



Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein

Staatlich befugter und besonderer Zutechniker

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 24. Juni 2014

Zl.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



EZ-BEBAUUNGSPLAN

„Alte Straßenmeisterei“

„1. Änderung“

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

Juni 2014



DI Dr. Skerbetz e.h.
2.7.2015



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

8280 Fürstenfeld – Augustinerplatz 1

☎ Tel.: 03382 / 52401-0 - Fax: 03382 / 52401-29 ✉ Email: office@fuerstenfeld.steiermark.at
Bankverbindung: Kto.Nr. 2600-105254 Sparkasse Fürstenfeld, BLZ 20809
Sie finden uns im Internet unter: <http://www.fuerstenfeld.at>

VERORDNUNG (WORTLAUT)



EZ-BEBAUUNGSPLAN

“Alte Straßenmeisterei”

1. Änderung

Gemäß den §§27 u. 28, insbesondere §27 Abs. 1a, in Verbindung mit den §§29, 31 und 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 2.4.2001 die Absicht und Auflage des EZ-Bebauungsplanes “Alte Straßenmeisterei” beschlossen. Der hier vorliegende Wortlaut samt zeichnerischer Darstellung wurde vom Gemeinderat am 6.6.2001 beschlossen.

Die 1. Änderung des EZ-Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung am 25.06.2014 beschlossen.

Der EZ-Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein.

§1 Inhalt des Wortlauts

Der EZ-Bebauungsplan “Alte Straßenmeisterei” in der Fassung 1. Änderung baut auf das Änderungsverfahren VF 3.44 auf. Der gesamte Verordnungswortlaut und die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld, GZ.: 09/02/14, stellt gesondert den Geltungsbereich der Verordnung dar.

Der Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

§2 Festlegung des betroffenen Gebietes

Der EZ-Bebauungsplan „Alte Straßenmeisterei“ erstreckt sich nach dem derzeitigen Katasterstand auf die Grundstücke mit der Nr. 1671 und 1670/1, alle KG Fürstenfeld, im Gesamtausmaß von ca. 19.676 m².

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"
1. Änderung



§3 Festlegungen für den Planungsraum

(1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:

Für das Betriebsareal 1: Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie "Einkaufszentrum II" gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F zulässig sind. Auf dem Betriebsareal 1 sind daher Handelsbetriebe der Baulandkategorie Einkaufszentrum II „EZ 2“ zulässig.

Betriebsareal 2: Für eine Teilfläche des Grundstückes mit der Nr. 5/2 1671 Nutzungen, welche im Rahmen der Kategorie "Industrie- und Gewerbegebiet I" gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. zulässig sind. Der für diese Teilfläche vorgeschlagene Neubau ist mit der Nummer „2“ ausgewiesen, da er sich auf dem Betriebsareal 2 befindet.

Betriebsareal 3: Für das Grundstück Nr. 1670/1 und die lt. Bebauungsplan noch abzuteilende Teilfläche von Grundstück Nr. 1671, Nutzungen welche im Rahmen der Kategorie „Einkaufszentrum 2“ gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. zulässig sind.

(2) Zulässige Verkaufsflächen:

Gemäß §2 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 58/2011 idgF, in Verbindung mit §2 des Landesentwicklungsprogramms 1977, LGBl. Nr. 53/1977, sind für das regionale Zentrum Fürstenfeld die maximalen Verkaufsflächen pro Betrieb wie folgt festgelegt:

Widmung lt. FWP	Max. Verkaufsfläche [m ²]
Einkaufszentren 2	15.000

Das Planungsgebiet gilt als betriebsorganisatorische Einheit im Sinne des StROG 2010

Stellplätze: Bei Neuerrichtung und Zubauten von Einkaufszentren ist die Mindestanzahl der nach dem Steiermärkischen Baugesetztes erforderlichen Abstellplätze gemäß den Bestimmungen des §31 Abs. 10 StROG 2010 herzustellen.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"
1. Änderung



(3) Bebauungsdichte:

Der Bebauungsdichterahmen im Einkaufszentrengebiet 2 von 0,5-1,0 (gemäß FWP 3.44) wird aus städtebaulichen Gründen **auf 0,2 - 1,0 erweitert**.

Für jene Teilfläche des Grundstückes Nr. 5/2 welche nicht vom Änderungsverfahren 2.12 betroffen ist, ist im Flächenwidmungsplan 2.00 eine Bebauungsdichte von mindestens 0,2 und maximal 1,5 festgelegt. Für diese im Industrie- und Gewerbegebiet J/1 liegende Teilfläche wird die Bebauungsdichte aus städtebaulichen Gründen **auf 0,2 – 1,0 beschränkt**.

(4) Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,6 festgelegt.

(5) Grundstücksabstände:

Lt. Baugrenzlinien: Ein Freihaltebereich von mindestens 3 Meter ab der Grundstücksgrenze bzw. dem luftseitigem Böschungsfuß ist für zukünftige Bauarbeiten und Wartungsarbeiten am dortigen Dammbauwerk einzuhalten. Abstände gemäß Stmk. Baugesetz §13 i.d.g.F. sind einzuhalten.

(6) Bebauungsweise:

Im Planungsgebiet ist eine offene, gekuppelte und geschlossene Bebauungsweise zulässig.

(8) Gebäudehöhe:

Gesamthöhe: Die maximale Gesamthöhe für die Betriebsfläche 1 und die Betriebsfläche 2 wird mit 9,00 Meter; für die Betriebsfläche 3 mit 12,00 Meter gemessen ab einem Höhenfestpunkt am geschütteten und somit HQ₁₀₀ hochwasserfreiem Gelände festgelegt. Für Stiegen- und Lifthäuser, Lüftungsanlagen u. dgl. sind im Sinne der baugesetzlichen Bestimmungen Überschreitungen der maximalen Gebäudegesamthöhe zulässig.

(9) Einfriedungen:

Abzäunungen sind auf das betrieblich notwendige Ausmaß zu beschränken.

Ortsübliche Zäune bis 1,50m sind erlaubt. Auch Maschendrahtzäune, Pflanzenzäune bis maximal 1,60m, wenn sich die Pflanzenachse im Abstand von mindestens 80cm zur Grundgrenze befindet, sind möglich.

Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

Die Einfriedungen dürfen nicht mit Werbungen versehen werden.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"
1. Änderung



(10) Ver- und Entsorgung:

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

(10.1) Die Kanal- und Wasserversorgung hat über das vorhandene öffentliche Netz zu erfolgen.

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

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

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

(11) Meteor- und Oberflächenwässer:

(11.1) Meteor- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen oder es ist nach einer wasserrechtlichen Bewilligung die Ableitung in einen öffentlichen Vorfluter vorzusehen.

(11.2) Die im Planungsbereich versiegelte Fläche ist möglichst gering zu halten, damit die Grünflächen einen ausreichenden Wasserrückhalt gewährleisten können und die Vorfluter nicht übermäßig stark belastet werden.

(11.3) Der Planungsbereich liegt innerhalb des HQ30 / HQ100 Hochwasserabflussbereiches und ist daher im Flächenwidmungsplan als Sanierungsgebiet Hochwasser „SGHW“ bzw. Aufschließungsgebiet Hochwasser L(E2) festgelegt. Etwaige Geländeanhebungen sind mit der Baubezirksleitung abzustimmen.

(12) Erschließung und Verkehrsflächen:

(12.1) Die Wege und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten sind vom Konsenswerber zu befestigen und staubfrei auszubilden.

(12.2) Die Haupteerschließung hat über die LB319 zu erfolgen. Die Situierung einer Linksabbiegespur ist nach Genehmigung durch die Baubezirksleitung

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"
1. Änderung



Hartberg, Referat Straßenbau, vorzusehen und wird im Bebauungsplan festgelegt.

Die Inanspruchnahme von Straßengrund für die Zufahrt ist von der Baubezirksleitung Hartberg, Referat Straßenbau, zu genehmigen.

- (12.3) Flächen für den ruhenden Verkehr sind gem. Stmk. Baugesetz i.d.g.F. vorzusehen, wobei eine entsprechende Anzahl an behindertengerechten Abstellplätzen (mind. 2 je Hauptgebäude) in unmittelbarer Nähe zu einem barrierefreien Eingang je Einkaufszentrum zu errichten ist.
- (12.4) Untergeordnete Erschließungsfunktion: Eine zusätzliche Anbindung an das Grundstück 1668/5 und die damit im Zusammenhang stehende geplante Brücke über das Entlastungsgerinne des Hühnerbaches ist einem wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren zu unterziehen. Die genaue Lage der geplanten Brücke ist dabei festzulegen.
Sollten weitere Anbindungswünsche bestehen, so ist ein Verkehrskonzept zu erstellen.
- (12.5) Zur Zeit besteht entlang dem Entlastungsgerinne des Hühnerbaches ein Radweg, welcher an das Grundstück 1659/14 angebunden ist. Dieser überregionale Radweg führt am Städtischen Freibad vorbei und soll im Bereich des Einkaufszentrums um rund 100 m verkürzt werden. Dafür ist eine Verlegung des 2 m breiten Radweges gemäß der zeichnerischen Darstellung vorzusehen, wodurch die Attraktivität des Einkaufszentrums auch für nicht-motorisierte Kunden gehoben wird.
Der 2 m breite Radweg ist im Bereich der Brücke, der Ein- und Ausfahrt und entlang der Neubauten rot zu markieren. Im Bereich des östlich gelegenen Neubaus auf dem Betriebsareal 1 soll die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer auch mit Hilfe von Signalsteinen am Radweg und einer Fahrbahnverschwenkung erhöht werden. Hinsichtlich der detaillierten Ausführung, Kennzeichnung und Aufrechterhaltung der Radwegfläche hat der Bauwerber auch das Einvernehmen mit der Stadtpolizei und dem Stadtbauamt herzustellen.
- (12.6) Im Zuge der Anbindung des Einkaufszentrums an die Landesstraße LB319 und der damit verbundenen Vorlage an die Baubezirksleitung ist für den Radweg festzulegen, in welchem Bereich und auf welche Weise die LB319 überquert werden soll.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"
1. Änderung



Vornehmlich ist der vom Städtischen Freibad kommende Radweg südseits der LB319 parallel zum Straßenverlauf in beide Richtungen weiterzuführen. Die neuen Kreuzungsvarianten befinden sich dann im Bereich von der ampelgeregelten Kreuzung beim Teubl/McDonalds. Diesbezüglich hat der Bauwerber auch das Einvernehmen mit der Stadtpolizei und dem Stadtbauamt herzustellen.

(13) Gebäudeformen:

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

(14) Dachform/Dachdeckung/Dachneigung:

Flachdächer, Pultdächer, geneigte Satteldächer bis 30° Dachneigung. Keine großflächigen Welleternitdeckungen. Satteldächer sind mit kleinformatischen, roten oder rotbraunen Tondachziegeln zu decken. Flach- und Pultdächer dürfen auch mit Blecheindeckung ausgeführt werden. Die (extensive) Begrünung von Flachdächern ist zulässig, damit große Dachflächen bei Starkregenereignissen einen Wasserrückhalt gewährleisten können und die Vorfluter nicht übermäßig stark belastet werden.

§4 Gestaltung der Baukörper

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

Seitens der Baubehörde wird jedoch die Erfüllung einer Mindestqualität in Bezug auf die äußere Gestaltung gefordert.

Bevor der Konsenswerber um Baubewilligung ansucht, sind die Planungen der Stadtgemeinde Fürstenfeld zur Ansicht vorzulegen.

§5 Gestaltung von Freiflächen

(1) Vegetation entlang des Entlastungsgerinnes vom Hühnerbach:

Die Vegetation entlang des Hühnerbaches ist zu erhalten. Um abflussverschärfende Maßnahmen zu vermeiden, naturnahe Strukturen wiederherzustellen und Einträge zu vermindern legt die Stadtgemeinde Fürstenfeld großen Wert darauf, diesen Uferstreifen auch weiterhin zu erhalten.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"
1. Änderung



(2) Grünanlagenplanung:

Zufahrtswege und Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Die unbebauten Freiflächen und jene Flächen die nicht der Erschließung, Parkierung, Lagerflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.

Die Randstreifen und Einfassungen der Stellplatzflächen sind mittels geeigneter Rasensaat zu begrünen und so auszugestalten, dass eine Versickerung von Meteorwässern ermöglicht wird.

(3) Strauch- und Heckenpflanzungen:

Strauch- und Heckenpflanzungen sollen vornehmlich aus attraktiven, heimischen Blütensträuchern bestehen. Thujen oder andere nicht heimischen Nadelgehölze sind von vornherein auszuschließen. Die Gestaltung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen ist so vorzunehmen, dass die verkehrstechnische Sicherheit gewährleistet bleibt.

(4) Baumplantungen:

Die im EZ-Bebauungsplan exemplarisch dargestellten Baumbepflanzungen sind gemäß den einschlägigen Normen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für 10 PKW-Abstellplätze im Freien ist ein Laubbaum in Baumschulqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Vorlage der Grünanlagenplanung:

Eine entsprechend dieser Verordnung ausgefertigte Grünanlagenplanung ist der Behörde anlässlich der Bauverhandlung vorzulegen.

§6 Sonstige Bewilligungen

Diese Verordnung ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"
1. Änderung

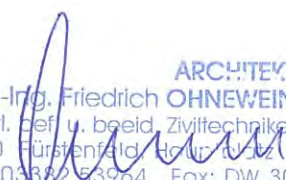
§7 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt mit dem, auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Fürstenfeld, am 25.06.2014

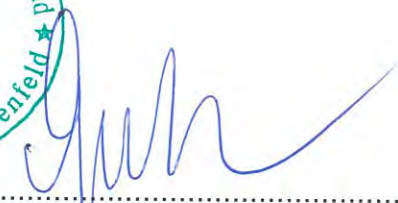
Planverfasser:

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister


ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEW EIN
Staatl. bef. u. bereid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hainburgstr. 1
Tel.: 0338/2 63964 Fax: DW 30

GE: 09/02/14
.....
Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein




.....
Werner Gutzwar





STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

8280 Fürstenfeld – Augustinerplatz 1

☎ Tel.: 03382 / 52401-0 - Fax: 03382 / 52401-29 ✉ Email: office@fuerstenfeld.steiermark.at
Bankverbindung: Kto.Nr. 2600-105254 Sparkasse Fürstenfeld, BLZ 20809
Sie finden uns im Internet unter: <http://www.fuerstenfeld.at>

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Allgemeines

Gemäß §27 Abs.1a des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. bzw. § 40 Abs. 4 Ziff. 2. StROG 2010 sind zur Errichtung von Einkaufszentren jedenfalls Bebauungspläne aufzustellen. In der Bebauungsplanung sind die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen des Entwicklungsprogramms zur Versorgungs-Infrastruktur LGBI.Nr. 58/2011 idgF, umzusetzen.

Die betroffene Fläche war im Flächenwidmungsplan 2.00 mit Stand von 1995 als Industriegebiet I („J/I“) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen.

Im Zuge der Revisionsperiode 3.0 und des Änderungsverfahrens 3.44 wurde das gegenständliche Einkaufszentrumgebiet an die neue Rechtslage angepasst.

Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 1671, KG Fürstenfeld im Ausmaß von ca. 2.300 m², ist nach wie vor als Industriegebiet I („J/I“) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen.

Die Abgrenzung der Grundstücke und der verschiedenen Widmungskategorien ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Der EZ-Bebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis zur Errichtung von Einkaufszentren dar (siehe oben). Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung ggst. Grundstücke erreicht.

Damit sich die Baukörper und sonstige bauliche Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, bzw. die Störung des Orts- und Landschaftsbildes hintangehalten werden kann, wurden entsprechende Vorgaben in den EZ-Bebauungsplan aufgenommen und der Gestaltung von Freiflächen besonderes Augenmerk geschenkt.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"

1. Änderung

2.) Bedarfslage

Die Stadt Fürstenfeld ist als regionales Zentrum ausgewiesen. Die Entfernung zu den nächstgelegenen regionalen Zentren beträgt mindestens 20km (Jennersdorf) bzw. 28km (Güssing), 30km (Feldbach und Hartberg). Durch die geografische Lage im oststeirischen Hügelland wird die Zentrumsfunktion auf Grund der Geländeform (Hügelzüge zwischen benachbarten Regionalen Zentren) zusätzlich aufgewertet. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit für die Bevölkerung in Anbetracht des Aufwandes an Zeit, Energie und Kosten.

Aus o.a. Gründen hat die Stadt Fürstenfeld in ihrer Funktion als regionales Zentrum die Bedürfnisse der Nahversorgung wie auch jene, die aus ihrer Funktion als regionales Versorgungszentrum hervorgehen, zu decken. In dieser Hinsicht ist ein Bedarf an Einkaufszentren der Kategorie "Einkaufszentrum I" und "Einkaufszentrum II" als erforderlich anzusehen. Des weiteren entspricht die Errichtung von Einkaufszentren zur Versorgung der Bevölkerung den langfristigen Entwicklungszielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, wie auch denen des Siedlungsleitbildes.

Geeignete Standortvorsorgen und Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung bzw. Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Handel- und Dienstleistungssektor) sind gemäß §1 Abs. 2 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungs-Infrastruktur, LGBl. Nr. 58/2011 zu treffen. Dies wird durch ggst. Vorhaben erreicht.

Eine ausreichende wie auch hocharrangige Verkehrserschließung des Planungsbereiches ist durch die Anbindung an die LB319 gegeben.

3.) Verkaufs- und Gesamtbetriebsfläche

Auf Grund der gegebenen Gesetzeslage, §2 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 58/2011 in Verbindung mit §2 des Landesentwicklungsprogramms 1977, LGBl. Nr. 53/1977, sind für das Regionale Zentrum Fürstenfeld die maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen pro Betrieb, wie im §3 Abs.2 ggst. Verordnung angeführt, vorgeschrieben.

Da eine betriebsorganisatorische Einheit vorliegt, gilt eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 15.000m² für das Planungsgebiet, davon maximal 600m² für die Betriebsfläche 2 (Industrie- und Gewerbegebiet-alt laut geltendem FWP).

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"

1. Änderung

4.) Sicherung der Einheit des Einkaufszentrums

Die im Bebauungsplan-Entwurf angeführten Betriebsflächen dürfen in Summe die zulässige Verkaufsflächenobergrenze von 15.000 m² nicht überschreiten. Das Gebiet ist jedenfalls als eine Einkaufszentreinheit zu sehen. Der Begriff „Betriebsfläche“ ist nicht gesetzlich definiert.

Zur Sicherung der Einheit von Einkaufszentren dürfen nur solche Einkaufszentren (Handelsbetriebe und Dienstleistungsbetriebe) die den Definitionen bzw. Festlegungen betreffend Einkaufszentren gemäß §31 StROG 2010 Abs. 2 idgF entsprechen auf ggst. Grundstücken errichtet werden, wobei die im §3 Abs.2 ggst. Verordnung angeführten maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen je Betrieb gemäß Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur, LGBl. Nr. 58/2011, nicht überschritten werden dürfen.

Als Einkaufszentren im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 gelten: Gebäude oder Teile von Gebäuden für Handelsbetriebe einschließlich der erforderlichen Abstellplätze mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 800 m² nach Maßgabe der Bestimmungen des §31 StROG 2010 idgF.

5.) Verkehrsflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gesundheit (unzumutbare Staubbelastung) sind die Wege und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten zu befestigen und staubfrei auszubilden.

Eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu ggst. Grundstücken samt der genehmigten Inanspruchnahme von Straßengrund ist der Behörde bei der Bauverhandlung nachzuweisen.

Der überregionale Radweg, welcher zur Zeit entlang des Entlastungsgerinnes des Hühnerbaches fließt, soll im Bereich des Einkaufszentrums um rund 100 m verkürzt werden. Dafür ist eine Verlegung des Radweges gemäß der zeichnerischen Darstellung notwendig und mittels einer Überfahrt zur Tankstelle Roth über einen kurzen Anschluss an den Radweg Richtung Städtisches Freibad verfügen.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"

1. Änderung

6.) Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen

Gemäß §41 StROG 2010 "Inhalt der Bebauungsplanung" sind in den Bebauungsplänen die Freiflächen festzulegen. Des weiteren werden durch die §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. grundsätzliche Belange der Gestaltung von Freiflächen geregelt.

Darüber hinaus ist jedoch zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild gerade für ggst. Grundstücke aufgrund ihrer beabsichtigten Nutzung und der Lage im Nahbereich des Entlastungsgerinnes vom Hühnerbach die Gestaltung der Freiflächen von großer Bedeutung. Daher wurden entsprechende Vorgaben in den ggst. Bebauungsplan aufgenommen.

Entlang des Dammbauwerkes am Hühnerbach dürfen in einem Freihaltebereich von 3 Meter ab der Grundstücksgrenze bzw. in einem Abstand von 3 Meter ab dem luftseitigem Böschungsfuß keinerlei Baulichkeiten errichtet werden, die eine Zufahrt zum Damm verhindern würden. Die Errichtung von Parkplätzen und Erschließungsstraßen ist jedoch zulässig. Der Freihaltebereich von 3 Meter ist so bemessen, dass auch zukünftige Bauten soweit landeinwärts zu liegen kommen, dass eine Errichtung des Dammes nicht verhindert wird und für weitere Instandhaltungsarbeiten landseits eine Zufahrtsmöglichkeit mit Baugeräten erhalten bleibt.

Die grundsätzlichen Festlegungen in der zeichnerischen Darstellung betreffend der Begrünung, insbesondere die Anzahl der Bäume und die Anlage von Grünstreifen evtl. mit Bewuchs (Stauden und Sträuchern) zwischen den Parkplatzreihen, sind umzusetzen.

Eine behindertengerechte Planung und Anlage der Freiflächen und Außenanlagen ist obligat.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

EZ-BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"

1. Änderung

7.) Begründung für die 1. Änderung des EZ-Bebauungsplans:

Die Änderung des EZ-Bebauungsplans erfolgt nach Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde gemäß §40(4)1 und zur Errichtung von Einkaufszentren gemäß §40(4)2 StROG 2010 idgF.

Die maßgebliche Flächenwidmungsplanänderung VF 3.44 „Alte Straßenmeisterei“ liegt derzeit in der Entwurfsfassung zur allgemeinen Einsichtnahme auf. Das Planungsgebiet umfasst ein bestehendes Einkaufszentrengebiet und eine Erweiterungsfläche die sich vor Umsetzung der generellen Hochwasserschutzmaßnahmen im HQ30/100 Hochwasserabflussbereich befinden.

Im Zuge der gegenständliche Änderung des EZ-Bebauungsplans wurden im Wesentlichen folgende Änderung vorgenommen:

- Der aktuelle Grenzkataster wurde eingespielt, (nunmehr Gst.Nr. 1671 und 1670/1 KG Fürstenfeld)
- Für das im FWP 3.44 erweiterten Einkaufszentrumgebiet wurde eine 3. Betriebsfläche und der bebaubare Bereich festgelegt.
- Die Baugrenzlinien im westlichen Bereich der Planungsgebietes in Anlehnung an das benachbarte Einkaufszentrum erweitert und unter Berücksichtigung eines Freihaltebereiches von mindestens 3 Metern zur dortigen Dammbauwerk bzw. Grundstücksgrenze festgelegt.
- Die aktuellen einkaufszentrentechnischen Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die unter anderem eine größere Verkaufsfläche ermöglichen, aber auch eine neue Stellplatzregelung mit einer Nutzungsüberlagerung von zumindest zwei Nutzungsfunktionen umfassen.
- Der Bebauungsdichterahmen auf 0,2-1,0 erweitert.
- Die zulässige Höhenentwicklung für Gebäude entsprechend der in den Bebauungsplänen an der Einkaufszentrenachse B319 üblichen maximal zulässigen Gesamthöhe auf 9,0 Meter bzw. für die Betriebsfläche 3 auf 12 Meter beschränkt und der maximal zulässige Bebauungsgrad auf 0,6 erhöht.
- Auch Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden und von Freiflächen wurde an die bestehenden Regelungen für die dortigen Einkaufszentren angepasst.

Die gegenüber der Urfassung von 2001 vorgenommenen Änderungen sind durch eine eigene Plandarstellung im Maßstab 1:1.000 und durch eine farbige Textdarstellung im Wortlaut und Erläuterungsteil dokumentiert.

-  Planungsraum
 -  Baugrenzlinie
 -  Außenanlagen Bestand
 -  Änderungen möglich
 -  Teilung geplant / Betriebsfläche
 -  Freihaltebereich von Landesstraße
 -  Gebäude bestehend
 -  Bereich bebaubar  ... Betriebsfl.3
 -  Radweg bestehend
 -  Radweg geplant
 -  Bewuchs Vorschlag
 -  Grünflächen Vorschlag
 -  Zentrale Grundstückszu- und -abfahrt
 -  Hochwasseranschlaglinie HQ 30
 -  Hochwasseranschlaglinie HQ 100



92:09/02/14

Projekt: Fachmarktzentrum Fürstenfeld						Maßstab 1:500/1:1000		1.Änderung	
Gst.Nr. 1671, 1670/1						Planinhalt: Bebauungsplan, Legende			
					Datum	Name			
				Bearb.	22.03.01	Mag. Stanzer			
	EW-Behandlung			Bearb.	05.06.01	GS			
1.	Änderung	Beschluss		Bearb.	23.06.14	WL			
				11074		Katastralgemeinde:			Blatt
						Fürstenfeld			1/1

Betriebsfläche 3:

Widmung: L(E2)	Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschl.
Bebauungsdichte: 0,2-1,0	Bebauungsgrad: max. 0,6
Geschoßanzahl: -	Gesamthöhe: max. 12,0 m

Betriebsfläche 1: 1659/16

Widmung: SGHW-E2	Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschl.
Bebauungsdichte: 0,2-1,0	Bebauungsgrad: max. 0,6
Geschoßanzahl: -	Gesamthöhe: max. 9,0 m

Betriebsfläche 2:

Widmung: SGHW-J/1	Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschl.
Bebauungsdichte: 0,2-1,0	Bebauungsgrad: max. 0,6
Geschoßanzahl: -	Gesamthöhe: max. 9,0 m

Betriebsfläche 2

Änderungen M:1:1000

LEGENDE:	
	ursprünglicher Planungsraum
	alte Baugrenzlinie
	ursprüngliche Grünflächen
	ursprünglicher Vorschlag f. Neubauten u. Sütierung
	neuer Planungsraum
	neue Baugrenzlinie
	neue Grünflächen
	bebaubarer Bereich
	Betriebsfläche
	Geschosszahl
	Höchstmaß

BEBAUUNGSPLAN M: 1:500

LEGENDE:	
	Planungsraum
	Baugrenzlinie
	Außenanlagen Bestand
	Änderungen möglich
	Teilung geplant / Betriebsfläche
	Freihaltebereich von Landesstraße
	Gebäude bestehend
	Bereich bebaubar ... Betriebsfl.3
	Radweg bestehend
	Radweg geplant
	Bewuchs Vorschlag
	Grünflächen Vorschlag
	Zentrale Grundstückszu- und -abfahrt
	Hochwasseranschlaglinie HQ 30
	Hochwasseranschlaglinie HQ 100

ARCH.DIPL.ING. F. OHNEWEIN 98.07.01/14												
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz 10. Tel.: 03382 53964												
Projekt:		Fachmarktzentrum Fürstenfeld				Maßstab		1:500/1:1000		1. Änderung		
		Gst.Nr. 1671, 1670/1				Planinhalt:		Bebauungsplan, Legende				
					Datum	Name		BEBAUUNGSPLAN "Alte Straßenmeisterei"				
					Bearb.	Mag. Störner						
					Bearb.	GS						
					Bearb.	WL						
								Katastralgemeinde:				Blatt:
								Fürstenfeld				1/1

