



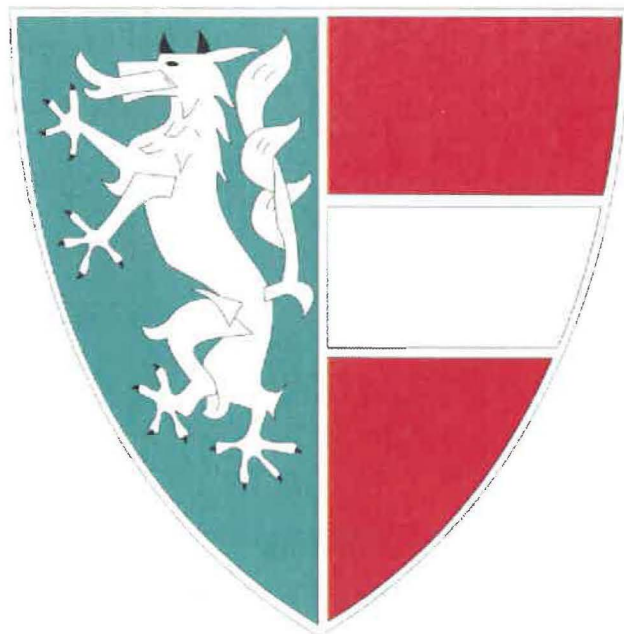
Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 12. J. 2016

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



TEILBEBAUUNGSPLAN „Strobl-Gründe“

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

Beschluss





INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	3
§1 Geltungsbereich	3
§2 Verkehrsflächen	3
§3 Maß der Bebauung	4
§4 Gestaltung der Dachlandschaft	4
§5 Gestaltung der Fassaden	5
§6 Freiflächen / Außenanlagen	5
§7 Ver- und Entsorgungsleitungen	6
§8 Inkrafttreten	6
ERLÄUTERUNGSBERICHT	7
1. Bestehende ortsplanerische Festlegungen	7
2. Festlegungen im Bebauungsplan „STROBL-GRÜNDE“	8
BEILAGE:: Stellungnahme Baukultur	10
TEILBEBAUUNGSPLAN.....	11



WORTLAUT

Verordnung des Teilbebauungsplans „Strobl“ den der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des §40 Abs. 6 Ziff. 2 StROG 2010 i.d.g.F. in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und in seiner Sitzung am 13.12.2016 beschlossen hat.

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht sowie der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung (Planwerk) mit der GZ.:08/03/16, erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld.

§1 Geltungsbereich

- (1) Der Planungsraum für den Teilbebauungsplan „Strobl“ umfasst die im Planwerk als Geltungsbereich gekennzeichnete Fläche im Ausmaß von ca. 6.183 m².
- (2) Soweit der Inhalt des Teilbebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, gelten die Festlegungen des Verordnungswortlautes.
- (3) Bei der Auslegung der ggst. Verordnung sind die Begriffsbestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und des Steiermärkischen Baugesetzes idgF. heranzuziehen.

§2 Verkehrsflächen

- (1) Die Bauplätze sind über den im Planwerk dargestellten Zufahrtsweg zu erschließen und an das bestehende öffentliche Verkehrswegenetz anzubinden.
- (2) Die öffentlichen Verkehrsanlagen und die privaten Hauszufahrten sind zu versiegeln und staubfrei auszubilden.
- (3) Als Mindestabstand zu Verkehrsflächen gelten die festgelegten Baugrenzlinien hinsichtlich der Garagierung von Kraftfahrzeugen und der Lage von Gebäuden gemäß § 3 (3) gegenständlicher Verordnung.



§3 Maß der Bebauung

- (1) Bauplatz: Die im Planwerk vorgesehene Bauplatzeinteilung ist hinsichtlich der Anzahl der Bauplätze einzuhalten.
- (2) Gebäudeorientierung: Für das gegenständliche Planungsgebiet wird eine annähernd hangparallele Ausrichtung der Längsseite der Grundrissform von Wohngebäuden festgelegt
- (3) Baugrenzen / Lage der Gebäude:
 - a. Innerhalb des von Baugrenzen umschlossenen Bereiches können Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Regelungen über Abstände gemäß §13 Stmk BauG 1995 idGF. frei situiert werden.
 - b. Garagen, offene Garagen und anzeigepflichtige Kraftfahrzeugabstellflächen mit Schutzdach (z.B. Carports) sind innerhalb der festgelegten Baugrenzen zu errichten.
 - c. Sonstige Nebengebäude die der Funktionsergänzung zur Wohnnutzung dienen wie z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Schwimmbecken etc. können auch außerhalb von Baugrenzen errichtet werden.
- (4) Bauweise: offen
- (5) Bauweise: gemäß geltendem Flächenwidmungsplan (0,2-0,4)
- (6) Bauweise: maximal 0,4
- (7) Gebäudehöhe: Hauptgebäude maximal ~~8,0 m~~ **7,0 m**
- (8) Maximale Geschöszahl:
Ein oberirdisches Geschöze mit ausbaufähigem Dachgeschoß
Zwei oberirdische Geschöze ohne ausbaufähigem Dachgeschoß

§4 Gestaltung der Dachlandschaft

- (1) Dachform und Dachneigung: Haupt- bzw. Wohngebäude sind mit Satteldach oder versetztem Pultdach (deren höheres Pult in Richtung Bergkammstraße ausgerichtet ist) auszuführen.
- (2) Dacheindeckung: Zulässig sind nicht glänzende Oberflächen mit Farbtöne in Rot, Rotbraun.



- (3) Solartechnische Anlagen (Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen u.dgl.) am Dach sind in oder parallel zur Dachhaut zu errichten. Die Aufständigung von Kollektoren auf Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern ist zulässig.

§5 Gestaltung der Fassaden

- (1) Putze sind in Kalkweiß, Erdfarben oder gedämpften Farbtönen herzustellen.
- (2) Unzulässig ist die Verwendung von Signalfarben sowie vorgehängte Fassaden mit Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen u.dgl.
- (3) Die Art und Proportion, die Anordnung sowie die Farbgebung der Fenster ist auf den Charakter der Gebäude abzustimmen.
- (4) Die geplante Fassadengestaltung ist der Baubehörde noch vor Ansuchen um Baubewilligung zur Einsicht vorzulegen.

§6 Freiflächen / Außenanlagen

- (1) Baukörper sind so zu planen und zu situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt. Geländeänderungen dürfen nur mit weichen, natürlichen Übergängen zum Urgelände vorgenommen werden. Böschungs- und Stützmauern sind unzulässig.
- (2) Einfriedungen und Veränderungen des natürlichen Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der zuständigen Straßenverwaltung abzustimmen. Lebende Zäune müssen in Abhängigkeit von ihrem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden. Die Errichtung von mauerartigen Einfriedungen ist unzulässig.
- (3) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit regionstypischen heimischen Pflanzenarten vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujen ist unzulässig.
- (4) Eine Freiflächenaufstellung von solartechnischen Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen u.dgl.) ist unzulässig.

§7 Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Die Errichtung der technischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom, Telefon od. ähnlichem) hat in Abstimmung mit der Stadtgemeinde vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen.
- (2) Die im Planungsgebiet anfallenden Meteorwässer sind vor Einleitung in einen Regenwasserkanal zu puffern.

§8 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan „Strobl-Gründe“ mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser:

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEWEIN
Staatl. bef. u. beed. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz
Tel.: 03322 53964 Fax: DW 30

..... 07.08/03/16
Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

Bürgermeister:



.....
Werner Gutzwar



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 17.5.2017
DI Dr. Skerbetz e.h.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. BESTEHENDE ORTSPLANERISCHE FESTLEGUNGEN

1.1 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Bebauungsplanung erfolgt als 1. Entwicklungsschritt zu der adäquat durchgeführten ÖEK- und FWP-Änderung „Strobl“.

Im ÖEK-Wortlaut ist für den gegenständlichen Planungsraum eine Siedlungsentwicklung als Abrundung und Lückenschluss zu den dortigen Wohnfunktionen **unter Rücksichtnahme auf den Gebietstypus** festgelegt.

1.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Für das gegenständliche Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan 0.03 „Strobl“ die Sicherstellung einer geregelten Bebauung über die Vorgaben eines noch zu erstellenden Bebauungsplanes festgelegt. Mit den Festlegungen im Bebauungsplan ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (unter Rücksichtnahme auf den Gebietstypus) auszuschließen.

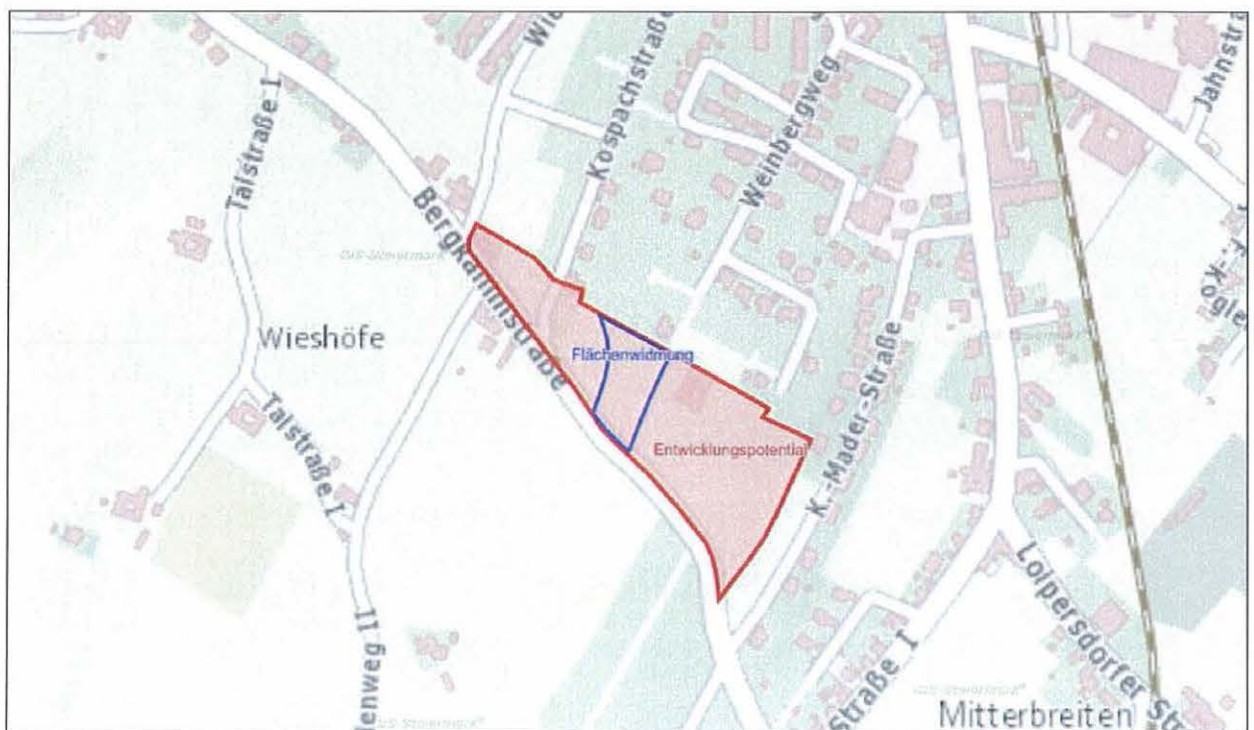


Abb: Planungsgebiet ÖEK 0.01 u. FWP 0.03 „Strobl“

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN „STROBL-GRÜNDE“

Das Planungsgebiet liegt südlich des zentralen Siedlungsgebietes von Fürstenfeld in einer vom Stadtzentrum abgewandten Kuppen-Hanglage und grenzt an die Bergkammstraße an, welche im konkreten Bereich derzeit eine Siedlungsgrenze der Stadtentwicklung zu den südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Kulturflächen und kleinräumigen Siedlungszeilen darstellt.

Rund 100 Meter südöstlich des Planungsgebietes wurde in den letzten Jahren die Siedlungsentwicklung auch jenseits der Bergkammstraße parallel zur Fehringstraße fortgeführt. Diese Siedlungsgebiete befinden sich in topographisch tieferen Lagen die dem Siedlungsraum des Zentralortes und nicht dem Kulturlandschaftsraum zuzuordnen sind.



Abb: Planungsgebiet; Grenze zwischen Kulturlandschaft und Siedlungsraum

Entsprechend den Festlegungen im maßgeblichen ÖEK 0.01 hat die Siedlungsentwicklung unter Rücksichtnahme auf den Gebietstypus zu erfolgen.

Aus Fachsicht der Abteilung 13 *„ist der gesamte Bereich nordöstlich der Bergkammstraße ein „moderner“ Siedlungsbereich mit zeitlich bedingten unterschiedlichen Bautypen und Dachformen, wobei **das Satteldach und das Schopfwalmdach für Einfamilienwohnhäuser prägend in Erscheinung treten, obwohl im unmittelbaren Anschluss an das ggst. BPL-Gebiet auch versetzte Pultdächer errichtet wurden, deren höheres Pult in Richtung Bergkammstraße ausgerichtet wurde und diese Dächer (von Südwesten betrachtet) die optische Wirkung eines Satteldaches erzeugen.** Durch die Verschiedenheit der Bauformen ergibt sich ein heterogenes Erscheinungsbild was in seiner Gesamtheit jedoch wiederum optisch nicht besonders auffällig negativ verhält.*

Die sonstigen Festlegungen im Bebauungsplan richten sich nach den in der Stadtgemeinde für Wohngebiete üblichen Gestaltungsvorgaben.

Die Eingliederung des Planungsgebietes in das Siedlungsbild wird mit den Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan sichergestellt.



Südosten: Siedlungsraum



Nordosten: Kulturlandschaftsraum

BEILAGE:: Stellungnahme Baukultur

Foto) ausgeführt, sich der Straße zuwendet. Flachdächer würden diese Dachlandschaft und die bestehenden Firstlinien unterbrechen und als massive Fremdkörper in dieser einheitlichen Bebauung wirken. Ebenso muss sich die Farbe der Dacheindeckungen auf rot und rotbraun beschränken, um die Dachlandschaft der Bergkammstraße in diesem Bereich zu erhalten - 3 Dachfarben für 4 Bauplätze?!!!!!!

2. Ad. §3 Die max. Gebäudehöhe sollte max. 7,00m beim Hauptgebäude betragen.

Die Kuppenlage des Grundstückes, sowie die Bebauung entlang der Bergkammstraße, welche vom „Köberlhof“, „Prischhof“ und von einer Einfamilienhausbebauung mit roten Satteldächern dominiert wird, ergeben ein harmonisches Landschaftsbild. Die Fernwirkung stellt ein beruhigendes Landschaftsbild dar, welches nur durch eine Weiterführung der bereits seit Jahrzehnten gewachsenen Bebauung mit roten/rotbraunen Satteldächern zu erhalten ist. Auch die in den letzten Jahren an dieser Stelle entstandene Einfamilienhausbebauung fügt sich in dieses Bild ein. Durch die südlich der „Strobl-Gründe“ gelegene neue entstandene heterogene Siedlung muss es Ziel sein, dieses Bebauungsgebiet in seiner Einheit zu erhalten.

Weitere angeführte Gestaltungspunkte unter §5 + §6 sollten beibehalten werden, da sie sich positiv auf die Umgebung auswirken und sich so in das bestehende Erscheinungsbild einfügen.

Aber auch dem Steiermärkischen Baugesetz sollte entsprochen werden:

§43(4) Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird.

Bauen für und mit der Landschaft-Umgebung sollte der vorrangige Gedanke sein.

Die Amtssachverständige

i.V.:

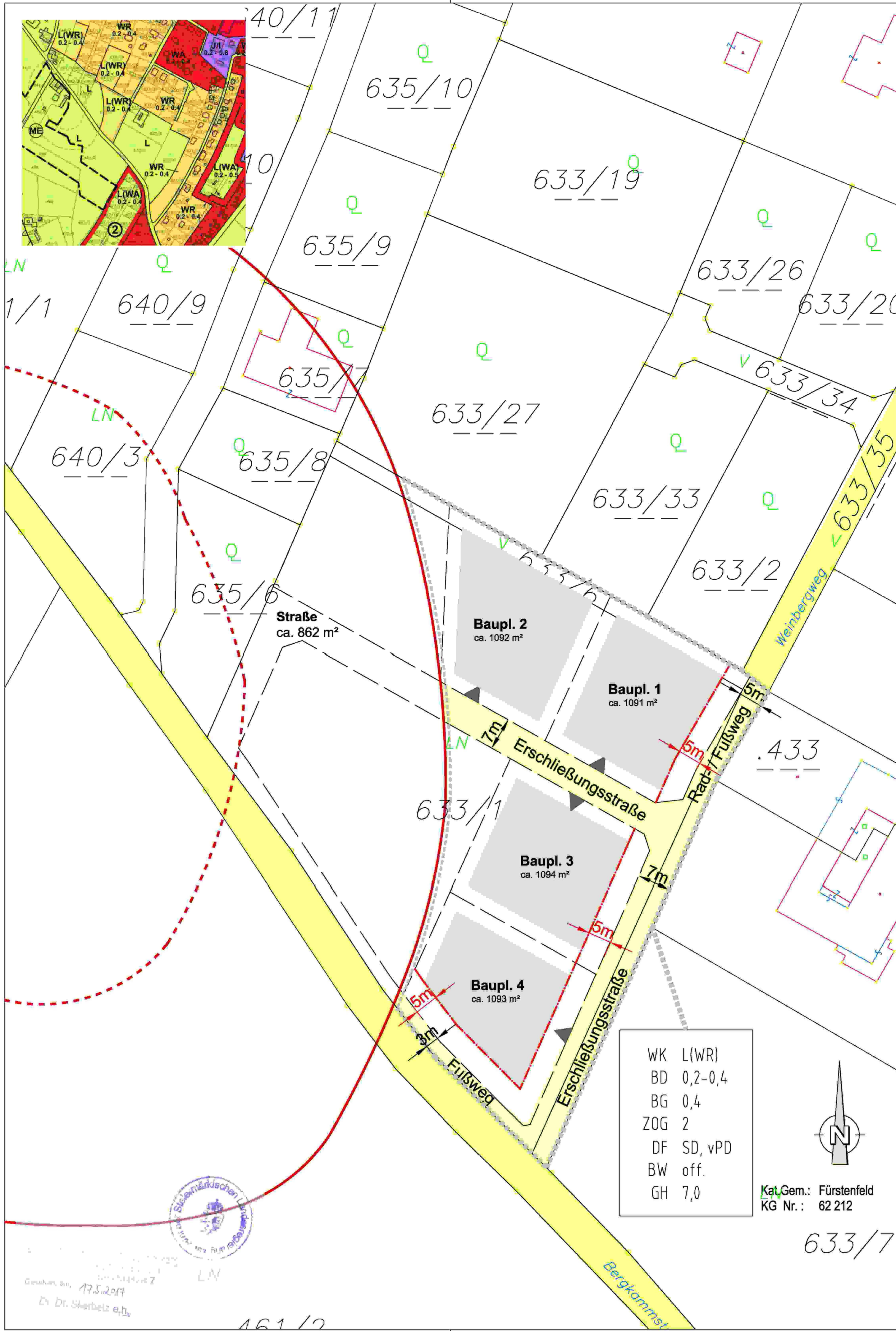


(DI Sabine Siegel)

Durchschriftlich per Mail an:

- 1.) Arch. DI Friedrich Ohnewein – office@ohnewein.at
- 2.) Raumordnungsrechtsreferat, z.H. Dr. Gollner

TEILBEBAUUNGSPLAN



Planzeichen-Legende

FESTLEGUNGEN

GRENZEN

- PLANUNGSGEBIET
- BAUPLATZEINTEILUNG mit Nummerierung und Flächenangabe
= Bereich für die Errichtung von Garagen, Carports etc
- BAUGRENZLINIE, Abstand in Metern

INFRASTRUKTUR

- VERKEHRSFLÄCHE
- HAUPTZUFAHRT zu den Bauplätzen, Situierungsvorschlag

NUTZUNGSSCHABLONE

WK	L(WR)	WIDMUNGSKATEGORIE
BD	0,2-0,4	BEBAUUNGSDICHTERAHMEN
BG	0,4	BEBAUUNGSGRAD maximal
ZOG	2	ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE maximal
DF	FD	DACHFORM SD...Satteldach, vPD....versetztes Pultdach
BW	off.	BEBAUUNGSWEISE off...offen
GH	7,0	GEBÄUDEHÖHE in Meter, maximal

- GERUCHSEMISSIONEN AUS NUTZTIERHALTUNG
- GERUCHSSCHWELLENABSTAND AUS FWP 0.03
- Immissionstech. Beurteilung A15-Luftreinhaltung vom 10.10.2016

PLANUNGSBEHÖRDE	 STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD		
PROJEKT	TEILBEBAUUNGSPLAN STROBL-GRÜNDE		
PLANVERFASSER	ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30		
DIE BEHÖRDE:		PLANVERFASSER:	
 BGM WERNER GUTZW AR		 ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN	
PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN WOHNHAUS		
PLANUNGSPHASE	Beschluss		
DATEINAME	FürstenfeldBebauungspläne\WG_STROBL-GRÜNDE\PLAN		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500	WL	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
	GZ: 08/03/16	02	12.Dez.2016

Teilbebauungsplan Strobl-Gründe

architekturbüro ohnewein

C 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.