

# STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



## TEILBEBAUUNGSPLAN

„Rath-Schwarz“

Plan, Wortlaut und  
Erläuterungsbericht

BESCHLUSS vom Mai 2012



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Plan, Wortlaut und .....</b>	<b>1</b>
<b>WORTLAUT.....</b>	<b>3</b>
Präambel.....	3
§1 Geltungsbereich.....	4
§2 Verkehrsflächen .....	4
§3 Maß der Bebauung .....	4
§4 Gestaltung der Gebäude.....	5
§5 Freiflächen / Außenanlagen .....	6
§6 KFZ-Abstellflächen.....	6
§7 Baulandvoraussetzungen.....	7
§8 Inkrafttreten.....	7
<b>ERLÄUTERUNGSBERICHT .....</b>	<b>8</b>
1. Raumordnung .....	8
2. Verkehrsflächen .....	9
3. Maß der Bebauung .....	10
4. Gebäudegestaltung.....	11
5. Gestaltung von Außenanlagen.....	12
6. KFZ-Abstellflächen und Garagen.....	13
7. Freiraumbereiche.....	13
8. Baulandvoraussetzungen.....	14
<b>TEILBEBAUUNGSPLAN.....</b>	<b>15</b>



## WORTLAUT

Verordnung des Teilbebauungsplans „Rath-Schwarz“ 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 23.05.2012 beschlossen hat.

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.

### Präambel

Die gegenständliche Verordnung wird auf Grundlage der Flächenwidmungsplanänderung VF 3.32 „Rath-Schwarz Bergkammstraße“ mit der Widmungskategorie L(WA) „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“, Bebauungsdichte 0,2-0,4 und folgenden Aufschließungserfordernissen erlassen.

- Die Aufschließungszone 1 muss auf mindestens 10 Bauplätzen mit Wohnhäusern bebaut sein, bevor die Aufschließungszone 2 aktiviert werden kann.
- Erstellen eines Teilbebauungsplans im öffentlichen Interesse
  - Grenzänderung, Parzellierung
  - innere Erschließung
  - äußere Anbindung
  - Regelung zur Entsorgung der Meteorwässer
  - Nachweis der Standsicherheit durch ein bodenmechanisches Gutachten im Bedarfsfall

Mit Rechtskraft des Teilbebauungsplans bleiben die Aufschließungserfordernisse und damit die Widmung als Aufschließungsgebiet bis zu deren tatsächlichen Erfüllung aufrecht. Im Sinne des §8 Abs.4 StROG 2010 sind die Baubewilligungsbescheide daher an die Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen zu knüpfen.

## **§1 Geltungsbereich**

- (1) Der Planungsraum umfasst die im Rechtsplan färbig hinterlegten Grundflächen bzw. den als Planungsgebiet gekennzeichneten Bereich im Gesamtflächenausmaß von ca. 4,7 ha.
- (2) Die zeichnerische Darstellung beruht auf dem Flächenwidmungsplan Vf. 3.32 mit DKM-Stand vom Juli 2011 samt den seit damals in Rechtskraft getretenen Änderungen. Der Teilbebauungsplan im Maßstab 1:1000, GZ.: 10/02/12, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld, ist ein integrierter Bestandteil dieser Verordnung und stellt gesondert den Geltungsbereich des Teilbebauungsplans dar.
- (3) 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 Baugrenzzlinien hinsichtlich der Lage von Gebäuden gemäß § 3 (2) und der Garagierung von Kraftfahrzeugen gemäß § 6 (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 Baugrenzzlinien umschlossenen Bereiche können Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §13 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. frei situiert werden.

- (3) Gebäudeorientierung: Für das gegenständliche Planungsgebiet wird eine annähernd hangparallele Ausrichtung der Längsseite der Grundrissform von Wohngebäuden festgelegt.
- (4) Baugrenzl原因en: Die Baugrenzl原因en laut Verordnungsplan sind einzuhalten.
- (5) Bebauungsweise: offen;  
offen und gekuppelt (gekennzeichnete Teilbereiche lt. TBBP)
- (6) Bebauungsdichte: 0,2-0,4  
0,1-0,4 (gekennzeichnete Teilbereiche lt. TBBP)
- (7) Bebauungsgrad: maximal 0,4
- (8) Gesamthöhe: Hauptgebäuden maximal 9,5 m  
Nebengebäude maximal 4,5 m
- (9) Gebäudehöhe: maximal 7,0 m bei Flachdach oder Pultdach  
Gebäudehöhe: maximal 8,0 m bei Satteldach oder Walmdach
- (10) Maximale Geschößzahl:  
ein oberirdisches Geschöße mit ausbaufähigem Dachgeschöß oder  
zwei oberirdische Geschöße ohne ausbaufähigem Dachgeschöß

#### **§4 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Dachform / Dachneigung: Gebäude sind mit Satteldächern, Walmdächern, Pultdächern, Flachdächern auszuführen, wobei Haupt- und Nebengebäude unterschiedliche Dachformen aufweisen können. Steildächer oder abgewandelte Formen (Schopfwalmdach, Doppelpultdach bzw. versetztes Satteldach) sind zulässig.
- (2) Dacheindeckung/-material: Die Verwendung von glänzenden bzw. reflektierenden Oberflächen ist, ausgenommen Solar- und Photovoltaikmodule, unzulässig. Die Farbgebung und die Materialwahl der Dachdeckung sind in Anlehnung an die nähere Umgebung und innerhalb des Planungsgebietes aufeinander abzustimmen.
- (3) 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 Freiflächen / Außenanlagen**

- (1) Einfriedungen und Veränderungen des natürlichen Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der zuständigen Straßenverwaltung abzustimmen.
- (2) Lebenden Zäunen müssen in Abhängigkeit von ihrem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden. Die Errichtung von Thuja-Hecken oder anderen nicht heimischen Gehölzen ist unzulässig.
- (3) Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit heimischen Pflanzen vorzunehmen.
- (4) Böschungs- und Stützmauern sind mit gebietstypischen Pflanzen zu begrünen.
- (5) Als Material für Böschungs- und Stützmauerelemente sind großformatige Steinschichtungen die dem menschlichen Maß nicht entsprechen wie z.B. felsblockmäßige Ausführungen mit Flussbausteine und dergleichen unzulässig.
- (6) Geländestufen dürfen eine Höhe von 1,50 Metern, gemessen vom Urgelände, nicht überschreiten. Die Schaffung von weichen Übergängen von einer Geländestufe zur nächsten ist anzustreben. Veränderungen des natürlichen Geländes einzelner Bauplätze ist nur innerhalb bebaubarer Bereiche<sup>1</sup> zulässig.

## **§6 KFZ-Abstellflächen**

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

---

<sup>1</sup> Abstände zu Landes- und Gemeindestraßen: § 24 (1) Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F.

## §7 Baulandvoraussetzungen

- (1) Die Standsicherheit des Untergrundes ist vor Beginn der nachfolgenden Bauverfahren zu prüfen und sicherzustellen.
- (2) 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.
- (3) Die im Planungsgebiet anfallenden Meteorwässer sind vor Einleitung in einen Regenwasserkanal über das Rückhaltebecken zu puffern.

## §8 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan „Rath-Schwarz“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

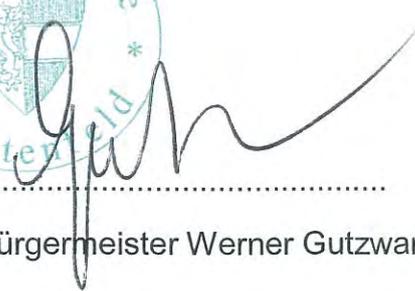
Planverfasser:

Für den Gemeinderat:

  
ARCHITEKT  
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEW EIN  
Staatl. bef. u. beid. Ziviltechniker  
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz  
Tel.: 03382 53984 Fax: DW 30

.....  
gZ: 10/02/12  
Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

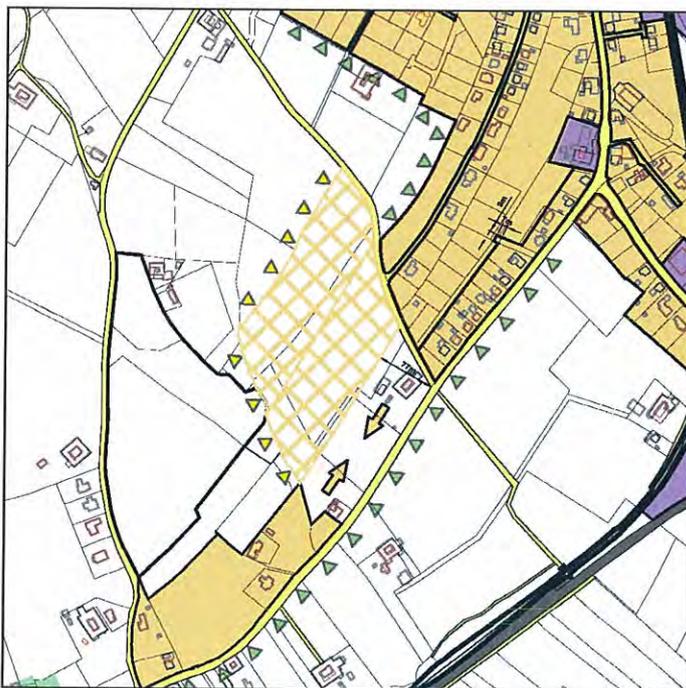


  
.....  
Bürgermeister Werner Gutzwar

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. Raumordnung

Die Gemeinde Fürstenfeld verfügt im südöstlichen Stadtgebiet im Bereich von Fehringerstraße / Bergkammstraße / Karl-Mader-Straße über Grundflächen die im Sinne der laufenden „Wohnbaulandoffensive<sup>2</sup>“ für eine weitere Siedlungsentwicklung mit Wohnfunktion vorgesehen sind.



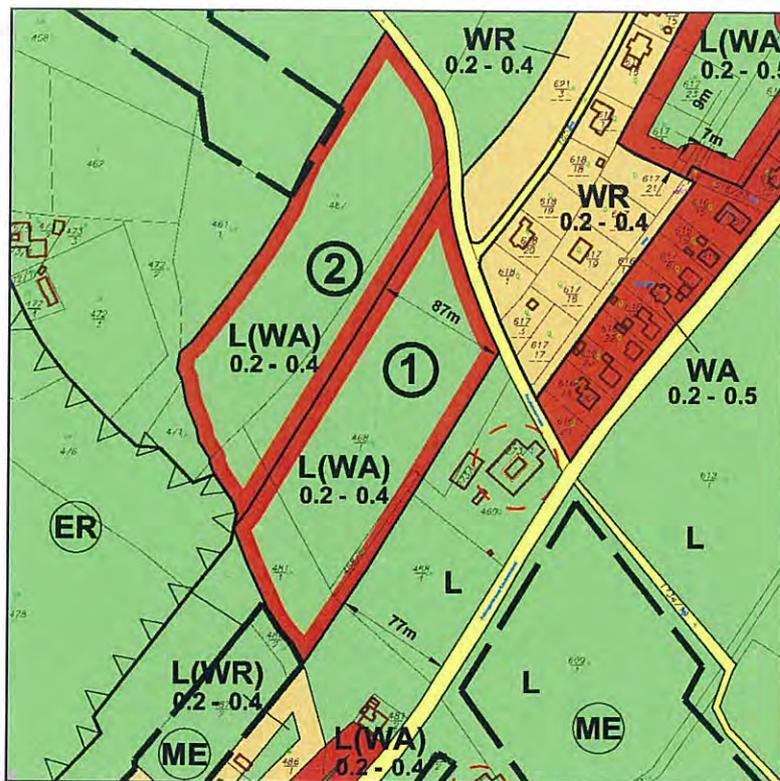
### Siedlungsentwicklung (Potential)

-  kurzfristige Entwicklung  
(beabsichtigt FWP 3.0, Schraffur in Farbe d. Funktion)
-  mittelfristige Entwicklungsrichtung  
(Pfeil in Farbe der Funktion)

Seitens der Stadtgemeinde werden diese Wohnbaulandareale zu vertretbaren Grundstückspreisen angeboten, um ein weiteres Abwandern insbesondere von Jungfamilien in die benachbarte Gemeinde außerhalb der Planungsregion zu reduzieren. Eine kurzfristige Mobilisierung des Wohnbaulandes ist über entsprechende Optionsverträge gesichert.

---

<sup>2</sup> Siedlungspolitische Zielsetzung siehe vorausgehende ÖEK-/SLB-Änderung VF 3.11



## LEGENDE

### A. BAULANDARTEN (§ 29 StROG)

#### 1. vollwertiges Bauland

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Aufschließungsgebiet

L(WA) Aufschließungsgebiet  
Allgemeines Wohngebiet

#### 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

Aus raumplanerischer Sicht wird der gegenständliche Planungsraum dann als Weiterführung und Abrundung der bereits vorhandenen Wohnfunktion verstanden, wenn eine etappenweise Bebauung beginnend am Hangfuß sichergestellt wird. Eine derartige organische Siedlungsentwicklung wurde durch die Festlegung von zwei zeitliche aufeinanderfolgenden Entwicklungsschritten entsprechend den Bestimmungen des § 29 Abs. 3 Zif. 4 StROG 2010 i.d.g.F. auf Ebene des Flächenwidmungsplanes sichergestellt.

Als Aufschließungserfordernis im Flächenwidmungsplan-Wortlaut ist dementsprechend festgelegt, dass die Aufschließungszone 1 auf mindestens 10 Bauplätzen mit Wohnhäusern bebaut sein muss, bevor die Aufschließungszone 2 bebaut werden kann.

Der Bebauungsplan regelt entsprechend der festgelegten Baulandzonierung das gesamte Planungsgebiet im Flächenausmaß von ca. 4,7 ha.

## 2. Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird über die Bergkammstraße und dann für jeden Entwicklungsabschnitt über eine Stichstraße erschlossen. Entlang der Bergkammstraße wird ein Streifen für die Errichtung eines Fußweges freigehalten.

**Abstand:** Als Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen gelten die festgelegten Baugrenzl原因en für die Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen. Betreffend die Abstandsregelungen von Einfriedungen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes wird an dieser Stelle auf Punkt 5 des Erläuterungstextes verwiesen.

### **3. Maß der Bebauung**

Für die im Umraum vorhandenen Siedlungsgebiete am Stadtrand ist eine offene Bauungsweise mit Einfamilienwohnhäusern charakteristisch. Um nun die Eingliederung der zukünftigen Baumassen in die dortige Siedlungsstrukturen zu gewährleisten, wurden für gegenständliches Planungsgebiet folgende Festlegungen getroffen.

**Lage:** Aufgrund der Hanglage und zur Vermeidung von größeren Veränderungen am Gelände sind die Wohngebäude mit der längeren Grundrissseite parallel zum und in den Hang zu bauen. Alle Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der festgelegten Baugrenzl原因en zu errichten.

**Nutzung:** Damit in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild keine langgestreckten Baukörper entstehen können, wurde eine geschlossene Bauungsweise unterbunden. Für eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke wurde zwischen den Grundstücken keine Baugrenzlinie festgelegt, um aufgrund der teils schmalen Grundstücke ein Anbauen z.B. von Garagen an die Grundstücksgrenze zu ermöglichen. Bei offener Bauungsweise sind dann die erforderlichen Gebäudeabstände gemäß den baugesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Da aus erschließungstechnischen Gründen, aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Nähe zur Bergkammstraße die Bauplätze Nr. 16 und Nr. 17 eher für die Errichtung von Nebengebäuden geeignet sind, wurde eine gekuppelte Bauungsweise mit den jeweiligen Nachbargrundstücken festgelegt. In diesem Zusammenhang wurde auch die im Flächenwidmungsplan festgelegte Mindestdichte auf 0,1 verringert, weil weder das Orts- und Landschaftsbildes oder aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten oder städtebaulicher Gründen einer herabgesetzten Bauungsdichte entgegenstehen.

**Höhe:** Da sich die Baukörper in Hanglage befinden, kann auch ein Keller über das natürliche Gelände hinaus ragen. Da in Hinblick auf die maximal festgelegten zwei Vollgeschoße bei Flachdächern und Pultdächern die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Außenwandfläche reicht, kann ein solches Gebäude optisch auch dreigeschoßig wirken. Um dieser Höhenentwicklung aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes entgegenzuwirken, wurde für Flächdächer und Pultdächer ein maximale Gebäudehöhe von 7,0 Meter festgelegt. Ansonsten gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 Metern. Nebengebäude sind auf 4,5 Meter beschränkt.



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 sie 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 harte Begrenzungslinien das dortige Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen, sind grundsätzlich sanfte Übergänge von einer Geländestufe zur nächsten zu schaffen. Eingriffe in das natürliche Gelände sind daher so schonend wie möglich durchzuführen. Insbesondere sind:

- Baukörper so zu planen und situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt.
- Abböschungen terrassenförmig mit Geländesprüngen von maximal 1,5 Metern gemessen vom Urgelände und nur innerhalb der bebaubaren Bereiche (Baugrenzlinie!) anzulegen.
- Steinschichtungen mit wuchtigen und felsblockmäßigen Ausführungen unzulässig.

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 Abstandsregelungen<sup>3</sup> 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.

---

<sup>3</sup> 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.

## **6. KFZ-Abstellflächen und Garagen**

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

## **7. Freiraumbereiche**

**Grünflächen:** Entlang der Bergkammstraße verbleiben Restflächen im öffentlichen Eigentum die begrünt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet werden.

**Allgemeinfläche:** An der Bergkammstraße verbleibt eine Fläche im Ausmaß von ca. 252m<sup>2</sup> für allgemeine Zwecke z.B. als Stellplatz für Reststoffcontainer, KFZ-Abstellplatz, etc. im öffentlichen Eigentum.

**Spielplatz/Parkanlage:** Im südlichen Bereich des Planungsgebietes soll je nach Bedarf der zukünftigen Bewohner ein öffentlicher Spielplatz und/oder eine öffentlich zugängliche Parkanlage entstehen. Der besondere Reiz des gewählten Standortes liegt am freien Blick in die Landschaft.

## 8. Baulandvoraussetzungen

**Oberflächenentwässerung:** 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 der Hang durch Sickerwässer durchzogen wird, sind die anfallenden Meteorwässer aus den Grundflächen der einzelnen Bauplätze gemeinsam mit den Straßenwässern zu sammeln und in das noch ausreichend zu dimensionierende Pufferbecken im südlichen Bereich des Planungsgebietes abzuleiten.

Auflage gemäß wasserrechtlichem Bewilligungsbescheid zu ABA Fürstenfeld, BA13, Schmutz- und Regenwasserkanalisation, GZ: FA13A-33.20-476/2012-7 vom 16.02.2012:

2.) *„Vom geplanten Rückhaltebecken auf Gst.Nr. 481/1, KG Fürstenfeld, ist befundgemäß eine Überwasserableitung zum Beispiel mittels Ableitungsmulde derart vorzusehen, dass für geplante und bestehende bauliche Objekte zwischen Rückhaltebecken und Fehringerstraße keine Hochwassergefährdung (HQ30) eintritt. Dieser Nachweis ist spätestens bei der Kollaudierung vorzulegen.“*

**Standsicherheit des Untergrundes:** Im Anschluss an den gegenständlichen Planungsraum sind größere Bereiche ersichtlich gemacht die als erosionsgefährdet eingestuft sind und somit eventuelle auftretende Hangrutschungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Im Anlassfall ist daher die Standsicherheit des Untergrundes zu prüfen und vor Beginn der nachfolgenden Bauverfahren durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen.

## **TEILBEBAUUNGSPLAN**

(Plandarstellung siehe Originaldokument)

C by Ohnewein: Dieser Plan ist geistiges Eigentum des Architekturbüro Ohnewein und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Die missbräuchliche Verwendung wird gerichtlich verfolgt.

PLANUNGSBEHÖRDE  STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

PROJEKT **Teilbebauungsplan Rath-Schwarz**

PLANVERFASSER **ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN**  
 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10  
 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30

architekturbüro ohnewein



DIE BEHÖRDE:   
 BGM WERNER GUTZW AR

PLANVERFASSER:   
 ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN

PLANINHALT **TEILBEBAUUNGSPLAN**

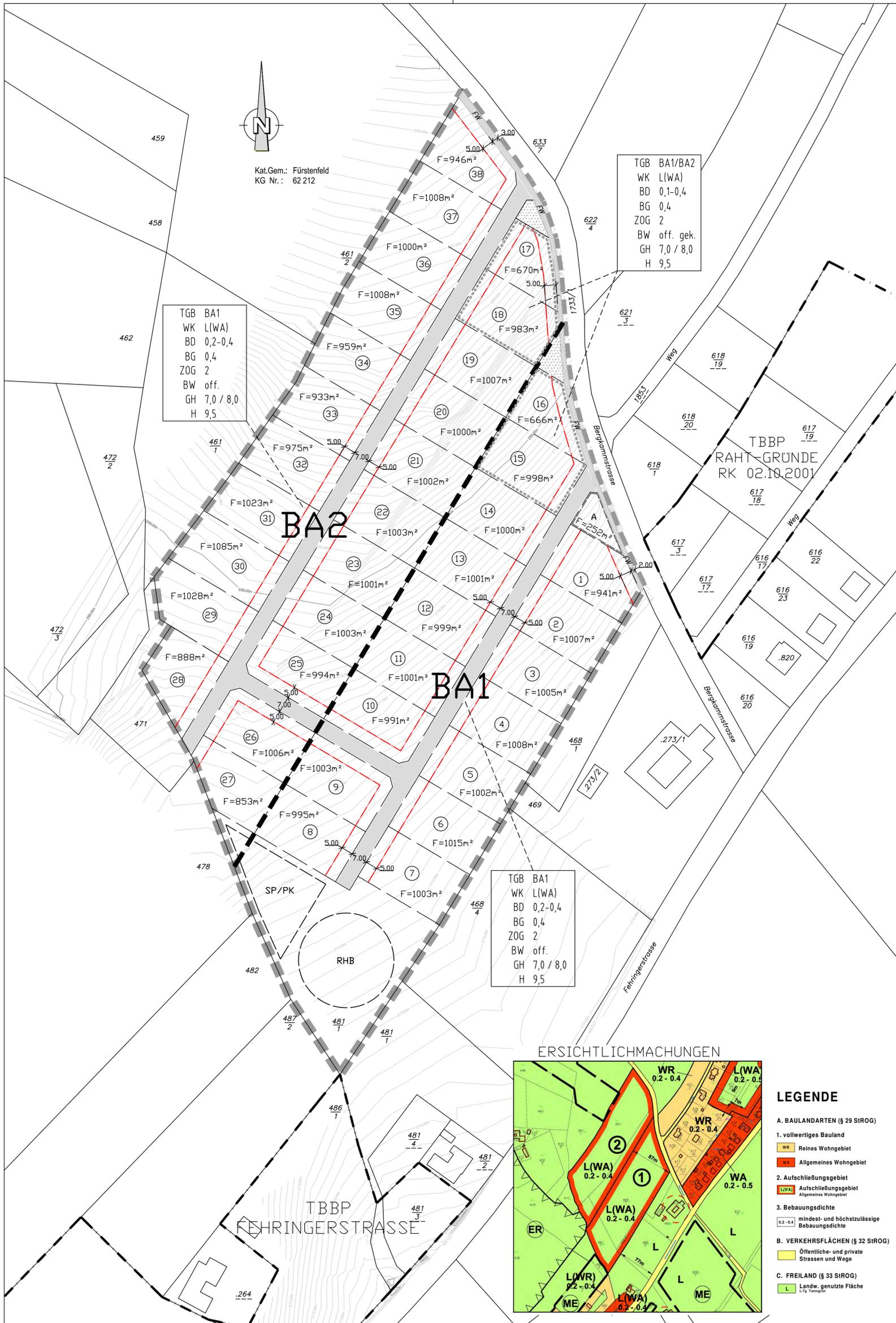
PLANUNGSPHASE **BESCHLUSS**  
 Gemeinderatsbeschluss vom 23.05.2012

DATEINAME **VDWGITBBP\_Raht-Schwarz\_Beschluss**

MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
<b>1 : 1.000</b>	<b>WP</b>	<b>FO</b>	<b>-</b>

PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
<b>11066</b>	<b>GZ.: 10/02/12</b>	<b>01</b>	<b>Mai 2012</b>

TBBP Rath-Schwarz



### Planzeichen-Legende

#### FESTLEGUNGEN

##### GRENZEN

- PLANUNGSGEBIET
- TRENNUNG DER BAUABSCHNITTE, BA1 u. BA2
- ABGRENZUNG VON TEILBEREICHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN
- BAUPLATZTEILEUNG MIT FORTLAUFENDER NUMMIERUNG
- BAUGRENZLINIE

##### INFRASTRUKTUR

- ALLGEMEINFÄCHE  
NUTZUNG: STELLPLATZ
- RÜCKHALTEBECKEN ZUR PUFFERUNG VON OBERFLÄCHENWÄSSERN

VERKEHRSFLÄCHE, FW=Fußweg

##### FREIRAUMBEREICHE

- GRÜNLÄCHE
- LAGE VON SPIELPLATZ / PARKANLAGE

##### NUTZUNGSSCHABLONE

- TEILGEBIET / BAUABSCHNITT
- WIDMUNGSKATEGORIE
- BEBAUUNGSDICHTERAHMEN
- BEBAUUNGSGRAD maximal
- ZOG 2
- BEBAUUNGSWEISE off...offen gek...gekuppelt
- GEBÄUDEHÖHE in Meter maximal
- GESAMTHÖHE in Meter maximal

PLANUNGSBEHÖRDE: STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

PROJEKT: Teilbebauungsplan Rath-Schwarz

PLANVERFASSER: ARCHITEKT DIPL.-ING. F. OHNEWIEN  
8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10  
TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30

DIE BEHÖRDE: BGM WERNER GUTZWÄR

PLANVERFASSER: ARCH. DI. FRIEDRICH OHNEWIEN

PLANINHALT: **TEILBEBAUUNGSPLAN**

PLANUNGSPHASE: **BESCHLUSS**  
Gemeinderatsbeschluss vom 23.05.2012

DATEINAME: IDWG\TBBP\_Rath-Schwarz\_Beschluss

MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 1.000	WP	FO	-

PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11066	GZ.: 10/02/12	01	Mai 2012

architekturbüro ohnewein

TBBP Rath-Schwarz

© by Ohnewein: Dieser Plan ist geistiges Eigentum des Architekturbüros Ohnewein und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Die missbräuchliche Verwendung wird gerichtlich verfolgt.



Dipl.-Ing. Willibald Boder

staatlich befugter und beeideter  
Zivilingenieur für Bauwesen

8280 Fürstenfeld, Feldweg 1  
Tel. 03382 / 51717-0, Fax DW-17

8362 Übersbach 192, Tel. 03387 / 2252

e-mail: office@diboder.at

AUSFERTIGUNG **A**



# Bodenmechanisches Gutachten

„Jungfamiliensiedlung“

Auftraggeber:      Stadtgemeinde Fürstenfeld  
                                 Augustinerplatz 1  
                                 8280 Fürstenfeld



Fürstenfeld, am 04. Mai 2012

P:\Eder Ferdinand - Bebauungsplan Fehringstraße - 10 03 31107\_Unterlagen\_INTERN09\_Gutachten\Bodenmechanisches  
Gutachten\_Jungfamiliensiedlung\_120504.doc

GZ: 10-03-31

## **1. AUFTRAG**

Ich wurde von der Stadtgemeinde Fürstenfeld beauftragt ein bodenmechanisches Gutachten für die Grundstücks Nr. 481/1 tlw., 486/1, 487/1, 487/4 und .264 (Siedlungsgebiet Rauscherstraße) und 467, 468/1, 481/1 und 468/5 (Siedlungsgebiet Rath – Schwarz), KG Fürstenfeld zu erstellen

## **2. ZWECK**

Der Inhalt dieses Gutachtens soll Aufschluss über die vorhandenen Bodenverhältnisse, vor allem über die Lagerungsdichte bzw. Konsistenz des anstehenden Bodens abgeben. Weiters sollte eine Gründungsempfehlung abgegeben werden.

## **3. UNTERLAGEN**

**[1]** Ortsaugenschein am 2. Mai 2012.

**[2]** Bodenerkundungen mittels Schürfgruben nach ÖNORM B 4401/Teil 3, durchgeführt am 2. Mai 2012, hergestellt im Beisein der Auftraggeberin und des Unterzeichneten.

**[3]** Verordnungsplan, Teilbebauungsplan der gegenständlichen Parzellen

## **4. ALLGEMEINES**

Der Unterzeichnete wurde beauftragt, eine Erkundung des anstehenden Untergrundes vorzunehmen und daraus grundsätzliche bauliche Maßnahmen abzuschätzen, beziehungsweise aufzuzeigen.

Aus diesem Grunde wurde der vorliegende Schichtaufbau mittels fünf Schürfgruben nach ÖNORM B 4401/Teil 3 mit einem Grabgerät untersucht und der dabei zu Tage tretende Boden vom Unterzeichneten aufgenommen und dokumentiert. Nach der Protokollierung der Schichtabfolge wurden die Erkundungslöcher mit dem davor entnommenen Boden wieder verfüllt, wobei danach getrachtet wurde, dass einerseits die vorher vorliegende Schichtformation wiederhergestellt wurde, wie

auch andererseits versucht wurde, die vormals vorliegende Lagerungsdichte wieder zu erreichen.

Die Situierung der Bodenaufschlusspunkte kann der *Beilage (1)* entnommen werden. Das Einmessen dieser Punkte wurde vom Büro DI Boder vorgenommen.

Die dabei erhaltenen Ergebnisse werden im nächsten Punkt beschrieben.

## 5. GELÄNDE- UND UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE

Zur Erkundung des Bodens wurden, wie bereits oben angeführt, fünf Schürfgruben zur Ausführung gebracht.

Da die Flächen im Bereich der zukünftigen Rath-Schwarz Siedlung intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, konnten in diesem Bereich keine Probeschürfen durchgeführt werden. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Höhenlage des betrachteten Gebiets, kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich ein ähnlicher Bodenaufbau zu erwarten ist.

Die Standpunkte der Bodenaufschlusspunkte wurden so gewählt, dass hiermit ein größtmöglicher Bereich des zu untersuchenden Areals aufgeschlossen werden konnte.

Die Lage dieser Standpunkte kann der *Beilage (1)* des Anhanges entnommen werden. In weiterer Folge wird der hierbei erkundete Boden explizit dargestellt. Die graphische Darstellung der einzelnen Schichtfolgen sind der *Beilage (2)* zu entnehmen. Die angegebenen Tiefenlagen sind als relativ zu betrachten. Die Beurteilung der einzelnen erkundeten Schichten erfolgte in Verbindung mit der ÖNORM B 4400 und B 4401/3. Die Angaben der Konsistenzen und Lagerungsdichten erfolgt anhand visueller Beurteilung.

Dabei wurde folgendes festgestellt:

### Schurf 1:

0,00 – 0,60 m            Mutterboden, Torf, braun, weich

0,60 – 1,80 m	Schluff, stark sandig, gering tonig, braun, weich bis steif
1,80 – 3,50 m	Schluff, sandig, tonig, braun, schwarzschiebig durchzogen, mit JCB schwer lösbar
3,50 m	Endtiefe

Schurf 2:

0,00 – 0,60 m	Mutterboden, Torf, braun, weich
0,60 – 1,70 m	Schluff, stark sandig, gering tonig, braun, weich bis steif
1,70 – 3,60 m	Schluff, sandig, tonig, braun, schwarzschiebig durchzogen, mit JCB schwer lösbar
3,60 m	Endtiefe

Schurf 3:

0,00 – 0,40 m	Mutterboden, Torf, braun, weich
0,40 – 1,60 m	Schluff, stark sandig, gering tonig, braun, weich bis steif
1,60 – 3,50 m	Kies, sandig, gering schluffig, braungrau, mitteldicht
3,50 m	Endtiefe

Schurf 4:

0,00 – 0,40 m	Mutterboden, Torf, braun, weich
0,40 – 1,60 m	Sand, stark schluffig, braun, weich bis steif
1,60 – 3,50 m	Kies, sandig, stark schluffig, braungrau, mitteldicht
3,50 m	Endtiefe

Schurf 5:

0,00 – 0,40 m	Mutterboden, Torf, braun, weich
0,40 – 1,80 m	Schluff, sandig, gering tonig, braun, weich bis steif
1,80 – 2,50 m	Schluff, sandig, tonig, braun, mitteldicht, schwarzschiebig Durchzogen
2,50 – 3,50 m	Kies, sandig, schluffig, braungrau, mitteldicht
3,50 m	Endtiefe

Festzustellen ist, dass der Boden in Form von +/- sandigen, +/- tonigen Schluffen vorliegt, welcher bei Schurf 3, 4 und 5 von mitteldicht gelagerten +/- sandigen, +/- schluffigen Kiesen unterlagert ist.

*Schichtwässer wurden bis zu den untersuchten Tiefen nicht angetroffen.*

## **6. BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS GEOTECHNISCH ERFORDERLICHE MASSNAHMEN**

Bezogen auf den erkundeten Aufbau mittels Schürfgruben lässt sich für das für die Bebauung vorgesehene Areal nachfolgendes ableiten:

Es wird hier ausdrücklich angeführt, dass in diesem Areal nur ein Grundsatzbodenaufschluss vorgenommen wurde. Dieser Aufschluss sollte einen Anhaltspunkt für den hier voraussichtlich vorhandenen Bodenaufbau darstellen. Im Bedarfsfall sollten je nach geplanter Bebauung weitere vertiefende Bodenuntersuchungen je Objekttyp und Objektplatz zur Ausführung kommen.

Grundsätzlich scheint der Boden im Bereich dieser Parzellen jedoch so vorzuliegen, dass die Gründung der einzelnen Objekte mittels Einzel-, Streifen- oder auch einer Plattenfundierung möglich ist. Es sollte einer Plattenfundierung jedoch den Vorzug gegeben werden, da bei Herstellung der Objekte ohne Kellergeschoß die obersten ca. 1,2 m mächtigen Schichten eher geringe Tragfähigkeit aufweisen.

Jedenfalls ist vor der Herstellung der Fundamente, die Fundamentaufstandsfläche mit einer entsprechenden Walze gut zu verdichten.

Für die erdstatische Berechnung können voraussichtlich nachfolgend angeführte Werte zu Grund gelegt werden:

Gründungstiefe -1,20 m:  $s_m = 120 \text{ kN/m}^2$

Gründungstiefe -2,20 m:  $s_m = 180 \text{ kN/m}^2$

Für die Kantenpressung kann der oben angeführte Wert um 15% erhöht werden.

Sämtliche oben angeführten Werte dürfen nur dann verwendet werden, wenn der Boden in der vorhin beschriebenen Form vorliegt. Sollten sich andere als die beschriebenen Bodenverhältnisse im Zuge der Baugrubenherstellung ergeben, ist ein geotechnischer Sachverständiger zu Rate zu ziehen.

Der Aushub sollte mit einem gewissen Gefälle hergestellt werden, um das Abrinnen der Meteorwässer während der Baugrubenherstellung zu garantieren. Nach Niederschlagsereignissen sind die eventuell beeinträchtigten obersten ca. 5 bis 15 cm zu entfernen.

Sollten im Bereich der Aufstandsfläche, weiche oder locker gelagerte Schichten vorhanden sein, so sind diese durch gut tragfähiges und gut verdichtbares Material mit geringer Durchlässigkeit, besser durch Magerbeton zu ersetzen. Dies könnte auch durch die Herstellung von mit Beton gefüllten Magerbetonschlitzern bewerkstelligt werden.

Weiters soll an dieser Stelle noch angeführt werden, dass die vorgenommenen Bodenuntersuchungen und Erkundungen ein Abbild der Schichten in Anlehnung an die gewählte Aufschlussdichte abgeben. Auch bei einer Vielzahl von Untersuchungen wird es nicht möglich sein, den Bodenaufbau in seiner Gesamtheit zu erfassen. Bezogen auf die Heterogenität der Böden in unseren Breiten, könnten daher auch andere als die beschriebenen Bodenverhältnisse vorliegen. Sollte dies im Zuge der Erdarbeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich ein geotechnischer Sachverständiger zu Rate zu ziehen.

Sollten im Zuge des Baugrubenaushubes wasserführende Schichten angetroffen werden, so sind diese schadlos ab-, bzw. weiterzuleiten. Durch diese Wässer beeinträchtigte Schichten, sind ebenfalls, wie oben beschrieben, auszutauschen.

## **7. VERBRINGUNG DER REGENWÄSSER**

Die hier vorliegenden Bodenschichten sind nur bedingt geeignet die anfallenden Meteorwässer schadlos aufzunehmen. Die obersten Schichten (sandige Schluff) können praktisch keine Wässer aufnehmen oder weiterleiten. Die tiefer liegenden, bei Schurf 3 bis 5 angetroffenen +/- sandigen, +/- schluffigen Kiese, sind bedingt geeignet die ankommenden Wässer in Form einer Sickeranlage schadlos aufzunehmen.

Prinzipiell haben Sickeranlagen immer den Nachteil, dass im Untergrund durch die Sickerströmungen auch der Transport von Feinanteilen stattfindet, was unweigerlich

zu Setzungserscheinungen führen muss. Weiters müssen Sickeranlagen in regelmäßigen Zeitabschnitten gewartet werden.

Als Durchlässigkeitsbeiwert kann hier für eine erste Annahme der Wert von

$$k_f = 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/sec}$$

Verwendung finden.

Dieser Wert ist jedoch unbedingt im Zuge der Bauarbeiten anhand eines 1:1 Versuches zu verifizieren.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG**

Auf den Grundstücken mit den Nummern 481/1 tlw., 486/1, 487/1, 487/4 und .264 (Siedlungsgebiet Rauscherstraße) und 467, 468/1, 481/1 und 468/5 (Siedlungsgebiet Rath – Schwarz), KG 62212 Fürstenfeld, soll es zur Errichtung von mehreren Wohnhäusern (Jungfamiliensiedlung) kommen.

Das Büro des Unterzeichneten wurde beauftragt, ein geotechnisches Gutachten zu erstellen. Inhalt des Gutachtens sollte die Erkundung des Bodens im Bereich dieser Grundstücke darstellen.

Aus diesem Grunde wurden auf Anweisung des Unterzeichneten fünf Schürfgruben hergestellt. Der dabei zu Tage tretende Boden aufgezeichnet und dokumentiert.

Der erkundete Boden zeigt sich als +/- sandigen, +/- tonigen Schluffen, welcher bei Schurf 3, 4 und 5 von mitteldicht gelagerten +/- sandigen, +/- schluffigen Kiesen unterlagert wird.

Die Gründung der Objekte ist sowohl in Form von Einzel-, oder auch Streifenfundamenten, wie auch in Form einer Fundamentplatte möglich.

Die diesbezüglichen für eine statische Bemessung nötigen Bodenkennwerte, wie auch weitere Details sind im Punkt 6 dieses Gutachtens enthalten.

Was die Versickerung der Meteorwässer betrifft, so kann diese auf eigenem Grund bedingt vorgenommen werden. Die oberen Schichten sind jedoch praktisch nicht wasseraufnahmefähig. Die Funktionstüchtigkeit der Versickerungsanlagen ist in Form eines 1:1 Versuches zu verifizieren.

Der Errichtung einer Regenwasserkanalisation ist jedenfalls zu befürworten.

Bezogen auf die Heterogenität der Böden in unseren Breiten, kann es trotz mehrfach durchgeführter Bodenuntersuchungen auch dazu kommen, dass dennoch andere als die beschriebenen Bodenverhältnisse vorliegen. In diesem Fall ist unverzüglich ein geotechnischer Sachverständiger zu Rate zu ziehen.

## 9. GEOTECHNISCHE BEURTEILUNG DER UNTERGRUND- VERHÄLTNISS IM HINBLICK AUF DAS VORGESEHENE BAUVORHABEN

Aufgrund der durchgeführten Aufschlüsse kann davon ausgegangen werden, dass, aus **bodenmechanischer Sicht**, das Grundstück Nr. 481/1 tlw., 486/1, 487/1, 487/4 und .264 (Siedlungsgebiet Rauscherstraße) und 467, 468/1, 481/1 und 468/5 (Siedlungsgebiet Rath – Schwarz), KG Fürstenfeld grundsätzlich für eine Bebauung **geeignet**

sind.

Für die Niederschlagswasserableitung sollten Regenwasserkanäle mit entsprechenden Retentionsräumen geschaffen werden.

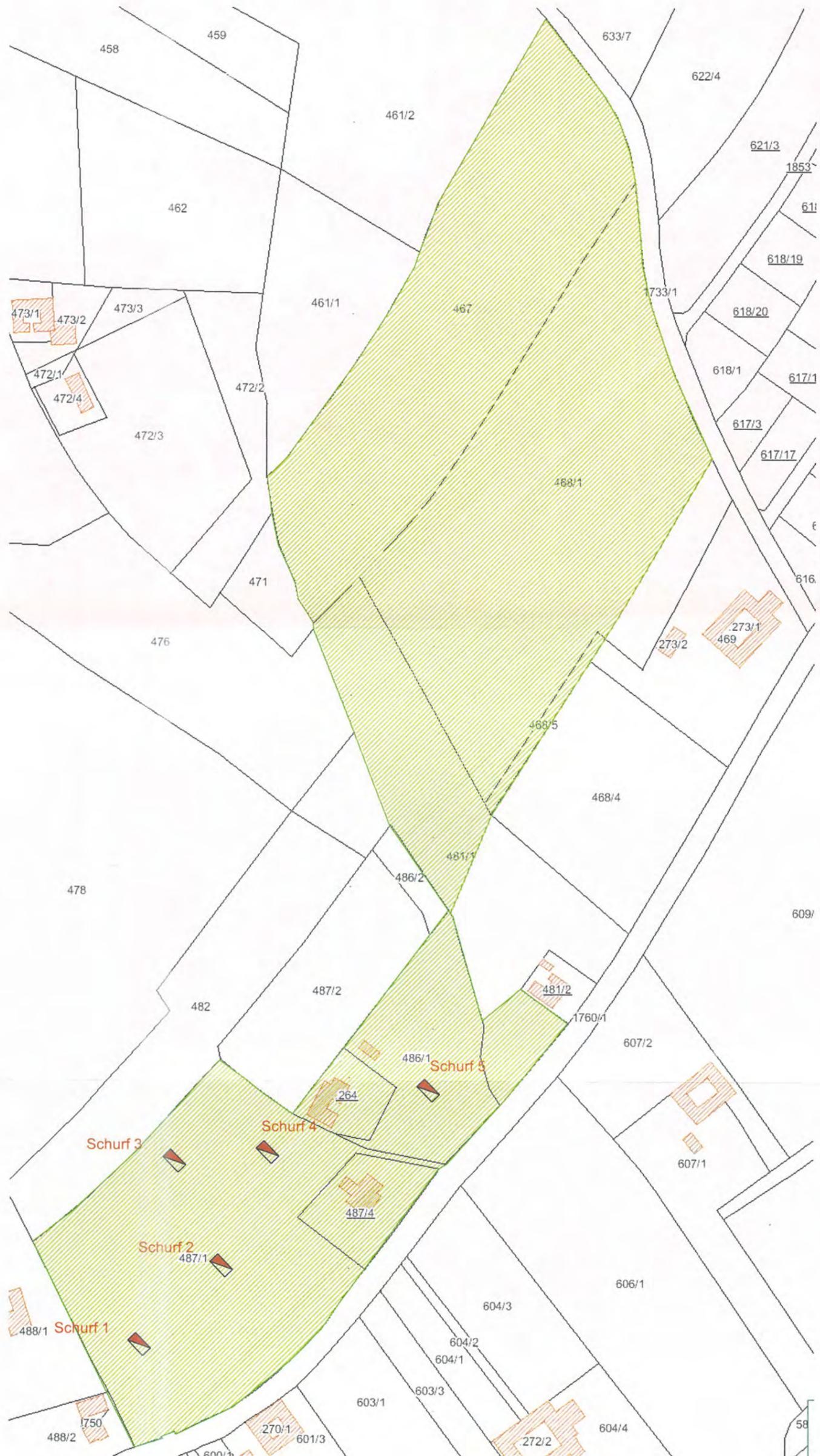


der Sachverständige

Beilage 1: Lageplan

# LAGEPLAN OHNE MASSSTAB

Lage der Bodenaufschlusspunkte

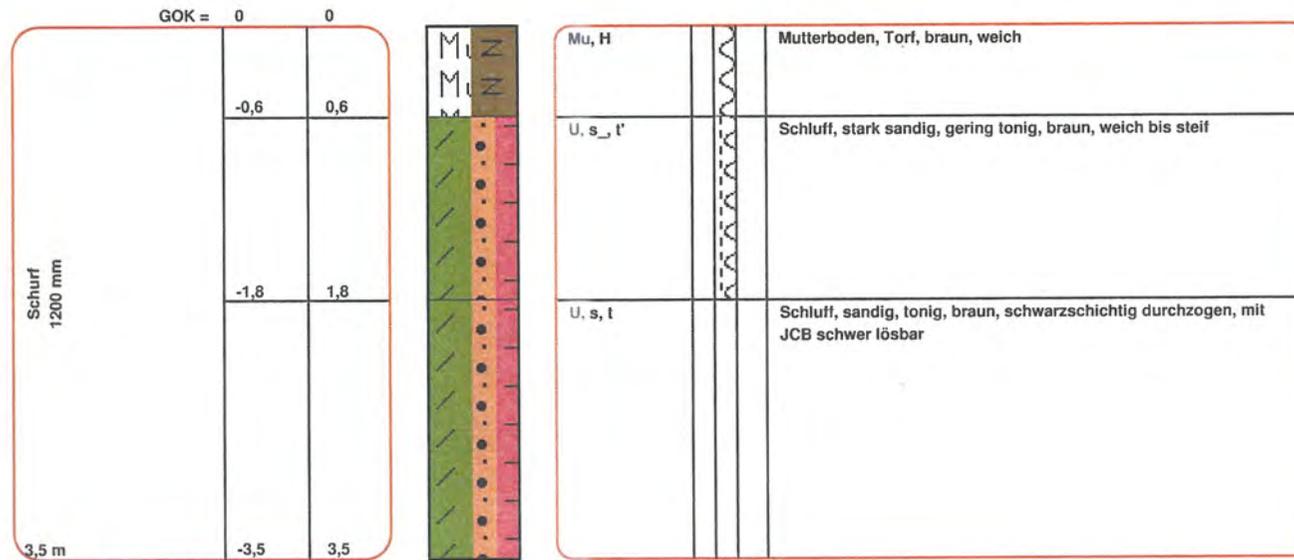


Beilage 2: Darstellung der Schürfergebnisse

## Rauscherstrasse: Schurf 1

**Bohrfirma:** beige stellt  
**Bohrgeräteführer:**  
**Durchführungszeit:** 2. Mai 2012  
**Bearbeiter:** DIPL 12.070

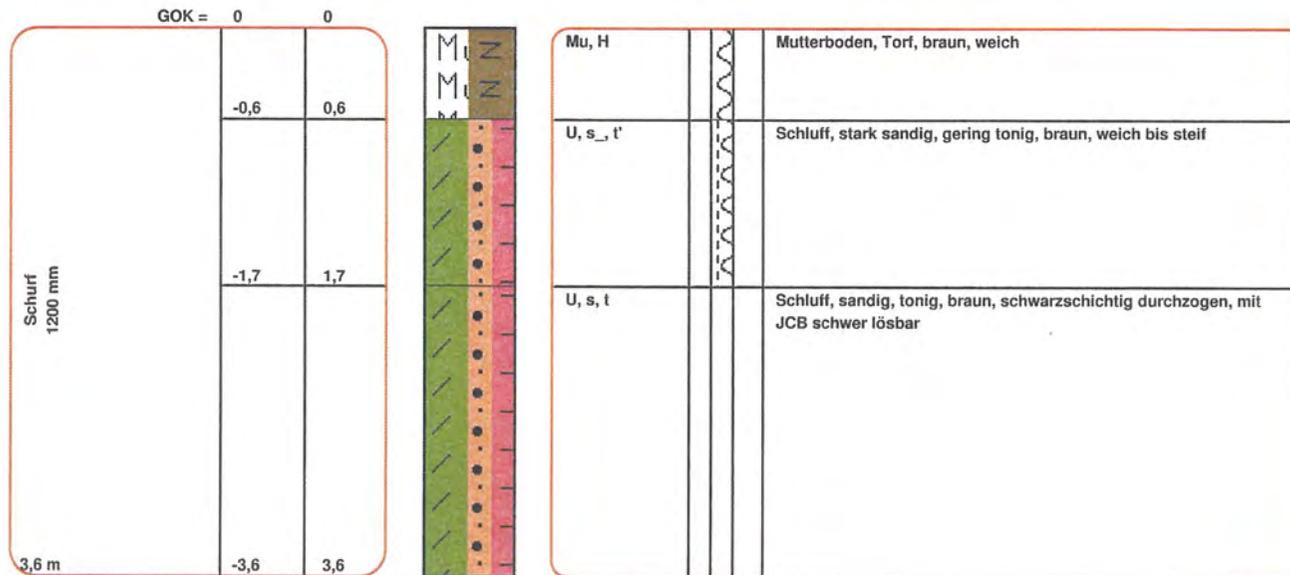
**Aufschlussbez.:** Schurf 1  
**Koordinaten:**  
**Massstab:** 1 : 50



## Rauscherstrasse: Schurf 2

**Bohrfirma:** beige stellt  
**Bohrgeräteführer:**  
**Durchführungszeit:** 2. Mai 2012  
**Bearbeiter:** DIPL 12.070

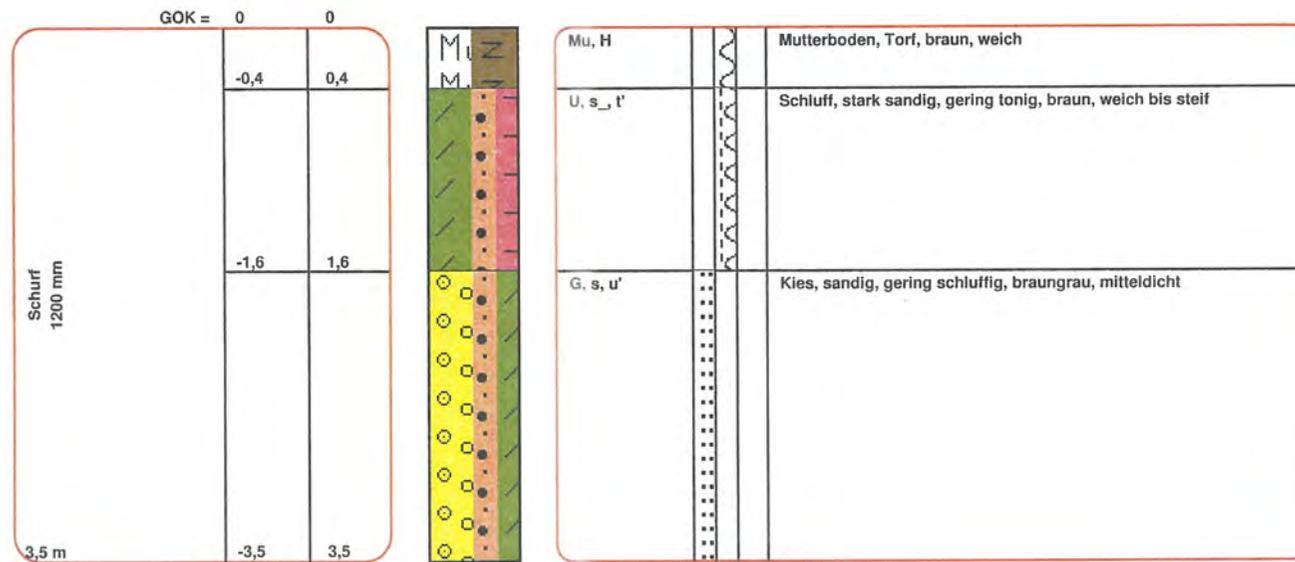
**Aufschlussbez.:** Schurf 2  
**Koordinaten:**  
**Massstab:** 1 : 50



## Rauscherstrasse: Schurf 3

**Bohrfirma:** beige stellt  
**Bohrgeräteführer:**  
**Durchführungszeit:** 2. Mai 2012  
**Bearbeiter:** DIPL 12.070

**Aufschlussbez.:** Schurf 3  
**Koordinaten:**  
**Massstab:** 1 : 50



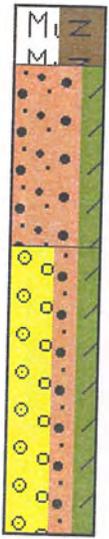
# Rauscherstrasse: Schurf 4

**Bohrfirma:** beige stellt  
**Bohrgeräteführer:**  
**Durchführungszeit:** 2. Mai 2012  
**Bearbeiter:** DIPL 12.070

**Aufschlussbez.:** Schurf 4  
**Koordinaten:**  
**Massstab:** 1 : 50

GOK = 0      0

	-0,4	0,4
	-1,6	1,6
3,5 m	-3,5	3,5

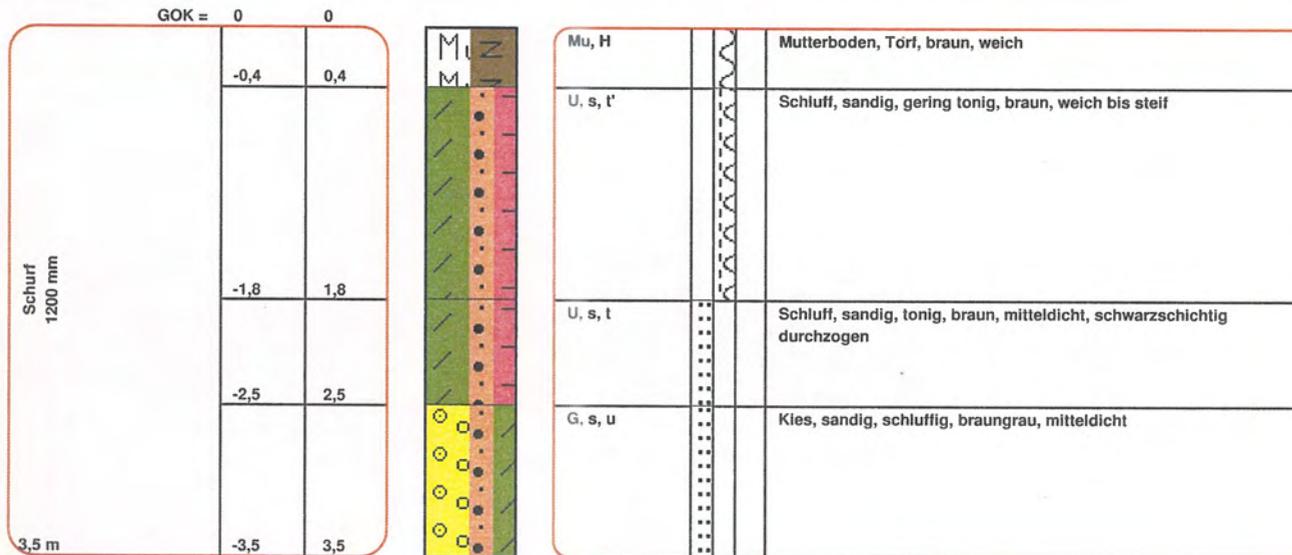


Mu, H			Mutterboden, Torf, braun, weich
S, u_			Sand, stark schluffig, braun, weich bis steif
G, s, u_			Kies, sandig, stark schluffig, braungrau, mitteldicht

## Rauscherstrasse: Schurf 5

**Bohrfirma:** beige stellt  
**Bohrgeräteführer:**  
**Durchführungszeit:** 2. Mai 2012  
**Bearbeiter:** DIPL 12.070

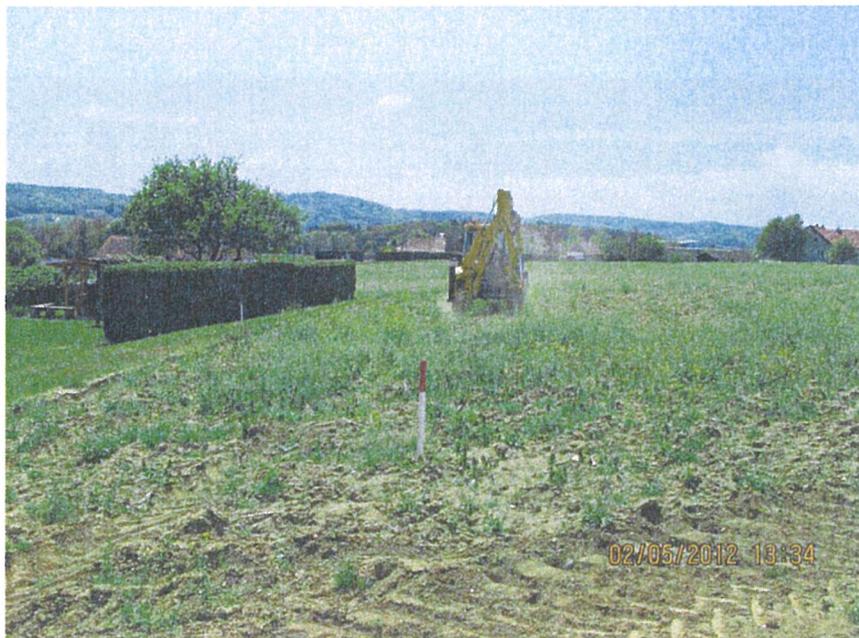
**Aufschlussbez.:** Schurf 5  
**Koordinaten:**  
**Massstab:** 1 : 50



Beilage 3: Fotodokumentation



**Bild: 1** Blick auf das westliche Areal



**Bild: 2** Blick auf das westliche Areal



**Bild: 3** Blick in den Schurf 1



**Bild: 4** Boden aus Schurf 1



**Bild: 5** Blick in den Schurf 2



**Bild: 6** Boden aus Schurf 2



**Bild: 7** Blick in den Schurf 3



**Bild: 8** Boden aus Schurf 3



**Bild: 9** Blick in den Schurf 4



**Bild: 10** Boden aus Schurf 4



**Bild: 11** östliches Areal



**Bild: 12** östliches Areal



**Bild: 13** Blick in den Schurf 5



**Bild: 14** Boden aus Schurf 5