Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

BAUAMT Fürstenfeld
Eingel. 24. Juni 2014

# STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

RK 16.12.2014

## EZ-BEBAUUNGSPLAN

„Konsumgründe“

**Plan, Wortlaut und**

**Erläuterungsbericht**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung 103

Juni 2014

DI. Dr. Skerbetz e.h.
28.7.2015

Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

# INHALTSVERZEICHNIS

Erläuterungsbericht ..... 1

**WORTLAUT ..... 3**

§1 Geltungsbereich ..... 3

§2 Widmungskategorie ..... 4

§3 Hochwasserschutz ..... 4

§4 Verkehrsflächen ..... 4

§5 Maß der Bebauung ..... 4

§6 Gestaltung der Gebäude ..... 5

§7 Freiflächen / Außenanlagen ..... 6

§8 Technische Ver- und Entsorgung ..... 6

§9 Inkrafttreten ..... 7

**ERLÄUTERUNGSBERICHT ..... 8**

1. Planungsgegenstand ..... 8

2. Flächenwidmungsplan ..... 8

3. Schutzwasserwasserwirtschaft ..... 9

4. Verkehrsflächen ..... 9

5. Maß der Bebauung ..... 9

6. Gebäudegestaltung ..... 10

7. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen ..... 11

**ÄNDERUNGEN ..... 12**

**EZ-BEBAUUNGSPLAN ..... 14**

Amt der Steiermärkischen Landesregierung 103

# WORTLAUT

Verordnung des EZ-Bebauungsplans „Konsumgründe“ dessen Neuaufstellung der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 6 Ziff 1 StROG 2010 in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und in seiner Sitzung am 25. Juni 2014 gemäß den Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl. Nr. 87/2013 beschlossen hat.

Mit Rechtskraft des vorliegenden EZ-Bebauungsplans „Konsumgründe“ tritt der Teilbebauungsplan von 1997 inkl. den Änderung 2000 und 2001 aus der Flächenwidmungsplan-Revisionsperiode 2.0 außer Kraft.

Der vorliegende EZ-Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem EZ-Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

## §1 Geltungsbereich

(1) Das im EZ-Bebauungsplan dargestellte Planungsgebiet umfasst ein Flächenausmaß von rund 24.000m² Einkaufszentrengebiet und ca. 2.000m² öffentliche Verkehrsfläche.

(2) Die zeichnerische Darstellung beruht auf dem Flächenwidmungsplan VF 3.00 mit samt den seit damals in Rechtskraft getretenen Änderungen. Der EZ-Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld, GZ.:08/02/14, stellt gesondert den Geltungsbereich der Verordnung dar.

(3) Soweit der Inhalt des EZ-Bebauungsplans im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weiter reichende Festlegungen getroffen.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung 103 6un

## §2 Widmungskategorie

(1) Für den gegenständlichen EZ-Bebauungsplan gilt die Widmungskategorie lt. Flächenwidmungsplan-Änderung VF 3.43 „Konsumgründe" mit der Festlegung eines Einkaufszentrengebietes der Kategorie 2 (Warensortiment ohne Lebensmittel).

## §3 Hochwasserschutz

(1) Sanierungserfordernis Hochwasserfreistellung: Wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung auf HQ100-sicheres Geländeniveau (zzgl. Freibord) sind herzustellen.

## §4 Verkehrsflächen

(1) Zu-/Abfahrten: Die Verkehrserschließung hat ausschließlich über den Bestand (Begleitstraße und Einkaufszentrum – Zufahrt) zu erfolgen.

(2) Abstellplätze: Die Mindestanzahl der nach dem Steiermärkischen Baugesetz erforderlichen Abstellplätze ist nach den Bestimmungen des §31 Abs. 10 StROG 2010 bereitzustellen.

(3) Fuß- und Radwege: Ein wie im Bestand parallel zur Landesstraße geführter Geh- und Radweg ist unter Einhaltung der Bestimmungen der RVS und in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Oststeiermark und der Bezirkshauptmannschaft Hartberg-Fürstenfeld zu errichten.

## §5 Maß der Bebauung

(1) Lage der Gebäude: Die Situierung der Gebäude ist innerhalb der im Planwerk festgelegten Baugrenzlinie vorzunehmen. Die Baukörper können innerhalb der Baugrenzlinie frei situiert werden.

(2) Baugrenzlinie: Außerhalb der Baugrenzlinie dürfen unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Rampenkonstruktionen und deren Überdachungen, überdachte Müllplätze, Lärmschutzkonstruktionen, Pergolen, Werbeträger u.dgl. sowie vorspringende Bauteile gemäß § 12 Stmk. BauG i.d.g.F. errichtet werde.

Garagen und Stellplätze mit einer Nutzungsüberlagerung im Sinne des § 31 Abs. 10 StROG 2010 sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Die darüber hinaus erforderlichen Abstellflächen sind im Freien mit entsprechender

Amt der Steiermärkischen Landesregierung 103

Grünanlagenplanung herzustellen und können außerhalb der Baugrenzlinien liegen.

(3) Gebäude- und Grenzabstand: Sofern Baugrenzlinien keine anderen Abstände vorgeben, gelten die gemäß Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F. definierten Gebäude- und Grenzabstände.

(4) Bebauungsweise: Es ist eine offene Bebauungsweise zulässig.

(5) Bebauungsdichte: Der Bebauungsdichterahmen von 0,5-1,0 (gemäß FWP 3.43) wird aus städtebaulichen Gründen **auf 0,2 - 1,0 erweitert**.

(6) Bebauungsgrad: maximal 0,6

(7) Verkaufsfläche: Für Einkaufzentren gilt nach der Einkaufszentrenverordnung eine maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 15.000 m².

(8) Gesamthöhe: Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit 9,00 Meter gemessen ab einem Höhenfixpunkt am geschütteten und somit $HQ_{100}$ hochwasserfreiem Gelände festgelegt.

(9) Geschoßzahl: maximale 2 Geschoße

## §6 Gestaltung der Gebäude

(1) Dachform: Als zulässige Dachform werden Flach- und Pult- und Satteldächer festgelegt. Unter Berücksichtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sind im Einkaufszentren-Bauland industrie- und fabrikhallenartige Sheddachkonstruktionen unzulässig.

(2) Dachneigung: Die Dachneigung hat bei Satteldächern bis max. 30°, bei Pultdächern zwischen 6°-15° und bei Flachdächer max. 5° Neigung aufzuweisen.

(3) Dacheindeckung/-material: Dacheindeckungen von Bestandsgebäuden können in der bestehenden Form (Material, Farbe, etc.) beibehalten und für Zubauten verwendet werden. Satteldächer sind mit kleinformatigen, roten oder rotbraunen Tondachziegeln zu decken. Flach- und Pultdächer dürfen auch mit Blecheindeckung ausgeführt werden. Bei großflächigen Flachdächern ist eine extensive Begrünung zulässig, wenn dadurch ein besserer Wasserrückhalt bei Starkregenereignissen gewährleistet wird.

(4) Gebäudegestaltung: Hinsichtlich der Fassaden- und Baukörpergestaltung bestehen keine besonderen vereinheitlichten Vorgaben, wird seitens der Baubehörde jedoch die Erfüllung einer Mindestqualität in Bezug auf die äußere

Amt der Steiermärkischen Landesregierung 103

Gestaltung gefordert, weshalb noch vor Ansuchen um Baubewilligung die Planungen der Stadtgemeinde Fürstenfeld zur Ansicht vorzulegen ist.

## §7 Freiflächen / Außenanlagen

(1) Baumpflanzungen: Die im EZ-Bebauungsplan exemplarisch dargestellten Baumbepflanzungen sind gemäß den einschlägigen Normen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Abstellflächen: Für 10 PKW-Abstellplätze im Freien ist ein Laubbaum in Baumschulqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Strauch- und Heckenpflanzungen: Die Gestaltung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen ist so vorzunehmen, dass die verkehrstechnische Sicherheit gewährleistet bleibt.

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

(5) Einfriedungen: Die Randstreifen und Einfassungen der Stellplatzflächen sind mittels geeigneter Rasensaaten zu begrünen und so auszugestalten, dass eine Versickerung von Meteorwässern ermöglicht wird.

## §8 Technische Ver- und Entsorgung

(1) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Stmk. Gemeindewasserleitungsgesetzes 1971 i.d.g.F. zu erfolgen.

(2) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Stmk. Kanalgesetzes 1988 i.d.g.F. zu erfolgen.

(3) Die Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Rückhaltung von unbelasteten Meteorwässern bzw. deren allfällige Einleitung in einen Vorfluter, ist für neu versiegelte Flächen erforderlich und in den nachgereihten Bewilligungsverfahren zu regeln.

## §9 Inkrafttreten

Die Neufassung des EZ-Bebauungsplans „Konsumgründe“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft. Die Erstfassung des EZ-Bebauungsplans sowie dessen Änderungen treten damit außer Rechtskraft.

Planverfasser:

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEWEIN
Staatl. befugt. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz
Tel.: 03382 53064 Fax: DW 30

02.02/02/14

Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister:

Stadtgemeinde Fürstenfeld 3 Pol. Bezirk Hartberg - Fürstenfeld

Werner Gutzwar

Amt der Steiermärkischen Landesregierung 103

DI Dr. Skerbetz e.h.
28.7.2015

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. Planungsgegenstand

**Lage:** Der gegenständliche Planungsraum liegt an der B319 der Einkaufszentrenachse von Fürstenfeld, südöstlich vom Kreisverkehr Ledergasse. Das Einkaufszentrengebiet ist vom Kreisverkehr durch Industrie- und Gewerbegebiete getrennt bzw. nimmt zum dort ausgewiesenen Kerngebiet einen Abstand von rund 200 Metern ein.

**Planungsgebiet:** Das im EZ-Bebauungsplan festgelegte Gebiet umfasst die Grundstücke mit der Nr. 1499/2, 1499/7, 1499/11, 1499/12, 1499/13; KG Fürstenfeld, DKM Stand Okt. 2013; mit einem Gesamtflächenausmaß von rund 26.000 m².

**Regelungszweck:** Für Einkaufszentrengebiete besteht nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz die Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen. In den EZ-Bebauungsplan „Konsumgründe" werden nun die Bestimmungen der EZ-Verordnung LGBl. Nr. 58/2011 aufgenommen.

**Neuaufstellung des Bebauungsplans:** Da im Planungsgebiet der ursprüngliche Bebauungsplan (1997) aufgrund von:

- zwischenzeitlichen Änderungen (2000-2001),
- der Revision des Flächenwidmungsplanes (2003),
- der EZ-Verordnung LGBl. Nr. 58/2011 und
- der Bestimmungen des StROG 2010 (Änderung FWP 3.43)

nicht mehr praktikabel ist, werden die drei! unterschiedlichen Planstände (für jeden Bauplatz gilt derzeit ein andere Verordnung des Bebauungsplans) durch einen neuen EZ-Bebauungsplan „Konsumgründe" ersetzt.

## 2. Flächenwidmungsplan

**Widmungskategorie:** Dem EZ-Bebauungsplan geht die Flächenwidmungsplanänderung VF. 3.43 „Konsumgründe" voraus. Für den ggst. EZ-Bebauungsplan ist die Baulandkategorie SGHW-E2 (d.h. Sanierungsgebiet Hochwasser der Einkaufszentrenkategorie 2) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 maßgeblich.

**Einkaufszentrenkategorie:** Da die Wegstrecke zwischen den Grenzen des betreffenden Kerngebietes im Bereich Kreisverkehr Ledergasse und dem gegenständlichen Einkaufszentrengebiet mehr als 100 m beträgt, sind nur Einkaufszentren zulässig, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen.

## 3. Schutzwasserwasserwirtschaft

**Hochwasserschutz:** Im Sinne des § 42 Abs. 8 Ziff.1 und 3 iVm § 29 Abs. 4 ist gegenständliches Änderungsareal als Sanierungsgebiet mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung auf HQ100-sicheres Geländeniveau auszuweisen. Für das bebaute Gebiet kann eine Baubewilligung erteilt werden. Die Bauplatzeignung muss jedoch nach § 5 StBauG geprüft werden, wobei das Maß der Gefährdung wesentlich ist.

**Oberflächenentwässerung:** Unbelastete Niederschlagswässer sind an Ort und Stelle zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Bei nicht ausreichender Versickerungsfähigkeit des Baugrundes bzw. Überlastung von diesbezüglichen Versickerungsanlagen ist eine eventuelle Einleitung in einen Vorfluter zu regeln und wasserrechtliche zu bewilligen. Belastete Niederschlagswässer müssen, sofern nicht eine Einleitung in die Kanalisation gefordert ist, vor Versickerung dem Stand der Technik entsprechend gereinigt werden.

## 4. Verkehrsflächen

**Einkaufszentrengebiet:** Eine geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr sowie die Vermeidung großräumiger Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb es Einkaufszentrums sind gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz Voraussetzungen für die Festlegung eines Einkaufszentrengebietes.

**Stellplätze:** Bei Neuerrichtung und Zubauten von Einkaufszentren ist die Mindestanzahl der nach dem Steiermärkischen Baugesetztes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.

**Verkehrskonzept:** Entsprechend einer Stellungnahme der Baubezirksleitung Oststeiermark bzw. der Abteilung 16 zur maßgeblichen Flächenwidmungsplanänderung VF 3.43 „Konsumgründe", hat die Verkehrserschließung ausschließlich über den Bestand (Begleitstraße und Einkaufszentrum – Zufahrt) zu erfolgen. Die parallel zur Landesstraße verlaufende Erschließungsstraße sowie der Geh- und Radweg sind im EZ-Bebauungsplan festgelegt. Für eventuell geplante bauliche Maßnahmen im 15 m Bauverbotsbereich ist die Zustimmung der Landesstraßenverwaltung (BBL-OS) einzuholen.

## 5. Maß der Bebauung

**Verkaufsfläche:** Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren darf gemäß Einkaufszentrenverordnung ein Flächenausmaß von 15.000 m² nicht überschreiten. Als Einkaufszentren gelten Gebäude oder Teile von Gebäuden für Handelsbetriebe einschließlich der erforderlichen Abstellplätze mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 800m² nach

Maßgabe von weiteren Bestimmungen des §31 StROG 2010 idgF. (u. a. räumliches Naheverhältnis von Gebäuden für Handelsbetriebe die eine bauliche und/oder betriebsorganisatorische Einheit bilden usw.).

**Bebauungsdichte:** Da durch Zubaumaßnahmen an den eingeschoßigen Einkaufszentrengebäuden eine Bebauungsdichte von 0,5 kaum erreicht werden kann, aber auch für eine bessere Nutzbarkeit der Einkaufszentrenbauplätze eine zweigeschoßige Bebauung möglich ist, wird gegenüber der Festlegung im Flächenwidmungsplan VF 3.43 ein Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 1,0 festgelegt.

**Lage von Gebäuden und Garagen:** Da keine Baufluchlinie festgelegt wurde, können die Gebäude innerhalb der Baugrenzlinie frei situiert werden. Im Sinne des vorherrschenden Orts- und Straßenbildes sind die nach dem Baugesetz erforderlichen Mindestabstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

**Gebäude- und Grenzabstände:** Um im Sinne des vorherrschenden Straßen- und Ortsbildes eine straßenseitige Strukturierung von Einkaufszentrengebieten mit Raum bildenden Vorplätzen und bepflanzten Parkierungsflächen zu erzielen, wurde der bebaubare Bereich durch eine entsprechende Baugrenzlinie festgelegt. Die übrigen Gebäude- und Grenzabstände sind, wenn durch Baugrenzlinien nicht anderes festgelegt ist, entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

**Gesamthöhe:** Innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien können 2-geschossigen Gebäuden bis zu einer Gesamthöhe von 9 Metern errichtet werden. Diese maximal zulässige Gesamthöhe entspricht Bebauungsplänen der neuen Generation die in Fürstenfeld für Einkaufszentrengebiete der neuen Rechtslage (ROG 2010) erlassen wurden.

## 6. Gebäudegestaltung

Da durch den EZ-Bebauungsplan gemeinsame Ordnungs- und Gestaltungsgrundsätze mit nachvollziehbarer Gestaltungsabsicht geregelt werden sollen, wird eine dem Erscheindungsbild des vorherrschenden Straßen- und Ortsbildes entsprechende Festlegung von **Dachform, -neigung, und –material** getroffen. Die Festlegungen im EZ-Bebauungsplan nehmen Bezug auf die bestehenden Handelsbetriebe entlang der Einkaufszentrenachse von Fürstenfeld (Landesstraße B319).

Hinsichtlich der **Fassaden- und Baukörpergestaltung** bestehen keine besonderen vereinheitlichten Vorgaben, wird seitens der Baubehörde jedoch die Erfüllung einer Mindestqualität in Bezug auf die äußere Gestaltung gefordert, weshalb noch vor Ansuchen um Baubewilligung die Planungen der Stadtgemeinde Fürstenfeld zur Ansicht vorzulegen ist.

## 7. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt innerhalb der einzeiligen Einkaufszentrenachse nordöstlich der Körmenderstraße B319.

Im Sinne des in Fürstenfeld bei Einkaufszentren vorherrschenden Straßen- und Ortsbildes sind die Raum bildenden Vorplätze und Parkierungsflächen vor den Gebäudekomplexen zu begrünen/bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind so vorzunehmen und zu pflegen, dass die verkehrstechnische Sicherheit gewahrt bleibt.

Grünflächen sind so auszugestalten, dass eine Versickerung von unbelasteten Meteorwässern ermöglich wird.

# ÄNDERUNGEN

Änderungen gegenüber der Erstfassung des Bebauungsplans Konsumgründe von 1997 und dessen Überarbeitungen in den Jahren 2000 und 2001:

**Zu §1 Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich für das Planungsgebiet entspricht dem ursprünglichen Bebauungsplan Konsumgründe aus dem Jahre 1997 und umfasst heute die Grundstücke mit der Nr. 1499/2, 1499/7, 1499/11, 1499/12 und 1499/13, KG Fürstenfeld. Der ursprünglich für ein Industrie- und Gewerbegebiet aufgestellte Bebauungsplan gilt nunmehr einem Einkaufszentrengebiet für welche grundsätzlich die Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen besteht. Mit der gegenständlichen Neuaufstellung werden nun die Bestimmung der EZ-Verordnung LGBl.Nr. 58/2011 und die Neuregelungen des StROG 2010 für Einkaufszentrengebiete in den EZ-Bebauungsplan übernommen.

**Zu §2 Widmungskategorie:**

Für die Neuaufstellung des EZ-Bebauungsplans gilt die gemäß Flächenwidmungsplan-Änderung VF 3.43 „Konsumgründe" festgelegte Widmung für Einkaufszentren der Kategorie 2 mit dem Sanierungserfordernis der Hochwasserfreistellung.

**Zu §3 Hochwasserschutz:**

Durch mehrere inzwischen umgesetzte Hochwasserschutzprojekte (z.B. Hühnerbach und Maltesergründe) und der seit 2008 vorliegenden neuen Hochwasserabflussuntersuchung - mit einer Aktualisierung durch den beauftragten Planer im Jahr 2011 -, wird von einer sich verschärften Hochwassersituation ausgegangen. Daher ist das gegenständliche Einkaufszentrengebiet in Teilbereichen vom Hochwasserabfluss betroffen. Die geänderten Hochwasseranschlaglinien sind im Bebauungsplan ersichtlich gemacht. Sofern die HQ100 Hochwasserfreistellung vom generellen Hochwasserschutzprojekt nicht rechtzeitig erfüllt werden kann, ist das Sanierungserfordernis der Hochwasserfreistellung im Zuge von Bauverfahren abzuhandeln.

**Zu §4 Verkehrsflächen:**

Die Stadtgemeinde Fürstenfeld hat 2005 in Abstimmung mit dem Land Steiermark einen verkehrstechnischen Masterplan ausgearbeitet. Dieser Masterplan wurde Vorort mit einer Begleitstraße - Einkaufszentrenzufahrt umgesetzt. Die Festlegungen aus dem „alten" Bebauungsplan mit einer Zufahrt von der B319 sind daher überholt. Die Verkehrserschließung hat nun ausschließlich über den Bestand (Begleitstraße und Einkaufszentrum – Zufahrt) zu erfolgen.

**Zu §5 Maß der Bebauung:**

Die Bebauungsdichte und der Bebauungsgrad wurden angehoben, um den städtebaulichen

Zielsetzungen einer besseren Nutzbarkeit von Einkaufszentrenbauplätzen gerecht zu werden und eine 2-geschoßige Bebauung zu ermöglichen. Die Bebauungsdichteuntergrenze von 0,2 entspricht der bis jetzt für das „alte Einkaufszentrengebiet" festgelegten Mindestdichte, da auch durch Zubaumaßnahmen an den eingeschoßigen Einkaufszentren eine lt. FWP 3.43 festgelegte Mindestdichte von 0,5 kaum erreicht werden kann.

Als zulässige Verkaufsfläche gilt mit Rechtskraft des FWP VF 3.43 die gemäß Einkaufszentrenverordnung festgelegte maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 15.000m² pro Einkaufszentrum.

Die Baugrenzlinien von Bauplatz 1499/2 wurde nun so verändert, dass eine weitere bauliche Entwicklung in Forstsetzung und in der Formgebung des Viva Live Marktes ermöglicht wird und ein Mindestgrenzabstand von 4 Metern einzuhalten ist. Die Baugrenzlinie von Bauplatz 1449/11 entspricht grundsätzliche der ursprünglich im Jahre 1997 festgelegten Baugrenzlinie. Nur die zur Straßenfront ausgerichtete Baugrenzlinie wurde neu ausgerichtet und verläuft nun nicht mehr parallel zur Straßenflucht sondern parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Gemäß den Festlegungen der Stadtgemeinde Fürstenfeld in EZ-Bebauungsplänen der neuen Generation wurde die maximal zulässigen Gesamthöhe für Gebäude auf 9,0 Meter begrenzt.

**Zu §6 Gestaltung der Gebäude:**

Als Dachformen sind im Einkaufszentrengebiet nunmehr Scheddächer unzulässig. Diese fabrikhallenartigen Dachkonstruktionen hatten eine Berechtigung im ursprünglich festgelegten Industrie- und Gewerbegebiet II, widersprechen aber dem Einkaufszentrentypus. Flächdächer können (extensiv) begrünt werden, wenn dies z.B. dem Wasserrückhalt von Meteorwässern dient.

**Zu §7 Freiflächen / Außenanlagen:**

Die Gestaltung von Freiflächen entspricht im Wesentlichen den bisherigen Festlegungen. Konkretisiert wird die Zahl der zu errichtenden Baumplanzungen für Abstellplätze. Nunmehr ist für 10 PkW-Abstellplätze im Freien ein Laubbaum in Baumschulqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die vormalige Höhenbeschränkung für Bepflanzungen gilt nicht mehr, stattdessen ist die Grünflächengestaltung derart vorzunehmen, dass die verkehrstechnische Sicherheit gewährleistet ist.

**Zu §8 Technische Ver- und Entsorgung:**

Die Anschlussverpflichtungen für Abwasserentsorgung und Wasserversorgung hat nach der baubehördlichen Praxis entsprechend den Bestimmungen der einschlägigen Landesgesetze und Normen zu erfolgen.

Für neu versiegelte Flächen ist die Erstellungen eines Gesamtkonzeptes zur Rückhaltung von unbelasteten Meteorwässer bzw. deren Einleitung in den Vorfluter erforderlich.

# EZ-BEBAUUNGSPLAN

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 KONSUMGRÜNDE** |
| PLANVERFASSER | ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEWEIN<br>8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10<br>TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30 |

architekturbüro ohnewein

DIE BEHÖRDE:

Stadtgemeinde Fürstenfeld 3 Pol. Bezirk Hartberg - Fürstenfeld

BGM WERNER GUTZWAR

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT DIPL.-ING. FRIEDRICH OHNEWEIN staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker FÜRSTENFELD

GZ: 08/02/14

ARCH. DI FRIEDRICH OHNEWEIN

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

DI Dr. Skerbetz
28.7.2015

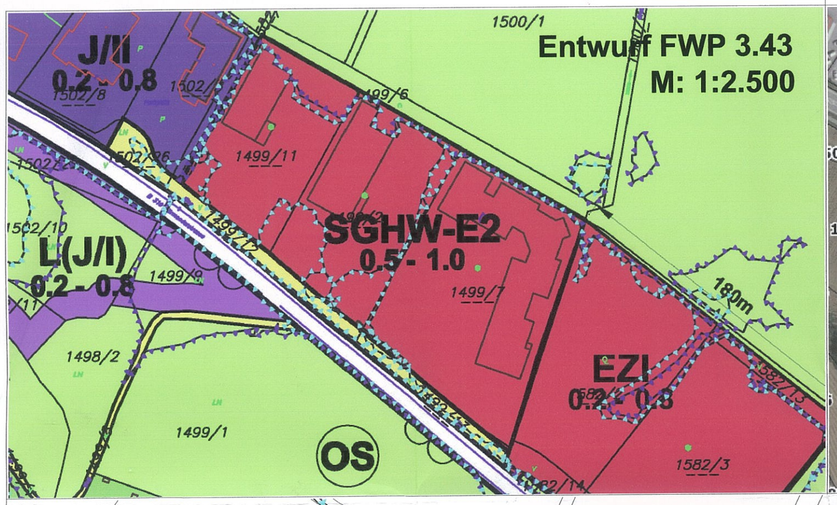
| | |
|---|---|
| PLANINHALT | **EZ-Bebauungsplan** |
| PLANUNGSPHASE | **BESCHLUSS** |

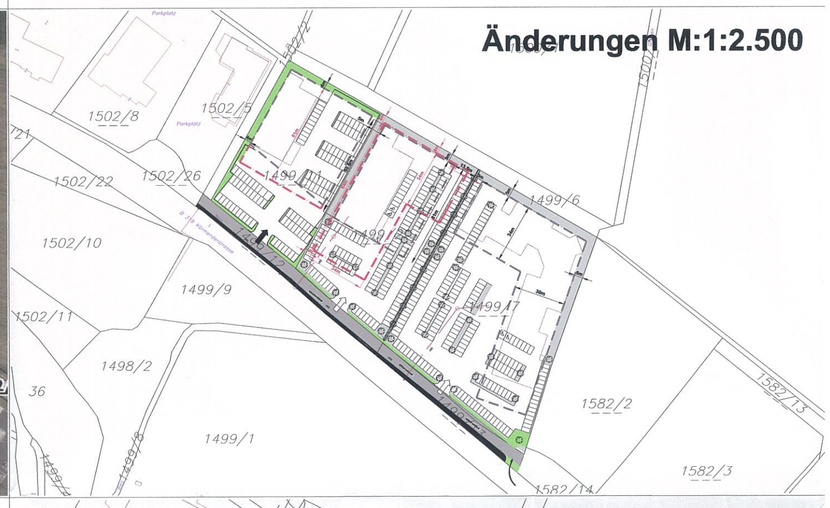
| | |
|---|---|
| DATEINAME | \Bebauungspläne\EZ Konsumgründe\Neufassung BBP 2014\CAD Plan |

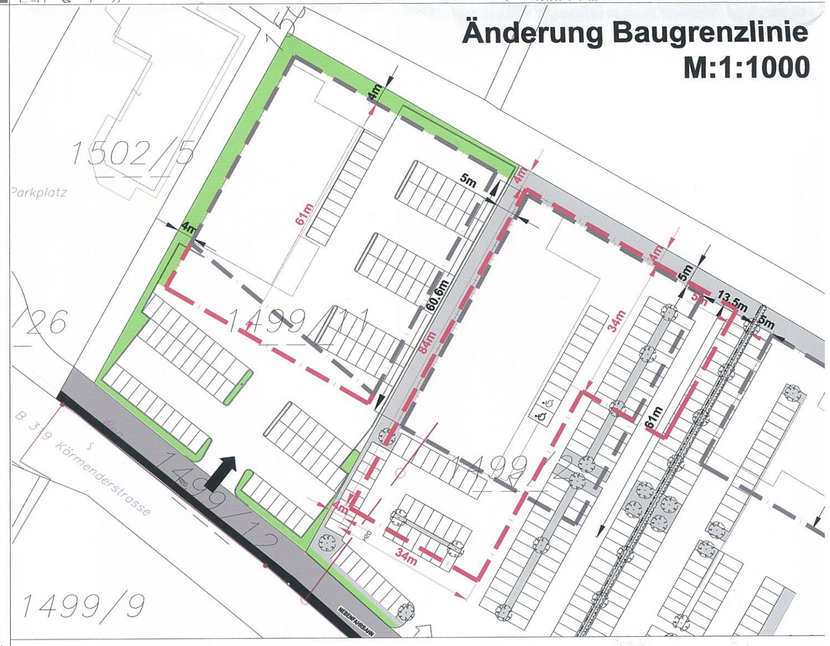
| MASSTAB | BEARBEITER | PRÜFER | FREIGABE AM |
|---|---|---|---|
| 1 : 1.000 | WL | FO | - |

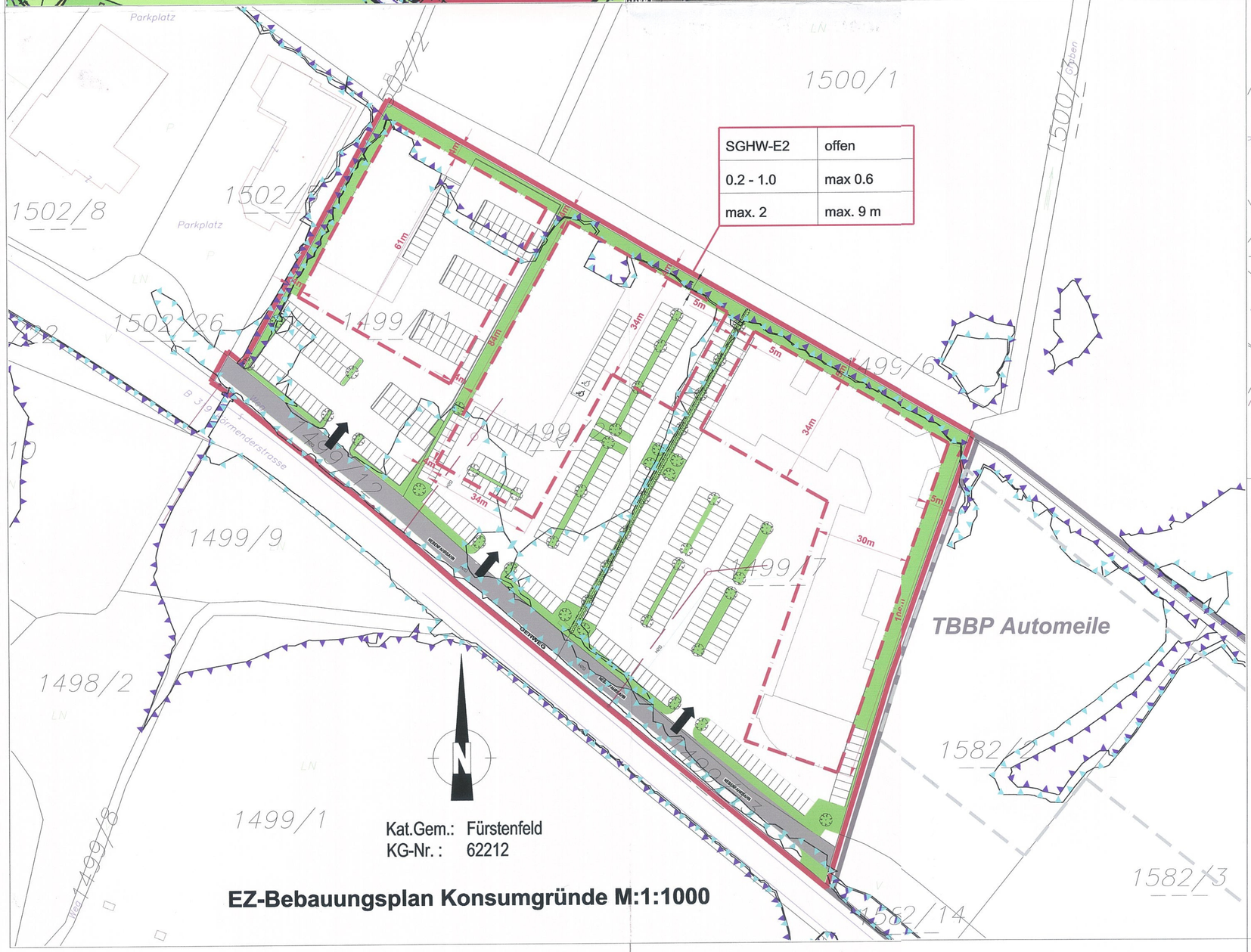
| PROJ-NR | PLAN-NR | VERSION | DATUM |
|---|---|---|---|
| 11073 | GZ: 08/02/14 | Beschluss | 23.06.2014 |

EZ-Bebauungsplan KONSUMGRÜNDE






| | |
|---|---|
| SGHW-E2 | offen |
| 0.2 - 1.0 | max 0.6 |
| max. 2 | max. 9 m |

## LEGENDE:

- Planungsgebiet
- Vorschlag für Grünfläche
- Nebenfahrbahn
- Baugrenzlinie
- Bemaßung Baugrenzlinie
- Abwasserentsorgungsleitung
- Wasserversorgungsleitung
- Zufahrt
- Vorschlag für Parkierung und Bepflanzung
- Gebäudebestand lt. Kataster 2013
- HQ 30 — Hochwasseranschlaglinie HQ30 Abflussuntersuchung 2011 Haberl/Depisch
- HQ 100 — Hochwasseranschlaglinie HQ100 Abflussuntersuchung 2011 Haberl/Depisch

**Nutzungsschablone**

| | |
|---|---|
| BAULAND-KATEGORIE | BEBAUUNGS-WEISE |
| BEBAUUNGS-DICHTE | BEBAUUNGS-GRAD |
| GESCHOSS-ZAHL | ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE |

Entwurf FWP 3.43
M: 1:2.500

J/I
0.2 - 0.8

L(J/I)
0.2 - 0.8

SGHW-E2
0.5 - 1.0

EZI
0.2 - 0.8

OS

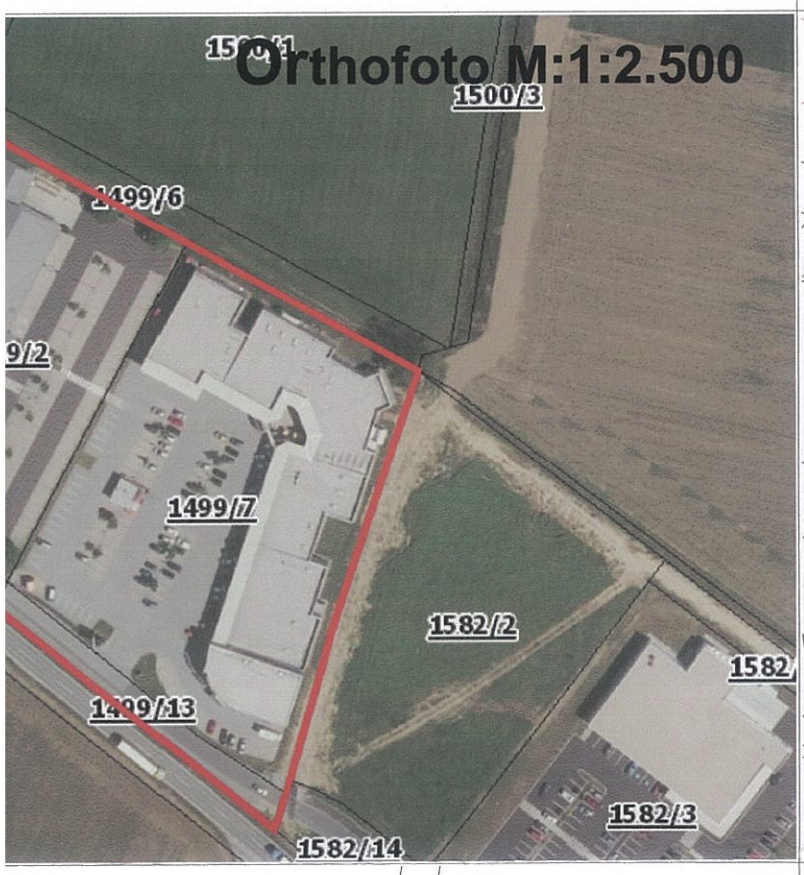
180m

| | |
|---|---|
| SGHW-E2 | offen |
| 0.2 - 1.0 | max 0.6 |
| max. 2 | max. 9 m |

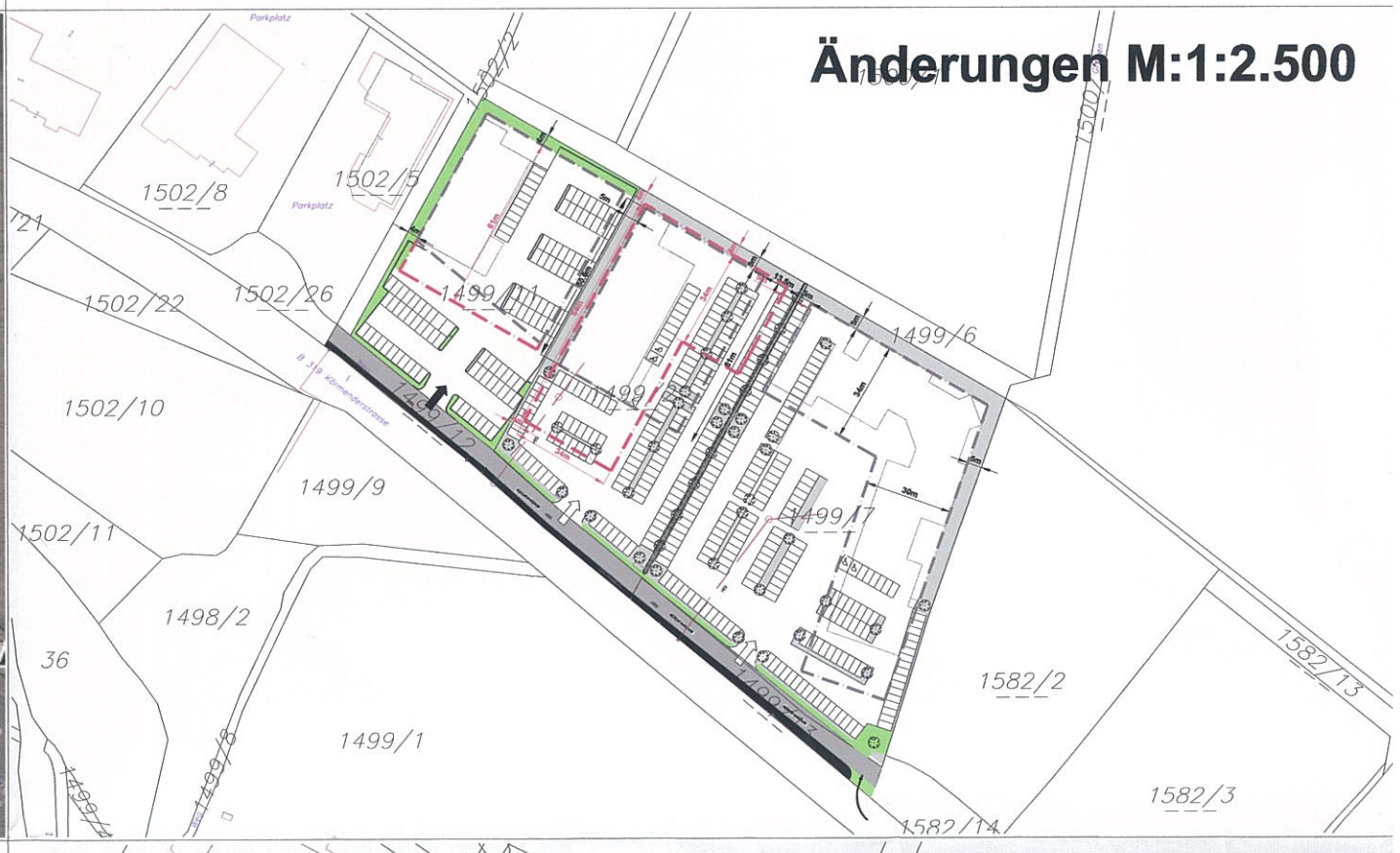
Kat.Gem.: Fürstenfeld
KG-Nr. : 62212

**EZ-Bebauungsplan Konsumgründe M:1:1000**

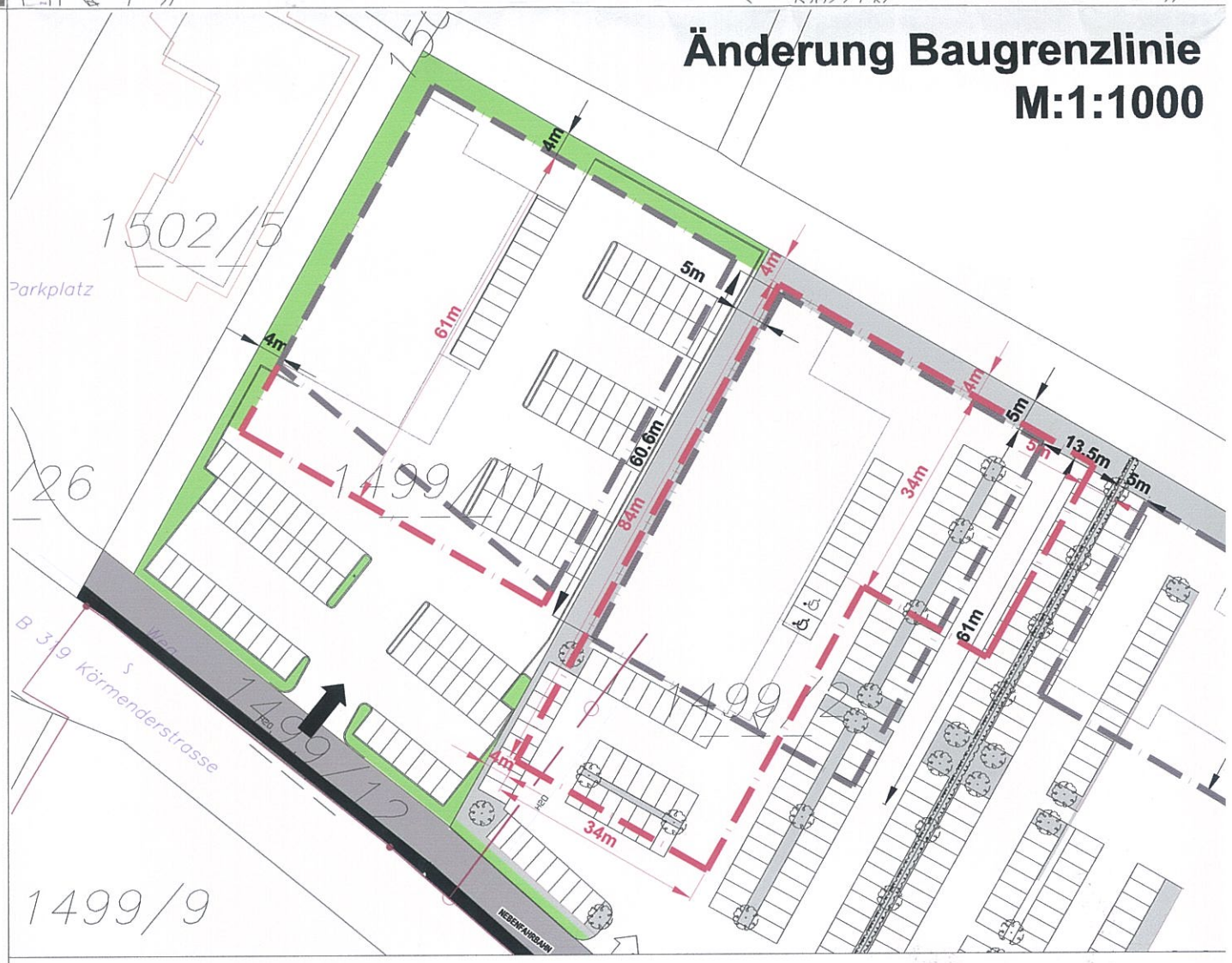
## Orthofoto M:1:2.500

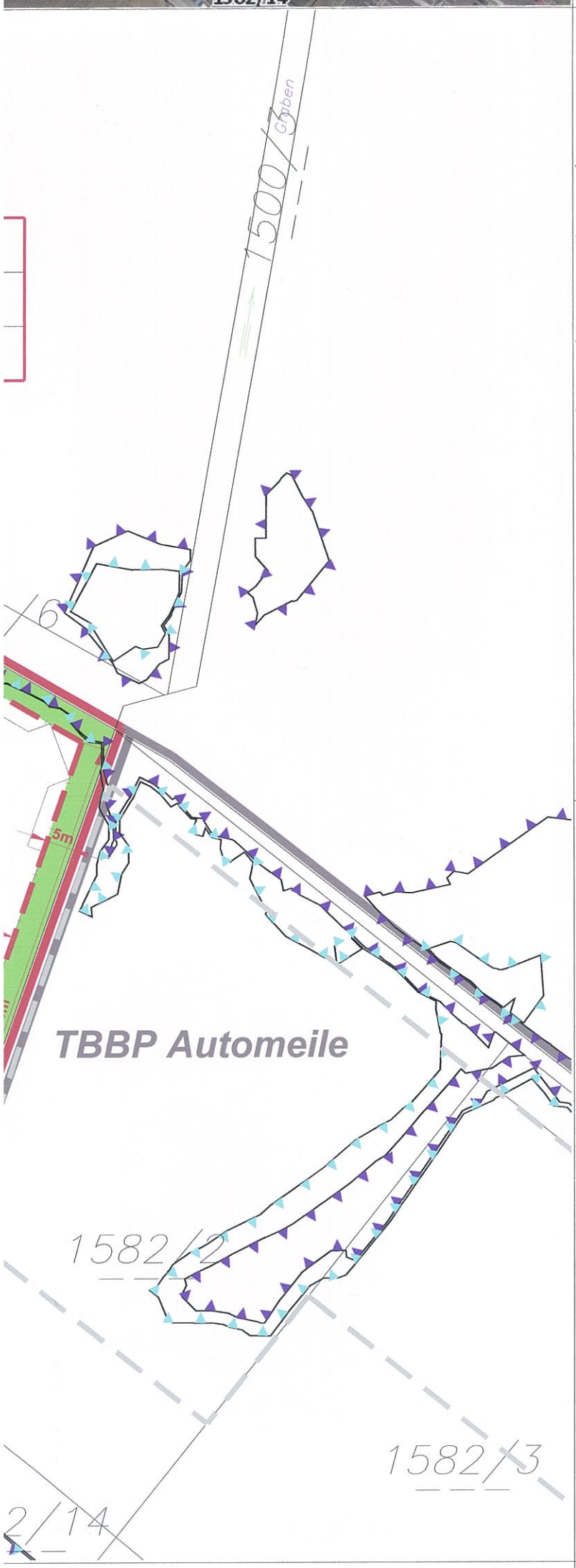



## Änderungen M:1:2.500




## Änderung Baugrenzlinie M:1:1000




## LEGENDE:

- Planungsgebiet
- Vorschlag für Grünfläche
- Nebenfahrbahn
- Baugrenzlinie
- Bemaßung Baugrenzlinie
- Abwasserentsorgungsleitung
- Wasserversorgungsleitung
- Zufahrt
- Vorschlag für Parkierung und Bepflanzung
- Gebäudebestand lt. Kataster 2013
- HQ 30 — Hochwasseranschlaglinie HQ30 Abflussuntersuchung 2011 Haberl/Depisch
- HQ 100 — Hochwasseranschlaglinie HQ100 Abflussuntersuchung 2011 Haberl/Depisch

**Nutzungsschablone**

| | |
|---|---|
| BAULAND-KATEGORIE | BEBAUUNGS-WEISE |
| BEBAUUNGS-DICHTE | BEBAUUNGS-GRAD |
| GESCHOSS-ZAHL | ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE |