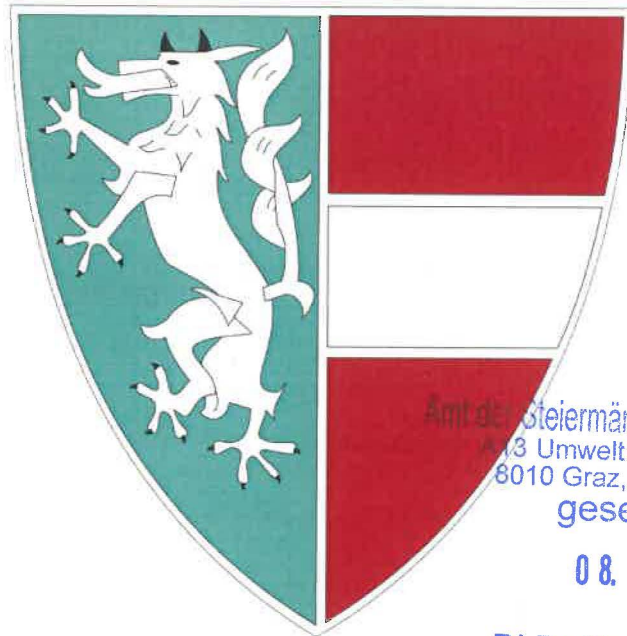




STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
103 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

08. Juli 2020

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

TEILBEBAUUNGSPLAN

„Kurz-Mühlbreiten“

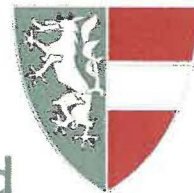
1. Änderung - Beschluss

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht



INHALTSVERZEICHNIS

Plan, Wortlaut und	1
WORTLAUT	3
§1 Geltungsbereich.....	3
§2 Verkehrsflächen.....	4
§3 Maß der Bebauung	4
§4 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen	5
§5 Einfriedungen.....	5
§6 Grün und Freiflächen	6
§7 KFZ-Abstellflächen	6
§8 Ver- und Entsorgungsleitungen	6
§9 Inkrafttreten	7
ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
1. Raumordnung	8
2. Verkehrsflächen.....	9
3. Maß der Bebauung	10
4. Gebäudegestaltung	11
5. Gestaltung von Außenanlagen	12
6. KFZ-Abstellflächen und Garagen.....	12
7. Freiraumbereiche / Sammelstelle Altstoffe	13
8. Niederschlagswässer.....	13
TEILBEBAUUNGSPLAN	15



WORTLAUT

Verordnung des Teilbebauungsplans „Kurz-Mühlbreiten“ den der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 6 StROG 2010 i.d.g.F. in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und in seiner Sitzung am 22.05.2013 beschlossen hat. Die 1. Änderung wurde nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 04.05.2020 beschlossen

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Teilbebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen. Sollten Widersprüchlichkeiten zwischen dem Text und dem Planwerk auftreten, so gilt der Wortlaut der Verordnung.

§1 Geltungsbereich

- (1) Der Planungsraum umfasst die im Rechtsplan als Planungsgebiet gekennzeichneten Bereich im Gesamtflächenausmaß von ca. 1,2 ha.
- (2) Das Planungsgebiet dient der Bebauung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.
- (3) Die zeichnerische Darstellung beruht auf dem Flächenwidmungsplan Vf. 3.35 mit DKM-Stand Oktober 2018 mit samt den seit damals in Rechtskraft getretenen Änderungen. Der Teilbebauungsplan im Maßstab 1:500, GZ.: 04/02/13, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld, wurde mit der GZ.: SRG – 19ÖR024 nun von der SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH, 8280 Fürstenfeld, abgeändert und ist ein integrierter Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans dar.
- (4) Soweit der Inhalt des Teilbebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, gelten die nachstehenden Festlegungen.



§2 Verkehrsflächen

- (1) Verkehrstechnische Erschließung: Die einzelnen Bauplätze sind über den im Planwerk dargestellten Weg zu erschließen. Die öffentlichen Verkehrsanlagen sowie die Anbindungen der privaten Hauszufahrten sind zu versiegeln und staubfrei auszubilden.
- (2) Als Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen gelten die festgelegten Baugrenzlinien hinsichtlich der Lage von Gebäuden gemäß § 3 (2) und der Garagierung von Kraftfahrzeugen gemäß § 7 (2) gegenständlicher Verordnung.

§3 Maß der Bebauung

- (1) Bauplatz: Die im Planwerk vorgesehene Bauplatzeinteilung ist einzuhalten. Aus baulichen Gründen sind Abweichungen bei Teilung, Vereinigung und Umlegung von Grundstücken zulässig, wenn diese nicht raumordnerischen Belangen im Sinne des 4. Teils des StROG 2010 entgegen stehen.
- (2) Lage der Gebäude: Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §13 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. frei situiert werden.
- (3) Baugrenzlinien: Die Baugrenzlinien laut Verordnungsplan sind einzuhalten.
- (4) Bebauungsweise: offen
- (5) Bebauungsdichte: 0,2-0,4 für die Bauplätze Nr. 4, 5, 6, 7, 8
 0,2-0,3 für die Bauplätze Nr. 1, 2, 3, 9, 10
- (6) Bebauungsgrad: maximal 0,4
- (7) Gesamthöhe: Hauptgebäude maximal 8,0 m
 Nebengebäude maximal 3,5 m
- (8) Gebäudehöhe: maximal 7,0 m für die Bauplätze 4, 5, 6, 7
 maximale Kniestockhöhe 1,25 Meter
 für die Bauplätze Nr. 1, 2, 3, 8, 9, 10
- (9) Maximale Geschoßzahl:
 zwei oberirdische Geschoße ohne ausbaufähiges Dachgeschoß für die Bauplätze Nr. 4, 5, 6, 7

 ein oberirdisches Geschoß mit ausbaufähigem Dachgeschoß für die Bauplätze Nr. 1, 2, 3, 8, 9, 10



§4 Gestaltung von Gebäuden und Anlagen

(1) Dachform/-Neigung:

Im Bereich der Bauplätze Nr. 4, 5, 6, 7 sind Gebäude mit Pultdächern und eine Dachneigung von 5° bis max. 10° auszuführen.

Im Bereich der Bauplätze Nr. 1, 2, 3, 8, 9, 10 ist das Hauptdach von Wohnhäusern mit Satteldach und einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad auszuführen.

(2) Dacheindeckung/-Material: Die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Oberflächen ist, ausgenommen Solarkollektoren und Solarmodule, unzulässig. Die Farbgebung und die Materialwahl der Dachdeckung sind innerhalb des Planungsgebietes aufeinander abzustimmen.

(3) Dachgauben: Die Belichtung der Räume im Dachgeschoss soll primär über die Giebelseite erfolgen. Zur zusätzlichen Belichtung ist bei Satteldächern die Errichtung von Dachflächenfenstern oder Gauben zulässig, wobei die Länge der Gaube maximal 50% der Traufenlänge je Seite des Hauptdachkörpers betragen darf und Traufe und First des Hauptgebäudes durchlaufend sein müssen um die Einheit des Dachkörpers zu erhalten.

(4) Fassadengestaltung: Die Verwendung von Signalfarben bei der Fassadengestaltung von Baukörpern ist unzulässig. Die geplante Fassadengestaltung ist der Baubehörde noch vor Ansuchen um Baubewilligung zur Einsicht vorzulegen.

(5) Stützmauern: Als Material sind großformatige Steinschichtungen die dem menschlichen Maß nicht entsprechen, wie z.B. felsblockmäßige Ausführungen mit Flussbausteine und dergleichen, unzulässig.

§5 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu Verkehrsflächen, sowie im Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenzlinie, dürfen eine maximale Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten und sind blickdurchlässig auszuführen. Übrige Einfriedungen können auch blickdicht ausgeführt werden, dürfen aber eine maximale Höhe von 2,0 Meter nicht überschreiten.

(2) Sockelmauerwerke dürfen eine maximale Höhe von 0,5 Meter nicht überschreiten.



§6 Grün und Freiflächen

- (1) Geländeänderungen dürfen eine Höhe von 0,50 Meter, gemessen vom Urgelände, nicht überschreiten. Die Schaffung von weichen Übergängen von einer Geländestufe zur nächsten Geländestufe ist anzustreben.
- (2) Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit heimischen Pflanzen vorzunehmen.
- (3) Lebenden Zäune müssen in Abhängigkeit von ihrem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze und von Verkehrsflächen zurückversetzt gepflanzt werden. Die Errichtung von Thuja-Hecken oder anderen nicht heimischen Gehölzen ist unzulässig.

§7 KFZ-Abstellflächen

- (1) Je zu schaffender Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Bauplatz sicherzustellen.
- (2) Garagen, offene Garagen und Abstellflächen mit Schutzdach (z.B. Carports) sind innerhalb der festgelegten Baugrenzen zu errichten.

§8 Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Die Errichtung der technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (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.
- (3) Vorhandene Drainageleitungen im Meliorationsgebiet sind instand zu halten.



§9 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan „Kurz-Mühlbreiten“ in der Fassung der 1. Änderung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser: für die SRG

 **SRG** Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld
office@rg-gmbh.at

Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

Für den Gemeinderat:


.....
Bürgermeister Franz Jost



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
gesehen am:

08. Juli 2020

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

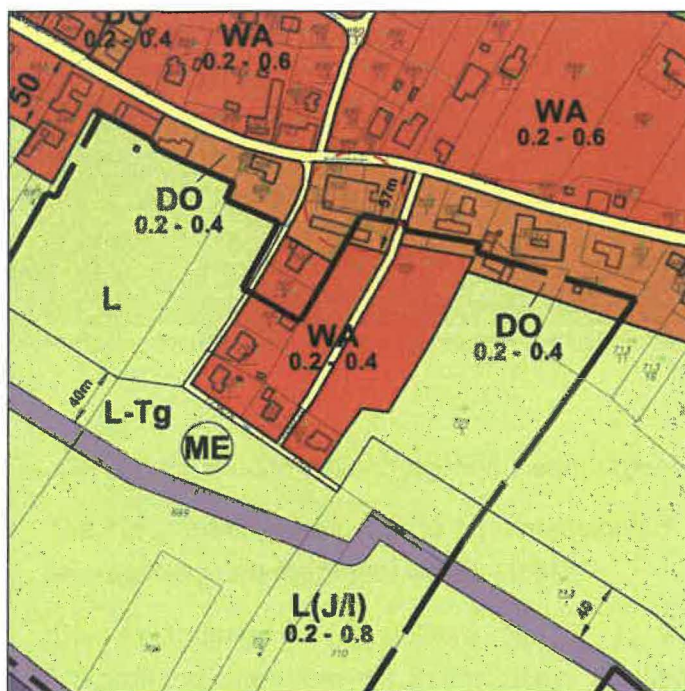
ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planungsgebiet und Änderungsgegenstand: Das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich nach dem derzeit vorliegendem Grenzkataster von Okt. 2018 auf die Bauplätze der Grundstücke Nr. 700/1 und 700/11 bis 700/25; KG Fürstenfeld, im Gesamtflächenausmaß von ca. 9.734 m².

1. Raumordnung

Siedlungsentwicklung: Im östlichen Stadtteil von Fürstenfeld hat entlang der Mühlbreitenstraße ein Strukturwandel hin zu einer Wohnfunktion in relativer Nähe einerseits zum Stadtzentrum und andererseits zu den Industrie- und Handelseinrichtungen und den damit verbundenen Arbeitsstätten an der Jahnstraße stattgefunden.

Baulandentwicklung: Der strukturelle Wandel führte im Bereich der aufgelassenen Hofstelle an der Eumigstraße zu verfügbaren Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung. Die nunmehrige Arrondierung bzw. Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes erfolgt unter Einhaltung eines Pufferstreifens zum weiter südlich gelegenen Industriepark an der Jahnstraße.



LEGENDE

A. BAULANDARTEN (§ 29 StROG)

1. vollwertiges Bauland

- DO Dorfgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet

2. Aufschließungsgebiet

- L(J/I) Aufschließungsgebiet
Industrie- und Gewerbegebiet

3. Bebauungsdichte

- 0.2 - 0.4 mindest- und höchstzulässige
Bebauungsdichte

B. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 32 StROG)

- Öffentliche- und private
Strassen und Wege

C. FREILAND (§ 33 StROG)

- L Landw. genutzte Fläche
L-Tg Trenngrün

Bauleitplanung: Die bauliche Nutzung des Areals erfolgt nach Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans. Mit den Festlegungen im Bebauungsplan ist im öffentlichen Interesse die städtebauliche Eingliederung der Baumassen in die bestehende Bebauung sowie die Bedachtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Aufstellung des vorliegenden Teilbebauungsplanes im Jahr 2013 erfolgte mit dem Planungs- und Gestaltungswillen eine Passivhaussiedlung mit einem bestimmten Haustyp zu erreichen. Dadurch stellte der Bebauungsplan auf die Entstehung eines eigenständigen Quartiers mit ganz konkreten ressourcenschonenden Zielsetzungen ab, welche jedoch offensichtlich keine Nachfrage hervorriefen.

2. Verkehrsflächen

Im Zuge der vorausgegangenen Flächenwidmungsplan-Änderung konnte durch die Erweiterung und Abrundung des vorhandenen Baulandfingers an der Eumigstraße die Sackgasse zu einer geschlossenen Verkehrserschließung erweitert und so eine Wohnfunktion in Form eines schlüssigen Siedlungskörpers ermöglicht werden.



Blickrichtung Norden, entlang der geplanten Verkehrserschließung

Für die Verkehrsfläche gelten folgende Regelungen:

- Die Hapterschließung wurde so dimensioniert, dass sowohl zwei Fahrstreifen als auch ein Gehweg untergebracht werden kann.
- Die Anbindung der Bauplätze Nr. 5, 7, 9 an das Verkehrsnetz erfolgt gemäß Verordnungsplan über die Stichstraßen, die übrigen Bauplätze können auch direkt über die Hapterschließung erschlossen werden.
- Zur Hauptverkehrsachse gelten die festgelegten Baugrenzlinien. Im Bereich zwischen Baugrenzlinie und Verkehrsfläche ist die Errichtung von Gebäuden aller Art und die Errichtung von überdachten KFZ- Abstellflächen unzulässig.

- Einfriedungen zu Verkehrsfläche, sowie im Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenzlinie dürfen eine maximale Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten und sind blickdurchlässig auszuführen.

3. Maß der Bebauung

Der Stadtteil Mühlbreiten hat kleinteilige und dörfliche Strukturen, die zeilenförmig entlang der Mühlbreitenstraße und davon ausgehend in weilerartigen Satelliten das dortige Ortsbild prägen. Südlich davon liegen durch landwirtschaftliche Flächen getrennt zahlreiche industriell-gewerblich geprägte Bauten an der Jahnstraße.



Industriezone Jahnstraße (Blick vom Planungsgebiet in Richtung Süden).

Die Eingliederung der zukünftigen Baumassen in die dortige Siedlungsstrukturen erfolgt auf Basis folgender Überlegungen.

- Das Gebäudekonzept des Passivhauses (Musterhaus) beruht auf einem zweigeschossigen Wohngebäude ohne Keller mit einer Nutzfläche von ca. 120 m², sowie einer offenen Garage inkl. Abstellraum. Für einen Ressourcen sparenden Flächenverbrauch sind die Grundstücke für dieses Areal im Durchschnitt nur ca. 600 m² groß.
- Das Gebäudekonzept für das ortsübliche Einfamilienwohnaus entspricht einer Parzellierung und einem Gebäudetyp in Anlehnung an die bestehende und angrenzende Wohnbebauung mit Satteldachausführung in eingeschossiger Bauweise und ausbaufähigem Dachgeschoß d.h. mit einer Kniestockhöhe von maximal 1,25 Meter.

- Da in Bezug auf das dortige Orts- und Landschaftsbild keine langgestreckten Baukörper entstehen sollen, ist eine gekuppelte Bauweise unzulässig.
- Bei offener Bebauungsweise sind die erforderlichen Gebäudeabstände gemäß den baugesetzlichen Bestimmungen einzuhalten, sofern nicht die Baugrenzlinien zu berücksichtigen sind.
- Weil das Planungsgebiet in ebenem Gelände liegt, gelten für die Höhenentwicklung von Baukörper und Geländeänderungen keine besonderen Bestimmungen wie sie in Fürstenfeld sonst für Hanglagen festgelegt werden.

4. Gebäudegestaltung

Dachform: Im Sinne des vorherrschenden Orts- und Landschaftsbildes stellt das Satteldach in jeder Hinsicht die zu bevorzugende Lösung dar und wird für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes auf den Bauplätzen Nr. 1 bis 3 sowie 8 bis 10 festgelegt. Ein sehr flach geneigtes Pultdach von 5° bis 10° Dachneigung ist eine Kompromisslösung und wird ausschließlich für das kleinräumige Quartier im Bereich der Bauplätze 4 bis 7 festgelegt.

Dacheindeckung: Die Farbgebung und die Materialwahl der Dacheindeckungen ist innerhalb des Planungsgebietes aufeinander abzustimmen. Die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Oberflächenmaterialien ist, ausgenommen Solar- und Photovoltaikmodule, unzulässig. Foliendächer sind Blecheindeckungen vorzuziehen; Farbe rotbraun bis grau.

Fassaden: Da die Farbwahl und Gestaltung von Fassadenflächen ein prägendes Merkmal für ein Bauwerk in der Landschaft und im Ortsgefüge ist und die Farbgebung der Fassaden nicht losgelöst von anderen Elementen wie z.B. Dachformen, Proportion, Materialität, etc. betrachtet werden können, sondern mit diesen eine Einheit bilden soll, wird seitens der Baubehörde die Erfüllung einer Mindestqualität bei der äußeren Gestaltung von Baukörpern gefordert. Zeitgerecht bzw. noch vor Ansuchen um Baubewilligung ist die geplante Fassadengestaltung dem Bauamt zur Einsicht vorzulegen. Die Verwendung von Signalfarben zur Fassadengestaltung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Bildmotive, Mehrfarbigkeit, farbliche Gliederungen und Ziermalereien sind als problematisch anzusehen, da diese das Gesamterscheinungsbild der Fassade stark beeinflussen können. Exemplarisch sei erwähnt, dass Mehrfarbigkeit möglich ist, wenn die Architektur durch das Gliederungssystem und die Fassadenflächen klar gegliedert ist. Demgegenüber ist Einfarbigkeit richtig, wenn die Fassade als ein einheitliches Relief oder Material zu verstehen ist.

5. Gestaltung von Außenanlagen

Geländeänderungen: Da aufgrund der ebenen Lage harte Begrenzungslinien das dortige Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen, sind grundsätzlich sanfte Übergänge bei Geländeänderungen zu schaffen. Das heißt, Eingriffe in das natürliche Gelände sind so schonend wie möglich durchzuführen, wobei:

- Baukörper so zu planen und situieren sind, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt,
- Geländeanhebungen grundsätzlich nur bis maximal 0,5 Metern gemessen vom Urgelände zulässig sind,
- Steinschichtungen mit wuchtigen und felsblockartigen Ausführungen unzulässig sind.

Hinweis: Im Gegensatz zu großformatige Steinschichtungen die generell nicht dem menschlichen Maß entsprechen und daher meist schwerfällig und störend im Landschaftsbild in Erscheinung treten, wirken zum Beispiel terrassenförmig angelegte Trockenmauerwerke oder auch begrünte Böschungen weniger bzw. gar nicht mächtig und fügen sich in den Umraum gut ein.

Einfriedungen: Im Nahbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen mit dem Straßenerhalter abzustimmen. Hinsichtlich der Abstandsregelungen¹ wird auf § 24 Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F. verwiesen. Lebenden Zäunen müssen darüber hinaus in Abhängigkeit von dem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden.

6. KFZ-Abstellflächen und Garagen

Situierung: Um eine Verhüttelung innerhalb der Bauparzelle zu vermeiden, sind Garagen, offenen Garagen und Kraftfahrzeugabstellflächen mit Schutzdach innerhalb der festgelegten Baugrenzenlinien zu situieren.

Anzahl: Da im gegenständlichen Planungsgebiet ausschließlich Einfamilienwohnhäuser errichtet werden sollen, kann die baugesetzlich festgelegte Mindestanzahl von einem Abstellplatz je Wohneinheit und Wohnhaus gelten. Besucherparkplätze sind im Interesse des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung, sowie eines eventuell vorhandenen Verkehrskonzeptes zu berücksichtigen.

¹ Grenzen bei Gemeindestraßen gemäß §24(1) Landes- und Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F.:

5 m – Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes.

2 m – Errichtung und Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern.

7. Freiraumbereiche / Sammelstelle Altstoffe

An der Zufahrtstraße verbleibt eine Fläche im Ausmaß von ca. 140 m² für allgemeine Zwecke (z.B. als Stellplatz für Reststoffcontainer und / oder als Spielplatz / Grünfläche) im öffentlichen Eigentum. Diese Flächen sollten nach Möglichkeit nicht versiegelt werden.

8. Niederschlagswässer

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines Meliorationsgebietes. Um zu vermeiden, dass das Drainagesystem beeinträchtigt wird, sind Bautätigkeiten und Grabungsarbeiten nur in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchzuführen. Grundsätzlich sind die vorhandenen Drainageleitungen im Meliorationsgebiet instand zu halten.

Durch die Errichtung von Straßen und Bauwerken kommt es im Planungsgebiet zur Oberflächenversiegelungen und damit zu einem erhöhten Abfluss der Meteorwässer. Um zu vermeiden, dass es zu Staunässe im Planungsgebiet kommt, sind die anfallenden Meteorwässer am jeweiligen Bauplatz zu puffern und gemeinsam mit den Straßenwässern in den Regenwasserkanal an der Mühlbreitenstraße einzuleiten.



Landwirtschaftliche Nutzflächen an der Eumigstraße (nordwestlich des Planungsgebietes)

Begründung für die 1. Änderung

Ursprünglich erfolgte die Aufstellung des sein 18.06.2013 rechtskräftig Teilbebauungsplanes mit dem Planungs- und Gestaltungswillen der Stadtgemeinde eine Passivhaussiedlung mit einem bestimmten Haustyp zu errichten. Damit stellte der Bebauungsplan auf die Entstehung eines eigenständigen Quartieres mit ganz konkreten Zielsetzungen ab.

Die Gemeinde sieht nun Handlungsbedarf, da in den Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes von den 14 möglichen Bauplätzen nur zwei konsumiert wurden. Offensichtlich ist eine Bebauung des ausgewiesenen Siedlungsgebietes mit dem festgelegten Haustyp (Foto lt. TBP-Erläuterungsbericht) kaum realisierbar. Die nun geplante Änderung des Bebauungsplanes sollen insbesondere eine Abkehr von der Passivhaussiedlung mit relativ kleinen Grundstücksgrößen hin zu Grundstücksgrößen für ortsübliche Einfamilienwohnhäuser sowie eine Änderung der Dachform umfassen. Dieser Haustyp bedingt gleichzeitig eine entsprechend den umliegenden Parzellen entsprechende Grundstücksgröße. Vorgesehen wird nun ein Gebäudetyp in Anlehnung an die bestehende und angrenzende Wohnbebauung mit Satteldachausführung in eingeschossiger Bauweise und ausbaufähigem Dachgeschoß d.h. mit einer Kniestockhöhe von maximal 1,25 Meter.

Nur im nordöstlichen Teil des Teilbebauungsplanes sollte aufgrund der bereits erfolgten Bebauung mit zwei Gebäuden ein eingeschossiger Ausführung und sehr flach geneigtem Pultdach die ursprüngliche Festlegung bestehen bleiben. So wäre der Abschluss eines kleinräumigen Quartiers mit vier Parzellen und der Aufschließung über die erste Stichstraße möglich.

Die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes umfasst nun die generelle Festlegung einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie die Aufhebung der Gebäudeorientierung für das gesamte Planungsgebiet. In dieser Hinsicht ist auch das Baufeld 1 von den Änderungen betroffen, wenngleich die sonstigen Festlegungen im Bereich der nunmehrigen Bauplätze 4, 5, 6, 7 für das eigenständige Quartier unverändert in Rechtskraft bleiben. Die Änderungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung, dem Maß der Bebauung und der Neuordnung der Parzellierung betreffen das Baufeld 2 mit den Bauplätzen Nr. 1, 2, 3, 8, 9, 10 gemäß den Festlegungen in Wortlaut und der Plandarstellung des Teilbebauungsplanes.

TEILBEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSBEHÖRDE	 STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
PROJEKT	Bebauungsplan Kurz-Mühlbreiten
PLANVERFASSER	SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH A: Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld T: 03382 53964.508 E: office@srg-gmbh.at

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
 A13 Umwelt und Raumordnung
 1010 Graz, Stempfergasse 7
 gesehen am:
08. Juli 2020

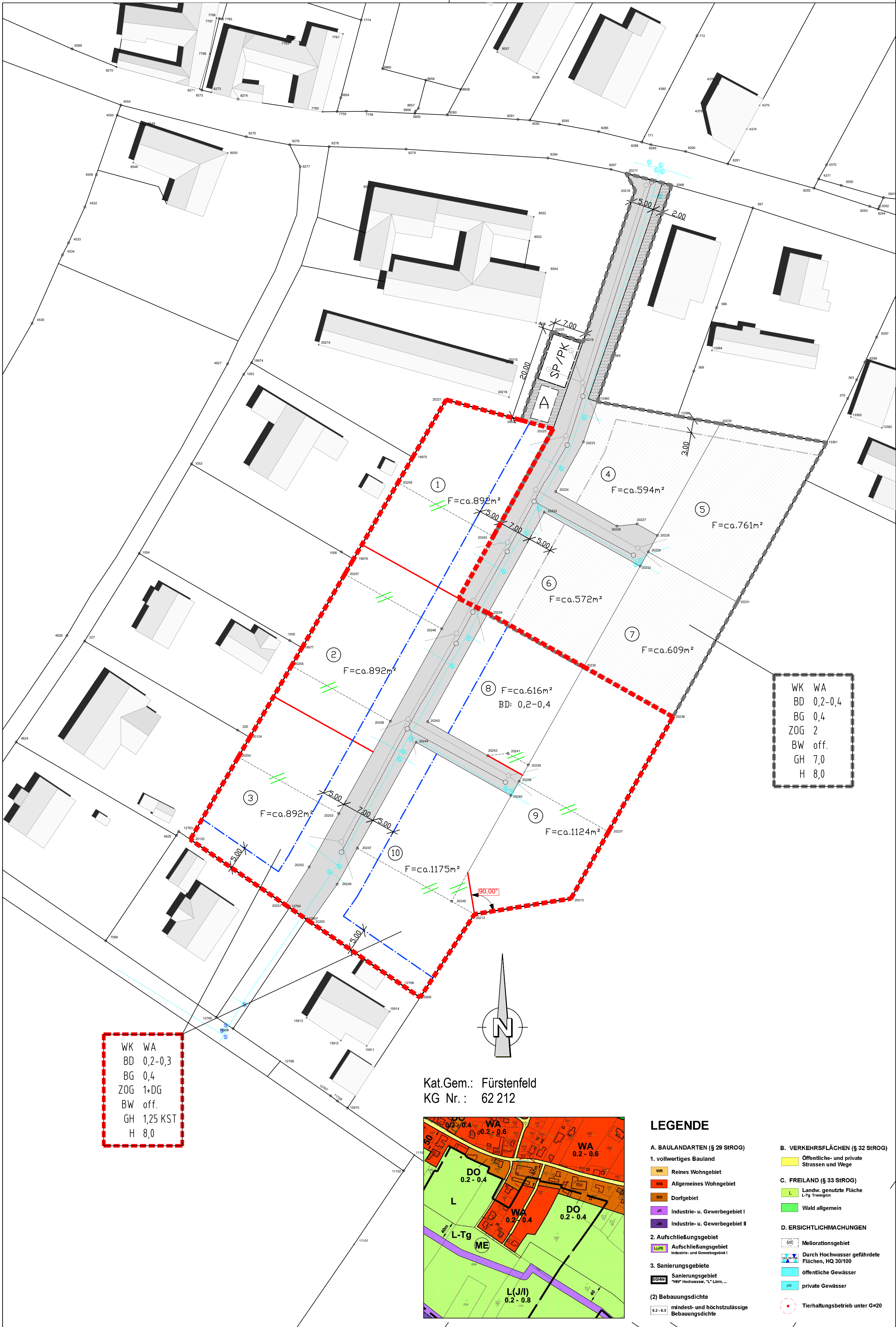


DIE BEHÖRDE:   BGM FRANZ JOST	PLANVERFASSER: für die SRG    ARCH. DI FRIEDRICH OHNWEIN
---	---

PLANINHALT	TEILBEBAUUNGSPLAN
PLANUNGSPHASE	1. Änderung

DATEINAME	\DWG\TBBP_Kurz-Muehlbreiten_Entwurf2020		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500	WL	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
SRG-19ÖR024	Beschluss	02	24.03.2020

BBP Kurz-Mühlbreiten



Planzeichen-Legende

FESTLEGUNGEN

GRENZEN

- PLANUNGSGEBIET Baufeld 1
- PLANUNGSGEBIET Baufeld 2
- BAUPLATZEINTEILUNG Änderung Baufeld 2
- BAUPLATZEINTEILUNG MIT FORTLAUFENDER NUMMERIERUNG UND UNGEFAHR FLÄCHENANGABE
- BAUPLATZEINTEILUNG Änderung Aufhebung von Grenzen
- BAUGRENZLINIE Baufeld 1
- BAUGRENZLINIE Baufeld 2

INFRASTRUKTUR

- SCHMUTZWASSERKANAL (Ersichtlichmachung)
- REGENWASSERKANAL (Ersichtlichmachung)
- ALLGEMEINFLÄCHE NUTZUNG: SAMMELPLATZ ALTSTOFFE
- VERKEHRSFLÄCHE, FW=Fußweg

FREIRAUMBEREICHE

- GRÜNLÄCHE
- SPIELPLATZ / PARKANLAGE

NUTZUNGSSCHABLONE

WK	WA	WIDMUNGSKATEGORIE
BD	0,2-0,4	BEBAUUNGSDICHTERAHMEN
BG	0,4	BEBAUUNGSGRAD maximal
ZOG	1+DG	ZAHL DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE maximal (DG=ausbaufähiges Dachgeschoss)
BW	off. gek.	BEBAUUNGSWEISE off...offen
GH	7,0	GEBAUDEHÖHE in Meter maximal, bzw. Kniestockhöhe (KST) in Meter maximal
H	8,0	GESAMTHÖHE in Meter maximal

WK	WA
BD	0,2-0,4
BG	0,4
ZOG	2
BW	off.
GH	7,0
H	8,0

WK	WA
BD	0,2-0,3
BG	0,4
ZOG	1+DG
BW	off.
GH	1,25 KST
H	8,0

Kat.Gem.: Fürstenfeld
KG Nr.: 62 212



LEGENDE

- A. BAULANDARTEN (§ 29 SROG)
 - 1. vollwertiges Bauland
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - DO Dorfgebiet
 - JII Industrie- u. Gewerbegebiet I
 - JIII Industrie- u. Gewerbegebiet II
 - 2. Aufschließungsgebiet
 - LIII Aufschließungsgebiet Industrie- und Gewerbegebiet I
 - 3. Sanierungsgebiete
 - SRW Sanierungsgebiet "Kern" Hochwasser, "L" Lärm, ...
 - (2) Bebauungsdichte
 - 0,2 - 0,3 mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte
- B. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 32 SROG)
 - Öffentliche- und private Strassen und Wege
- C. FREILAND (§ 33 SROG)
 - L Landw. genutzte Fläche L-Tg Treibgüter
 - Wald allgemein
- D. ERSICHTLICHMACHUNGEN
 - ME Meliorationsgebiet
 - Durch Hochwasser gefährdete Flächen, HQ 300/100
 - öffentliche Gewässer
 - private Gewässer
 - Tierhaltungsbetrieb unter G=20

C by SRG: Dieser Plan ist geistiges Eigentum der SRG Stadt- und Raumplanung GmbH und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung ververvielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Die missbräuchliche Verwendung wird gerichtlich verfolgt.

PLANUNGSBEHÖRDE	 STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD		
PROJEKT	Bebauungsplan Kurz-Mühlbreiten		
PLANVERFASSER	SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH A: Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld T: 03382 53964 508 E: office@srg-gmbh.at		
DIE BEHÖRDE: PLANVERFASSER: für die SRG			
BGM FRANZ JOST ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN			
PLANINHALT	TEILBEBAUUNGSPLAN		
PLANUNGSPHASE	1. Änderung		
DATEINAME	\\DWG\\TBBP_Kurz-Muehlbreiten_Entwurf2020		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500	WL	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
SRG-19ÖR024	Beschluss	02	24.03.2020

SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH

BBP Kurz-Mühlbreiten