



Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**

Staatlich befugter und beiderseits vereidigter

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 24. Juni 2014

Zl.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



EZ-BEBAUUNGSPLAN „Ledergasse-Amtmannweg“

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

Juni 2014



INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT.....	3
§1 Geltungsbereich	3
§2 Widmungskategorie	4
§3 Hochwasserschutz	4
§4 Verkehrsflächen	4
§5 Maß der Bebauung	5
§6 Gestaltung der Dachlandschaft.....	6
§7 Gestaltung von Fassaden	6
§8 Werbeanlagen.....	7
§9 Freiflächen / Grünraum / Außenanlagen	9
§10 Inkrafttreten	10
ERLÄUTERUNGSBERICHT	11
1. Planungsgegenstand	11
2. Flächenwidmungsplan	11
3. Schutzwasserwirtschaft	12
4. Verkehrsflächen	13
5. Maß der Bebauung	13
6. Gebäude- und Freiflächengestaltung	14
EZ-BEBAUUNGSPLAN	15



WORTLAUT

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

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 Planungsgebiet umfasst das im EZ-Bebauungsplan festgelegte Betriebsgebiet mit einem Flächenausmaß von ca. 3.315 m².
- (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 1:500, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld, GZ.:10/02/14, stellt gesondert den Geltungsbereich der Verordnung dar.
- (3) Soweit der Inhalt des EZ-Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weiter reichende Festlegungen getroffen.
- (4) Über die Regelungen des gegenständlichen EZ-Bebauungsplans hinaus sind Bauführungen im gegenständlichen Planungsgebiet auf die Charakteristik des Ortsbilschutzgebietes abzustimmen. Im Zuge von Bewilligungsverfahren sind die Planungen dem Ortsbilsachverständigen vorzulegen und die Auflagen aus dem Ortsbildgutachten vorzuschreiben.

§2 Widmungskategorie

- (1) Die im Juli 2012 in Rechtskraft erwachsene Flächenwidmungsplanänderung VF 3.34 „Ledergasse-Amtmannweg“ ist die maßgebende Rechtsgrundlage für die gegenständliche Aufstellung des EZ-Bebauungsplans. Da die gegenständliche Kerngebietsausweisung auch die einkaufszentrentechnischen Bestimmungen mit einschließt, ist für das geplante Einkaufszentrum nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 eine Bebauungsplan verpflichtend aufzustellen.
- (2) Für das Gegenständliche Kerngebiet wird hinsichtlich der Einkaufszentren-Kategorie keine Einschränkungen vorgenommen. Es sind sowohl Einkaufszentren der Kategorie 1 als auch Einkaufszentren der Kategorie 2 zulässig.

§3 Hochwasserschutz

- (1) Der Planung ist ein Hochwasserschutzprojekt eines wasserwirtschaftlichen Fachplaners zugrunde zu legen.

In Anlehnung an den § 8 Abs. (4) StROG 2010 idgF ist die Erfüllung des Sanierungserfordernisses für eine Hochwasserfreistellung auf HQ100 sicheres Geländeniveau auch dann gegeben, wenn die gleichzeitige Fertigstellung der fehlenden Hochwasserschutzmaßnahmen mit dem Bauvorhaben gesichert ist.

- (2) Die Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Rückhaltung von unbelasteten Meteorwässern bzw. deren Einleitung in den Vorfluter ist für neu versiegelte Flächen erforderlich und in den nachgereichten Bewilligungsverfahren zu regeln.

§4 Verkehrsflächen

- (1) Zu-/Abfahrten zwischen öffentlichem Verkehrswegenetz und Bauplatz: Um eine leistungsfähige und sichere Anbindung des Planungsgebietes an das bestehende Verkehrsnetz zu gewährleisten, sind in Abstimmung mit dem von der Stadtgemeinde Fürstenfeld ausgearbeiteten Masterplan Verkehr, sowie auf Basis eines verkehrstechnischen Einreichprojektes, die konkret auf das Projekt zugeschnittenen Maßnahmen darzustellen und umzusetzen.
- (2) 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 erhalten.

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

§5 Maß der Bebauung

- (1) Alle Baukörper müssen sich in Maßstab und mit ihren Proportionen dem bestehenden Gebietscharakter angleichen und ein ruhiges, zusammenhängendes Gesamterscheinungsbild im Sinne des Ortsbildschutzgebietes erzeugen. Im Zuge der Errichtung von Um-, Zu- und Neubauten ist auf die Ausbildung von Baukörpern mit klaren, geschlossenen Geometrien zu achten.
- (2) Baufluchlinie: Das Bauwerk ist als geschlossener Baukörper an die straßenseitige (westliche) Grundstücksgrenze zu stellen.
- (3) Baugrenzlinie: Die festgelegte Baugrenzlinie stellt eine im Sinne des Ortsbildschutzgebietes und der projektierten verkehrstechnischen Erschließung des Planungsgebietes verbindliche Grenze für oberirdische Teile von Gebäuden dar. Garagen und Stellplätze mit einer Nutzungsüberlagerung im Sinne des § 31 Abs. 10 StROG 2010 sind daher innerhalb der Baugrenzlinien bzw. des dargestellten bebaubaren Bereiches zu errichten. Die darüber hinaus erforderlichen Abstellflächen sind im Freien mit entsprechender Grünanlagenplanung herzustellen und können außerhalb der Baugrenzlinien liegen.
- (4) Gesamthöhe: Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird mit 9,00 Meter gemessen ab einem Höhenfixpunkt 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.
- (5) Geschößzahl: Maximal 1 Geschöß mit ausbaufähigem Dachgeschöß.
- (6) Bebauungsweise: offene, gekuppelte und geschlossen
- (7) Bebauungsdichte: Der gemäß geltendem Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichterahmen von 0,5 – 1,5 wird aus städtebaulichen Gründen auf 0,2 – 1,0 abgeändert
- (8) Bebauungsgrad: maximal 0,6

§6 Gestaltung der Dachlandschaft

(1) Dachform:

1. Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung um 45 Grad. In der Höhe gestaffelte bzw. abgesetzte Satteldachkonstruktionen sind unzulässig.
2. Sonderformen von Steildächern sind an markanten Punkten wie Straßenkreuzungen zulässig.
3. Flachdächer sind in begründeten Ausnahmefällen zulässig – jedenfalls dürfen Flachdachausführungen jedoch nicht dem Straßenraum zugewandt sein.

(2) Dacheindeckung/-material:

1. Satteldächer und Walmdächer sind mit kleinformatigen, roten oder rotbraunen Tondachziegeln mit nicht glänzenden oder reflektierenden Oberflächen zu decken. Dachziegelimitationen aus Aluminium, sonstigen Blechen oder Faserzement sind unzulässig.
2. Bei Sonderformen von Steildächern sind auch Blechdächer mit Kupferblech oder Blechen mit Kupferfarbanstrichen oder Kupferfarbbeschichtungen in schmalen Blechbahnen zulässig. Auch verwittertes Zinkblech ist zulässig. Das Dachdeckungsmaterial darf keine glänzende oder blendende Oberflächenwirkung erzeugen und muss in der Farbgebung dem Gebietscharakter entsprechen.
3. Flachdächer sind mit Bekiesung und/oder Begrünung auszuführen. Die Begrünung des Daches ist dauernd zu pflegen und zu erhalten.

- (3) Dachflächenfester:** Nicht zulässig sind Dachflächenfenster mit unterschiedlichen Formaten innerhalb einer Dachfläche; Dachfenster in mehr als zwei Ebenen; Dachfenster, die nicht im Rhythmus der Sparren oder der Fensterachsen der Fassade angeordnet sind; Dachflächenfenster, die breiter sind als der Sparrenabstand.

§7 Gestaltung von Fassaden

- (1)** Für die Fassaden- und Baukörpergestaltungen im Ortsbildschutzgebiet ist der Baubehörde eine Detailplanung zur Begutachtung und Genehmigung vorzulegen. Bei der Fassadenplanung ist insbesondere folgendes zu beachten.

1. Fenster: Die Art und Proportion, die Anordnung, sowie die Farbgebung der Fenster ist auf den Gebietscharakter des Ortsbilschutzgebietes abzustimmen.
2. Portale/Schaufenster: Das Ausmaß der Öffnungen von Portalen und Schaufenstern ist so zu gestalten, dass die tragende Funktion der Außenmauern klar erkennbar bleibt.
3. Der Verputz der Fassade muss dem Charakter des jeweiligen Bauwerkes und Ortsteiles entsprechen und soll überdies in einer für das Ortsbild charakteristischen Art erfolgen.
4. Für Fassaden im gegenständlichen Planungsgebiet unzulässig sind jedenfalls: Vorgehängte Fassaden mit Stoff-, bzw. Textilbespannungen, Netzen, Gittern, Wellblechen u.dgl.

§8 Werbeanlagen

- (1) Für die Errichtung, Änderung und Erweiterung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Ortsbilschutzgebiet ist der Baubehörde eine Detailplanung zur Begutachtung und Genehmigung vorzulegen. Bei der Planung der Höhe, Ausbildung, Material und Beleuchtung von Werbeanlagen ist insbesondere folgendes zu beachten:
1. Werbe- und Ankündigungseinrichtungen haben sich in Form, Art und Größe dem Erscheinungsbild der Fassade unterzuordnen
 2. Generell dürfen Werbeaufschriften oder Werbeanlagen durch ihre Größe und Gestaltung nicht den Baukörper, auf dem sie aufgebracht sind, dominieren.
 3. Fassadenaufschriften müssen generell in Einzelbuchstaben aufgelöst werden. Dabei ist zu beachten, dass die Größe der Buchstaben die Höhe von Rustika-Unterteilungen nicht überschreiten oder dass die Höhe der Buchstaben ein entsprechendes Verhältnis zur verbleibenden Mauerfläche aufweist.
 4. Leuchtschriften auf Fassaden sind nur dann zulässig, wenn sie aus beleuchteten Einzelbuchstaben (Formbuchstaben) zusammengesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Größe der Buchstaben die Höhe von Rustika-Unterteilungen nicht überschreitet oder dass die Höhe der Buchstaben ein entsprechendes Verhältnis zur verbleibenden Mauerfläche aufweist.
 5. Leuchtkästen in den Ebenen der Fassadenflächen dürfen nur dann verwendet werden, wenn sie z.B. zwischen Mauerpfeilern unter dem Öffnungsturz oder

- im oberen Drittel von Fenster-, Schaufenster- oder Portalelementen in Erdgeschossbereichen eingebaut werden. In diesem Fall müssen die Leuchtkästen klar hinter der Fassadenfläche liegen.
6. Aufschriften können auch auf Plexiglasscheiben angebracht werden, wenn diese die entsprechenden Proportionen zur Fassade aufweisen und mit einem entsprechenden Abstand zum Mauerwerk montiert werden.
 7. Eine allfällige Beleuchtung von Ankündigungen soll möglichst in Form einer Hintergrundbeleuchtung (indirekte Beleuchtung) erfolgen.
 8. Ausleger und Steckschilder sind nur als zarte Konstruktionen unbeleuchtet, als beleuchtete Kastenformen oder mit angestrahlten Emblemen zulässig.
 9. Innerhalb eines Straßenzuges darf nur ein Ausleger pro Geschäft angebracht werden. Die Größenverhältnisse von Ausleger und Steckschilder dürfen - bezogen auf die Größe eines Gebäudes - die maximalen Ausmaße $H \times B = 80 \text{ cm} \times 80 \text{ cm}$ nicht überschreiten (z.B.: $40 \times 80 \text{ cm}$, $70 \times 30 \text{ cm}$, $60 \times 70 \text{ cm}$, Durchmesser 40 cm , Durchmesser bis maximal 80 cm u.s.w.).
 10. Ankündigungen und Aufschriften dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses, unter dem Kordongesimse des Erdgeschosses bzw. unter der Geschosshöhe des Erdgeschosses angebracht werden.
 11. Ausleger und Steckschilder sind auch im Bereich des 1. Obergeschosses, jedoch bis zu einer maximalen Höhe der Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss, zulässig.
 12. Die Anbringung von Vitrinen und Vitrinenkästen, Automaten und Schaukästen ist nur insoweit zulässig, als sie sich nach Ausmaß, Form und Anordnung sowie im Hinblick auf die architektonische Struktur harmonisch in die Fassaden einfügen. Ihre Anbringung in gegliederten Mauerpfeilern oder Mauerpfeilern aus Natursteinen sowie in Tür- und Portalgewändern ist unzulässig.
 13. Unzulässig ist:
 - a. die Verwendung von Leuchtkästen und Leuchttafeln und von besonders grellen Farben sowie von frei sichtbaren Leuchtstoff- und Neonröhren;
 - b. die Anbringung oder Errichtung von Ankündigungen auf Dächern, Firsten, in Vorgärten, an Hausgiebeln, an Einfriedungen und auf, zwischen und hinter den Fenstern der Obergeschosse;
 - c. die Anbringung von Ankündigungen, die eine optische Zerschneidung von Fassadenelementen (Säulen, Pilastern, Lisenen, Gesimsen, Portal- und

Fensteröffnungen u. dgl.) sowie von Straßen-räumen oder eine optische Verbindung architektonisch verschieden gestalteter Gebäudefronten verursachen. Ausgenommen davon sind vorübergehend angebrachte Fahnen- und Transparentankündigungen, die in einem unmittelbaren sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit ei-ner Veranstaltung stehen;

- d. die Anbringung von Ankündigungen auf Fensterbalken, Rollos und Jalousien, soweit es sich nicht um erdgeschossige Schaufenster handelt;
- e. die Anbringung von nicht dem Sonnenschutz dienenden Markisen (bloßen Reklameträgern);
- f. die Anbringung von Ankündigungen, die in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Nutzung des Gebäudes stehen;
- g. die Anbringung von Ankündigungen marktschreierischer Art. Das sind Winkemänner, Lauflichter, besonders grelle Farben u.dgl.

§9 Freiflächen / Grünraum / Außenanlagen

- (1) Für die Freiflächengestaltung im Ortsbilschutzgebiet ist der Baubehörde ein Außenanlagenplan zur Begutachtung und Genehmigung vorzulegen. Bei der Außenanlagenplanung ist insbesondere folgendes zu beachten:
- 1. Befestigte Freiflächen sind auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken.
 - 2. Bäume, Strauchgruppen und Parkflächen, die den Charakter von Straßenräumen prägen, müssen erhalten bleiben und ergänzt werden. Eine Rodung ist nur gestattet, wenn ein nachweisbar öffentliches Interesse für diese gegeben ist.
 - 3. Bestehende Grünanlagen auf privaten Flächen sind, sofern sie auf das Ortsbild von Einfluss sind, zu erhalten. Veränderungen und Neuanlagen haben sich in das Ortsbild einzufügen.
 - 4. Einfriedungen müssen so ausgeführt werden, dass sie der Eigenart der bestehenden Einfriedungen im Ortsbilschutzgebiet entsprechen. Für Einfriedungen (Mauern, Zäune, Türen, Tore u.dgl.) sind entsprechende Detailpläne vorzulegen.
 - 5. Lebende Zäune sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen.

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

§10 Inkrafttreten

Der EZ-Bebauungsplan „Ledergasse-Amtmannweg“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser:

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister:

ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEWEIN
Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz
Tel.: 03332 53964 Fax: DW 30

.....
GZ: 10/02/14

Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein



.....
Werner Gutzwar

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsgegenstand

Lage: Das ggst. Planungsgebiet befindet sich am Kreisverkehr und der Ledergasse, die in die Altstadt von Fürstenfeld führt. Die Stadtgemeinde hat um diesen Kreisverkehr in den letzten Jahren einen neuen Zentrumsbereich mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen, der nun sukzessive modernisiert wird.

Planungsgebiet: Die von der Aufstellung des EZ-Bebauungsplans betroffenen Grundflächen umfassen die **Gst.Nr. 29/1 (tw.), 29/2, .22/2, .23, 30;** alle KG Fürstenfeld, im Gesamtflächenausmaß von ca. 3.315 m².

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des HQ30/100 Hochwasserabflussbereiches und innerhalb des Ortsbildschutzgebiete der Stadtgemeinde Fürstenfeld.

Regelungszweck: Der Anlassfall für die Bebauungsplanung ergibt sich aus §40 (4) Ziff.1 u. 2 StROG 2010. Einerseits aufgrund des Erfordernisses zur Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde innerhalb des Ortsbildschutzgebietes, andererseits aufgrund der Verpflichtung zur Aufstellung von Bebauungsplänen bei Errichtung von Einkaufszentren.

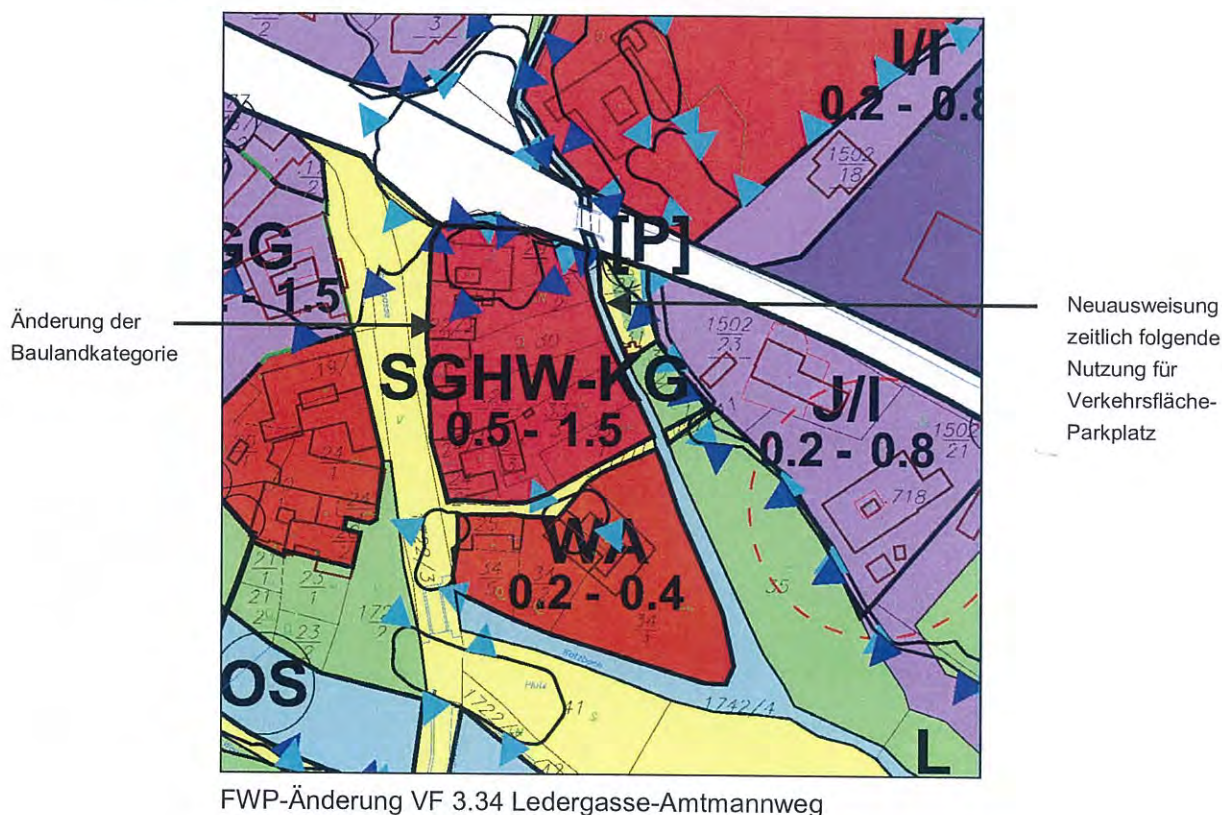
Rechtsbezug: Die maßgebliche Flächenwidmung erfolgte im Zuge der FWP-Änderung VF 3.34. Nach dem „Versteinerungsprinzip“ gelten die Bestimmungen des StROG idF LGBl. Nr. 49/2010 sowie die Einkaufszentrenverordnung idF. LGBl. Nr. 25/2004.

2. Flächenwidmungsplan

Für den Planungsraum sind lt. FWP-Wortlaut VF 3.34 folgende Einschränkungen und Auflagen zu berücksichtigen:

- **Sanierungserfordernis Hochwasserfreistellung:** Herstellen von wasserwirtschaftliche Schutzmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung HQ100 zzgl. Freibord für die als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen.
- **Sanierungserfordernis Lärmfreistellung:** Die Planungsrichtwerte von Lärmimmissionen, welche im Sinne der jeweilig geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien festgelegt wurden, sind einzuhalten.
- **Niederschlagswasserentsorgung:** Erfordernisse zur Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Rückhaltung von unbelasteten Meteorwässern bzw. deren Einleitung in den Vorfluter sind für neu versiegelte Flächen vorzusehen und in den nachgereichten Bewilligungsverfahren zu regeln.

- **Ortsbildschutzzone:** Im Zuge der baurechtlichen Bewilligungsverfahren sind die Auflagen aus dem jeweiligen Ortsbildgutachten des Ortsbildsachverständigen einzuhalten.
- **Verkehrsanbindung:** Bei Abänderung der bestehenden Aufschließung muss die bestehende Zufahrt geschlossen werden, sodass es zu keiner Vermehrung der Anbindungen im gegenständlichen Bereich kommt.



3. Schutzwasserwasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung: Die Erstellung eines Gesamtkonzepts zur Rückhaltung von möglichst viel unbelasteten Meteorwässern bzw. der nur unabdingbar notwendigen Einleitung unbelasteter bzw. gereinigter Meteorwässern in den Vorfluter ist aufgrund der Lage der ggst. Grundstücke im Hochwassereinflussbereich unabdingbar erforderlich. Generell ist die Entsorgung von unbelasteten Meteorwässern getrennt von sonstigen Abwässern vorzunehmen und eine eventuelle Einleitung in den Vorfluter wasserwirtschaftlich zu bewilligen. Im Zuge des Bauverfahrens ist daher ein Oberflächenentwässerungskonzept für das ggst. Planungsareal vorzulegen.

Hochwasserschutzmaßnahmen: Bis zur Umsetzung des generellen Hochwasserschutzprojektes ist durch Einzelmaßnahmen das gegenständliche Planungsgebiet hochwasserfrei zu stellen. Die Hochwasseranschlaglinien aus dem Projekt Depisch/Haberl 2011 sind im gegenständlichen EZ-Bebauungsplan dargestellt.

4. Verkehrsflächen

Einkaufszentrengebiet: Eine geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr sowie die Vermeidung großräumiger Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des 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 Geschosdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.

Verkehrskonzept: Die im EZ-Bebauungsplan dargestellte Verkehrslösung mit dem Abrücken der bestehenden Zu-/Abfahrt von der B319 und der Einschränkung auf eine Rechts-Ausfahrt sowie die Schaffung einer neuen Zu-/Abfahrt von der Ledergasse ist noch straßenrechtlich zu bewilligen. Im Zuge des Bauverfahrens ist hinsichtlich der Verkehrsanbindung und den damit verbundenen verkehrstechnischen Maßnahmen ein Gutachten eines Verkehrsplaners einzuholen.

5. Maß der Bebauung

Verkaufsfläche: Die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum darf gemäß Einkaufszentrenverordnung ein Flächenausmaß von 15.000 m² nicht überschreiten. Unter Berücksichtigung des Bebauungsgrades ist die Ausnutzung dieses Maximalwertes nur bei einer zumindest teilweisen 2-geschoßigen Bebauung (1 Geschos + Dachausbau) möglich.

Lage von Gebäuden und Garagen: Da eine Baufluchlinie festgelegt wurde, müssen die Bauwerke als geschlossener Baukörper an die straßenseitige Grundstücksgrenze gestellt werden. Im Sinne des vorherrschenden Orts- und Straßenbildes sind die nach dem Baugesetz erforderlichen Mindestabstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschosdecke innerhalb der Baugrenzlinien bzw. des bebaubaren Bereiches zu errichten.

Gesamthöhe: Innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien können 1-geschossigen Gebäuden + Dachausbau bis zu einer Gesamthöhe von maximal 9 Metern errichtet werden, sodass sich Neu- und Zubauten in die bestehende Bebauung im dortigen Bereich einfügen können.

6. Gebäude- und Freiflächengestaltung

Die im EZ-Bebauungsplan festgelegten gemeinsame Ordnungs- und Gestaltungsgrundsätze mit nachvollziehbarer Gestaltungsabsicht wurden aus dem vorliegenden Ortsbildgutachten übernommen, welches im Zuge der maßgeblichen Änderung des Flächenwidmungsplanes VF 3.34 erstellt wurde. Aus dem Gutachten geht hervor, dass für das gesamte zu betrachtende Gebiet aus städtebaulichen Gründen ein Bebauungsplan erstellt werden muss, der neben den Raumordnungsgrundsätzen die Auflagenpunkte dieses Gutachtens beinhaltet.

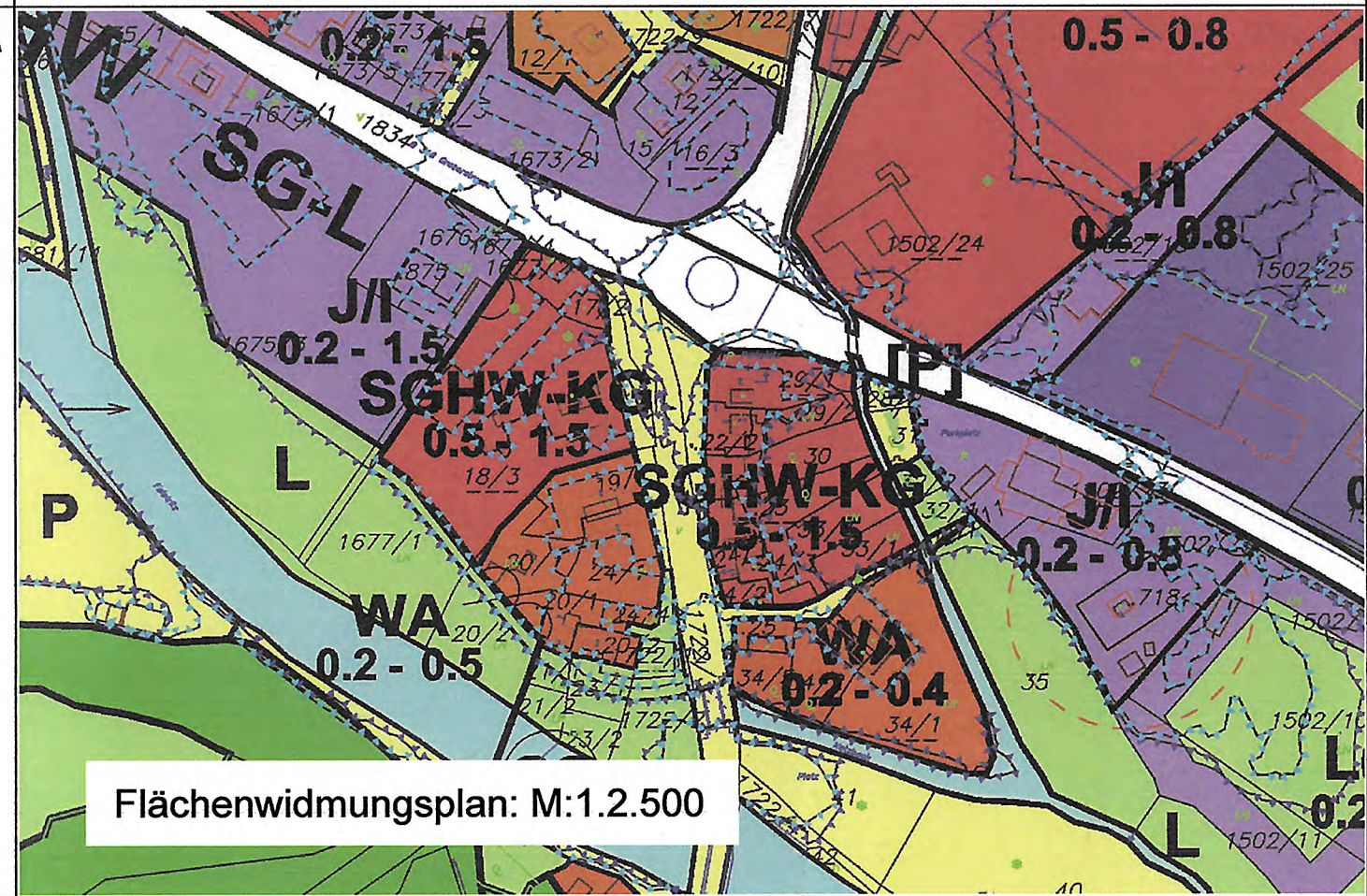
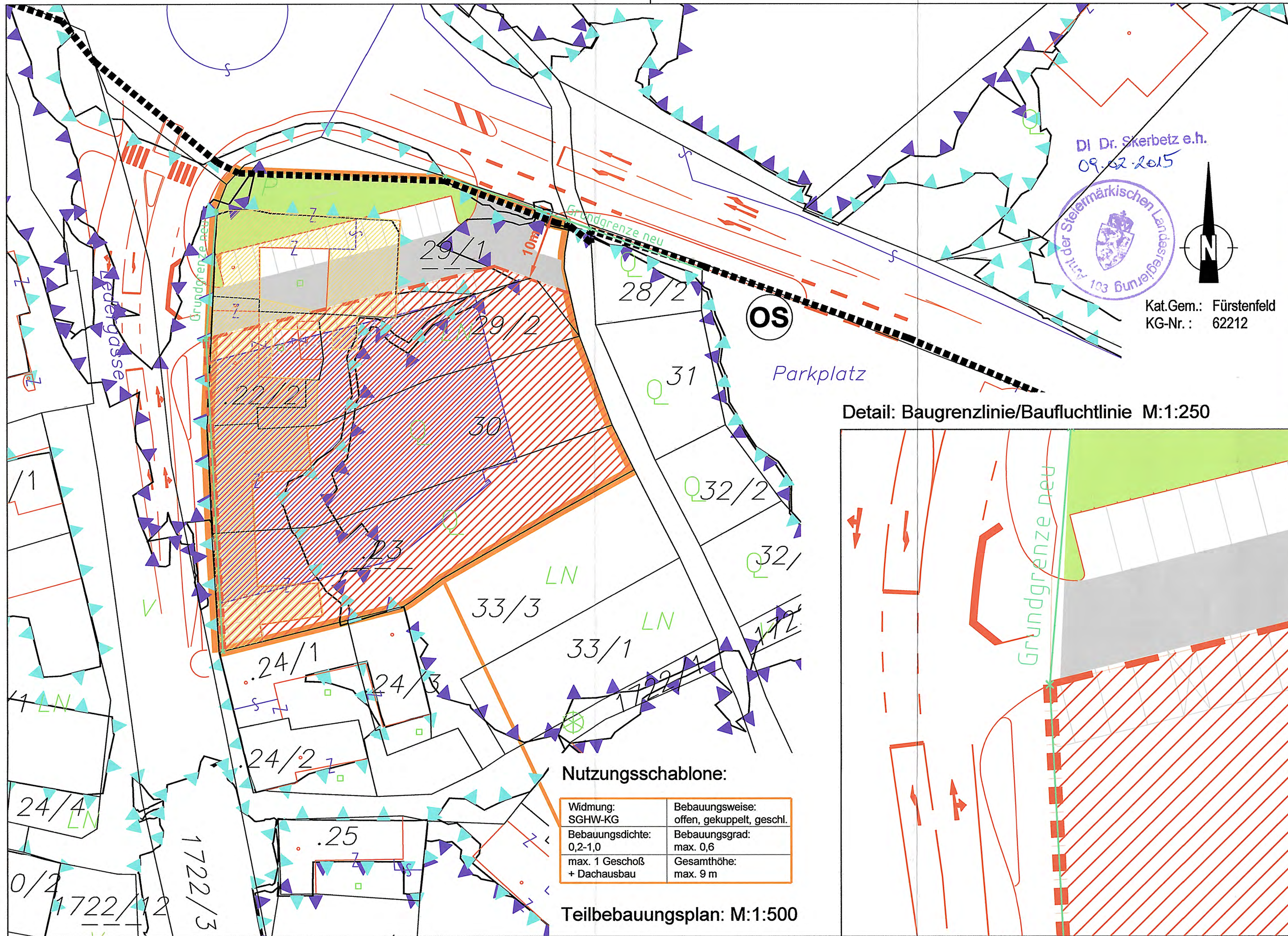
Bild aus dem Ortsbildgutachten von Herrn Arch. Frei, 15. Oktober 2011



Bild 7: Stadteinfahrt, Straßenverlauf, Gebäudehöhen, Traufen und Straßenfluchten der Gebäude

Die Mindestinhalte aus den Auflagepunkten des Ortsbildgutachtens wurden in den vorliegenden EZ-Bebauungsplan-Wortlaut übernommen.

EZ-BEBAUUNGSPLAN



Planzeichenlegende Bebauungsplan:

- Planungsgebiet: Geltungsbereich des EZ-Bebauungsplans
- Bebaubarer Bereich
- Abbruch Bestandsgebäude
- Neubau (beispielhafte Darstellung)
- Grünfläche/Sickerbecken Oberflächenwässer: Lage im BV näher festzulegen
- Verkehrsfläche: äußere Anbindung; innere Erschließung
- Stellplätze KFZ (beispielhafte Darstellung)
- Grundstücksgrenze neu
- Baugrenzlinie
- Baufluchtlinie
- Ortsbilschutzgebiet lt. Ortsbildkonzept / Flächenwidmungsplan
- Straßenrechtliches Einreichprojekt (Entwurf), DI Johann Rauer, 2014
- Hochwasseranschlaglinie HQ30
- HQ100

PLANUNGSBEHÖRDE	STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD		
PROJEKT	TEILBEBAUUNGSPLAN LEDERGASSE-AMTMANNWEG		
PLANVERFASSER	ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30		
DIE BEHÖRDE:		PLANVERFASSER:	
BGM WERNER GUTZW AR		ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN	
PLANINHALT	EZ-Bebauungsplan		
PLANUNGS PHASE	Beschluss		
DATEINAME	\\Bebauungspläne\EZ Ledergasse-Amtmannweg\CAD		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500 und 1 : 250	WL	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11075	GZ: 10/02/14	Beschluss	23.06.2014