

TEILBEBAUUNGSPLAN

„Gewerbecenter – Burgauerstrasse 2“

VERORDNUNGSWORTLAUT



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am: 27.04.2011

§ 1 RECHTSGRUNDLAGE

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 27, sowie der §§ 28 und 30 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (ROG) 1974 idgF.

Die Stadtgemeinde Fürstenfeld hat in seiner Sitzung vom 15.12.2003 den Teilbebauungsplan „Gewerbecenter-Burgauerstrasse 2“ beschlossen.

§ 2 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück 1642/13 der KG Fürstenfeld.

§ 3 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Klaus Richter, Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld, ist Teil dieser Verordnung.



§ 4 FESTLEGUNGEN im FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Das Grundstück 1642/13 der KG Fürstenfeld ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan VF 3.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld als „**J/2 -Industrie- und Gewerbegebiet II**“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen,

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgelegt.
Nebengebäude sind freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptbaukörper zulässig.

§ 6 SITUIERUNG DER BAUKÖRPER / BAUGRENZLINIEN

Im Bebauungsplan werden teilweise Baugrenzlinien festgelegt - Wo keine Festlegung von Baugrenzlinien erfolgt, gelten die Abstandsbestimmungen des Steierm. Baugesetzes 1995 i.d.g.F.

Für die Errichtung von Nebengebäuden ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Sicherheitszone des Flugplatzes ist ein Grenzabstand von 8,00 Metern einzuhalten.

§ 7 GESCHOSSANZAHL - GEBÄUDEHÖHEN

- (1) Geschossanzahl: Maximal 3 oberirdische Geschosse
- (2) Gesamthöhe: Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 31 Steierm. BauG1995 idgF darf höchstens betragen: 12,00 m



§ 8 ÄUSSERE GESTALTUNG

- (1) Die Baukörper sind möglichst einfach zu halten. Großflächige Gebäude mit industriell – gewerblicher Prägung – keine besonderen Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung.
- (2) Dachformen: Flachdächer, Flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 10°. Blendende Dachdeckungen und –farben, wie z. B. Blechdeckungen in der Farbe „Weißaluminium“, o. ä. sind nicht gestattet. Begründung: Aufgrund der Nähe zum Anflugsektor auf den Flugplatz Fürstenfeld muss eine Blendwirkung aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen werden können.

§ 9 REGENWÄSSER/OBERFLÄCHENWÄSSER

- (1) Die Versiegelung der Freiflächen durch die Anlage von Wegen und Plätzen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die Ableitung der Oberflächenwässer hat durch Verrieselung/Versickerung auf eigenem Grund zu erfolgen, oder es sind diese über ein Retentionsbecken in den Hühnerbach einzuleiten (Ansuchen an die BBL Hartberg).
- (2) Die Ableitung der Regenwässer hat durch Versickerung auf eigenem Grund oder Einleiten in den Hühnerbach zu erfolgen (Ansuchen an die BBL Hartberg).

§ 8 STRASSEN UND WEGE

- (1) Der im Plan dargestellte Aufschließungsweg wird von der Stadtgemeinde Fürstenfeld hergestellt.
- (2) Für eine mögliche Weiterführung des Aufschließungsweges in nördliche Richtung wird ein Streifen von 10,00 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze als Freihaltezone festgelegt. Diese Zone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.f



(2) Interne Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sind vom Liegenschaftseigentümer zu befestigen und in staubfreier Ausführung herzustellen.

§ 9 VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KANALISATIONSANLAGEN

- (1) Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation über den geplanten AufschlieBungsweg.
- (2) Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Zuge der AufschlieBung der Grundstücke eingebaut werden, sind nach Möglichkeit entlang des AufschlieBungsweges zu verlegen.

§ 10 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sollen der Funktion entsprechend als Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun, o. ä. ausgeführt werden. Zulässige Höhe: 2,50 m. Blickdichte Ausführungen, wie Betonwände, etc. sind bis auf eine Höhe von 1,5 m zulässig. Glänzende oder Blendende Materialien sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

(Dr. Günter Höllerl)



FA 1315-10.10 FPL/2011-386
22.6.2011



TEILBEBAUUNGSPLAN „Gewerbecenter – Burgauerstrasse 2“ ERLÄUTERUNGSBERICHT



Für das Gesamtareal bestehend aus den ehemaligen Grundflächen 1642/9, 1642/10 und 1642/13 wurde bereits ein Teilbebauungsplan verordnet (Rechtskraft 24. 12. 1997).

Im Laufe des heurigen Jahres wurde aus gegebenem Anlass der Teilbebauungsplan im östlichen Bereich für die Grundstücke 1642/9 und 1642/10 abgeändert.

Der nun vorliegende Teilbebauungsplan „Gewerbecenter – Burgauerstrasse 2“ stellt daher die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes für den westlichen Bereich (das Grundstück 1642/13) dar.

Es soll nun dieses Grundstück 1642/13 für die Errichtung eines Gewerbeobjektes in eine nördlich liegende Teilfläche mit dem Ausmaß von 5.000 m², einer südlich liegenden Erweiterungsfläche von 2.500 m², sowie eine Restfläche aufgeteilt werden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über einen neu anzulegenden AufschlieBungsweg, in welchem auch die Ver- und Entsorgungsleitungen situiert werden sollen.

Im Bereich des nördlichsten Grundstückes wird in gedachter Verlängerung des Weggrundstückes eine Freihaltezone von 10 m verordnet, um zu einem späteren Zeitpunkt den Weg in nördliche Richtung eventuell verlängern zu können. Es wird diese Möglichkeit der späteren Nutzung dieses Grundstücksteiles durch die Stadtgemeinde Fürstenfeld in einen privatrechtlichen Vertrag mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer aufzunehmen sein.

Hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeiten im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wurden bewusst keine bestimmten Vorgaben getroffen, da diese dem Zweck eines Gewerbe- und Industriebaues der Funktion entsprechend erfolgen kann und soll.

Es wurde in diesem Zusammenhang jedoch darauf geachtet, Materialien mit Blendwirkung nicht zuzulassen, da dies eine Gefährdung für die in unmittelbarer Nähe anfliegenden Flugzeuge darstellen könnte.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem ursprünglichen – seit 1997 rechtskräftigen - Teilbebauungsplan:

1. ERSCHLIESSUNG:

Die Erschliessungssituation wurde – analog zur ersten Änderung des Teilbebauungsplanes für den südlichen Bereich – zur Gänze geändert, die Breite für den Zufahrtsweg wurde mit einer Breite von 10 m angelegt, ebenso die Freihaltefläche für eine mögliche Erweiterung in Richtung Norden.

Begründung:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Teilbebauungsplanes im Jahre 1997 ging man von einer kleinteiligeren Bebauung auf kleineren Grundstücksflächen aus, es war auch keine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden aufgezeigt bzw. berücksichtigt.

2. GESTALTUNG:

Es wurde darauf verzichtet, großformatige Welleternitdeckungen zu untersagen, da diese Intention nicht nachvollzogen werden kann.

Es wurde aufgrund der Nähe zum Anflugsektor des Flugplatzes Fürstenfeld die Forderung nach einer blendfreien Dachdeckung in den Wortlaut aufgenommen.

3. EINFRIEDUNG:

Die zulässige Höhe der Einfriedungen wurde von 1,5 m auf 2,5 m angehoben.

Begründung: Da es sich um ein reines Industriegebiet mit entsprechender – der Funktion entsprechenden - Gestaltung der baulichen Anlagen handelt, muss auch im Sinne eines entsprechenden Schutzes eine Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 2,50 m möglich sein. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Höhe der Einfriedung auf 1,50 m beschränkt sein soll, während für die Baukörper, keine besonderen Gestaltungsformen definiert wurden.

4. SICHERHEITSABSTAND – FLUGPLATZ:

Nach nochmaliger Prüfung der Grundstücke und deren Bebaubarkeit in Bezug auf den nordöstlich liegenden Anflugsektor des Flugplatzes konnte der Bauabstand im nordöstlichen Grundstücksbereich auf 8 m reduziert werden.

5. GESAMTHÖHE DER BAUKÖRPER:

Im Zuge der o. a. Prüfung des Grundstückes in Bezug auf den Anflugsektor konnte ebenfalls die zulässige Baukörperhöhe auf 12,00 m angehoben werden.

Begründung:

Es wurde im südlichen - an der Landesstrasse gelegenen – Bereich mit Änderung des Teilbebauungsplanes im Jahre 2003 eine höhere Baukörperhöhe zugelassen, als dies der ursprüngliche Teilbebauungsplan von 1997 vorsah. Es kann daher auch im nördlichen Bereich die Baukörperhöhe angehoben werden, um den Anforderungen an Produktions- und Lagerhallen hinsichtlich ihrer Raumhöhe besser gerecht zu werden.

Planverfasser:

Architekt Dipl.-Ing. Klaus Richter

Fürstenfeld, 12. Dez. 2003

Legende:

Planungsgebiet

Angabe der Baulandkategorie
Bebauungsdichte

Grundstücksgrenzen
Entfallende Grundstücksgrenzen
Neue Grundstücksgrenzen

Baugrenzlinie
Bebaubare Flächen
Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind
Freihaltezone, ist von Bebauung freizuhalten

Ortswasserleitung geplant

Schmutzwasserkanal geplant

Grundstückszufahrt

BAUAMT Fürstenfeld
Eingel. 19. Nov. 2003

J/II
0,2-0,8



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13.5
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Dr. Günter Höllerl)

Fürstenfeld, 15.12.03

teilbebauungsplan

Projekt:



Gewerbecenter Burgauerstrasse 2 =KG Fürstenfeld=

Planinhalt:

Teilbebauungsplan, Legende

Gez.:

Angela Taucher

Maßstab:

1:500

Datum:

20. November 2003

Geprüft:

RICHTER ARCHITEKTUR

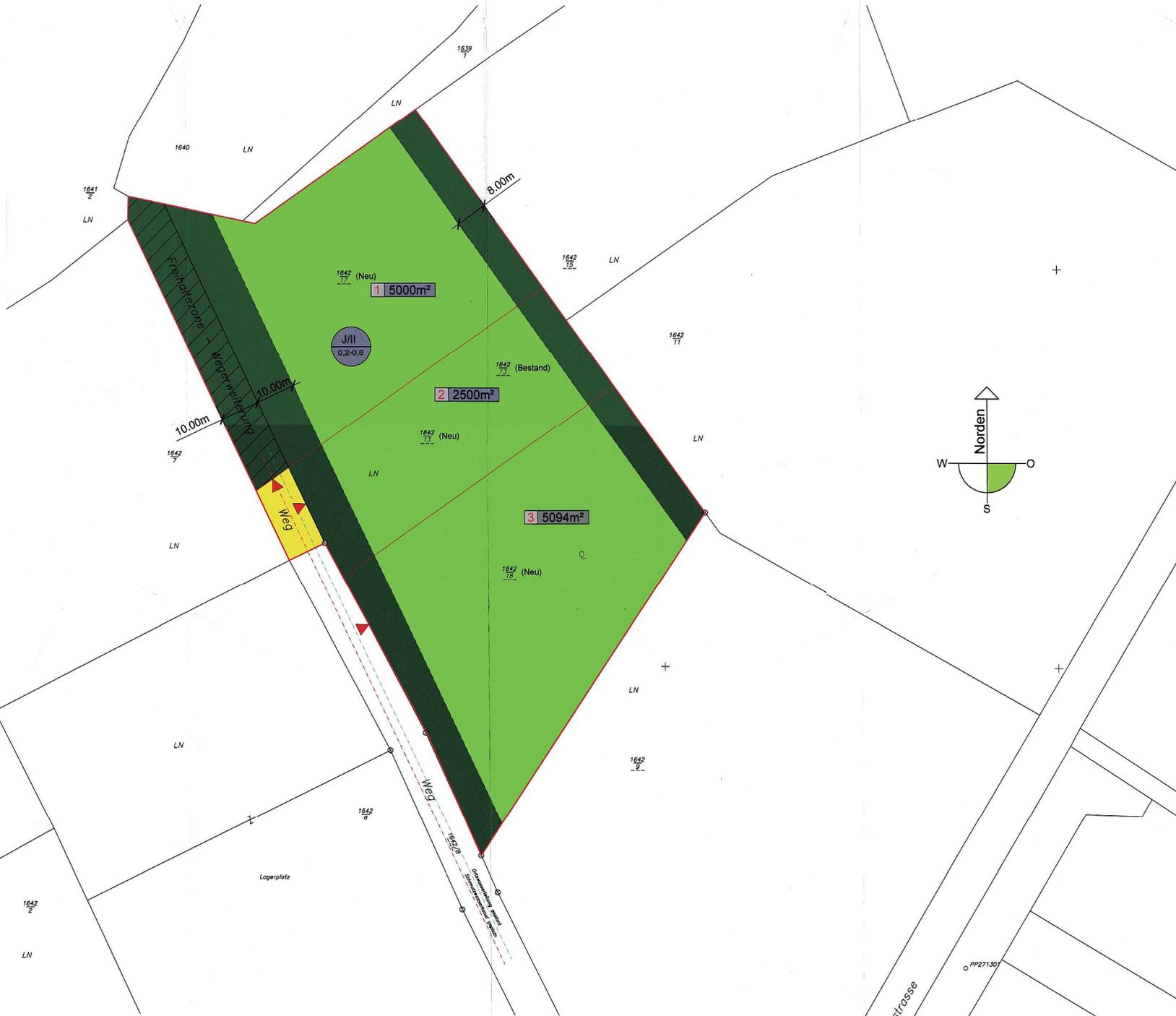
ARCH. DIPL.-ING. KLAUS RICHTER
staatlich befugter u. beeideter ziviltechniker



ZT

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

"Gewerbecenter Burgauerstrasse 2"



Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan
M=1:5000



Flächenaufstellung:

Fläche:	Größe:
1	5000m ²
2	2500m ²
3	5094m ²
Gesamt:	12594m²

Legende:

Planungsgebiet	
Angabe der Baulandkategorie Bebauungsdichte	
Grundstücksgrenzen	
Entfallende Grundstücksgrenzen	
Neue Grundstücksgrenzen	
Baugrenzlinie	
Bebaubare Flächen	
Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind	
Freihaltezone, ist von Bebauung freizuhalten	
Ortswasserleitung geplant	
Schmutzwasserkanal geplant	
Grundstückszufahrt	

teilbebauungsplan

**Gewerbecenter
Burgauerstrasse 2**
=KG Fürstenfeld=

Projekt: **Teilbebauungsplan, Legende** Autor: Angela Toucher Maßstab: 1:500
Datum: 20. November 2003 Geprüft:

RICHTER ARCHITEKTUR
ARCH. DIPL.-ING. KLAUS RICHTER
staatlich befugter u. besideter ziviltechnischer

Bismarckstrasse 12, 8280 Fürstenfeld, tel.: 03382/53344 fax: 53344 dx33
e-mail: office@richter-architektur.at homepage:richter-architektur.at