

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

Teilbebauungsplan Lagerhaus

EINWANDBEHANDLUNG
Ergänzungen

INHALTSVERZEICHNIS

ÄNDERUNGSGEGENSTAND.....	3
I) ÖFFENTLICHE EINWENDUNGEN.....	4
1) Fachabteilung 13 B.....	4
II) ERGÄNZUNGEN/ÄNDERUNGEN.....	6

**PRÜFUNG der eingelangten Einwände
VORLAGE für den Gemeinderat**

Änderungsgegenstand

Der Bebauungsplan erstreckt sich nach dem derzeitigen Katasterstand auf die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grst.-Nr. 716/7, 716/5, 717/7 KG Fürstenfeld, im Gesamtausmaß von ca. 7.600 m².

Dem ggst. Teilbebauungsplan ging die Flächenwidmungsplanänderung VF 3.17 Teil A und B voraus. Diese wurden in der Zeit vom 26.06.2008 bis 22.08.2008 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die im Zuge der Auflage eingelangten Stellungnahmen/Einwände wurden in der Gemeinderatsitzung vom 23.09.2008 behandelt und der Landesregierung zur Verordnungsprüfung vorgelegt.

Im Zuge der Verordnungsprüfung wurden seitens der Aufsichtsbehörde die nachfolgenden Mängel gem. § 100 der Stmk. Gemeindeordnung 1967 angeführt.

I) Öffentliche Einwendungen

1) Fachabteilung 13 B

8010 Graz, Stempfergasse 7, GZ: FA13B – 10.10-F9/2009-335, Schreiben vom 10.02.2009; Eingelangt am 17.02.2009

Einwände:

- 1.1. Die maximalen Verkaufsflächen sind im Wortlaut festzulegen.
- 1.2. Die Parkierungsmöglichkeiten – Hoch- oder Tiefgaragen sowie die übrigen Stellplätze sind im Plan zu konkretisieren.

Befund & Gutachten:

ad 1.1:

Die zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren im regionalen Zentrum Fürstenfeld beläuft sich lt. EZ-Verordnung LGBl. Nr. 25/2004 auf maximal 15.000m²; davon sind maximal 3.000m² für Lebensmittel bei EZ 1 zulässig.

ad 1.2:

Das bestehende Lagerhaus im Industrie- und Gewerbegebiet Mitterbreiten soll im Ausmaß von ca. 600m² erweitert werden. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß StROG 1974 idgF. hatten eine Änderung der Gebietskategorie in EZ 1 sowie die Erstellung eines Teilbebauungsplanes zur Folge.

Bezüglich der Parkierung gemäß der Regelung des § 23a Abs. 8 ROG 1974 idgF. steht die wirtschaftliche Nutzung von EZ-Bauplätzen im Vordergrund. Diesem Zweck soll dadurch entsprochen werden, dass die für den Zubau erforderlichen Stellplätze gemäß Stmk. BauG innerhalb der Baugrenzen und unter dem Dach angeordnet werden. Durch diese Stellplätze werden keine neuen Flächen versiegelt, sondern die bereits asphaltierten Flächen im Bereich um das bestehende Gebäude genutzt.

Die von der Erweiterung betroffene Fläche wird zur Zeit als Parkplatz genutzt und würde durch eine Überbauung dieser Fläche keine neue Versiegelung entstehen. Um auf dem Grundstück des Lagerhauses eine vollflächige Versiegelung hinanzuhalten wurde im südwestlichen Bereich eine Ausgleichsfläche geschaffen und sollen darüber hinaus die neu zu errichteten Parkplätze im Anschluss an diese Fläche einen versickerungsfähigen Untergrund aufweisen.

Angemerkt wird, dass es sich beim zweiten Satz der Bestimmung des § 23a Abs. 8 ROG 1974 idgF. um eine bautechnische Bestimmung handelt, sodass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Ausnahmebestimmung des § 116 Abs. 1 Z. 1 des Steiermärkischen Baugesetzes angewendet werden kann.

Teilbebauungsplan Lagerhaus - STADTGEMEINDE Fürstenfeld

BEHANDLUNG von MÄNGELN im Zuge der Verordnungsprüfung

Vorschlag des Raumplaners zur Einwandbehandlung:

ad. 1.1.

Der Gemeinderat möge dem Einwand stattgeben, und die maximal zulässigen Verkaufsflächen im Wortlaut festlegen.

ad 1.2:

Der Gemeinderat möge dem Einwand bezüglich der Parkierungsmöglichkeiten stattgeben und die Stellplätze im Plan konkretisieren sowie im Erläuterungsbericht begründen.

II) Ergänzungen/Änderungen

Änderungen im Plan, Wortlaut und Erläuterungsbericht TBBPI Lagerhaus Fürstenfeld

- *Der Gemeinderat hält fest, dass der Wortlaut bzw. Erläuterungsbericht um folgende, grau hinterlegte Passage abgeändert, ergänzt oder verbessert wurde:*

WORTLAUT

§ 3 Festlegungen für den Planungsraum

(15) Maximal zulässige Verkaufsfläche

Gemäß Einkaufszentrenverordnung LGBl. Nr. 25/2004 beträgt die zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren lt. zentralörtlicher Funktion der Stadt Fürstenfeld maximal 15.000m². Davon sind maximal 3.000m² für Lebensmittel bei EZ 1 zulässig.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

9 Wirtschaftliche Nutzung des Bauplatzes

Zum Zweck der wirtschaftlichen Nutzung des EZ-Bauplatzes sind die gemäß § 23a Abs. 8 StROG 1974 idgF. für den Neubau bzw. den Zubau erforderlichen Stellplätze innerhalb der Baugrenzlinie und unter dem Dach anzuordnen. Durch diese Flächen sollen keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sondern die bereits asphaltierten Flächen im Bereich um das bestehende Gebäude genutzt werden. Die südwestlich im Bereich der Grünflächen angeordneten Stellplätze sollen nach Möglichkeit einen versickerungsfähigen Untergrund aufweisen, um die Versiegelung von Flächen hintanzuhalten.

TEILBEBAUUNGSPLAN

Parkierungsflächen

Im Teilbebauungsplan wurden die Parkierungsflächen, welche gemäß § 23a Abs. 8 StROG 1974 i.d.g.F. zu errichten sind, sowie die übrigen Parkierungsflächen südwestlich des Planungsgebiets, konkretisiert.

Zusammenfassung

Vorschlag für den Gemeinderatsbeschluss

- *Der Gemeinderat geht in Erwägung der Raumordnungsgrundsätze nach den §§2, 3, 18, 21, 22, 23, 25, 29 in Verbindung mit den §§30, 31 und 32 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. in Übereinstimmung mit seinem Aufgabenbereich als gewähltes Organ der von ihm vertretenen Bevölkerung nach dem Grundsatz vor, der Bevölkerung entsprechende Beschäftigungs-, Wohn- und Erholungsmöglichkeiten zu schaffen.
Weiters gehört es zu den vornehmlichen Pflichten des Gemeinderates, die Grundvoraussetzungen für eine lokale, wirtschaftliche Basis zu gewährleisten und die vorhandenen natürlichen Ressourcen bedarfsorientiert und ressourcenschonend zu nutzen.*

Daher beschließt der Gemeinderat den Einwendungen, wie in den va. Punkten im Befund angeführt, stattzugeben bzw. die Einwendung, wie in den va. Punkten im Befund angeführt, abzulehnen.



Architekt

Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 23. März 2009

Zl.

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 23. Sep. 2008

Zl.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



Arch exemplar

Teilbebauungsplan

„Lagerhaus Fürstenfeld“ *EZ I*

WORTLAUT UND ERLÄUTERUNGSBERICHT



VERORDNUNG
(WORTLAUT)

TEILBAUUNGSPLAN
“LAGERHAUS FÜRSTENFELD”

Gemäß den §§27 u. 28 in Verbindung mit dem §§ 30 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 23.09.2008 den Teilbebauungsplans “Lagerhaus - Fürstenfeld” beschlossen.

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

§1 Inhalt des Wortlauts

Dieser Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

§2 Festlegung des betroffenen Gebietes

Der Bebauungsplan erstreckt sich nach dem derzeitigen Katasterstand auf die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grst.-Nr. 716/7, 716/5, 717/7 KG Fürstenfeld, im Gesamtausmaß von ca. 7.600 m².

Die oben genannten Flächen sind in der am 23.09.2008 beschlossenen Flächenwidmungsplanänderung 3.17 als Bauland für Einkaufszentren „EZ I“ ausgewiesen.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes sowie die geplanten Grundstücksteilungen von Grst.-Nr. 716/5 und 717/7 sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Im Wortlaut zur Flächenwidmungsplanänderung 3.17 wurde als Aufschließungserfordernis festgelegt:

- Mängel bei dem ausgewiesenen Aufschließungsgebiet

Keine

- Erfordernisse gem. Baulandzonierung

Bebauungsplan zur Festlegung der inneren und äußeren Erschließung und zur Festlegung der künftigen Grundstücksteilung und Baukörperverteilung.

§3 Festlegungen für den Planungsraum

(1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:

Für das ggst. Planungsgebiet gelten die Nutzungsbestimmung für die Kategorie Einkaufszentren 1 „EZ I“ gemäß § 23a Abs. 7 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. Die gemäß §2 LGBL. Stück 11 Nr. 25/2004 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur (Einkaufszentrenverordnung für das Regionale Zentrum Fürstenfeld) vorgeschriebenen maximalen Verkaufs- und Gesamtbetriebsflächen pro Betrieb sind einzuhalten.

(2) Grundstücksabstände:

Es gelten die Baugrenzlinien des Teilbebauungsplans. Wenn nicht anders dargestellt, sind die Mindestabstände gemäß § 13 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. einzuhalten.

Im Nahbereich des Bahnhofes ist der Bauverbotsbereich von zwölf Metern gemäß der Anrainerbestimmungen § 42 Eisenbahngesetz 1957 einzuhalten und sind die Regelungen gemäß § 43a Eisenbahngesetz 1957 bzgl. der zündsicheren Herstellung, Erhaltung und Erneuerung von Baulichen Anlagen im Feuerbereich der Bahn zu gewährleisten.

(3) Grundstücksteilung:

Die Festlegung der künftigen Grundstücksteilung bzw. Zusammenlegung deckt sich mit dem im beiliegenden Teilbebauungsplan dargestellten Planungsraum.

(4) Bebauungsdichte:

Mindestens 0,5 und maximal 1,0

(5) Bebauungsgrad:

Maximal 0,6

(6) Geschosszahl:

Maximal 2 Geschosse

(7) Gesamthöhe minimal/maximal:

Hauptgebäude: 3,00m/ 10,00m

Nebengebäude: 2,50m/ 4,50m

(8) Gebäudeformen:

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

(9) Dachform/Dachneigung:

Hauptgebäude: Flachdachausführung

Nebengebäude: Flachdach- bzw. Pultdachausführung (DN mind. 5 - max. 15°)

(10) Einfriedungen:

Für Einfriedungen und lebende Zäune gelten die Bestimmungen gemäß §11 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F.

Abzäunungen sind auf das betrieblich notwendige Ausmaß (z.B. Einzäunung eines Müllsammelplatzes bzw. etwaige Gefahrenbereiche) zu beschränken.

Stacheldrähte als Einfriedungen sind unzulässig. Die Errichtung von Mauern ist nur erlaubt, sofern es sich um erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen handelt. Einfriedungen dürfen nicht mit Werbung versehen werden. Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen kommissionierungspflichtig.

(11) Ver- und Entsorgung:

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen. Erforderliche Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Bauverfahren abzuhalten.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung hat über Anschluss an das Ortskanalnetz zu erfolgen.

(12) Niederschlagswasserentsorgung:

Die Niederschlagswässer des bestehenden Gebäudes und der befestigten und versiegelten Außenanlagen sind wie bisher über das öffentliche Netz zu entsorgen. Meteor und Oberflächenwässer von neu versiegelten Flächen sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen bzw. ist mit der BBL Hartberg Wasserbau – Wasserwirtschaft eine Vorabstimmung erforderlich, inwieweit bzw. wie ein eventuelle Einleiten der Niederschlagswässer in einen Vorfluter erfolgen kann.



(13) Erschließung:

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

Um eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Planungsgebietes an das bestehende Verkehrsnetz zu gewährleisten ist für ggst. Planungsraum das Einvernehmen mit der FA 18A der Stmk. Landesregierung herzustellen bzw. ist in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Hartberg und der Stadtpolizei die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz so vorzunehmen, dass auf die Bedürfnisse der Radfahrer und Fußgänger Rücksicht genommen wird.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind gem. §23a Abs. 8 Stmk. ROG 1974 idgF. bzw. gem. §71 Abs. 3 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. vorzusehen, wobei eine entsprechende Anzahl an behindertengerechten Abstellplätzen in unmittelbarer Nähe zu einem barrierefreien Eingang zu errichten sind bzw. ist die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Hoch- oder Tiefgaragen bereitzustellen.

(14) Lärmfreistellung:

Um den Bestimmungen des § 23 Abs. 1 Z. 5 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. gerecht zu werden, sind keine der Nutzung widersprechende Immissionsbelastung wie Lärm zulässig, bzw. sind die lärmtechnischen Immissionsrichtwerte nach ÖNORM S 5021 einzuhalten.

(15) Maximal zulässige Verkaufsfläche:

Gemäß Einkaufszentrenverordnung LGBI. Nr. 25/2004 beträgt die zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentrengebiete lt. zentralörtlicher Funktion der Stadt Fürstenfeld maximal 15.000m². Davon sind maximal 3.000m² für Lebensmittel bei EZ 1 zulässig.

4 Gestaltung der Baukörper

Hinsichtlich der Vorgaben für Fassaden- und Baukörpergestaltung bestehen keine besonderen vereinheitlichenden Vorgaben, jedoch ist auf das Ortsbild und die bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

Die Farb- und Oberflächengestaltung der Gebäude sind vom Planungsausschuss der Stadtgemeinde Fürstenfeld vor Ausführung freizugeben.

Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz

Der Bürgermeister:

§5 Gestaltung von Freiflächen

(1) Gärtnerische Gestaltung:

In Bezugnahme auf das Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F sind bei der Bauführung ausreichende, dem Verwendungszweck und der Lage des Baues entsprechende Freiflächen zu schaffen und zu erhalten. Die gärtnerische Gestaltung und Pflege ist so vorzunehmen, dass das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher anzustreben.

(2) Grünanlagenplanung:

Zufahrtswege und Parkplätze sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Stellplatzflächen sind durch Baumpflanzungen von je einem Baum je max. 10 Stellplätze zu gliedern.

Im südöstlichen Bereich ist die lt. Teilbebauungsplan vorgesehene Grünfläche zu erhalten und mit einer aufgelockerten Strauch- bzw. Baumbepflanzung auszubilden. Ein entsprechender Abstand der Pflanzung zu den Erschließungswegen ist einzuhalten, damit die verkehrstechnische Sicherheit gewährleistet bleibt.

Die Lage der Grünstreifen bzw. Grünflächen ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

Eine entsprechend dieser Verordnung ausgefertigte Grünanlagenplanung ist der Behörde anlässlich der Bauverhandlung vorzulegen. Dabei ist auf die Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F Rücksicht zu nehmen.

(3) Strauch- und Heckenpflanzungen:

Strauch- und Heckenpflanzungen haben vornehmlich aus bodenständigen Sträuchern, wenn möglich aus Blütensträuchern zu bestehen. Thujen oder nicht heimische Nadelgehölze sind von vornherein auszuschließen.

§6 Sonstige Bewilligungen

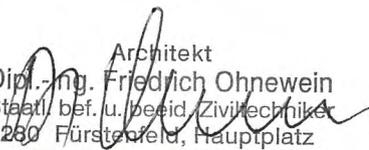
Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen.



§7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Lagerhaus - Fürstenfeld“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Planverfasser:

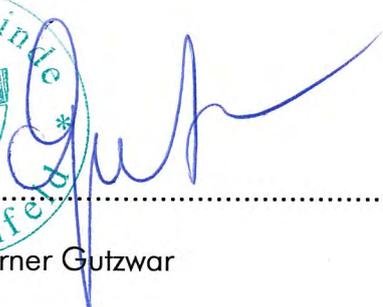

Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz

.....
g3: 11/02/08

Arch. Dipl.- Ing. Friedrich Ohnewein

Für den Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld

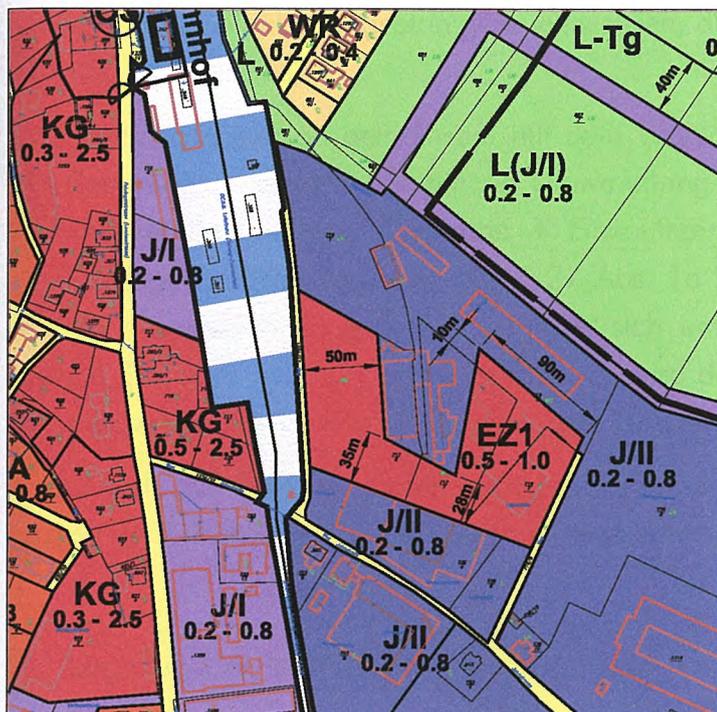
Der Bürgermeister:



.....
Werner Gutzwar

ANHANG

SOLL STAND

Planausschnitt 1: 5.000
KG Fürstenfeld
Flächenwidmungsplanänderung 3.17



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Allgemeines

Die Grundlage für die Erstellung des Teilbebauungsplanes bildet die am 23.09. 2008 durch den Gemeinderat der Standgemeinde Fürstenfeld beschlossene Änderung des Flächenwidmungsplan VF 3.17 Teil B, in welcher die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grst.-Nr. 716/7, 716/5, 717/7 und 717/6 der KG Fürstenfeld im Ausmaß von ca. 14.000 m², wovon ca. 7.600m² durch den vorliegenden Teilbebauungsplan geregelt werden, als Gebiet für Einkaufszentren der Kategorie 1 „EZ I“ ausgewiesen sind.

Der Teilbebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis für die Umwandlung der Grst.-Nr. 716/7, 716/5 und 717/7 in vollwertiges Bauland der Kategorie 1 Einkaufszentren „E1“ dar. Für die im Planungsraum befindlichen Grundstücke ist gemäß § 27 Abs. 1a Stmk. ROG 1974 i.d.g.f. durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen, wenn es sich um einen Baulandbereich für Einkaufszentren gemäß §23 Abs. 5 lit. i, j und k handelt. Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des ggst. Planungsgebietes erreicht.

Damit sich die Baukörper und sonstigen baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, enthält der Teilbebauungsplan entsprechende Vorgaben.

2.) Lage und Anschließungserfordernisse

Die ggst. Grundstücke liegen östlich des Stadtgebietes von Fürstenfeld im Bereich des Bahnhofes, im welchem sich aufgrund der gegenwärtigen Erfordernisse der ggst. Baulandbereich die Entwicklung eines kleinräumige Einkaufszentrengbietes im Bereich Jahnstraße abzeichnet.

Betreffend der Anschließungserfordernisse ist festzustellen, dass die an den Planungsraum angrenzenden Baulandbereiche bereits über Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen sowie Strom und Telefon verfügen, die in den ggst. Planungsraum weitergeführt werden können.

3.) Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Anlage ist aus Gründen der besseren Einfügung in das Landschaftsbild in offener Bauweise zu errichten und das Gebäude großflächig, im Stil der umliegenden industriell-gewerblich genutzten Objekte, auszuführen. Grundsätze des behindertengerechten bzw. barrierefreien Bauens sind zu beachten. Die Ausrichtung des Gebäudes soll sich an der Geländestruktur bzw. am Ortsbild orientieren.

Die Baugrenzlinien sind lt. Teilbebauungsplan einzuhalten.

Gemäß der Regelungen über den Bauverbotsbereich gemäß § 42 Eisenbahngesetz 1957 – Anrainerbestimmungen, bei der Errichtung bahnfremder Anlagen eine Entfernung von zwölf Meter von der Bahngrundgrenze bei Bahnhöfen einzuhalten, kann die Behörde Ausnahmen erteilen soweit diese mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren sind. Die Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlage zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

Die vorgeschlagene Lage des Gebäudes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Der im Teilbebauungsplan schematisch dargestellte Baukörper ist als Vorschlag für eine mögliche Bebauung zu verstehen, somit ist die Situierung des Baukörpers innerhalb der Baugrenzlinien nicht verbindlich festgelegt.

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen sind großflächige Welleternitdeckungen nicht erlaubt, als auch Abzäunungen auf das notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die Anzahl der Geschosse darf die maximale Geschosszahl von 2 Vollgeschossen nicht überschreiten, wobei die vorgeschriebene Mindest- und Maximalhöhen für Gebäude gemäß §3 Abs. 7 ggst. Verordnung einzuhalten ist.

4.) Vorgesehene Bebauung

Auf den ggst. Grundstücken ist die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums geplant. Die übrige Teilfläche des Grundstückes dient der Erschließung bzw. sind Kraftfahrzeugabstellplätze vorgesehen. Für die westliche Teilfläche liegen keine konkreten Vorstellungen für dessen Bauliche Verwertung vor, es kann jedoch eine Grundstruktur mit der verkehrlichen Erschließung sowie eine eventuelle Baukörperverteilung angegeben werden. Bei gegebenen Anlassfall wird eine Erweiterung bzw. Ergänzung zum Teilbebauungsplan erforderlich, wobei die im ggst. Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zu berücksichtigen bzw. weiterzuführen sind.

5.) Gestaltung der Baukörper

Hinsichtlich der Vorgaben für Fassaden- und Baukörpergestaltung bestehen keine besonderen vereinheitlichenden Vorgaben, jedoch ist auf das Ortsbild und die bestehende Bebauung hinsichtlich Dach- und Gebäudeform Rücksicht zu nehmen. Weiters ist die Farb- bzw. Oberflächengestaltung vor Ausführung vom Planungsausschuss der Stadtgemeinde Fürstenfeld freizugeben.

Gemäß der Regelungen des § 43a Eisenbahngesetz 1957 ist im Feuerbereich der Bahn (= fünfzig Meter von der Mitte des nächstgelegenen Gleises aus gemessen) die zündsichere Herstellung, Erhaltung und Erneuerung von baulichen Anlagen zu gewährleisten. Diese Regelung ist im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

6.) Verkehrsflächen – Rad- und Fußwege, öffentlicher Verkehr

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

Die verkehrstechnische Haupteinschließung hat des vom Teilbebauungsplan betroffenen Bereiches hat über die Bahnhofstraße, Jahnstraße und Eumig Straße zu erfolgen. Eine weitere Zufahrt ist über die Jahnstraße und Josef-Rath Straße vorgesehen, wird aber erst nach vorliegen konkreter Planungsabsichten im Bereich des Grundstückes mit der Nr. 717/6 und mit der Erweiterung des vorliegenden Teilbebauungsplans konkretisiert.

Im Zuge der verkehrstechnischen Detailplanung ist das Einvernehmen mit der FA18A und der BBL Hartberg herzustellen und sind die erforderlichen Verträge mit der FA18A vor Inangriffnahme der Bauarbeiten abzuschließen. Bezüglich der Rad- und Fußwege ist festzulegen, in welchem Bereich und auf welche Weise die Straßen überquert werden sollen. Diesbezüglich hat der Bauwerber auch das Einvernehmen mit der Stadtpolizei und dem Stadtbauamt herzustellen.

7.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind generell unterirdisch zu führen.

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen, dafür erforderliche Leitungsverlegungen sowie sonstige Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Zuge des Bauverfahrens abzuhandeln.

Meteor- und Oberflächenwässer bestehender Baukörper und Außenanlagen sind wie bisher zu entsorgen. Niederschlagswässer von neu versiegelten Flächen sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen bzw. vor Einleitung in das öffentliche Netz zu puffern. Als Maßnahmen sollten Versickerungsmulden für Straßen- und Parkplatzflächen bzw. Sickerschächte für die Gebäudeentwässerung angedacht werden. Für eine eventuelle Einleitung in einen Vorfluter ist mit der BBL Hartberg Wasserbau – Wasserwirtschaft eine Vorabstimmung sowie eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

8.) Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen

Gemäß §28 Abs.2 Zif.4 "Inhalt der Bebauungsplanung" Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. sind in den Bebauungsplänen jedenfalls 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.

Abzäunungen sind zur besseren Eingliederung in die Landschaft auf das notwendige Ausmaß zu beschränken und wenn möglich zu begrünen bzw. mit heimischen Gehölzen auszuführen.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist auf die umliegende Vegetation unbedingt Bedacht zu nehmen. Die Verwendung von Thujen und sonstigen nicht heimischen Gehölzen ist, als für die Region untypische Vegetation, zu vermeiden. Für Heckenpflanzungen sind vornehmlich attraktive, heimische Blütensträucher zu verwenden. Der dauernden Pflege der Grünflächen ist großes Augenmerk zu schenken.

Die Planung der Außenanlagen samt gärtnerischer Gestaltungsplanung ist der Behörde anlässlich der Bauverhandlung vorzulegen, um eine harmonische Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

9.) Wirtschaftliche Nutzung des Bauplatzes

Zum Zweck der wirtschaftlichen Nutzung des EZ-Bauplatzes sind die gemäß § 23a Abs. 8 StROG 1974 idgF. für den Neubau bzw. den Zubau erforderlichen Stellplätze innerhalb der Baugrenzlinie und unter dem Dach anzuordnen. Durch diese Flächen sollen keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sondern die bereits asphaltierten Flächen im Bereich um das bestehende Gebäude genutzt werden. Die südwestlich im Bereich der Grünflächen angeordneten Stellplätze sollen nach Möglichkeit einen versickerungsfähigen Untergrund aufweisen, um die Versiegelung von Flächen hintanzuhalten.

LEGENDE:

- Planungsraum
- - - Baugrenzlinie
- Grundstücksgrenze bestehend
- Gebäudebestand
- Verkehrswege lt. Vermessung Baumat Fürstenfeld
- Verkehrswegekonzept
- Grundstücksteilung neu / Ausweisung EZ I
- Bauverbotsbereich gemäß §42 Eisenbahngesetz 1957

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen bzw. Parkierungsflächen
- Stellplätze PKW gemäß § 23a Abs. 8 StROG 1979 idgF.
- Grünflächen / Freiflächen
- Bebaubarer Bereich innerhalb der Baugrenzlinie
- Konzept/Vorschlag für Gebäudesituierung
- Ein-/Ausfahrt zu und vom Bebauungsgebiet
- + Bepflanzungsvorschlag

Nutzungsschablone:

Baulandkategorie	Bebauungsweise
Bebauungsdichte min/max.	Bebauungsgrad max.
Geschoßanzahl max.	Gesamthöhe (m) max.



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

GEZEICHNET :
W.P.

TEILBEBAUUNGSPLAN

DATUM :
Sept 2008

PROJEKT :
Lagerhaus Fürstenfeld

PLAN NR.: 2
TBBP_Lagerhaus Fürstenfeld
_23-09-2008

Pfad: Raumordnung\Gemeinden\Fürstenfeld\Bebauungspläne

MASZSTAB:
1:1000

PLANINHALT :
TEILBEBAUUNGSPLAN, LEGENDE

