

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 10. Sep. 2004

Zl.



BEBAUUNGSPLAN „SEVERINSTRASSE“

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachstelle C/13 B
Graz, Schupfengasse 7

Gesehen am: 19. 10. 05

Bebauungsplan

„SEVERINSTRASSE“

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Inhalt

Der vorliegende Bebauungsplan gliedert sich in:

I. SCHRIFTLICHER TEIL:

A. VERORDNUNG

B. ERLÄUTERUNGEN

II. PLANDARSTELLUNG:

Verordnungsplan

VERORDNUNG

Gemäß den §§ 27 u. 28 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld, in seiner Sitzung vom ... 20.04.05... den Bebauungsplan „Severinstrasse“ beschlossen.

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
- (2) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.



§ 2

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Grundstück Nr. 361/16 KG. Fürstenfeld.
Im Flächenwidmungsplan ist das ggst. Grundstück als Aufschließungsgebiet L(WR) 0,2-0,6 ausgewiesen.

§ 3

Verkehrsmäßige Erschließung

- (1) Die Erschließung des Grundstückes erfolgt einerseits über das Privatgrundstück St. Severinstrasse und andererseits über den Weg Grdst. Nr. 368/1.
- (2) Die Zufahrt über die Wegparzelle 368/1 ist mittels einer Dienstbarkeit eingetragen. Die Wegbreite bis zur Tiefgarageneinfahrt, bzw. bis zur Auffahrt Parkdeck ist mit einer Breite von min. 4 Metern auszuliegen.

§ 4

Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die offene und geschlossene Bebauung zulässig. Nebengebäude sind freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

§ 5

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist gemäß dem Flächenwidmungsplan mit mindestens 0,2 und höchstens 0,6 der Nettobauplatzflächen ausgewiesen.

§ 6

Baugrenzlinien

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerräume, Lifthauszubauten, Balkone, Vordächer, Einfriedungen, Kinderspielgeräte und dergleichen.

- (2) Unabhängig von den Baugrenzlinien haben sämtliche Gebäude die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbarliegenschaften und Nachbargebäuden aufzuweisen.
- (3) Die innerhalb der Baugrenzlinien dargestellten Baukörper stellen keine verbindliche Festlegung einer Baukörpersituierung, sondern lediglich eine schematische Darstellung einer möglichen Bebauung dar.



§ 7

Geschossanzahl, Gebäudehöhen

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Die traufenseitige Gebäudehöhe im Sinne von § 4 Ziff. 30 des steiermärkischen Baugesetzes 1995 gemessen von der Verschneidung der Außenmauer mit der höchsten Stelle des natürlichen Geländes darf bei einem Geschoss 4,00 m, bei 2 Geschossen 7,50 m und bei 3 Geschossen 9,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe von Nebengebäuden darf maximal 3,50 m betragen.

§ 8

PKW-Abstellplätze

Eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen ist vorzusehen.

§ 9

Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die Grünflächen sind zu bepflanzen und naturnah zu gestalten.
- (2) Die Bodenversiegelung ist im Bereich der Parkplätze durch Verwendung von Verbundsteinen oder Gleichwertigem möglichst gering zu halten.

§ 10

Ver- und Entsorgung

- (1) Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschluss an die Hauptversorgungsleitung direkt am Grundstück erfolgen. Art und Weise ist vor Bauausführung gemeinsam mit dem Stadtservice-Wasserwerk abzuklären.
- (2) Die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer kann einerseits über die Anlage in der St. Severinstrasse (privat) und andererseits über den Schacht im Kreuzungsbereich Pfadfinderweg / Gerichtbergenstrasse erfolgen
- (3) Die am Grundstück liegende öffentliche Trinkwasserleitung ist von der Bebauung freizuhalten und jederzeit ein Bereich von 2m beiderseits der Achse zugänglich zu halten.
- (4) Die Stromversorgung ist mit den Stadtwerken abzustimmen und die Lage eines eventuell erforderlichen Trafos abzustimmen.

§ 11

Meteorwasser

- (1) Das nächstgelegene öffentliche Regenwassersystem kann bis zu max. 10 l/s Spitzenflusswert aufnehmen.
- (2) Der Nachweis, dass maximal 10 l/s für das Gesamtprojekt eingeleitet werden, ist rechnerisch zu erbringen.
- (3) Die Einleitung ist über ein Regelbauwerk auf den Maximalwert zu beschränken.
- (4) Ein Regenwassernutzungssystem wird empfohlen.
- (5) Befestigte Flächen sind oberflächlich auf eigenen Grund zu Versickerung zu bringen.

§ 12

Einfriedungen

Ortsübliche Zäune bis 1,50 Meter, auch Maschendrahtzäune, kein Stacheldraht.
Zur Erschließungsstraße kommissionierungspflichtig.

Fürstenfeld, am 20. September 2004

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister

 ARCHITEKT DI FERDINAND ČERTOV
STAATLICH BEFLÜGELT UND GEEIDETER ZIVILTECHNIKER
GLEISDORFERGASSE 11 A · 8010 GRAZ
TEL.: 0316 812095-13 FAX: 0316/812095-14

Ferdinand Certov



Arch. Dipl.-Ing.
Friedrich Ohnewein
Staat. bef. u. geeid. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld

Friedrich Ohnewein



20.4.2005

Werner Sukwar
(Werner Sukwar)

.....
(Arch. DI Ferdinand Certov)
(Arch. DI Friedrich Ohnewein)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen am:



ERLÄUTERUNGEN

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWGES), Schillerplatz 4, 8011 Graz, als Grundeigentümer, begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft Grdst.Nr. 361/16 KG Fürstenfeld für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Im Flächenwidmungsplan ist dieses Grundstück, mit einer Gesamtfläche von 23.329 m², als Aufschließungsgebiet L(WR) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Für das Planungsgebiet wurde von der Wohnbaugenossenschaft und von der Stmk. Landesregierung ein Gutachterverfahren mit 6 Teilnehmern durchgeführt.

Mit dem Juryentscheid vom 06.02.2001 wurde als erster Preis das Bebauungskonzept des Architekturbüros DI Ferdinand Certov ermittelt.

Dieses Projekt zeichnete sich vor allem durch ein sehr harmonisches Einfügen in die umgebende Bebauung und durch attraktive Sichtverbindungen zur Stadt aus. Es ergeben sich auch hohe Wohnungs- und Freiraumqualitäten.

Der Projektsentwurf des Gutachterverfahrens wurde genauer ausformuliert und verfeinert und beim Wohnbautisch von der FA 1b und RA 14 positiv begutachtet.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes sicher.

Es ergibt sich ein Baupotential von insgesamt ca. 75 – 100 Wohneinheiten, welche in fünf oder sechs Bauabschnitten von der Wohnbaugenossenschaft errichtet werden sollen. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes soll dabei ehest möglich erfolgen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. Topographie (Hanglage)

Das Planungsgebiet ist im Osten nur leicht geneigt und steigt zum Westen hin immer stärker an. Dieser Umstand ermöglicht eine West-Orientierung der Wohnungen nur im östlichen Bereich des Grundstückes. Im Hangbereich werden die Wohnungen nach Süden hin orientiert. Die durch die Hanglage bedingten Geländeänderungen sind daher Teil des Projektsentwurfes. Für die Festlegung der Gebäudehöhen und Geschossanzahl sind die bestehenden, natürlichen Geländebeziehungen maßgebend.

3. Freiflächen – Grünraumgestaltung

Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung der Freiflächen und Grünraums gelegt.

So sind in den unverbaubaren Freibereichen großzügige Garten- und Hofflächen und Kinderspielplätze vorgesehen. Dabei wird auf die umliegende Vegetation bedacht genommen und heimische Gehölze und Stauden verwendet.

Der vorhandene Baumbestand im Süd-Westen des Planungsgebietes bleibt weitgehendst erhalten.

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Leitungen werden generell unterirdisch geführt.

Die erforderlichen Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen werden im Zuge des Bauverfahrens abgehandelt.

5. Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes ist sowohl von Norden (St. Severinstrasse) als auch von Süden (Pfadfinderweg) geplant.

Erschließung von der St. Severinstrasse: Für einen Geh- und Radweg an der Grundgrenze ist die Möglichkeit einer Abtretung (ca. 2 m) gegeben.

Erschließung über den Pfadfinderweg (Grdst. Nr. 368/1): Diese Wegparzelle befindet sich im Eigentum der „Soverdia“ (Gesellschaft des göttlichen Wortes). Die Zufahrt über diese Wegparzelle ist für das Grundstück mittels einer Dienstbarkeit eingetragen; ein Ausbau dieses Weges (Fahrbahnbreite von 4 Metern bis zur Auffahrt Parkdeck) sollte im Zuge des Bauverfahrens abgehandelt werden.

6. Parkierung

Je Wohneinheit ist ein Tiefgaragenplatz vorgesehen. Die im Süden des Grundstückes liegende Tiefgarage (für den 1. und 2. Bauabschnitt) ragt aufgrund topografischer Gegebenheiten aus dem Hang heraus – eingeschossiges Bauwerk mit darüber liegendem Parkdeck. Für die reihenhausartige zweigeschossige Bebauung ist eine direkte Stellplatzzuordnung möglich.

Besucher PKW-Abstellplätze sollen oberirdisch im Bereich der im Planwerk dargestellten Abstellflächen vorgesehen werden. Abweichungen der Lage der PKW-Abstellplätze sind zulässig und können im Zuge des Bauverfahrens abgewickelt werden.



LEGENDE:

- ABGRENZUNG DES GÜLTIGKEITSBEREICHES
- L(WR)** AUF SCHLISSUNGS GEBIET REINES WOHNEN
- 0.2-0.6** MINDEST- UND HÖCHSTWERT DER BEBAUUNGSDICHTE
- BAUGRENZLINIEN FÜR HAUPTGEBÄUDE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER HÖHENZONEN
- 3G** MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
- ANZULEGENDE UND ERHALTENDE BAUMPFLANZUNGEN, STAUDEN oder STRÄUCHER (UNGEFÄHRE STANDORTE)
- HAUPTGEBÄUDE (Vorschlag ohne Rechtsverbindlichkeit)
- NEBENGEBÄUDE z.B. MÜLL, FAHRRAD UND KINDERWAGEN,..
- TG
9 4 TIEFGARAGENZUFAHRT
- ERDLEITUNGEN (WASSER - BESTAND)
2m AXSENABSTAND BEBAUUNGSFREI
- 1.BA** GEPLANTE BAUABSCHNITTE
- HÖHENSCHICHTLINIEN

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

BEBAUUNGSPLAN "SEVERINSTRASSE"

DATUM UND GESCHÄFTSZEICHEN DES GEMEINDERATS BESCHLUSSES

PLANVERFASSER



ÖVGES, GEMEINNÜTZIGE WOHNBAUGESSELLSCHAFT mbH
8011 GRAZ, SCHILLERPLATZ 4
TEL. 0316/8055-0

BEBAUUNGSPLAN	M 1/500
gez. 19.08.2004 AHA	20.00
gepr.	
m ²	



Architekt Dipl.-Ing. Ferdinand Certov
staatlich befugter und besiedeter Ziviltechniker
GLEISDORFERGASSE 11 A - 8010 Tel. (0316) 812095-13 Fax 81209514