telefon hat mittels Erdkabel zu erfolgen.
20. ~~Nach Verlegung der Hochspannungsleitung gelten die alternativen Baugrenzzlinien wie im Verordnungsplan dargestellt. Innerhalb des von Baugrenzzlinien umschlossenen Bereiches können Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Regelungen über Abstände gemäß §13 Stmk BauG 1995 idGF. frei situiert werden.~~
21. Die nicht in das öffentliche Gut übernommenen Verkehrsfläche ist als Privatweg zu errichten. Auf Antrag ist die Übernahmen in das öffentliche Gut möglich.
22. Es darf keine Verkehrsverbindung zwischen dem öffentlichen Weg 1567/1 und dem privaten Weg 1568/6 geschaffen werden.
23. Es wird empfohlen die Freiflächen naturnah und standortgerecht zu bepflanzen; heimische Bau- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen. Es dürfen nur niedrig wachsende Sorten verwendet werden.
24. Einfriedungen sind licht- und luftdurchlässig auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig. Weiters dürfen keine Thujenhecken gepflanzt werden.
25. Der Verordnungsplan ist ein wesentlicher Teil dieser Verordnung.



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 5.10.2014
DI Dr. Skerbetz e.h.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

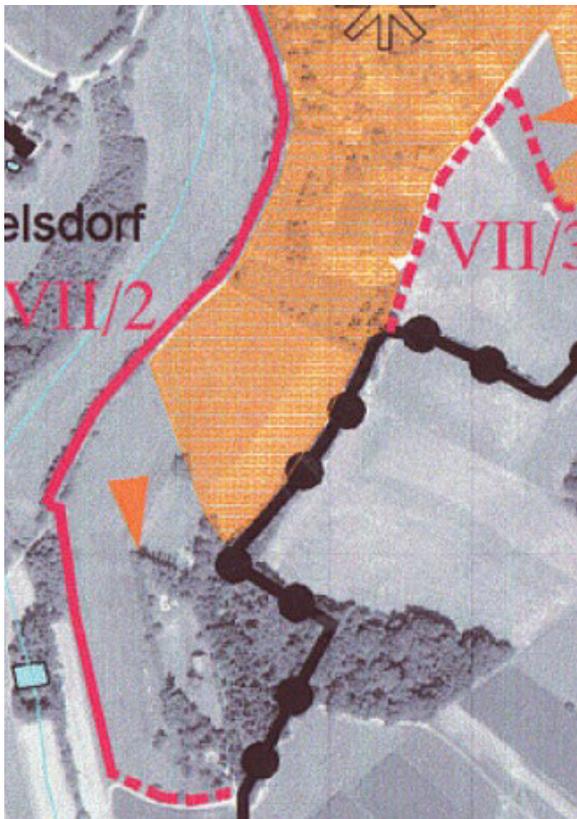
1. BESTEHENDE ORTSPLANERISCHE FESTLEGUNGEN

1.1 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

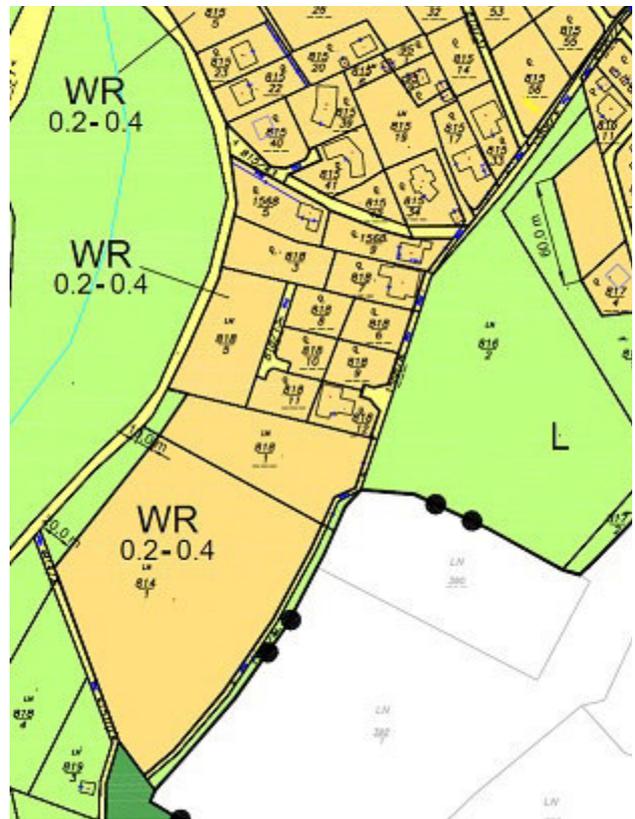
Das Planungsgebiet befindet sich im dem vom rechtskräftigen ÖEK abgedeckten Funktionsraum für die weitere Siedlungsentwicklung im Bereich Welsdorf. Im ÖEK-Wortlaut ist als siedlungspolitisches Ziel die „Auffüllung und Erweiterung von bestehenden Baulandbereichen in Gunstlagen“ festgelegt. Im Entwicklungsplan sind südlich des ggst. Planungsgebietes weitere Entwicklungspotentiale für Wohnen ausgewiesen.

1.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Für das gegenständliche Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Sicherstellung einer geregelten Bebauung über die Vorgaben eines Bebauungsplanes festgelegt. Mit den Festlegungen im Bebauungsplan ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen.



OEK 4.00



FWP 4.00

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN „BUCHEGGER“

2.1 GEBIETSCHARAKTER

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des zentralen Siedlungsgebietes von Fürstenfeld im Bereich der Siedlung Welsdorf, in einer vom Stadtzentrum abgewandten Kuppen-Hanglage. Das Siedlungsgebiet grenzt westlich an den Welsdorfgrabenweg an, welcher im konkreten Bereich derzeit eine Siedlungsgrenze der Stadtentwicklung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlflächen und dem Ensemble des Schloss Welsdorf darstellt. Der Siedlungsbereich weist zeitlich bedingt unterschiedliche Bautypen und Dachformen auf, wobei das Satteldach und das Schopfwalmdach für Einfamilienwohnhäuser prägend in Erscheinung treten.

2.2 ERSTFASSUNG UND ÄNDERUNGEN

Grund für die Erstellung des Bebauungsplanes ist das siedlungspolitische Interesse der Gemeinde, sowie das Erfordernis einer Neuteilung und die Klärung der inneren Erschließung. Die primäre Aufgabe dieser Planungsmaßnahmen ist die Schaffung von geeigneten Bauplätzen für die Errichtung von Wohnhäusern in gestalterischer Anpassung. Die Festlegung der Gestaltungsform von Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern basiert auf Grund der in diesem Bereich bestehenden Bebauung sowie einer Anpassung an diese. Die Erhaltung des in diesem Planungsbereich bestehenden Erscheinungsbildes ist im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde von Bedeutung. (vgl. Erläuterungen TBP Buchegger, Arch. Heinz Malek).

Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurde eine Teilung durch Dipl. Ing. Dieter Schalk, GZ: 1944/97 vom 05.05.1997 durchgeführt. Mit der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes wurde im Bereich der Bauplätze 1 u. 4 eine Umstrukturierung und Reduzierung auf 8 Bauplätze festgelegt, diese Neuteilung wurde jedoch nie umgesetzt.

Die 2. Änderung greift die Erstfassung des Bebauungsplans „Buchegger“ wieder auf und legt 9 Bauplätze fest, wobei aufgrund der Umsetzungspraxis eine Angleichung von Form und Größe der östlich liegenden Parzellen an jene am Welsdorfgrabenweg erfolgt. Hinsichtlich der festgelegten Baugrenzl意思 mit 3 Meter Grenzabstand wird im Wortlaut ergänzt, dass bei einer maximalen Ausnutzung der Geschoszahl der baugesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand gemäß § 13 des Stmk. Baugesetzes einzuhalten ist. Die inzwischen gewidmeten Verkehrsflächen sowie die mit der Flächenwidmungsplanung erfolgte Bebauungsdichteanhebung von 0,1-0,3 auf 0,2-0,4 wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsgrad wurde auf das ortsübliche Maß von 0,4 angehoben. Da die Erdverkabelung inzwischen durchgeführt wurde sind die „alternativen“ Baugrenzl意思 hinfällig. Die im Planwerk festgelegte Dachneigung von 30-45 Grad wurde auch im Verordnungswortlaut festgelegt.

TEILBEBAUUNGSPLAN

C by Ohnewein: Dieser Plan ist geistiges Eigentum des Architekturbüro Ohnewein und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Die missbräuchliche Verwendung wird gerichtlich verfolgt.

PLANUNGSBEHÖRDE		STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
PROJEKT		TBPI Buchegger 2. Änderung
PLANVERFASSER		ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEWAIN 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30



DIE BEHÖRDE:	PLANVERFASSER:
	
BGM WERNER GUTZWAR	ARCH. DI FRIEDRICH OHNEWAIN

PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN WOHNHAUS
PLANUNGSPHASE	Beschluss



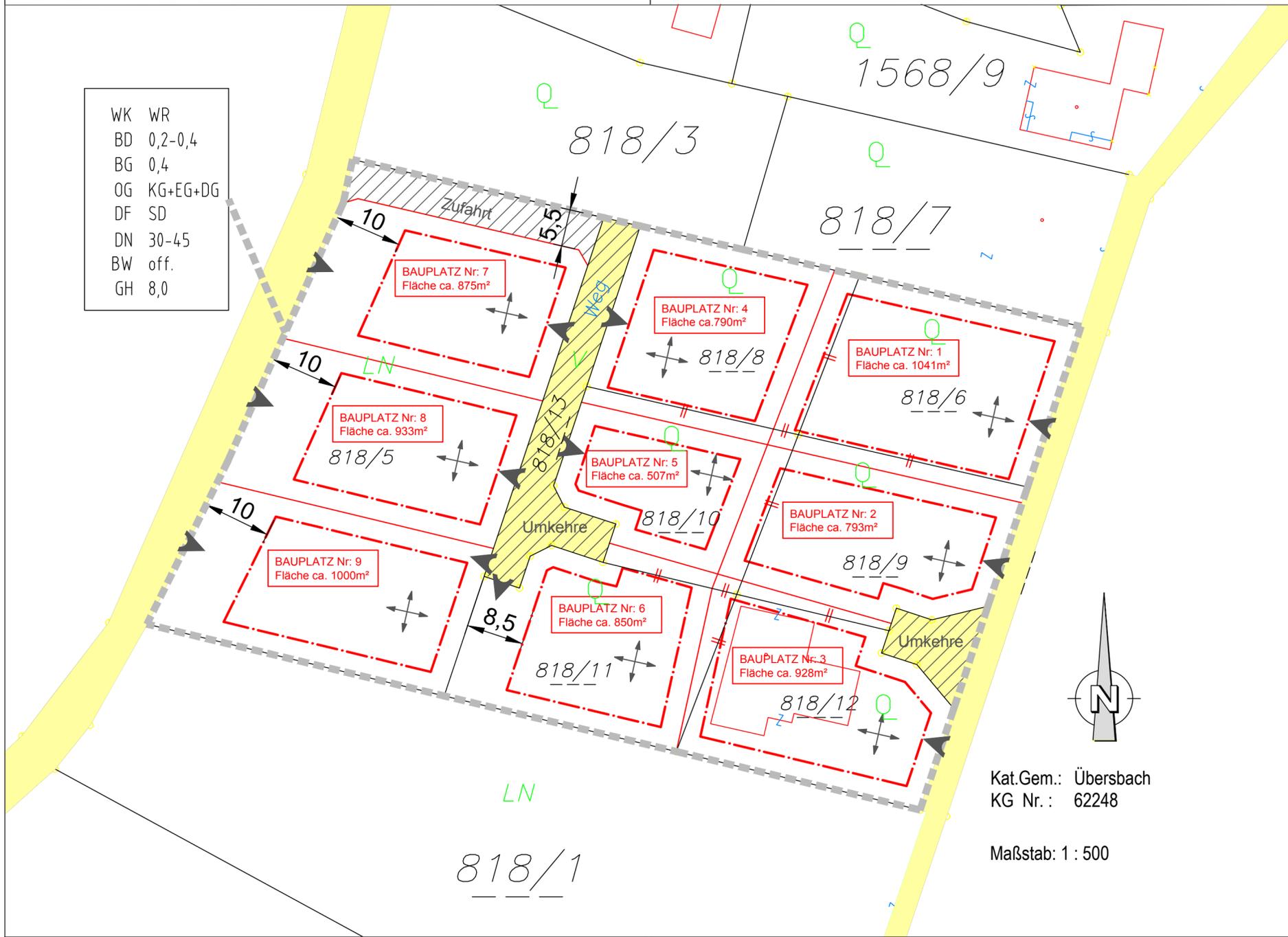
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 5.10.2017
DI Dr. Skerbetz e.h.

DATEINAME	Fürstentum_Fürstenfeld_Bebauungspläne\WG_Buchegger\CAD
-----------	--

MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500	WL	FO	-

PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
	GZ: 11/02/17	01	06. Juli 2017

Teilbebauungsplan Buchegger



PLANUNGSBEHÖRDE	STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD		
PROJEKT	TBPI Buchegger 2. Änderung		
PLANVERFASSER	ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30		
DIE BEHÖRDE:	BGM WERNER GUTZWAR	PLANVERFASSER:	ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN
PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN WOHNHAUS		
PLANUNGSPHASE	Beschluss		
DATEINAME	Fürstenfeld_\Bebauungspläne\WG_Buchegger\CAD		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500	WL	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
	GZ: 11/01/17	01	06. Juli 2017

architekturbüro ohnewein

Teilbebauungsplan Buchegger

© by Ohnewein: Dieser Plan ist geistiges Eigentum des Architekturbüros Ohnewein und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Die missbräuchliche Verwendung wird gerichtlich verfolgt.