

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



BAUAMT Fürstentum

Eingel. -3. Dez. 2008

Zl.



BEBAUUNGSPLAN „Gewerbecenter „Burgauerstraße“

2. Änderung

Wortlaut und Erläuterungsbericht



Änderung Bebauungsplan „Gewerbecenter Burgauerstraße“

VERORDNUNG
(WORTLAUT)

BEBAUUNGSPLAN



Gem. §§ 27 u. 28 in Verbindung mit §§§ 29, 38 und 31 des Stmk. Raumordnungsgesetzes i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom **15. 12. 2008** einstimmig die **2. Abänderung** des Bebauungsplanes „Gewerbecenter Burgauerstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung.

§1 Dieser Wortlaut erhält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

§2 Der Bebauungsplan erstreckt sich auf die Grundstücke Nr. 1642/9, 1642/10, 1642/13, **1642/18** der KG Fürstenfeld, welche im Flächenwidmungsplan 2.0 **und 3.0** als Bauland der Kategorie J/II mit einer Dichte von 0.2 - 0.8 ausgewiesen sind.
Die Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

§3 Festlegung für den Planungsraum:

- (1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:
Nutzungen im Rahmen der Kategorie „Industrie- und Gewerbegebiet II“.
- (2) Bauweise:
Offene Bauweise
Gekoppelte Bauweise im Bereich der Gst.-Nr. 1642/9 und 1642/18
- (3) Grundstückabstände:
Lt. Baugrenzlinien bzw. gem. der Stmk. Bauordnung.
Für Nebengebäude: Mind. 1,0 m zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
- (4) Bebauungsdichte:
Minimal 0.2, maximal 0.8
- (5) Bebauungsgrad:
Maximal 0.6
- (6) Geschosszahl:
Maximal 2 Geschosse für Teilfläche 1
Maximal 3 Geschosse für Teilfläche 2
Maximal 2 Geschosse für Teilfläche 3

2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbecenter Burgauerstraße“



Dachform/Dachdeckung/Dachneigung

Flachdächer, geneigte Satteldächer bis 30° DN,
Sheddächer, keine großflächigen Well eternitdeckungen.

- (8) Gebäudehöhe minimal/maximal:
Hauptgebäude: 4.50m/ 9.50m zweigeschossige Baulandbereiche,
Hauptgebäude: 4.50m/ 14,00 dreigeschossige Baulandbereiche,
Nebengebäude: 3.00m/ 4.50m
- (9) Gebäudeformen:
Großflächige Gebäude mit industriell - gewerblicher Prägung, keine besonderen Vorgaben.
- (10) Einfriedungen:
Ortsübliche Zäune bis 1.50m, auch Maschendrahtzäune, Pflanzenzäune bis maximal 1.60m, Pflanzenachse in mindestens 80 cm Abstand zur Grundgrenze.
Zur Aufschließungsstraße kommissionierungspflichtig.
Kein Stacheldraht.
- (11) Abwässer:
Anschluss an des Ortskanalnetz.
- (12) Meteorwässer:
Versickerung auf eigenem Grund, bzw. gesammelte Einleitung in den Hühnerbach.
(Ansuchen bei der BBL Hartberg, Flußbauamt)
- (13) Erschließung:
Die Wege und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten sind zu befestigen und staubfrei auszubilden.
Die Haupteerschließung erfolgt über den öffentlichen Weg Parz. Nr. 1642/8 über eine Abzweigung von der Landesstraße L 401 gem. best. Verkehrsprojekt bzw. Plandarstellung.

Bei einer Verbauung innerhalb der Sektoren ist entsprechend den Anforderungen, die sich durch die Anlassfälle ergeben, auf die Ausweisung von genügend Parkplatzflächen für PKW's und Schwerverkehr Bedacht zu nehmen.
- (14) Im Bereich der Sicherheitszone des Flugplatzes ist ein Bauabstand von mindestens 40.0m von der nördlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. **die mit dem Sportfliegerclub Fürstenfeld vereinbarte Festlegung einer eingeschränkt bebaubaren Zone im Bereich der Baugrenzlinie bis zur Achse des Flugplatzes einzuhalten.**
- (15) Bei Baumaßnahmen ist die zugehörige Grundstücksfläche ca. auf die Höhe des Straßenniveaus anzuheben.
- (16) Die Einfahrtsbereiche (Landesstraße) sind mit Linksabbiegespuren zu versehen.
Bei der Detailausbildung der Kreuzungsbereiche ist mit der BBL Hartberg das Einvernehmen herzustellen.
- (17) Vor Erteilung der Baubewilligung ist eine wasserrechtliche Bewilligung für die Bebauung bei der Bezirkshauptmannschaft einzuholen.
- (18) Für die Entsorgung der Oberflächenentwässerung durch Einleitung in den Hühnerbach sind Rückhaltemaßnahmen (-becken) vorzusehen bzw. ist diese durch Verrieselung möglich.
- (19) Durch Geländeänderungen dürfen keine negativen Beeinträchtigungen hinsichtlich des Hochwasserabflusses des Hühnerbaches bzw. des Katzelbaches zum Nachteil der L 401 entstehen. Allfällige Auflagen werden im Wasserrechtsverfahren vorzuschreiben sein.
- (20) Eine Vergrößerung des Durchschnittsquerschnittes der Hühnerbachbrücke in km 28,082 der L 401 ist seitens der Landesstraßenverwaltung in absehbarer Zeit nicht vorgesehen..

2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbecenter Burgauerstraße“

- (21) Bei Unterschreitung des Mindestabstandes von 15m zur Landestraße L 401 ist eine Ausnahmegenehmigung bei der BBL Hartberg spätestens im Zuge des Bauverfahrens zu erwirken.

§4 Gestaltung der Baukörper:

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

Planungen sind vor dem Einbringen des Ansuchen um Baubewilligung von der Stadtgemeinde Fürstenfeld zu vidieren.

§5 Gestaltung von Freiflächen:

Der gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen ist besonderes Augenmerk zu widmen. Dies gilt für die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher, insbesondere im Bereich der Zufahrtswege und Parkplätze.

Eine entsprechende Planung ist der Behörde anlässlich der Bauverhandlung vorzulegen.



2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbecenter Burgauerstraße“

§6 Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan „Gewerbecenter – Burgauerstraße“, **2. Änderung**, tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Planverfasser:

Fürstenfeld, am 02.12.2008

Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein
Statl. bef. u. beek. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz

.....
Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein

Für den Gemeinderat:

15.12.2008



.....
Der Bürgermeister

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen am: 8.4.2011
Ing. Trost etc.



FA 13 B-10-10 FP/2011-382
2 P. 4. 2011

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Allgemeines

Gemäß § 30, Absatz 3 des Stmk. Raumordnungsgesetzes idgF. ist „eine Änderung ... der Bebauungspläne jedenfalls vorzunehmen, wenn dies (lit.a) durch eine wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen, (lit.b) zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu ... Verordnungen des ... Landes oder (lit.c) zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile ... erforderlich ist.“

Begründung für die 1. Änderung der planlichen Darstellung

Die im Bebauungsplan festgelegten Planungsvoraussetzungen haben sich aufgrund der Konkretisierung der Bauvorhaben geändert. Um ordnungsgemäßes Parken und eine sinnvolle Produktionsstrukturierung erreichen zu können, wird eine Änderung der Situierung der Baukörper vorgenommen.

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan „Burgauerstraße“ bezüglich der Situierung der Baukörper geändert (siehe planliche Darstellung). Die Änderungen betreffen im wesentlichen die Baukörperanordnung, die Gebäudehöhe und Lage der Zufahrt sowie die innere Erschließung.

Eine Auswirkung der Änderung ist lediglich auf anrainende Grundstücke in Hinblick auf die Verkehrserschließung gegeben und werden im Zuge einer Anhörung die Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme haben.

Die Änderung der Gebäudehöhe für den rückwärtigen straßenabgewandten Gebäudetrakt ist hinsichtlich der Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild bei entsprechender Gestaltung und baulicher Ausformung wie z.B. Fassadengestaltung, Begrünung, Außenanlagengestaltung und Bepflanzung sowohl aufgrund der Lage hinter der Geländekante und der Höhenstaffelung beginnend ab der Landestraße in Abwägung der wirtschaftspolitischen Faktoren vertretbar sein.

Weiters wurde der Bebauungsplan an den aktuellen Katasterstand gem. der amtlichen DKM, Stand 2002 angepasst.

Begründung für die 2. Änderung der planlichen Darstellung

Aufgrund der Bestrebungen der Firma Altesse eine Erweiterung der Betriebsstätte produktionsbedingt im Anschluss an das bestehende Gebäude vorzunehmen, haben sich die im rechtskräftigen Teilbebauungsplan festgelegten Planungsgrundlagen geändert. Der Kapazitätsausbau bzw. die Erweiterung der Produktionsstätte ist über die Grundgrenze hinweg notwendig, da eine Zusammenlegung aufgrund des Vorliegens von zwei verschiedenen Grundeigentümern nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde eine gekoppelte Bauweise zwischen den Grundstücken Nr. 1642/9 und 1642/18 eingeführt, um dadurch die Gebäude zweier benachbarter Bauplätze an einer gemeinsamen Grundgrenze aneinander bauen zu können. Diesen neuen Planungsvoraussetzungen wird durch eine neue Grundstücksteilung und Einführung eines Abschnittes 3 nachgekommen, wobei für diesen neuen Abschnitt bis auf die gekoppelte Bauweise die selben Bestimmungen gelten wie für Abschnitt 1.

2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbecenter Burgauerstraße“

Im südwestlichen Bereich der Teilfläche 3 wurden die Baugrenzlinien in Richtung Altessestraße vorgerückt und gleichzeitig von der nordöstlichen Grundstücksgrenze abgerückt, damit einerseits eine innere Erschließung mit entsprechenden Kapazitäten sowie der vereinbarten Baugrenzlinie mit dem Sportfliegerclub Rechnung getragen wird, als auch um die Entwicklung auf dem verbleibenden Bereich innerhalb der Baugrenzlinien noch flexibel zu halten.

Die o. a. Baugrenzlinie im Bereich des Sportfliegerclubs wurde aufgrund eines Abkommens, welches auf rechtlicher Basis des Luftfahrtgesetz (BGBl. 253/1957) und die Zivilflugplatzverordnung (BGBl. 313/1972) beruht, zwischen dem Sportfliegerclub und der Stadtgemeinde Fürstenfeld definiert, da für die Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeit des Sportflughafens ein Schutzbereich bzw. gemäß Zivilflugplatzverordnung (BGBl. 313/1972) bzw. Luftfahrtgesetz (BGBl. 253/1957) die erforderlichen Schutzabstände zur Sicherheitszone des Anflugsektors einzuhalten sind. Innerhalb der vereinbarten Schutzzone, welche von der Achse des Sportflughafens bis zur dargestellten 115 Meter Linie reicht, dürfen nur die gemäß § 24 (1) StROG 1974 i.d.g.F. festgelegten Nutzungen, sowie zugehöriger Grünraumgestaltung mit Sträuchern und Bäumen bis etwa 6,00 Meter ermöglicht werden, sofern nicht andere Bestimmungen gemäß Zivilflugplatzverordnung (BGBl. 313/1972 bzw. Luftfahrtgesetz (BGBl. 253/1957) gelten.

Das Grst. Nr. 1642/13 wird durch eine Verschiebung der Grundstücksgrenze vergrößert und die Baugrenzlinie an jene der Teilfläche 3 angepasst bzw. wurde dessen Orientierung an der mit dem Sportfliegerclub Fürstenfeld vereinbarten Baugrenzlinie vorgenommen.

Des weiteren wird die Anbindung der inneren Erschließung an die Altessestraße vom Grundstück Nr. 1642/13 um eine Parzelle in südöstliche Richtung auf das Grundstück Nr. 1642/18 verlegt. Dadurch kann die Erschließung um das Firmengelände der Altesse geschlossen werden und durchgängig erfolgen.

Im Teilbebauungsplan erfolgte darüber hinaus eine Nachführung des Ist-Standes (Gebäude, Parkplätze, Erschließung usw.) und wird dem Bebauungsplan der aktuelle Katastersand gemäß der amtlichen DKM mit Stand April 2008 zu Grunde gelegt.

Ad § 3.) Festlegung für den Planungsraum

Die Gebäudehöhe soll nun auf 14,0 m maximale Gebäudehöhe für die westlichen Teilbereichbereich 2 geändert werden um die produktionsbedingt erforderlichen Raumhöhen für die Straßen abgewandten Baukörper zu ermöglichen.

Die straßenseitigen Gebäudehöhen bzw. Baukörper werden nicht verändert, jedoch ist die Baugrenzlinie in 10,5 m Abstand von der Landestraße festgelegt worden. Eine Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Mindestabstandes ist zu beantragen und wurde diese in Aussicht gestellt.

Grundstücksabstände sind laut Baugrenzlinien einzuhalten, sofern im §13 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. nicht größere Abstände gefordert sind.

2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbecenter Burgauerstraße“

Um nicht eine drastische Abgrenzung zum Umland hervorzurufen, sondern einen Übergang zu den übrigen, landw. Genutzten Flächen zu schaffen, sowie zur Hintanhaltung einer möglichen Verunstaltung des Landschaftsbildes sind die Abzäunungen auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die Anzahl der Geschosse darf die maximale Geschosshöhe (2 bzw. 3 Vollgeschosse) nicht überschreiten, wobei die vorgeschriebenen Mindest- und Maximalhöhen für Gebäude gemäß §3 Abs. 8 ggst. Verordnung einzuhalten sind.

Die in der zeichnerischen Darstellung innerhalb der Baugrenzen dargestellten Baukörper bilden keine verbindliche Festlegung der Baukörpersituation, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild mit den benachbarten Bauten des Industrie- und Gewerbegebietes zu ermöglichen sind Flachdächer, geneigte Satteldächer bis 30° Dachneigung, und Sheddächer zugelassen. Um das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen sind großflächige Blech- und Wellernitdeckungen nicht zugelassen. Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und dem Rückhalt des Regenwassers wird empfohlen Flachdächer zu begrünen (zumindest extensive Begrünung).

7.) Verkehrsflächen

Die Stadtgemeinde Fürstenfeld hat im Zuge der Errichtung des Gewerbecenters „Burgauerstasse“ ein Straßenprojekt für die Erschließung der ggst. Liegenschaft erstellen lassen und auch weitere Aufschließungsleistungen zu Förderung von Betriebsansiedlungen vorgenommen. Die nun konkrete Ansiedlung auf den Parzellen 1642/10 und 1642/9 erfordert eine geringe Abänderung des Verkehrsprojektes im Bereich der Abzweigung von der L401.

Die mit den Widmungen J / II versehenen Grundstücke sind über eine Erschließungsstraße (Nebenfahrbahn), welche rechtwinklig von der L 401 abzweigt verkehrsmäßig zu erschließen (Haupterschließung – vergl. zeichnerische Darstellung). Ggst. Nebenfahrbahn hat aus Verkehrssicherheitsgründen eine Breite von 7m zzgl. Grünstreifen bzw. Gehsteig von je 1,5 m aufzuweisen.

Die genannte Zufahrtsstraße hat bereits einen vorhandenen Anschluss an die L401, welcher weiter östlich der ggst. Grundstücke liegt. Im Zuge des Verfahrens betreffend des Teilbebauungsplanes „Burgauerstraße“ 1997 wurden die planlichen Voraussetzungen für eine Abbiegespur von der L401 in ggst. Nebenfahrbahn im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke des Grundstückes Nr. 1462/9 bereits geschaffen. Aufgrund der Abänderung entfällt nun die parallele Nebenfahrbahn direkt an der Abzweigung von der L 401.

Die Grundstückszu- und Grundstücksabfahrten sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

LEGENDE:

- Planungsraum
- Baugrenzlinie
- Katastergrenze bestehend
- Grundstücksgrenze alt
- Grundstücksgrenze neu - geplante Teilung
- Vorschlag für Gebäudesituierung
- Innere Erschließung
- Vereinbarte Baugrenzlinie
- Bereich innerhalb der Baugrenzlinie
- Verkehrsfläche bzw. Parkierungsfläche
- Grünflächen
- Gerinne-Graben
- ⊕ ⊕ Bepflanzungsvorschlag
- ← Grundstückszu- und abfahrt
- ⚡ Strom - 20 KV Leitung
- ↔ Hauptfirstrichtung
- II** Geschoßanzahl

Baulandkategorie	Bebauungsweise
Bebauungsdichte min/max.	Bebauungsgrad max.
Geschoßzahl max.	Gesamthöhe [m] max.



ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN

8280 FÜRSTENFELD, Hauptplatz 10
TEL. 03382 - 5 39 64 FAX. 03382 - 5 39 64 -30

GEZEICHNET : WP	TEILBEBAUUNGSPLAN	MASZ - STAB : 1 : 1000
DATUM : Okt. 2008		PROJEKT : TBBPI Gewerbecenter Burgauerstraße 2. Änderung
GEPRÜFT :	PLANINHALT : Teilbebauungsplan, DKM 04.2008, Gebäudebestand, Legende Gefahrenzone Sportflugplatz und vereinbarte Baugrenzlinie	PLAN NR.: 3



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen am: 8.4.2011
Ing. Trost et al.

LEGENDE:

- Planungsraum
- Baugrenzlinie
- Katastergrenze bestehend
- Grundstücksgrenze alt
- Grundstücksgrenze neu - geplante Teilung
- Vorschlag für Gebäudesituierung
- Innere Erschließung
- Vereinbarte Baurenzlinie
- Bereich innerhalb der Baugrenzlinie
- Verkehrsfläche bzw. Parkierungsfläche
- Grünflächen
- Gerinne-Graben
- Bepflanzungsvorschlag
- Grundstückszu- und abfahrt
- Strom - 20 KV Leitung
- Hauptfirstrichtung
- II Geschoßanzahl

Baulandkategorie	Bebauungsweise
Bebauungsdichte min/max.	Bebauungsgrad max.
Geschoßzahl max.	Gesamthöhe [m] max.



ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN
8280 FÜRSTENFELD, Hauptplatz 10
TEL. 03382 - 5 39 64 FAX. 03382 - 5 39 64 -30

GEZEICHNET :
WP

DATUM :
Okt. 2008

GEPRÜFT :

MASZ - STAB :
1 : 1000

PROJEKT :
TBBPI Gewerbecenter Burgauerstraße
2. Änderung

PLANINHALT :
Teilbebauungsplan, DKM 04.2008, Gebäudebestand, Legende
Gefahrenzone Sportflugplatz und vereinbarte Baugrenzlinie

PLAN NR.:
3

TEILBEBAUUNGSPLAN

