



Fachabteilung 13A

GEMEINDE ALTENMARKT

An die  
Rechtsanwaltskanzlei  
Mörth, Ecker, Korp, Filzmaier

Herrengasse 22  
8010 G r a z

GZ: FA13A-10.10 A 2-04/96

Ggst.: Ihr Schreiben vom 12.06.2003,  
Teilbebauungsplan „Fabiangründe“.

Zu Ihrem Ersuchen um Überprüfung der „Causa Gemeinde Altenmarkt „Fabiangründe“ darf Nachfolgendes mitgeteilt werden.

Mit Schreiben der Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld vom 04.03.2003 wurden die Bebauungsplanunterlagen „Fabiangründe“ zur Ordnungsprüfung gemäß § 100 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 der Aufsichtsbehörde vorgelegt. Die fachliche und rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass der Inhalt des Flächenwidmungsplanes 3.0 im Bebauungsplan vollständig und korrekt wiedergegeben wurde. Der Bebauungsplan entspricht auch den Mindestinhalten des § 28 Abs. 2 ROG 1974 i.d.g.F. und es wurden folgerichtig auf Grund der teilweisen Lage im Ortsbildschutzgebiet bzw. in einem sensiblen Ortsbildbereich gemäß § 28 Abs. 4 ROG 1974 i.d.g.F. zusätzliche Angaben zur Erhaltung und Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes gemacht. Die im Zuge der Auflage bzw. der Anhörung erhobenen privaten Einwendungen wurden fachlich ausreichend begründend abgelehnt sowie den Einwendungen der öffentlichen Dienststellen vollinhaltlich entsprochen.

Hierauf hin wurde der Gemeinde mit Schreiben der Fachabteilung 13A vom 02.04.2003 mitgeteilt, dass seitens der Aufsichtsbehörde gegen den Teilbebauungsplan „Fabiangründe“ kein Einwand erhoben wird. Auf Grund der Kundmachung des Teilbebauungsplanes in der Zeit vom 18.03.2003 bis 02.04.2003 an der Amtstafel der Gemeinde ist diese Verordnung mit 02.04.2003 in Rechtskraft erwachsen.

→ Umweltrecht und  
Energiewesen

Raumordnungsrecht

Bearbeiter: Dr. Gollner  
Tel.: (0316) 877-2611  
Fax: (0316) 877-3490  
E-Mail: fa13a@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 02. Februar 2004

-4. Feb. 2003

EINGEG. Erl.....

Ergeht nachrichtlich an:

1. die Fachabteilung 16B, im Dienstweg,
- ✓ 2. die Gemeinde 8280 Altenmarkt bei Fürstenfeld 26.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Steiermärkische Landesregierung

Dr. Gollner eh.

F.d.R.d.A.: *Schurmer*



**Architekt**  
Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

# GEMEINDE ALTENMARKT BEI FÜRSTENFELD



## TEILBEBAUUNGSPLAN

„Fabiangründe“

### WORTLAUT

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Fachabteilung 13 B  
Graz, Gumpelgasse 7  
gestempelt: 26.3.2003

# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

## VERORDNUNG (WORTLAUT)

# TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

Gemäß den §§27 u. 28 in Verbindung mit den §§29, 31 und 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld, in seiner Sitzung vom 26.02.2003, den Teilbebauungsplan "Fabiangründe" 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 "Fabiangründe" erstreckt sich gemäß Teilungsvorschlag- E-mail vom 19. 6. 2002, DI Schalk, auf das Grundstück mit der Nr.776, Teilfläche im Ausmaß von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, KG Speltenbach. Das Grundstück mit der Nummer 776 ist im Flächenwidmungsplan 2.00 als Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet „L(WA)“ ausgewiesen.

Die Bebauungsdichte beträgt 0,2 – 0,4.

Der südliche Großteil des Planungsgebietes liegt im Ortsbilschutzgebiet.

Die Abgrenzung des Planungsraumes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

### §3 Inhalt und Festlegungen des Bebauungsplanes

#### a.) Anlässlich der baubehördlichen Genehmigung ist festzulegen:

(1) **Verwendungszweck der Bauten und Objekte**

Für eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 776 im Gesamtausmaß von ca. 6.000 m<sup>2</sup>, KG Speltenbach, Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie "Allgemeines Wohngebiet" des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. zulässig sind.

(2) **Bebauungsdichte**

Im Flächenwidmungsplan 2.00 ist die Bebauungsdichte für das Grundstück mit mindestens 0,2 und maximal 0,4 festgelegt.

(3) **Grundstücksabstände**

Lt. Baugrenzl原因en des Teilbebauungsplanes.

(4) **Bauweise**

Die baulichen Anlagen sind in offener Bauweise zu errichten. Nebengebäude sind freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

(5) **Wendeplatz**

Ein Teil des Aufschließungswegs ist als Wendeplatz vorgesehen.

(6) **Baugrenz-, Fluchtlinien**

Die innerhalb der Baugrenzl原因en dargestellten Baukörper stellen keine verbindliche Festlegung einer Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung dar.

Die straßenseitige Baufluchtlinie ist einzuhalten.



# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

Die Bebauung hat, im Falle von Bauetappen, beginnend mit der straßenseitigen Gebäudefluchtlinie Richtung Norden zu erfolgen.

### (7) Geschosszahl

Die Anzahl der Geschosse darf nicht überschritten werden und ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die maximale Geschossanzahl beträgt 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss.

### (8) Einfriedungen

Abzäunungen sind auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken. Ortsübliche Zäune bis 1,50 m und Pflanzenzäune bis maximal 1,60 m sind erlaubt. Maschendrahtzäune sind von vornherein auszuschließen. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

Heckenpflanzungen sollen aus attraktiven Blütensträuchern bestehen; keine Thujen.



### (9) Ver- und Entsorgung:

(9.1) Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

(9.2) Die Kanal- und Wasserversorgung hat über das vorhandene öffentliche Netz zu erfolgen. Der Verlauf des projektierten Kanals ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

(9.3) Erforderliche Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Bauverfahren abzuhandeln.

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

(9.5) Kontroll- und Putzschächte zum Anschluss eines Grundstückes sind an der Grundstücksgrenze zu situieren.

# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

### (10) Meteorwässer

(10.1) Meteor- und Oberflächenwässer sind generell zur Versickerung zu bringen.

### (11) Angrenzende Flächen und Grundstücke

Im Anschluss an den bestehenden Planungsraum ist ein Fußweg von der Umkehre vorgesehen (siehe gelbe Verkehrsfläche in der planlichen Darstellung).

### (12) Erschließung und Verkehrsflächen

(12.1) Die verkehrsmäßige Erschließung hat über die Straße mit der Grundstücksnummer 793 ( öffentlicher Weg ), deren Verlauf in der zeichnerischen Darstellung festgelegt ist, zu erfolgen.

(12.2) Die Fahrstraße und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten sind befestigt und staubfrei auszubilden. Die Bodenversiegelung ist im Bereich der Parkplätze durch Verwendung von Verbundsteinen möglichst gering zu halten. Die Breite des befestigten Fahrstreifens (Asphalt oder Markadan) ist mit 3 m zu begrenzen und beidseitig ein befestigtes Parkett mit max. 1 m Breite auszuführen.

(12.3) Flächen für den ruhenden Verkehr sind gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. vorzusehen.

(12.4) Eine rechtlich gesicherte Zufahrt ist der Behörde bei der Bauverhandlung nachzuweisen.

(12.5) Es sind keine Besucherparkplätze vorgesehen, der Müllplatz ist laut Plan unter Verwendung von Verbundsteinen zu gestalten.

### (13) Garagen

Hausgaragen sind im Hauptgebäude vorzusehen. Die Situierung der Zufahrt ist einzuhalten.

Keine voll- oder halb-versenkten Garagen.



# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

### b) Festlegung zur Äußeren Gestaltung der Objekte:

#### (1) Dachneigung und Dachdeckung

Dächer sind mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 40° und höchstens 45° auszuführen. Keine Walmdächer.

Eine für sämtliche Gebäude einheitliche Dachneigung und Dachdeckung ist unbedingt anzustreben.

Dachdeckungen haben sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung zu halten und in kleinteiligen Materialien in rot zu erfolgen, wobei Blech- und Welleternitdeckungen ausgeschlossen sind.

#### (2) Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Sie orientiert sich an ihrer Stellung gegenüber dem Hang und verläuft hangparallel.

#### (3) Gebäudehöhen

##### (3.1) Dachhaut

Die Höhe der Verschneidung der Dachhaut mit der Gebäudeflucht darf höchstens 4,50 m über Geländeoberkante betragen. Pultdächer für Hauptgebäude sind ausgeschlossen.

##### (3.2) Gesamthöhe

Die Gesamthöhe gem. §4, Abs. 31 des Stmk. Baurecht idgF. darf höchstens 9,00 m betragen.

#### (4) Hauptbaukörper

sind als Langhaus auszuführen und sollen eine Rechtecksform aufweisen.



# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

Der Haupttrakt hat ein Verhältnis von **mindestens 3:2** (Länge zu Breite) aufzuweisen. (z B: 12m : 8 m )

### (5) Färbelung

Für die Färbelung sind helle Farbtöne zu wählen, diesbezüglich erfolgt eine Festlegung anlässlich des Baugenehmigungsverfahrens. Öffnungen können in kontrastierenden Farbstellungen ausgebildet werden. Die architektonische Gestaltung soll ein harmonisches Erscheinungsbild unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der umgebenden Landschaft gewährleisten.

### (6) Giebelfelder

Die Giebelfelder sind gemauert und verputzt auszuführen. Holzschalungen sind nur für den Nebentrakt zulässig.

Holzteile:

Sämtliche von außen sichtbaren Holzteile können unbehandelt bleiben oder sind in einem hell- bis mittelbraunem Farbton zu streichen.



### (7) Traufausbildung

Die Traufen sind mit Hohlkehlen auszuführen.

## c) Gestaltung von Freiflächen

### (1) Schonung des Gehölzbestandes

Die Hecke im westlichen Teil des Grundstücks mit der Nr. 622/3 ist zu erhalten und vor Bauschäden zu bewahren; ist dies durch unvorhergesehene Ereignisse nicht möglich, ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### (2) Gärtnerische Gestaltung

Der gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen ist besonderes Augenmerk zu widmen, dies gilt für die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher.

# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

### (3) Heckenpflanzungen

Strauch- und Heckenpflanzungen sollen vornehmlich aus bodenständigen Sträuchern, wenn möglich aus Blütensträuchern bestehen. Thujen oder andere ausländische Nadelgehölze sind von vornherein auszuschließen.

Bevor der Konsenswerber um Baubewilligung ansucht, sind die Planungen der Marktgemeinde Altenmarkt zur Ansicht vorzulegen.

### §4 Sonstige Bewilligungen

Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen.

### §5 Inkrafttreten

Sobald der Teilbebauungsplan „Fabiangründe“ von der Landesregierung genehmigt ist, tritt die Verordnung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Fürstenfeld, am 3.2. 2003

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

*F. Ohnewein*  
Gz: 09/03/03

(Arch. DI Friedrich Ohnewein)

*Albert Samer*

(Bgm. Albert Samer)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Fachabteilung 18 B  
Graz, Stempfergasse 7  
gesehen am: 26.3.2003

# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1.) Allgemeines

Der Teilbebauungsplan "Speltenbach- Fabian" erstreckt sich gemäß Teilungsvorschlag- E-mail: vom 19. 6. 2002, DI Schalk, eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 776 im Ausmaß von ca.6.000 m<sup>2</sup> KG Speltenbach. Das Teilgrundstück mit der Nummer 776 ist im Flächenwidmungsplan 2.00 als Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet „L(WA)“ ausgewiesen.

Der Teilbebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis dar, um das ggst. Grundstück, welches im vorhandenen Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet "L(WA)" liegt, zusammen mit der Errichtung der Kanalisation in vollwertiges Allgemeines Wohngebiet "WA" umzuwandeln zu können. Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des ggst. Grundstücks erreicht. Der ggst. Teilbebauungsplan behandelt das Vorhaben, das ggst. Grundstück im Rahmen der Kategorie "Allgemeines Wohngebiet" des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. vornehmlich für Gebäude, die dem Wohnbedarf dienen, zu nutzen und die für diese Nutzung erforderlichen Freiflächen am Grundstück vorzusehen. Damit sich die Baukörper und sonstige bauliche Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, wurden entsprechende Vorgaben in den Teilbebauungsplan aufgenommen.

### 2.) Lage und Aufschließungserfordernisse

Das ggst. Grundstück liegt in ebenem Gelände und weist daher keine Aufschließungserschwernisse auf.

Der südlich an den Planungsraum anschließende Weg mit der Nr. 793 verfügt bereits über Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen, die in den Planungsraum weitergeführt werden können.

Ein im Westen des Grundstücks verlaufender Weg kann über den vorgesehenen Fuß- und Radweg erreicht werden.

# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

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

Die baulichen Anlagen sind aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes in offener Bauweise zu errichten. Die Hauptkörper sind aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes als Langhaus mit Quertrakten in auszuführen. Die Ausrichtung der Häuser orientiert sich an der Geländestruktur bzw. am Ortsbild.

Grundstücksabstände sind laut Baugrenzlinien einzuhalten.

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

Die Anzahl der Geschosse darf die maximale Geschoszahl von 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss nicht überschreiten.

Gebäude sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die im Teilbebauungsplan schematisch dargestellten Baukörper sind als Vorschlag für eine mögliche Bebauung zu verstehen, somit ist die Situierung der Baukörper innerhalb der Baugrenzlinien nicht verbindlich festgelegt, jedoch ist die Baukörperform einzuhalten.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild zu ermöglichen, sind Dächer mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35 und maximal 40° auszuführen, wobei für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung und Dachdeckung anzustreben ist. Die Dachdeckungen haben sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung zu halten und sind möglichst in kleinteiligem und rotem Material auszuführen. Blech- und Welleternitdeckungen sind nicht zulässig. Die Hauptfirstrichtungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Ausgestaltung der Giebelfelder hat unter Bezug auf das Ortsbild gemauert und verputzt zu erfolgen.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen auf die umgebende Landschaft und die vorhandenen Bebauung abzustimmen, des weiteren sind für die Färbelung helle Farbtöne zu wählen. Um das Erscheinungsbild der Gebäude aufzuwerten sind für Öffnungen kontrastierende Farbstellungen zulässig. Von außen sichtbare Holzteile sind in einem der Farbgebung des Baukörpers entsprechenden hell- bis mittelbraunem Farbton zu streichen, können jedoch auch unbehandelt bleiben.

# GEMEINDE ALTENMARKT bei FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN "Fabiangründe"

---

### 4.) Verkehrsflächen

Auf dem Grundstück mit der Nummer 776 ist ein Wendepunkt vorzusehen. Die Ausführung bezüglich der Breite ist dem Verwendungszweck anzupassen, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit zu legen ist.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäß Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. keine vorgesehen.

### 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.

### 6.) Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen

Gemäß §28 Abs.2 Zif.4 "Inhalt der Bebauungsplanung" Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. sind in den Bebauungsplänen jedenfalls die Freiflächen festzulegen.

Des Weiteren werden durch die §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. grundsätzlich Belange der Gestaltung von Freiflächen geregelt.

Abzäunungen sind zur besseren Eingliederung in die Landschaft auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken und, wenn möglich, zu begrünen bzw. mit heimischen Gehölzen auszuführen.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist auf die umliegende Vegetation unbedingt bedacht zu nehmen. Heimische Gehölze und Stauden sollen verwendet werden. Die Verwendung von Thujen und sonstigen ausländischen Gehölzen ist unbedingt zu vermeiden. Für Heckenpflanzungen sind vornehmlich attraktive, heimische Blütensträucher zu verwenden.

Legende:

Funktionsbereiche

- Planungsraum
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze geplante Teilung
- Baugrenzlinie
- ↔ Hauptfirstrichtung
- ↔ Nebenfirstrichtung
- Projektierter Kanal
- H<sub>2</sub>O— Projektierte Wasserleitung
- Stromleitung bestehend
- ➡ Grundstückszufahrt
- I Geschosszahl
- Baufluchtlinie



Vorschlag f. Neubauten u. Sitiuierung



Verkehrsflächen



Grundstücksfläche



Müllplatz



Umkehre



Ortsbildschutzzone

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
 Fachabteilung 16 B  
 Graz, Stumpfnergasse 7  
 gesehen am: 26.3.2003

*(Handwritten signature)*  
 42: 09/03/03  
 14-2-03

PLANVERFASSER :



ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEWAIN

8280 FUERSTENFELD, HAUPTPLATZ 6  
 TEL. 03382 - 5 39 64

GEZEICHNET : M.P.	<h1>TEILBEBAUNGSPLAN</h1>	MASZ - STAB : 1:500
DATUM : Jänner 2003		PROJEKT : TEILBEBAUNGSPLAN Altenmarkt
GEPRUEFT :	Pfad:Raumordnung\Altenmarkt\Bebauungspläne3.0\Fablangründe\spettenboch-aktuell	PLAN NR.:
	PLANINHALT : TEILBEBAUNGSPLAN, LEGENDE	

LN  
779

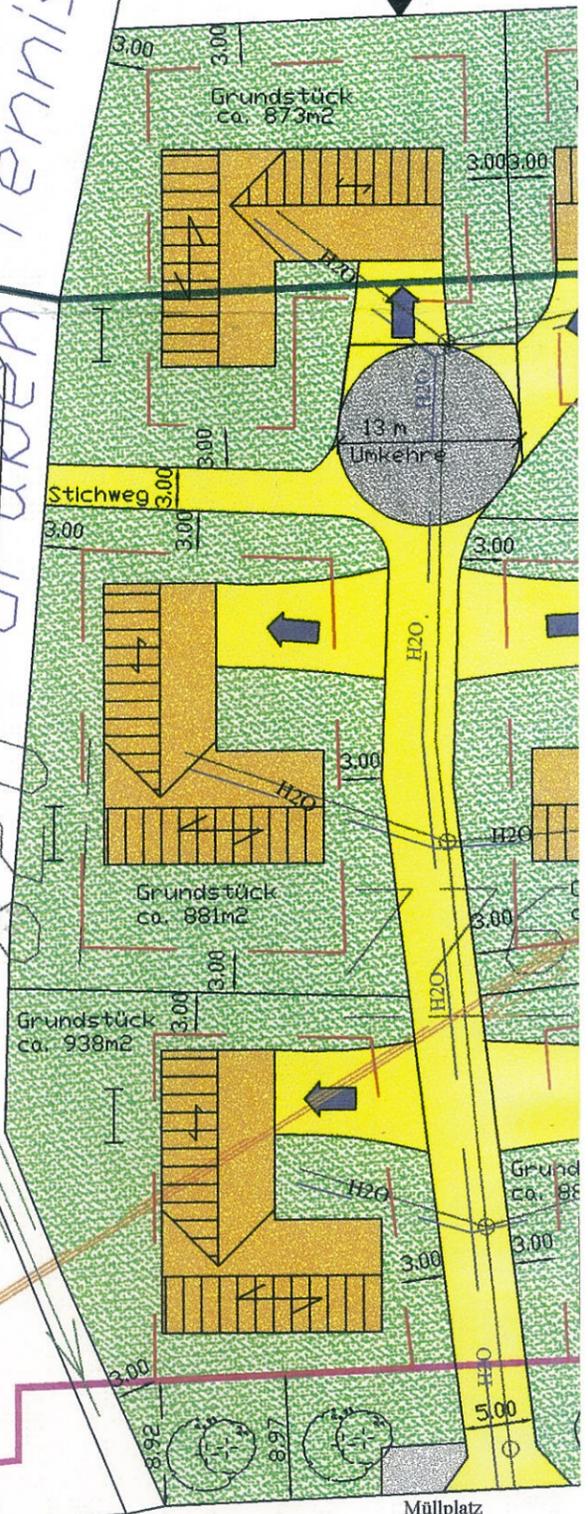
L (W  
1+Dac

Graben Tennisplatz

817

818 < Weg

819



B

C

L (WA) | 0.2-0.4

1+Dach.

offen.

Graben Tennisplatz

824

821

825

48

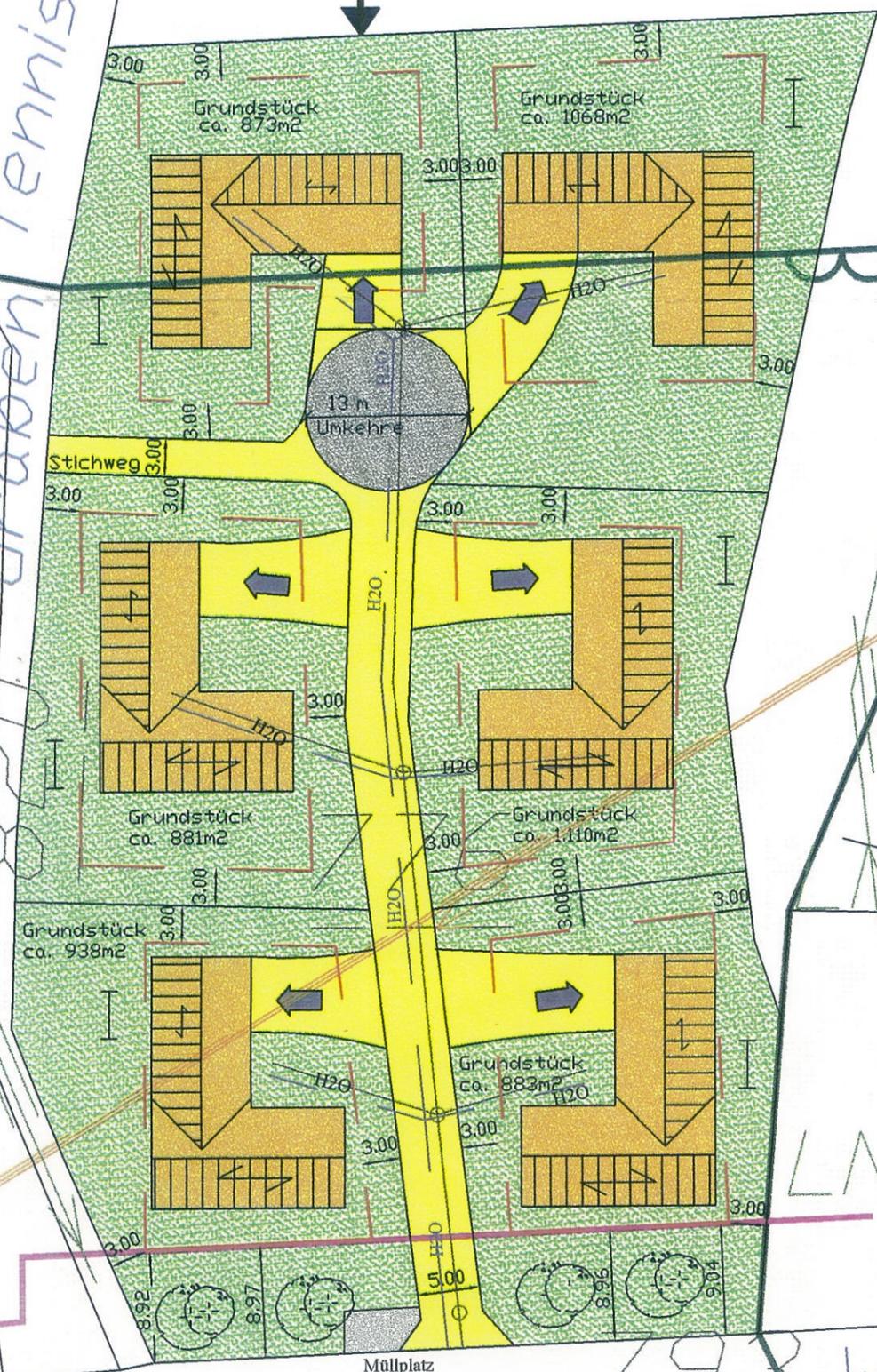
826

193 Weg

860

Graben

838



Müllplatz



0.2-0.4

offen.

824

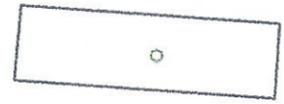
LN

827

1

LN

825



48

827

2

826

LN

793 Weg

860

GRABERN

838

