

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



TEILBEBAUUNGSPLAN

„Leitgebgründe“

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht



BESCHLUSS



INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	3
Präambel	3
§1 Geltungsbereich.....	4
§2 Verkehrsflächen.....	4
§3 Maß der Bebauung	5
§4 Gestaltung der Gebäude	5
§5 Freiflächen / Außenanlagen.....	6
§6 Abstellflächen / Garagen	7
§7 Technische Ver- und Entsorgung	7
§8 Inkrafttreten	8
ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
1. Planungsgebiet / Lage im Umraum.....	9
2. Flächenwidmung.....	10
3. Verkehrsflächen.....	12
4. Maß der Bebauung	12
5. Gebäudegestaltung	13
6. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen.....	15
7. Abstellflächen und Garagen	15
8. Technische Ver- und Entsorgung	15
TEILBEBAUUNGSPLAN	17



WORTLAUT



Verordnung des Teilbebauungsplans „Leitgebgründe“ den der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 6 Ziff. 2. StROG 2010 i.d.g.F. in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und in seiner Sitzung am 27.09.2011 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. 3.30 „Wohngebiet-Leitgebweg“ mit der Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“, Bebauungsdichte 0,2-0,4 und folgenden Aufschließungserfordernissen erlassen:

- Erstellen eines Teilbebauungsplans (öffentliches Interesse)
 - Grenzänderung
 - Innere Erschließung durch Weiterführung des Leitgebweges
 - Äußere Anbindung an den Welsdorfweg
 - Regelung zur Entsorgung der Meteorwässer
 - Nachweis der Standsicherheit durch ein bodenmechanisches Gutachten im Bedarfsfall
 - Errichtung eines Erdwalls und/oder einer Sichtschutzhecke an der Grundgrenze zum Umspannwerk



Darüber hinaus befindet sich im Planungsraum ein Meliorationsgebiet auf welches Bedacht zu nehmen ist. Diesbezüglich ist zu beachten, das betreffen die Bauplatzeignung im Vorfeld von Bauabsichten im Bereich der gefährdeten Zonen von Meliorationsgebieten oder hangrutschgefährdeter Flächen das Einvernehmen mit den zuständigen Fachstellen herzustellen ist.

§1 Geltungsbereich

- (1) Der Planungsraum umfasst die im Rechtsplan färbig hinterlegten Grundflächen bzw. den als Planungsgebiet gekennzeichneten Bereich im Gesamtflächenausmaß von ca. 2,0 ha.
- (2) Die zeichnerische Darstellung beruht auf dem Flächenwidmungsplan Vf. 3.00 mit DKM-Stand vom Juli 2011 samt den seit damals in Rechtskraft getretenen Änderungen. Der Teilbebauungsplan im Maßstab 1:1000, GZ.: 17/02/11, 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: Eine direkte Anbindung einzelner Bauplätze (betrifft Bauplatz Nr. 1, 2, 3, 21) an den Welsdorfweg ist aus verkehrstechnischer Sicht zu prüfen. Ansonsten sind die Bauplätze über den im Planwerk dargestellten Leitgebweg zu erschließen.
- (2) Als Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen gelten die festgelegten Baugrenzlinien hinsichtlich der Lage von Gebäuden gemäß § 3 (1) und der Garagierung von Kraftfahrzeugen gemäß § 6 (2) gegenständlicher Verordnung.



§3 Maß der Bebauung

- (1) Lage der Gebäude: Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §13 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. frei situiert werden.
- (2) Gebäudeorientierung: Für das gegenständliche Planungsgebiet wird eine annähernd hangparallele Ausrichtung der Hauptfirstrichtung bei Wohngebäuden festgelegt. Bei Ausbildung der Wohngebäude mit Pult- oder Flachdach ist die Längsseite der Grundrissform hangparallel auszurichten.
- (3) Gebäudeformen: Die Hauptkörper sind als Langhaus auszuführen, bzw. ist eine deutliche Rechteckform d.h. ein langgestreckter Baukörper mit einem Rechteckgrundriss im Seitenverhältnis von ca. 1:2 anzustreben.
- (4) Baugrenzlinien: Die Baugrenzlinien laut Verordnungsplan sind einzuhalten.
- (5) Bebauungsweise: unter Berücksichtigung der Baugrenzlinien gemäß Verordnungsplan ist eine offene und gekuppelte Bebauungsweise zugelassen. Eine geschlossene Bebauungsweise ist unzulässig.
- (6) Bebauungsdichte: 0,2-0,4
- (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 Geschoßzahl:
ein oberirdisches Geschoße mit ausbaufähigem Dachgeschoß
zwei oberirdische Geschoße ohne ausbaufähigem Dachgeschoß

§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 unzulässig. Die Farbgebung und die Materialwahl der Dachdeckung sind in Anlehnung an die nähere Umgebung und innerhalb des Planungsgebietes aufeinander abzustimmen. Die Verwendung von Signalfarben bei der Fassadengestaltung von Wohnhäusern und deren Nebengebäude ist unzulässig.

§5 Freiflächen / Außenanlagen

- (1) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Straßenerhalter abzustimmen.¹
- (2) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht vorzunehmen; heimische Baum- und Straucharten, insbesondere Laubgehölze und Obstbäume, sind zu bevorzugen.
- (3) Aufgrund des Platzbedarfes von lebenden Zäunen müssen diese mindestens 1m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden. Die Errichtung von Thujen-Hecken ist unzulässig.
- (4) 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.
- (5) Als Material für Böschungs- und Stützmaurelemente sind großformatige Steinschichtungen wie z.B. dem menschlichen Maß nicht entsprechende felsblockmäßige Ausführungen wie Flussbausteine und dergleichen unzulässig.
- (6) Böschungs- und Stützmauern sind mit gebietstypischen Pflanzen zu begrünen.

¹ Anmerkung: Sicherheitsfragen sind durch eine generelle Norm der Bauordnung erfasst. Die Beurteilung allfälliger Sicherheitsfragen des Straßenverkehrs würde die Kompetenz der Baubehörde übersteigen. (Frank et al.: Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark; 1. Auflage Mai 2011).



§6 Abstellflächen / Garagen

- (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 Baugrenzlinien zu errichten.

§7 Technische Ver- und Entsorgung

- (1) Die Errichtung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telefon od. ähnlichem) hat in Abstimmung mit der Stadtgemeinde vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen.
- (2) Neue Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu führen.
- (3) Meteorwässer sind vor Einleitung in den Regenwasserkanal zu puffern.

§8 Inkrafttreten

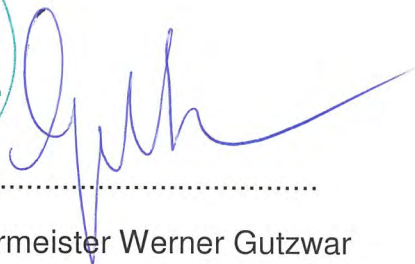
Der Teilbebauungsplan „Leitgebgründe“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:


ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEW EIN
Stadtl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz
Tel.: 03382 53964 Fax: DW 30





.....
gZ: 17/02/11
Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

.....
Bürgermeister Werner Gutzwar



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7
Gesehen am: 6.7.2012
DI Dr. Skerbetz e.h.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsgebiet / Lage im Umraum

Das gegenständliche Planungsgebiet „Leitgebgründe“ befindet sich im Westen der Stadtgemeinde Fürstenfeld nahe der Gemeindegrenze zu Altenmarkt bei Fürstenfeld (KG Stadtbergen) in städtebaulich günstiger Lage. Begründet ist dies einerseits durch die fußläufig erreichbaren Plätze der Stadt Fürstenfeld (Grazer Platz und Hauptplatz) als sozial-kulturell-wirtschaftliche Zentren, sowie andererseits durch die Vorzüge einer verkehrsberuhigten Lage etwas abseits vom städtischen Verkehrsgeschehen.



Umgebungsstruktur: Orthophoto mit Flächenwidmung (Quelle: GIS Steiermark)

Die „Leitgebgründe“ befinden sich nördlich des Welsdorfweges in Hanglage und bilden eine städtebauliche Lücke im dortigen Wohngebiet. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen gehören zum LW-Betrieb am Hangfuß. Diese Flächen wurden aufgrund eines Generationenwechsels nun der Stadtgemeinde zum Kauf angeboten. Östlich des Planungsgebietes befinden sich außerdem eine Produktionsstätte der Ziegelindustrie inkl. Lehmgrube (nicht einsehbar), ein Friedhof und eine Erwerbsgärtnerei. Im Westen des Planungsareals befinden sich ein GSM und UMTS Mobilfunkmast sowie ein Umspannwerk (110kV – 20kV).

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes beschränkt sich in einer ersten Umsetzungsphase auf die Bauplätze Nr. 1 bis 14. Bei Bedarf sind in einer zweiten Umsetzungsphase die derzeit konzeptionell dargestellten Bauplätze Nr. 15 bis 22 in den vorliegenden Teilbebauungsplan zu integrieren bzw. sind die Gestaltungsregelungen auf den dann vergrößerten Planungsraum auszuweiten.

2. Flächenwidmung

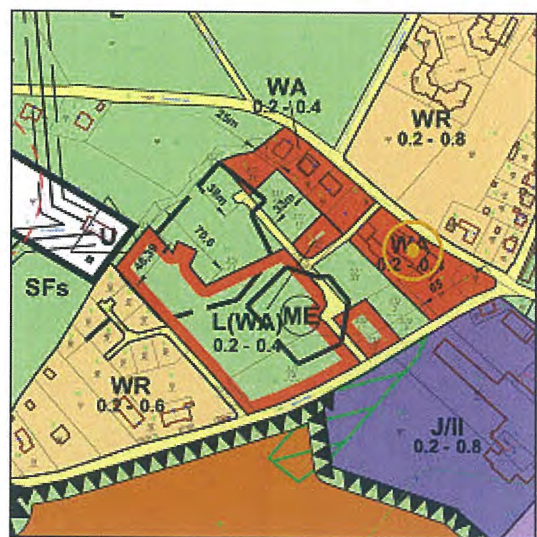
Im rechtskräftigen Stadtentwicklungskonzept Vf. 3.0 ist die Bebauung des gesamten Hanges am Welsdorfweg vorgesehen, um einen kompakten Siedlungskörper in relativer Zentrumsnähe (Luftlinie zum Hauptplatz ca. 900m) zu erhalten. Als räumliches Ziel ist des weiteren angeführt, dass aufgrund der Exponiertheit des Hanges besonders auf eine formale und funktionale Bebauung zu achten ist.

Mit der Flächenwidmungsplan-Änderung Vf. 3.21 erfolge aufgrund eines Bauland-Einzelwunsches und auf Basis eines konzeptuellen Entwurfes zur Erschließung der Leitgebgründe, die Ausweisung von Teilen des Leitgebweges als Verkehrsfläche-Straße. Mit der Flächenwidmungsplan-Änderung Vf. 3.30 erfolgte die Ausweisung des gegenständlichen Planungsareals in „Allgemeines Wohngebiet - L(WA)“. Als Aufschließungserfordernisse wurden dabei festgelegt:

- Erstellen eines Teilbebauungsplans (öffentliches Interesse)
- Grenzänderung
- Innere Erschließung durch Weiterführung des Leitgebweges
- Äußere Anbindung an den Welsdorfweg
- Regelung zur Entsorgung der Meteorwässer
- Nachweis der Standsicherheit durch ein bodenmechanisches Gutachten im Bedarfsfall
- Errichtung eines Erdwalls und/oder einer Sichtschutzhecke an der Grundgrenze zum Umspannwerk



FWP-Änderung Vf. 3.21



FWP-Änderung Vf. 3.30

Meliorationsgebiet: Für die im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Meliorationsgebiete sind in Hinblick auf die Standsicherheit für Wohnbau land zu prüfen. Im Bedarfsfall ist der Nachweis durch ein bodenmechanisches Gutachten zu erbringen.

Geruchsimmissionen: Die Baubehörde hat aus gegebenem Anlass die Geruchszahlen neu ermittelt. Bei einem Ortsaugenschein am 11.08.2011 konnte durch die Baubehörde festgestellt werden, dass der ehemalige Rinderstall zu einem Schweinestall mit einer maximal möglichen Kapazität für 10 Zuchtsschweine und 50 Ferkeln umgerüstet wurde. In einem weiteren Stallgebäude auf dieser Liegenschaft ist Platz für 40 Mastschweine. Die vorhandenen Stallräumlichkeiten weisen eine zumindest durchschnittliche Ausstattung der Stalltechnik auf.

Für die vorhandenen Stallräumlichkeiten wurde die Geruchzahl neu ermittelt. Der Schutzabstand beträgt nunmehr 66 Meter, der Belästigungsbereich 33 Meter. Innerhalb des Belästigungsbereiches dürfen Wohnnutzungen baurechtlich nicht bewilligt werden, wenn eine unzumutbare Belästigung von einem medizinischen Sachverständigen festgestellt wurde.

Umspannwerk: Im Zuge der FWP-Änderung 3.30 wurde vom Betreiber des Umspannwerkes (STEWEAG-STEAG GmbH) am 17.08.2011 eine Stellungnahme mit dem Inhalt abgegeben, dass Beeinträchtigungen durch Lärm sowie elektromagnetische Felder nicht gänzlich ausgeschlossen werden können und wurde angeregt im Bereich der Grundgrenze zum Umspannwerk bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung zu errichten sowie Schlaf- und Wohnräume jedenfalls vom Umspannwerk weg zu planen. Aufgrund von Erfahrungen wird des weiteren aufgezeigt, dass die Errichtung von Grünstreifen / Erdwall an der Grundgrenze zum Umspannwerk bestens geeignet sich, optische und akustische Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner hintanzuhalten bzw. deutlich abzumindern.



Blick nach Westen: Umspannwerk (100kV-20kV) und Mobilfunksender westlich des Planungsareals

3. Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung im Inneren des Planungsgebietes erfolgt in Anlehnung an das Bauungskonzept aus den Überlegungen zur FWP-Änderung VF 3.21. Die durchgängige Verbindung des Leitgebweges soll mit der Erweiterung des Teilbebauungsplanes (zweite Umsetzungsphase) erfolgen.

Die äußere Anbindung ist über den südlich des Planungsgebiets verlaufenden Welsdorfweg erforderlich. Die Bauplatz Nr. 1, 2, 3, 14, (22 Konzept) können auch direkt an den Welsdorfweg angebunden werden, sofern Gründe der Verkehrstechnik und der Verkehrssicherheit dem nicht entgegenstehen. Sollte eine direkte Anbindung gewünscht werden, so ist im Vorfeld von Planungen ein Gutachten eines Verkehrsplaners einzuholen. Derzeit besteht zusätzlich eine äußere Erschließung über den Stadtbergenweg im Nordosten des Planungsareals, hat dieser „provisorische“ Weg jedoch nur solange Relevanz, bis das gesamte Planungsgebiet über den Leitgebweg erschlossen ist.

4. Maß der Bebauung

Der Bebauungsplan ist ausschließlich für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ausgelegt, und sollen diese Bauplätze vor allem von Jungfamilien in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grund und da ein zu dicht bebauter Hang das dortige Orts- und Landschaftsbild stören würde, wurde das Planungsgebiet in Parzellengrößen um die 1.100 m² gegliedert. Die Parzellen am Welsdorfweg sind zur Straße hin aufgrund des belärmten Bereiches und der Böschung nicht nutzbar (Baugrenzlinie), weshalb diese eine größere Parzellengröße aufweisen.

Aufgrund der Hanglage sind die Wohngebäude als Langhaus parallel zum und in den Hang zu bauen. Große Veränderungen des Geländes sollen vermieden werden, weshalb Böschungs- und Stützmauern eine Höhe von 1,50 Metern, gemessen vom Urgelände, nicht überschreiten dürfen. Um eine bessere Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen ist daher auch eine gekuppelte Bauweise parallel zum Hang zulässig bzw. wird das aneinanderbauen z.B. von Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze empfohlen. Die Gebäude selbst dürfen eine maximale Geschoßanzahl von einem Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß bzw. zwei Vollgeschoßen ohne Dachausbau nicht überschreiten.

5. Gebäudegestaltung

Aufgrund der Hanglage des gegenständlichen Planungsgebietes sind bestimmte Festlegungen getroffen worden, die zum Ziel haben das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem zum Stadtzentrum hin orientierten Hanglage, d.h. von dem am Stadtrand gelegenen Planungsraum aus sind der Stadtrandbereich und Teile des Stadtzentrums mit seiner Dachlandschaft gut erkennbar. Aber auch vom Stadtzentrum kommend bildet die städtebauliche Lücke am Welsdorfweg eine aufgrund der Exponiertheit des Hanges gut einsehbare Areal, weshalb im rechtskräftigen Stadtentwicklungskonzept auch die Bedachtnahme auf eine formale Bebauung betont wurde.



Blick nach Nordosten über das Stadtgebiet.

Für die Gebäude im historischen Stadtkern ist gemäß Ortsbildkonzept die charakteristische Dachform mit Satteldächern, Walmdächern und Sonderformen von Steildächern beschrieben. Obwohl die Wohngebiete um das gegenständliche Planungsgebiet außerhalb der Ortsbildschutzzone liegen, kamen diese traditionellen Dachformen bei fast allen Wohngebäuden zu Anwendung. Zubauten weisen dagegen oft völlig andere Dachformen, Dachdeckungen und Dachneigungen auf, treten die Objekte in ihrem Gesamterscheinungsbild jedoch harmonisch in Erscheinung und stören in keiner Weise das Straßen- Orts- und Landschaftsbild. Neben den Wohngebieten befinden sich auch Gebäude mit industriellem, gewerblichem und infrastrukturtechnischem Charakter (Ziegelwerk, Gärtnerei, Umspannwerk) in unmittelbarer Nahelage und unterstreichen dadurch den städtischen Charakter des gegenständlichen Planungsgebiets.

Diese im Umraum vorhandenen Erscheinungsformen hinsichtlich der Dachform sind daher auch für den gegenständlichen Planungsraum abzuleiten. Haupt-, Nebengebäude und Zubauten können daher Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer aufweisen. Wenn in Zusammenschau mit dem Hauptgebäude die architektonische Qualität gewährleistet bleibt, ist auch die Ausbildung von Steildächern oder abgewandelten Formen wie z.B. Schopfwalmdach, Doppelpultdach bzw. versetztes Satteldach zulässig.

Aus Gründen von möglichen Blendwirkungen sind reflektierende bzw. stark glänzende Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig. Die Grundlagen für diese Festlegungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Diese Gebäude sind überwiegend mit roten, rot-braunen und grauen Materialien (Blech, Betonstein oder Ziegeleindeckungen) eingedeckt.

Da die Farbe ein prägendes Merkmal für ein Bauwerk in der Landschaft und im Ortsgefüge darstellt, ist die Verwendung von Signalfarben bei der Fassadengestaltung von Wohnhäusern und deren Nebengebäuden auszuschließen. Ansonsten bestehen hinsichtlich der Fassaden- und Baukörpergestaltung 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 vorgelegt werden soll.



Blick nach Nordwesten

6. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist unbedingt auf die umliegende Vegetation zu beachten. Heimische Gehölze und Stauden sind anderen vorzuziehen.

Um das Landschaftsbild möglichst wenig zu verändern sind Eingriffe in das natürliche Gelände so schonend wie möglich durchzuführen. Baukörper sind daher so zu situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt.

Weiche, sanfte Übergänge von einer Geländestufe zur nächsten Geländestufe sind zu schaffen, da harte Linien als Begrenzung in bezug auf das dortige Orts- und Landschaftsbild von Nachteil sind.

Steinschichtungen entsprechen aufgrund ihrer Wuchtigkeit und felsblockmäßigen Ausführung generell nicht dem menschlichen Maßstab und wirken daher meist schwerfällig und störend im Landschaftsbild. Im Gegensatz dazu wirken zum Beispiel terrassenförmig angelegte Trockenmauerwerke (deren Terrassen bepflanzt werden können) oder auch begrünte Böschungen weniger bzw. gar nicht mächtig und fügen sich in den Umraum gut ein.

7. Abstellflächen und Garagen

Die Festlegungen für die Abstellflächen für Kraftfahrzeuge wurden auf Grundlage von §13 und §89 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F. definiert. *„Bei jenen Anlagen und Bauten, die unter Z.1 bis 12 ausdrücklich aufgezählt sind, kann die Behörde nicht mehr als die im Gesetz festgelegte Mindestanzahl von Abstellplätzen verlangen, weil die Einhaltung dieser Mindestanzahlen als Erfüllung der Verpflichtung des Abs.1 gilt.“²*

Um eine Verhüttelung innerhalb der Bauparzelle zu vermeiden sind Garagen, offenen Garagen und anzeigepflichtigen Kraftfahrzeugabstellflächen mit Schutzdach innerhalb der festgelegten Baugrenzenlinien zu situieren.

8. Technische Ver- und Entsorgung

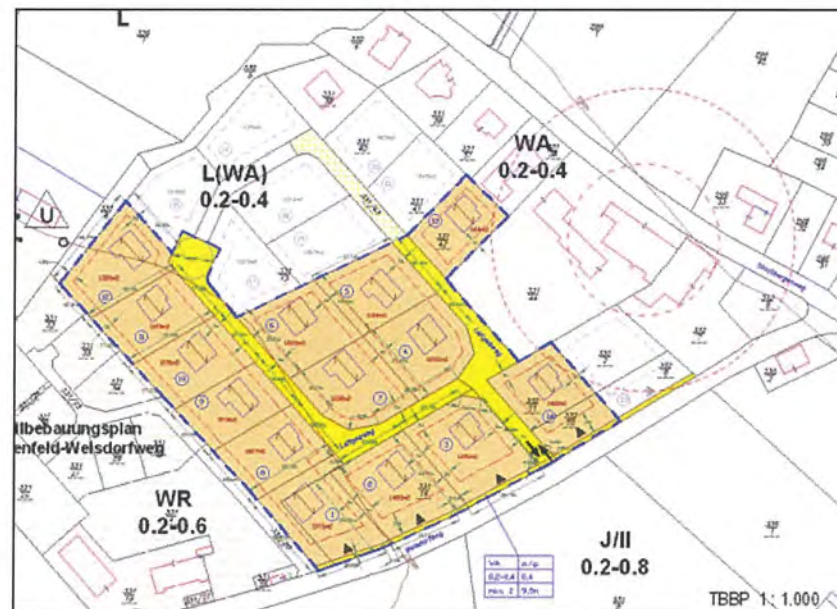
Eine Müllsammelstelle für Reststoffe befindet sich am Weg zur Stadt gegenüber der Gärtnerei bzw. neben dem Friedhof.

² Frank et al.: Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark; 1. Auflage Mai 2011; Anmerkung 5) zu §89 Stmk. BauG 1995 i.d.g.F.; 328

Stadtgemeinde Fürstenfeld“
Teilbebauungsplan „Leitgebgründe““

Beilage: Geruchsemissionen aus Nutztierhaltung in Stallungen

Die Neuberechnung der Geruchsemissionen nach der vorläufigen Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen hat ergeben, dass die gegenständliche Neuausweisung außerhalb des ermittelten Geruchsschwellenabstandes liegt. (Die Niederschrift über den Ortsaugenschein der Baubehörde vom 11.08.2011 liegt den Originalunterlagen bei.)



lfd. Nr.	Parz.-Nr.	Tierart	Tierzahl	Tier-spezifischer Faktor	Lüftungs-technischer Faktor	Entmistungs-technischer Faktor	Fütterungs-technischer Faktor	Land-technischer Faktor	Geruchszahl	Schutzabstand	Belästigungsbereich	metro-logischer Faktor	Raum-ordnungs-faktor
			Z	fT	fL	fE	fF	fLT	G	GERw [m]	GERe [m]	fM	fR
		Mast-schweine	40	0,23	0,35	0,15	0,05	0,6	5,06				
		Muttersauen mit Ferkel	10	0,33	0,35	0,15	0,05	0,6	1,82			1	1
15	.34/1								6,88	66	33	1	1



Dipl.-Ing. Willibald Boder

staatlich befugter und beedeter
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

Bodenmechanisches Gutachten

„Leitgebgründe“

Auftraggeber: Stadtgemeinde Fürstenfeld
 Augustinerplatz 1
 8280 Fürstenfeld



Fürstenfeld, am 04. Mai 2012

GZ: 10 03 31

P:\Eder Ferdinand - Bebauungsplan Fehringerstraße - 10 03 31\07_Unterlagen_INTERN\09_Gutachten\Bodenmechanisches Gutachten_Leitgebgründe_120504.doc

1. AUFTRAG

Ich wurde von der Stadtgemeinde Fürstenfeld beauftragt ein bodenmechanisches Gutachten für das Grundstück Nr. 331/7, 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 24. April 2012.

[2] Bodenerkundungen mittels Schürfgruben nach ÖNORM B 4401/Teil 3, durchgeführt am 24. April 2012, hergestellt im Beisein der Auftraggeberin und des Unterzeichneten.

[3] Katasterplan der gegenständlichen Parzelle.

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 zwei 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, zwei Schürfgruben zur Ausführung gebracht.

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 – 0,20 m	Mutterboden, Torf, braun, weich
0,20 – 4,70 m	Schluff, tonig, gering sandig, braun, weich bis steif
1,40 m	Schichtwasser
2,60 m	Schichtwasser
4,70m	Endtiefe

Schurf 2:

0,00 – 0,30 m	Mutterboden, Torf, braun, weich
0,30 – 4,70 m	Schluff, tonig, gering sandig, braun, weich bis steif
4,70m	Endtiefe

Festzustellen ist, dass der Boden in Form von tonigen, gering sandigen Schluffen vorliegt.

Schichtwässer wurden in der Schürfgrube 1 in 1,40 und 2,60 m Tiefe vorgefunden. Bei Schurf 2 wurden keine Schichtwässer erkundet, jedoch sind diese im gesamten gegenständlichen Areal zu erwarten.

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: $s_m = 100 \text{ kN/m}^2$

Gründungstiefe -2,20 m: $s_m = 150 \text{ kN/m}^2$

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 Magerbetonschlitzten 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 Aufschlussdicke 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.

Unbedingt zu berücksichtigen sind die vorhandenen, wasserführenden Schichtwasserhorizonte, welche eventuell auch im Bereich der Fundamentaufstandsfläche vorhanden sind könnten. Diese Wässer sind schadlos ab-, bzw. weiterzuleiten. Durch diese Wässer beeinträchtigte Schichten, sind ebenfalls, wie oben beschrieben, auszutauschen.

7. VERBRINGUNG DER REGENWÄSSER

Die hier vorliegenden Bodenschichten sind nicht geeignet die anfallenden Meteorwässer in Form einer Versickerung schadlos aufzunehmen. Es wird daher die Errichtung einer Brauchwasseranlage oder das Einleiten in eine Vorflut oder in einen Regenwasserkanal empfohlen.

Grundsätzlich wird das Einleiten von Sickerwässern in Hanglagen als sehr problematisch angesehen. Die dabei im Untergrund erzeugten negativen Verhältnisse werden oftmals stark unterschätzt.

8. GEOTECHNISCHE BEURTEILUNG DER UNTERGRUND- VERHÄLTNISSE IM HINBLICK AUF DAS VORGESEHENE BAUVORHABEN

Auf dem Grundstück mit der Nummern 331/7 in der KG 62212 Fürstenfeld, soll es zur Errichtung von mehreren Wohnhäusern 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 zwei Schürfgruben hergestellt. Der dabei zu Tage tretende Boden aufgezeichnet und dokumentiert.

Der erkundete Boden zeigt sich in tonigen, gering sandigen Schluffen.

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 Bodekennwerte, wie auch weitere Details sind im Punkt 6 dieses Gutachtens enthalten.

Was die Versickerung der Meteorwässer betrifft, so kann diese auf eigenem Grund **nicht** vorgenommen werden. Die vorhandenen Schichten sind nicht in der Lage die ankommenden Wässer schadlos in den tiefer liegenden Untergrund abzuführen bzw. weiterzuleiten.

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.

Aufgrund der durchgeführten Aufschlüsse kann davon ausgegangen werden, dass, aus **bodenmechanischer Sicht**, das Grundstück Nr. 331/7, KG Fürstenfeld grundsätzlich für eine Bebauung

geeignet

ist.

Für die Ableitung der Regenwässer wird die Errichtung einer Brauchwasseranlage oder das Einleiten in eine Vorflut oder in einem Regenwasserkanal empfohlen.

Fürstenfeld, 04: Mai 2012

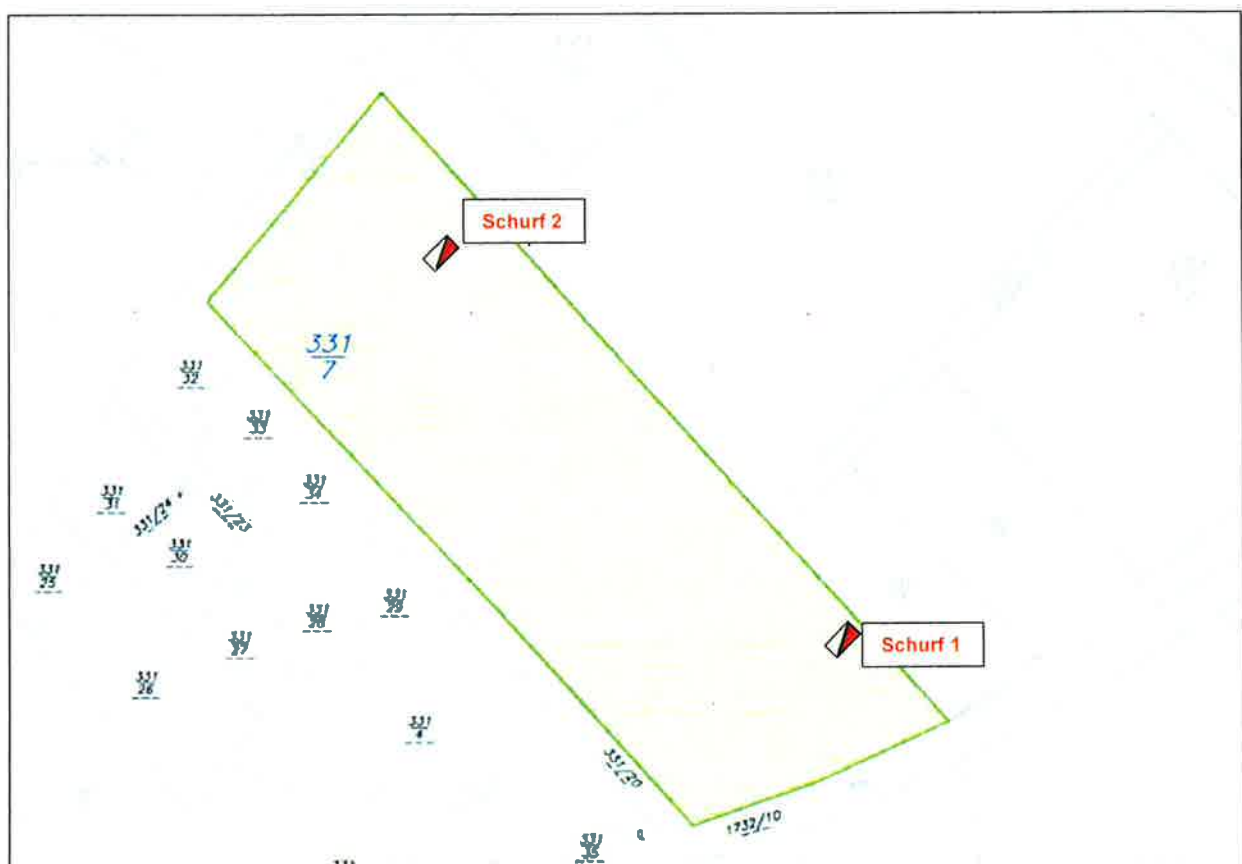


der Sachverständige

Beilage 1: Lageplan

LAGEPLAN OHNE MASSSTAB

Lage der Bodenaufschlusspunkte

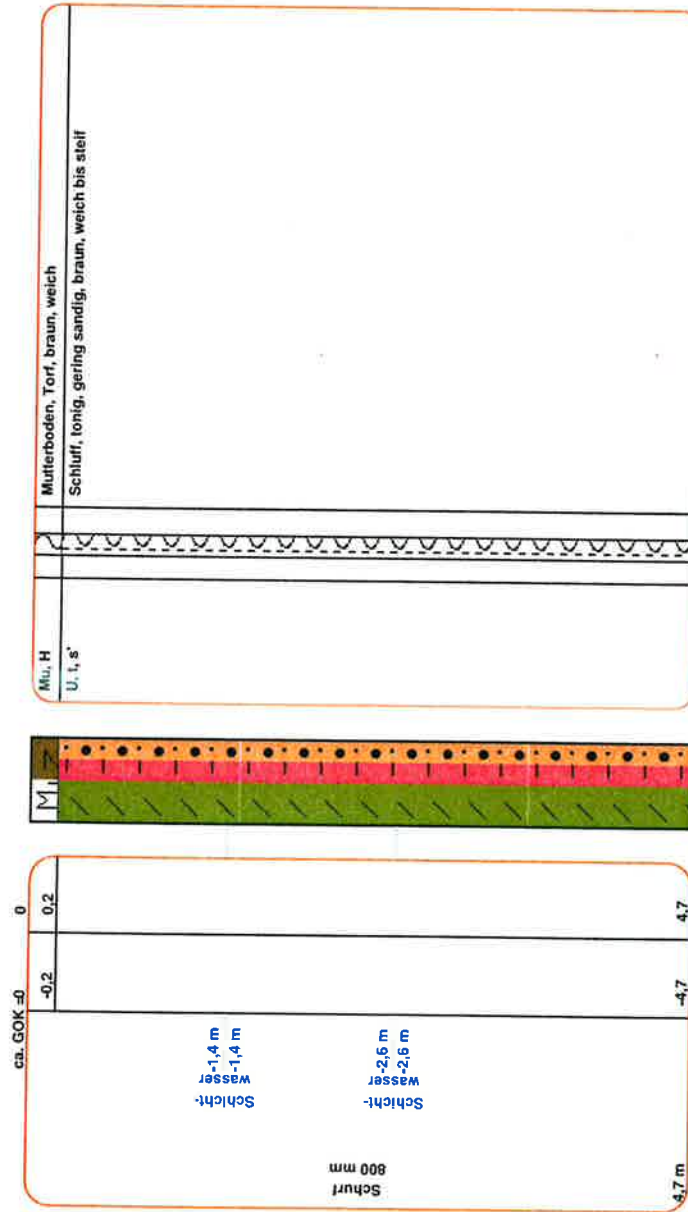


Beilage 2: Darstellung der Schürfergebnisse

Leitgebweg: Schurf 1

Bohrfirma: beigestellt
Bohrgeräteführer:
Durchführungszeit: 24. April 2012
Bearbeiter: DIPL 12.072

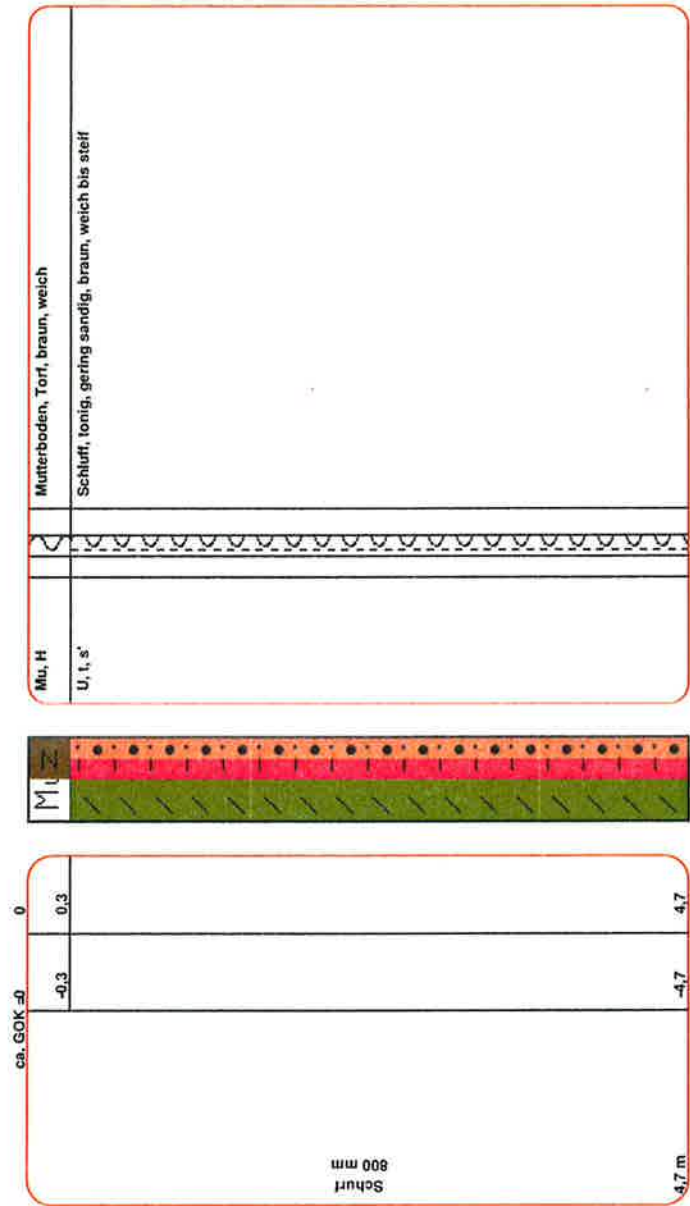
Aufschlussbez.: Schurf 1
Koordinaten:
Massstab: 1 : 50



Leitgebweg: Schurf 2

Bohrfirma: beigestellt
 Bohrgeräteführer:
 Durchführungzeit: 24. April 2012
 Bearbeiter: DIPL 12.072

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



Beilage 3: Fotodokumentation



Bild: 1 Blick auf das zu untersuchende Areal, Teil Süd



Bild: 2 Blick auf das zu untersuchende Areal, Teil Nord



Bild: 3 Blick in den Schurf 1



Bild: 4 Boden aus Schurf 1



Bild: 5 Blick in den Schurf 2



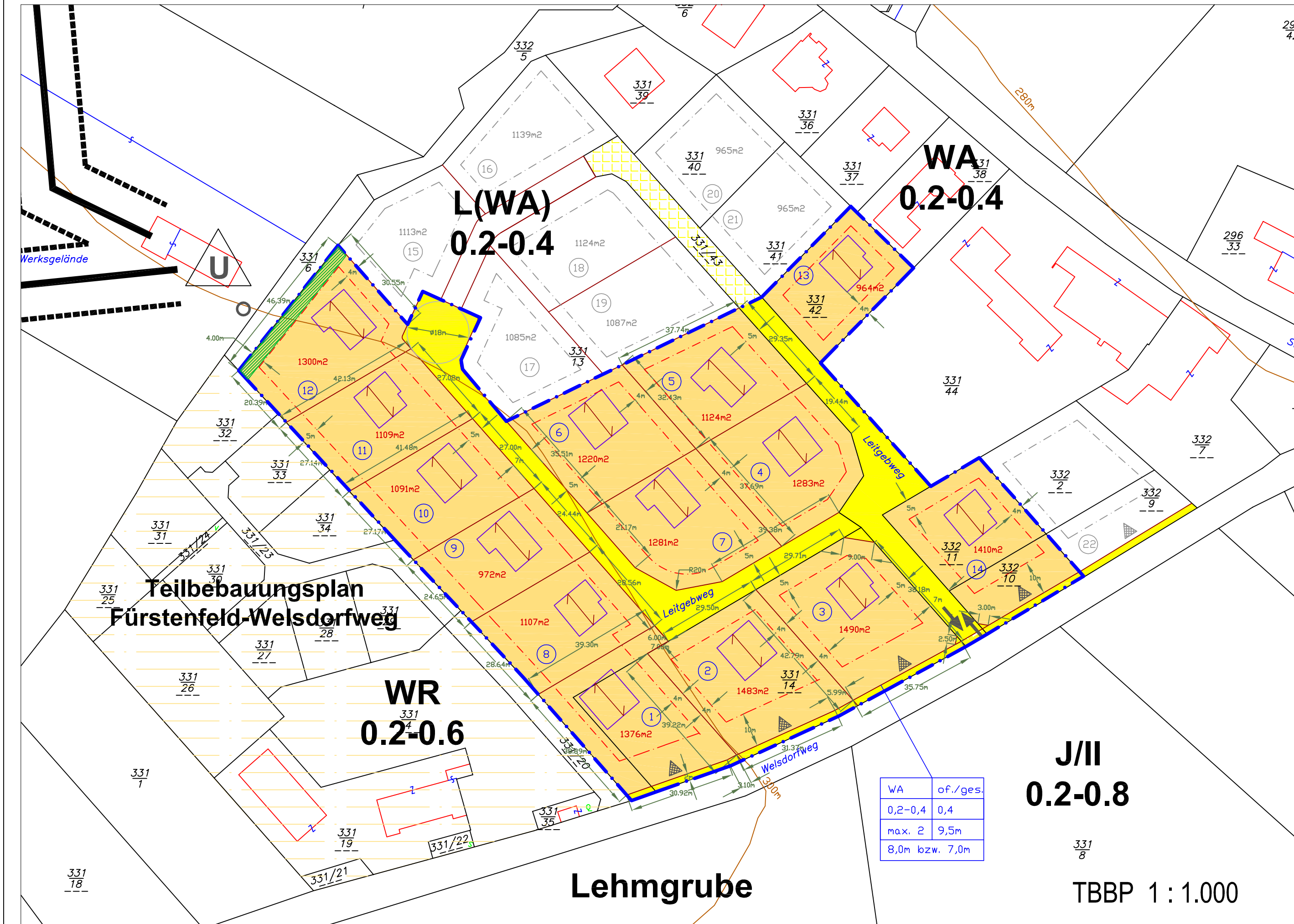
Bild: 6 Boden aus Schurf 2

PLANUNGSBEHÖRDE	 STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD
PROJEKT	WOHNGEBIET LEITGEBGRÜNDE
PLANVERFASSER	ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN  8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30

DIE BEHÖRDE:   BGM WERNER GUTZWAR	PLANVERFASSER:   ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN
--	--

PLANINHALT	TEILBEBAUUNGSPLAN
PLANUNGSPHASE	BESCHLUSS Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2011

DATEINAME	BBP_Leitgeb_BESCHLUSS_27092011		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 1.000	EH / WP	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11064	GZ: 17/02/11	02	26.09.2011



LEGENDE:

- Planungsraum
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze geplante Teilung
- Konzept Erweiterung Bebauungsplan
- Baugrenzlinie
- Hauptfährtrichtung
- Höhenlinien (20m)
- Vorschlag f. Neubauten u. Situierung
- Verkehrsflächen
- Leitgebweg außerhalb des Planungsgebietes (Bestand)
- Grundstücksfläche
- Sichtschutz (Erdwall/Hecke)
- Ein- und Ausfahrt Leitgebweg
- mögliche Einzel-Zufahrt zu Bauplatz Nr. 1, 2, 3, 14, (22 Konzept)
- Umspannwerk
- Mobilfunkmast
- Nutzungsschablone:

BAULAND-KATEGORIE	BEBAUUNGSWEISE offen/geschl./gekupp.
BEBAUUNGSDICHTE min. / max.	BEBAUUNGSGRAD max.
GESCHOSSZAHL (Dachform)	GESAMTHÖHE max.
GEBÄUDEHÖHE max. (abhängig von Dachform)	

PLANUNGSBEHÖRDE

PROJEKT

PLANVERFASSER

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

WOHNGEBIET LEITGEBGRÜNDE

ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN

8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10
TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30

DIE BEHÖRDE:

PLANVERFASSER:

BGM WERNER GUTZWAR

ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN

PLANINHALT

PLANUNGSPHASE

TEILBEBAUUNGSPLAN

BESCHLUSS
Gemeinderatsbeschluss vom 27.09.2011

DATEINAME	BBP_Leitgeb_BESCHLUSS_27092011		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 1.000	EH / WP	FO	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11064	GZ: 17/02/11	02	26.09.2011

architekturbüro ohnewein

Teilbebauungsplan LEITGEBGRÜNDE