

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A13 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stenpiergasse 7
gesehen am:

21. März 2022

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

TEILBEBAUUNGSPLAN

„Welsdorfweg“
2. Änderung

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

Beschluss



INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	3
§ 1 Geltungsbereich.....	3
§ 2 Maß der Bebauung	4
§ 3 Gestaltung der Gebäude	5
§ 4 Einfriedungen.....	6
§ 5 Garagen und Abstellplätze	6
§ 6 Grünflächen / Außenanlagen.....	6
§ 7 Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen.....	7
§ 8 Sonstige Bestimmungen.....	7
§ 9 Inkrafttreten.....	8
ERLÄUTERUNGSBERICHT	9
1. Planungsgebiet / Lage im Umraum.....	9
2. Flächenwidmung.....	9
3. Maß der Bebauung	10
4. Gebäudegestaltung	11
5. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen.....	13
6. Abstellflächen und Garagen	14
7. Technische Ver- und Entsorgung	14
8. Oberflächenentwässerungskonzept.....	15
BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN.....	16
Gegenstand der 1. Änderung	16
Gegenstand der 2. Änderung	16
BEILAGEN.....	18
Fotos vom Baufeld B	19
Oberflächenentwässerungskonzept (Auszüge)	20
TEILBEBAUUNGSPLAN	21



WORTLAUT

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 und 29 Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung am 12.01.1995 die Aufstellung des Teilbebauungsplanes „Welsdorfweg“ beschlossen.

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut, Erläuterungsbericht und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Hans Richter, geändert von Architekt Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein und wiederum geändert von der SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH, Fürstenfeld.

Die vorliegende 2. Änderung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes mit der GZ: SRG-20ÖR008 wurde gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs. 6 Ziff. 2. StROG 2010 i.d.g.F. in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 30.09.2021 beschlossen. Die 2. Änderung umfasst hinsichtlich der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) den Geltungsbereich Baufeld B; hinsichtlich des Verordnungswortlautes den gesamten Geltungsbereich (Baufeld A und B).

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich umfasst das im Rechtsplan als Planungsgebiet dargestellte Planungsgebiet im Gesamtflächenausmaß von ca. 12.200 m² mit der Unterteilung in zwei Areale. Das Baufeld A umfasst ca. 5.126 m² und das Baufeld B umfasst ca. 7.074 m².
- (2) Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Hans Richter und geändert von der SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH, Fürstenfeld, ist Teil der Verordnung. Die zeichnerische Darstellung im Baufeld A bleiben aufrecht. Mit der gegenständlichen Änderung der zeichnerischen Darstellung erfolgt eine Neuordnung im Baufeld B.
- (3) Für das Planungsareal gilt die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld ausgewiesene Widmung für Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.



- (4) Soweit der Inhalt des Teilbebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, gelten die nachstehenden Festlegungen.

§ 2 Maß der Bebauung

- (1) **Bebauungsweise:** Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bebauungsweise festgelegt. Die zusätzliche Möglichkeit einer gekuppelten Bebauungsweise besteht im Bereich der gemäß Planwerk dargestellten Geschoßwohnbauten (Bauplatzareal Nr. 1). Die Flächen für die Reihenhaussiedlung (Bauplatzareal Nr. 2). sowie für die Mehrparteienhäuser (Bauplatzareal Nr. 3) können darüber hinaus auch eine geschlossene Bebauungsweise aufweisen.
- (2) Bei der Gestaltung der Bauten ist auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild besonders Bedacht zu nehmen.
- (3) **Baugrenzlinien:** Für das Planungsgebiet wurden Baugrenzlinien entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der Erschließungswege sowie der Grundgrenze zum nordwestlich verlaufenden Graben festgelegt. Nebengebäude und bauliche Anlagen mit Schutzdächern (z.B. Carports, Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze, etc.) können auch außerhalb der Baugrenzlinien bis an die Grundgrenze des benachbarten Bauplatzes herangebaut werden. Zwingende Baufluchtlinien sind nicht vorgesehen.
- (4) **Gebäudehöhe:** Gestattet ist die Errichtung von kommunalen Bauten und Wohnbauten mit einer maximalen Geschoßzahl von:
- a. Bauplatzareal Nr. 3: zwei oberirdische Geschoße ohne ausbaufähiges Dachgeschoß für die Einzelparzellen (Bauplätze Nr. 4 bis 9).
 - b. Bauplatzareal Nr. 2: zwei oberirdischen Geschoßen im Bereich der Bauplätze für die Reihenhaussiedlung.
 - c. Bauplatzareal Nr. 1: drei oberirdischen Geschoßen im Bereich der Bauplätze für die Geschoßwohnbauten.



§ 3 Gestaltung der Gebäude

- (1) Gebäudeform: 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.
- (2) Dachform / Dachneigung: Mit der Zuordnung zu Bauplatzarealen ist im Planungsgebiet hinsichtlich des Gebäudetypus folgende Dachform festgelegt:
 - a. Bauplatzareal Nr. 3: Für die Mehrparteienwohnhäuser (Eigenheime in verdichteter Bauweise mit mindestens 3 Wohneinheiten) das Flachdach - Hauptgebäude max. 2 OG ohne ausbaufähiges Dachgeschoß. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.
 - b. Bauplatzareal Nr. 2: Für den Reihenhaustypus sind Pultdächer, zulässig.
 - c. Bauplatzareal Nr. 1: Bei Geschößwohnbauten ist die Dachform des Bestandes, das ist das Satteldach, fortzuführen.

Für das Planungsgebiet gilt, dass Haupt- und Nebengebäude unterschiedliche Dachformen aufweisen können. Für Nebengebäude und bauliche Anlagen mit Schutzdächern sind zusätzlich zu den oben genannten Dachformen auch Walmdächer und Schopfwalmdächer zulässig.

- (3) Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist so zu bestimmen, dass die architektonische Einheit gewahrt bleibt. Grelle auffallende Farben (Signalfarben) sind jedenfalls unzulässig.
- (4) Dem Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung sind genaue Angaben über die zur Verwendung gelangenden Materialien und beabsichtigte farbliche Ausgestaltung beizufügen.
- (5) Dacheindeckung/-material: Die Farbgebung und die Materialwahl der Dachdeckung sind in Anlehnung an die nähere Umgebung und innerhalb des Planungsgebietes aufeinander abzustimmen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Wellasbestzementplatten u. glänzendem bzw. reflektierendem Dachdeckungsmaterial.
- (6) Sonnenkollektoren und solartechnische Anlagen sind derart anzuordnen, dass eine entsprechende Gestaltung und Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet ist. Derartige Anlagen sind parallel zur Dachhaut anzubringen. Richtungsändernde Aufständereien an Steildächern und Freiflächenaufstellungen sind unzulässig.



- 6

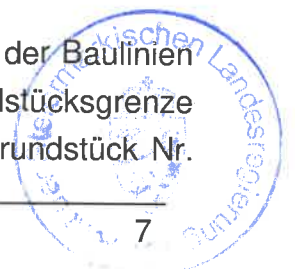
- (5) Geländestufen dürfen eine Höhe von 1,50 Metern, gemessen vom Urgelände, nicht überschreiten. Die Schaffung von weichen Übergängen von einer Geländestufe zur nächsten ist anzustreben.
- (6) Böschungs- und Stützmauern dürfen eine Ansichtshöhe von insgesamt maximal 1 Meter, gemessen vom natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Als Material für Böschungs- und Stützmauerelemente sind großformatige Steinschichtungen wie z.B. dem menschlichen Maß nicht entsprechende felsblockmäßige Ausführungen wie Flussbausteine und dergleichen unzulässig. Böschungs- und Stützmauern sind mit gebietstypischen Pflanzen zu begrünen.
- (7) Beibehaltung bzw. Errichtung einer Sichtschutzhecke und / oder eines Erdwalls an der Grundgrenze zum Umspannwerk im Sinne der Plandarstellung zum Teilbebauungsplan.

§ 7 Versorgungsleitungen und Kanalisationsanlagen

- (1) Den Versorgungsleitungen sind die nach den einschlägigen Gesetzen genehmigten Projekte zugrunde zu legen.
- (2) Bei Planungen von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf tunlichst auf Verkehrsflächen vorzusehen.
- (3) Kontroll- und Putzschächte zum Anschluss eines Grundstückes sind an der Grundstücksgrenze oder inneren Verkehrsflächen, aber nicht auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen.
- (4) Die Zugänglichkeit von Kabelkopfkästen, Müllgefäßstandplätzen, Zählernischen usw. ist zu gewährleisten. Wenn der Vorgarten nicht eingefriedet wird, sind diese nach Möglichkeit an der Hausfront zu errichten.
- (5) Die im Planungsgebiet anfallenden Meteorwässer sind über Einzelretentionsmaßnahmen auf Eigengrund zurückzuhalten und vor Einleitung in einen Regenwasserkanal über entsprechende Retentionsanlagen im Bereich der inneren Verkehrsflächen zu sammeln und gedrosselt abzuleiten.

§ 8 Sonstige Bestimmungen

- (1) Anlagen wie Terrassen, Schwimmbecken etc. sind auch außerhalb der Baulinien zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3 Meter zur seitlichen Grundstücksgrenze und von 5 Meter zur südwestlichen Grundstücksgrenze (Nachbargrundstück Nr.



331/1) eingehalten wird und das natürliche Terrain bei Ausbildung flacher Böschungen nur maximal 50 cm überragt wird.

- (2) Die Anordnung von Mülltonnenplätzen und Kabelkopfkästen ist tunlichst so vorzunehmen, dass die Zugänglichkeit jederzeit möglich ist und das allgemeine Erscheinungsbild des Wohngebietes nicht gestört wird.
- (3) Die Aufstellung von Reklametafeln, wie die Anbringung von Reklame auf Dächern, Häusern, Wänden udgl. ist unzulässig.
- (4) Neu zu errichtende Trafostationen sind als „Garagentrafos“ möglichst in Verbindung mit anderen Garagen zu situieren.

§ 9 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplans „Welsdorfweg“ in der Fassung 2. Änderung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser: SRG

Für den Gemeinderat:



Stadt- und Raumplanung GmbH
Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld
office@sr-gmmbh.at

.....
Dipl.-Ing. Daniel Kampus



.....
Bürgermeister Franz Jost

Amt des Stabschefs der Landesregierung
A13 Umwelt und Naturschutz
8010 Graz, Stieglitzgasse 7
gesehen am:



21. März 2022

Dipl. Birgit Skerbetz eh.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Planungsgebiet / Lage im Umraum

Das gegenständliche Planungsgebiet „Welsdorfweg“ befindet sich im Westen der Stadtgemeinde Fürstenfeld nahe der Gemeindegrenze. Die städtebaulich günstigere Lage ergibt sich 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, Orthophoto 2016)

2. Flächenwidmung

Im rechtskräftigen Stadtentwicklungskonzept VF 1.0 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.

Umspannwerk: Im Zuge der FWP-Änderung 3.30 „Wohngebiet Leitgebweg“ 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. Es 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. Seitens der STEWEAG-STEAG wird aufgrund von Erfahrungen 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.

Diesen Forderungen wurde mit einer entsprechenden Festlegung im bezugnehmenden Teilbebauungsplan „Leitgebgründe“ nachgekommen. Diese Festlegungen werden nun in das gegenständliche Planungsgebiet weiter geführt. Beibehaltung bzw. Errichtung einer Sichtschutzhecke und / oder eines Erdwalls an der Grundgrenze zum Umspannwerk. Die Lage ist der Plandarstellung des Teilbebauungsplanes zu entnehmen.



Blick nach Westen: Umspannwerk (110kV-20kV) und Mobilfunksender nord-westlich des Planungsareals

3. Maß der Bebauung

Die Parz. 331/19, 331/21 und 331/22; welche Bestandteile des Gesamtareals der Siedlung Welsdorfweg sind, waren bereits bei der Aufstellung des Teilbebauungsplanes bebaut. Diese Planungen beruht auf der Grundlage eines Architekturwettbewerbes.

Für den südlichen Teil der Parzellen 331/4 und 331/20 gab es ein baureifes Projekt (bestehend aus dem Haus 3 mit sechs Wohneinheiten, dem Haus 4 und 5 mit elf Wohneinheiten), welches in der Zwischenzeit auch realisiert wurde.

Die Grundteilung wird so erfolgen, dass an der Nordseite ein Zufahrtsstreifen in der Breite von 6,5 m (Fahrbahn 5,00 m) für die im Nordwesten liegenden Flächen als Verkehrsfläche ausgeschieden wird und die Bauplatzgrenze so angeordnet wird, dass die Bebauungsdichte von 0,6 nicht überschritten wird. Die relativ kurzen Wohnwege erhalten eine Breite von 4-5m.

Auf den verbleibenden Flächen sollte ursprünglich im Südwesten eine ebenfalls bereits geplante Einfamilienhausgruppe in Reihenhaushausform und zwar die Häuser 6 und 9, mit insgesamt sechs Wohneinheiten, errichtet werden. Für diese Reihenhaushausgruppe sollte ein eigenes Grundstück abgeteilt werden. Mit der Änderung im Jahr 2021 soll nun eine Reihenhaushausgruppe mit 3 Gebäuden und insgesamt 7 Wohneinheiten entstehen.

Dachformen. Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Dachformen bestehen für Geschoßwohnbauten und Reihenhäuser sowie Mehrparteienhäuser.

Bauplatzareal Nr. 1: Unter Bedachtnahme auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild sind für Geschoßwohnbauten die Dachformen des Geschoßbau-Bestandes fortzuführen, das ist das Satteldach.

Bauplatzareal Nr. 2: Für den lang gestreckten Reihenhaustypus ist als Dachform das Pultdach, zulässig.

Bauplatzareal Nr. 3: Die eher kubischen Mehrparteienhäuser bzw. Eigenheime in verdichteter Bauweise sind mit Flachdächern und extensiv begrünt auszubilden.

Im Sinne ausgewogener **Baukörperproportionen** und Baukörpertypologien sind die Baukörper möglichst einfach und kubisch zu halten und sollen wenige Durchbrechungen aufweisen. Nach Möglichkeit sollen quadratische Grundrisse vermieden werden. Der Baukörper soll eine klare Längsgliederung aufweisen, wobei die Breite des Hauptbaukörpers 9 m nicht überschreiten soll.

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.

Hinsichtlich der Eingliederung von **Solar- und/oder Photovoltaikanlagen** in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Sonnenkollektoren und solartechnische Anlagen derart anzuordnen, dass eine entsprechende Gestaltung und Einbindung in die Dachlandschaft gewährleistet wird. Damit wird den geltenden Bestimmungen des Ortsbildkonzept der Stadtgemeinde sinngemäß entsprochen. Derartige Anlagen sind parallel zur Dachhaut anzubringen. Richtungsändernde Aufständereien an Steildächern und Freiflächenaufstellungen sind unzulässig.



Blick vom Planungsgebiet nach Nordosten über das Stadtgebiet.



Blick vom Planungsgebiet nach Nordwesten; Fotos aus dem Jahr 2013

5. Freiflächen / Gestaltung von Außenanlagen

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist unbedingt auf die umliegende Vegetation zu achten. Heimische Gehölze und Stauden sind anderen vorzuziehen. An den Verkehrsanlagen sind als gestalterisches Mindestmaß die im Rechtsplan dargestellten vorgeschlagenen Baumpflanzungen vorzunehmen.

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.

Große Veränderungen des Geländes sollen vermieden werden, weshalb Böschungs- und Stützmauern eine Höhe von insgesamt 1,0 Metern, gemessen vom Urgelände, nicht überschreiten dürfen. D.h. Böschungs- und Stützmauern dürfen zwischen dem Niveau des höheren natürlichen Geländes und dem Niveau des niedrigeren natürlichen Geländes eine Ansichtshöhe von maximal 1,0 Meter nicht überschreiten.

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.

Im Sinne der Abstimmungen mit dem Energieversorger ist die Beibehaltung bzw. Errichtung einer Sichtschutzhecke und / oder eines Erdwalls an der Grundgrenze zum Umspannwerk empfehlenswert. Die im angrenzenden Teilbebauungsplan „Leitgebgründe“ festgelegte Sichtschutzhecke (wahlweise mit oder ohne Erdwall) wird in das gegenständliche Planungsgebiet weitergeführt.

Der Kinderspielplatz bzw. der Quartierstreif im Baufeld B wird in den nördlichen Teil des Planungsgebietes verschoben und soll hier gleichzeitig auch eine Sichtschutzhecke, wahlweise mit Erdwall, in Richtung Umspannwerk errichtet werden. In Baufeld B soll eine gestalterische Einbindung des Erdwalls in den Kinderspielplatz (z.B. Rutschen, Stiegen, Spielhöhlen, etc.) angestrebt werden. Der ausgewiesene zweite Kinderspielplatz im Baufeld A bleibt - entsprechend dem bereits realisierten Bestand - planintegrierter Bestandteil.

6. Abstellflächen und Garagen

Um eine effizientere Nutzung der Einzelparzellen zu ermöglichen, können Nebengebäude wie z.B. Garagen und bauliche Anlagen mit Schutzdächern wie z.B. Carports, Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze, etc. auch außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien zum benachbarten Bauplatz hin situiert werden.

Besucherparkplätze „PB“ sind auf den dafür vorgesehenen Parkierungsflächen bereitzustellen. Im Rechtsplan sind diese Stellplätze einem eigenen und allgemein zugänglichen Grundstück im Bereich der Baufelder A und B zugewiesen.

7. Technische Ver- und Entsorgung

Für das Planungsgebiet ist die Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Kanalnetz gegeben. Eine Müllsammelstelle für Reststoffe befindet sich am Weg zur Stadt gegenüber der Gärtnerei bzw. neben dem Friedhof.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Fürstenfeld wird die neue 20kV-Leitung in ihrem Verlauf im Bereich der Erschließungsstraße liegen (siehe Plandarstellung).

Eine geregelte Oberflächenentwässerung ist nach dem vorliegenden Gesamtkonzept zu realisieren. Die Detailplanungen erfolgen in den nachgereichten Bewilligungsverfahren.

8. Oberflächenentwässerungskonzept

Im Teilbebauungsplan werden die grundsätzlichen Bedingungen und natürlichen Gegebenheiten für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in der Form eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes abgebildet (siehe TDC ZT GmbH, Oberflächenentwässerungskonzept, Technischer Bericht vom 15.07.2021).

Die natürlichen Gegebenheiten wurden im Projektgebiet durch eine Baugrunduntersuchung erkundet. Aus dem Bodengutachten (Quellverweis siehe Oberflächenentwässerungskonzept) geht hervor, dass aufgrund der relativ hohen Schluffanteile die Durchlässigkeit der Bodenschichten als sehr gering zu werten sind. „Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist eine Versickerung der Niederschlagswässer auf eigenem Grund und Boden nicht möglich. Es wird daher eine Retention mit gedrosselter Ableitung in den bestehenden Regenwasserkanal vorgeschlagen.“

Im vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept werden die Retentionsvolumina abgeschätzt und die Lage der Pufferspeicher vorgeschlagen. (...) „Aus der Berechnung der Anlagen ergeben sich 3 Retentionsanlagen mit einem erforderlichen Retentionsvolumen von rund 51 m³ bis 62 m³.“ Vorgeschlagen wird, die Retentionsanlagen getrennt nach Teilflächen, allesamt im Bereich der inneren Erschließungsstraßen als Speicherschächte oder alternativ als Speicherkanal zu errichten. (siehe TDC ZT GmbH, Oberflächenentwässerungskonzept vom 15.07.2021, Seite 7 u. Seite 16ff)



Der Situierungsvorschlag für die Speicherschächte wurde im ggst. Teilebebauungsplan dargestellt, welche sich im Bereich der Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Planungsgebietes befinden. Eine Option besteht in Form von Speicherkänen, jedoch keine offenen Retentionsbecken. In einer Besprechung am 16.09.2021 wurde die technische Umsetzbarkeit des vorliegenden Konzeptes von den Fachplanern bestätigt.

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Gegenstand der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung im Jahr 2013 erfolgt eine Anpassung des seit 03.03.1995 rechtskräftigen Verordnungswortlautes an die inzwischen geänderten Rahmenbedingungen (Flächenwidmungsplanrevision 3.0 hinsichtlich des sich geänderten Bebauungsdichterahmens, Bebauungsplan für das benachbarte Planungsgebiet). Der Verordnungsplan von 1995 bleibt unberührt und unverändert in Rechtskraft!

Die wesentlichen **Änderungen** betreffen eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen für die äußere Gestaltung der Gebäude, den Einfriedungen, sowie bei Grünflächen und Außenanlagen. Der Grünordnungsplan wird nun mit der 1. Änderung des Teilbebauungsplans aufgehoben.

Eine **Ergänzung** des Wortlautes betrifft die im Rechtsplan bereits festgelegte gekoppelte Bauweise für Geschoßwohnbauten im Bereich Wohnhaus 2 und 3. Die Ergänzung der „maximalen“ Geschoßzahl war zur Klarstellung hinsichtlich der möglichen Gebäudehöhen erforderlich, da auch eine eingeschossige Bebauung nicht ausgeschlossen ist.

Die **Adaptierung** des Bebauungsdichterahmens von 0,1 – 0,8 auf nunmehr 0,2 – 0,6 erfolgte entsprechend den nunmehr geltenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes.

Gegenstand der 2. Änderung

Städtebauliche Rahmenbedingungen und geänderte Planungsvoraussetzungen

Die Stadtgemeinde Fürstenfeld ist als regionalen Siedlungsschwerpunkt mit entsprechender technischer, sozialer und wirtschaftlicher Infrastruktur ausgestattet. Die Bedeutung der Region wurde zuletzt auch mit dem Bau an der Fürstenfelder Schnellstraße – S7 hervorgehoben. Insbesondere seit der Gemeindefusion ist eine dynamische Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Mit der Bevölkerungszunahme ist auch eine dynamische Siedlungsentwicklung verbunden, was u.a. am zunehmenden Wohnbedarf erkennbar ist.

Um den Flächenverbrauch an den Rändern der Stadt einzudämmen ist daher eine maßvolle Verdichtung in zentrumsnahen Lagen erstrebenswert. Die Baulücken am Welsdorfweg sind so in den letzten Jahren zunehmend baulich konsumiert worden. Infrastrukturell wurde zudem ein Fuß- und Radweg am Welsdorfweg errichtet. Die Attraktivität des Areals als Wohnstandort hat nicht zuletzt auch aufgrund der Schließung des angrenzenden Wienerberger Ziegelwerkes zugenommen.

Adaptierung und Änderung der Bebauungsvorgaben:

Mit der vorliegenden Anpassung des Teilbebauungsplanes an die geänderten Planungsvoraussetzungen erfolgt erstmals eine Änderung des seit 1995 rechtskräftigen Planwerkes und Neuordnung und kleinräumige Erweiterung von Baufeld B sowie die damit

verbundene 2. Änderung des Verordnungswortlautes im gesamten Geltungsbereich - Baufeld A und B. Im Geltungsbereich des gegenständlichen Planungsgebietes war schon bisher eine verdichtete Bauweise vorgesehen. So sind im Baufeld A bereits Geschoßwohnbauten sowie einer Reihenhausanlage errichtet worden. Das Baufeld B blieb jedoch im Zeitraum von 1995 bis heute unbebaut, da offensichtlich die relativ kleinräumige Parzellierung für freistehende Eigenheime in Gruppen keinen Zuspruch fand.

Die Anpassung des Teilbebauungsplans umfasst daher in erster Linie die Änderung des Bauplatzareals Nr. 3 von vormaligen Bauplätzen für freistehende Eigenheime in Gruppen in nunmehr Eigenheimen in verdichteter Bauweise zu je 3 Wohneinheiten. Die damit einhergehende Neuordnung dieses Bauplatzareals umfasst eine neue Parzellierung und innere Erschließung mit Parkierungsmöglichkeiten. Die Allgemeinflächen im Baufeld B sollen infrastrukturell an die inzwischen gewachsenen Ansprüche angepasst werden. Mit den Festlegungen im Teilbebauungsplan wird die Möglichkeit für zusätzliche Parkierungsflächen und einer Müllsammelstelle im Bereich zwischen dem Baufeld A und dem Baufeld B geschaffen. Der Kinderspielplatz bzw. der Quartierstreif im Baufeld B wird in den nördlichen Teil des Planungsgebietes verschoben und soll hier gleichzeitig auch eine Sichtschutzhecke, wahlweise mit Erdwall, in Richtung Umspannwerk errichtet werden. In Baufeld B soll eine gestalterische Einbindung des Erdwalls in den Kinderspielplatz (z.B. Rutschen, Stiegen, Spielhöhlen, etc.) angestrebt werden. Der ausgewiesene zweite Kinderspielplatz im Baufeld A bleibt - entsprechend dem bereits realisierten Bestand - planintegrierter Bestandteil.

Außerdem wird die Gebäudegestaltung derart angepasst, dass z.B. hinsichtlich der möglichen Dachformen eine Entflechtung bzw. Zuordnung nach den Bauplatzarealen erfolgen kann. Für den Gebäudetypus des Geschoßwohnbaus ist das Satteldach die einzig zuträglichste Dachform für diesen großvolumigen Baukörper. Für den maximal 2-geschoßigen Reihenhaustypus ist das Pultdach zulässig. Für die Eigenheime in verdichteter Bauweise sind extensiv begrünte Flachdächer (zwei oberirdische Geschoße ohne ausbaufähiges Dachgeschoß) möglich. Mit diesen Vorgaben zur Dachlandschaft wird eine Quartiersbildung je nach Wohngebäudetypus innerhalb des Planungsareals geschaffen.

Weitere Anpassungen des Wortlautes umfassen konkretere Vorgaben für eventuelle solartechnische Anlagen, verschärfte Höhenbeschränkungen für notwendige Böschungs- und Stützmauern sowie die bereits erwähnten Maßnahmen zur Abminderung von optischen und akustischen Beeinträchtigungen durch das nahe gelegene Umspannwerk. Außerdem wurden auch bereits geltenden Vorgaben des Teilbebauungsplan-Wortlautes zum Verlauf von Versorgungsleitungen im Bereich von Verkehrsflächen nun in der Plandarstellung ersichtlich gemacht (20 kV-Leitung). Zudem Festlegungen für eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung des zum Zeitpunkt der 2. Änderung des Bebauungsplanes noch umbauten Baufeldes B.

BEILAGEN

Fotos Baufeld B, vom März 2021

Auszug aus dem Oberflächenentwässerungskonzept; Juli 2021

Fotos vom Baufeld B



Planungsgebiet Baufeld B: Blick Richtung Nord-Osten (Hangabwärts), Foto März 2021



Planungsgebiet: Blick Richtung Süden zu Baufeld A, Foto März 2021

Fehring, am 15.07.2021
Sachbearbeiter: Käfer

BV Fürstenfeld Welsdorfweg II – 3.BA

Oberflächenentwässerungskonzept

Technische Beschreibung

Fehring, am 15.07.2021

TDC ZT-GMBH

STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS BAUWESEN/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILINGENIEUR FÜR DAS WIRTSCHAFTSINGENIEUR-
WESEN IM BAUWESEN/ ALLGEM. BEEID. UND GERICHTL. ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER/ LEHRBEAUFTRAGTER AN DER TECHNISCHEN
UNIVERSITÄT GRAZ/ STAATL. BEF. UND BEEID. ZIVILTECHNIKER FÜR ARCHITEKTUR

Grüne Lagune 1, 8350 Fehring

Tel.: +43 (0)3155/ 2843 – 0 Fax: +43 (0)3155/ 2843 – 20

E-Mail: fehring@tdc-zt.at <http://www.tdc-zt.at> UID-Nr.: ATU 450 67 500

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Name und Ort des Bauvorhabens	3
1.3	Veranlassung und Zweck	3
1.4	Verwendete Unterlagen	4
2	BESCHREIBUNG DER GEGEBENEN VERHÄLTNISSE.....	5
2.1	Örtliche Beschreibung des Projektgebietes	5
2.2	Untergrundverhältnisse.....	7
2.3	Hangwasser – Hinterlandentwässerung	8
2.4	Grundwasser	8
2.5	Hochwasser.....	9
2.6	Hangrutschung	9
3	BERECHNUNGEN ZUR OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Beschreibung der derzeitigen Abflussverhältnisse.....	10
3.3	Beschreibung der künftigen Abflussverhältnisse	11
3.4	Geplante Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses.....	13
4	ZUORDNUNG VON FLÄCHENTYPEN.....	16
5	ZUSAMMENFASSUNG.....	16

Anhang:

Anhang 1:	Bemessungsniederschlag: Gitterpunkt: 5238
Anhang 2:	Bemessung Retentionsanlagen gem. ÖWAV RB 45

3.4 Geplante Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist eine Versickerung der Niederschlagswässer auf eigenem Grund und Boden nicht zu empfehlen.

Vorgeschlagen werden daher Retentionsanlagen mit Ableitung in den bestehenden Regenwasserkanal.

Durch die Maßnahmen wird der künftige Abfluss auf die Menge des derzeitigen unbefestigten Abflusses, bei einem 1-jährlichen, 15-minütigen Regenereignis, reduziert.

	Fläche A_n [m ²]	red. Fläche A_{red} [m ²]	Spitzenabfl. beiwert [-]	Abfluss- menge [l/s]
Derzeitige Abflussverhältnisse	4 372	1 574	0,36	25,4
Künftige Abflussverh. ohne Drosselung	4 372	3 805	0,87	61,3
Künftige Abflussverh. mit Drosselung	4 372	-	-	25,4

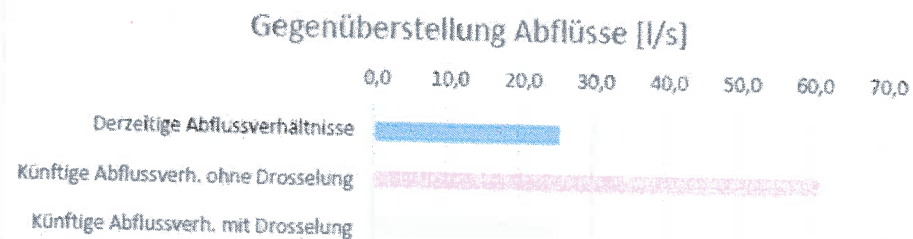


Diagramm 1: Gegenüberstellung der Abflüsse (1-jährliches, 15-Min. Niederschlagsereignis)

Die Bemessung erfolgte, entspricht der Nutzungskategorie (lt. ÖWAV-Regelblattes 45) Wohngebiete, auf ein 20-jährliches Niederschlagsereignis.

Zusammenstellung der Retentionsanlagen

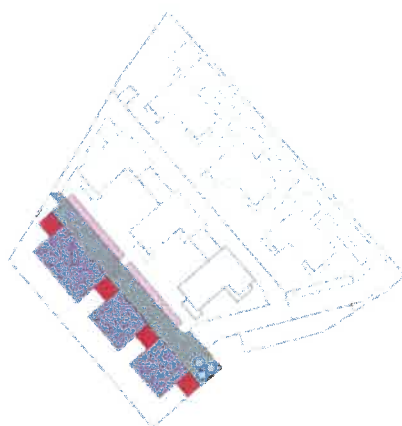
Anlage	Anzahl der Schächte	Abmessungen	Einstautiefe	Durchmesser Drossel
RS 1	3 Schacht	3 x DN 2500 mm	3,50 m	3,60 cm
RS 2	3 Schacht	3 x DN 2500 mm	3,55 m	3,90 cm
RS 3	4 Schacht	4 x DN 2500 mm	3,20 m	4,40 cm

Tabelle 2: Retentionsanlagen (Anzahl, Abmessungen, Einstautiefe, Durchmesser Drossel)

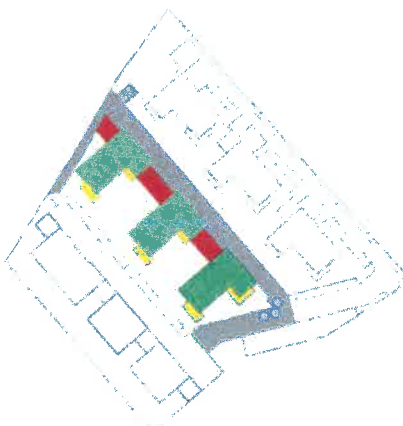
Anlage	erf. Speicher- volumen [m³]	max. Drossel- abfluss [l/s]	mittl. Drossel- abfluss [l/s]
RS 1	51	6,99	4,8
RS 2	52	8,49	5,8
RS 3	62	9,88	6,7

Tabelle 3: Retentionsanlagen (erforderliches Volumen, max. Drosselabfluss, mittl. Drosselabfluss)

Teilfläche 1



Teilfläche 2



Teilfläche 3

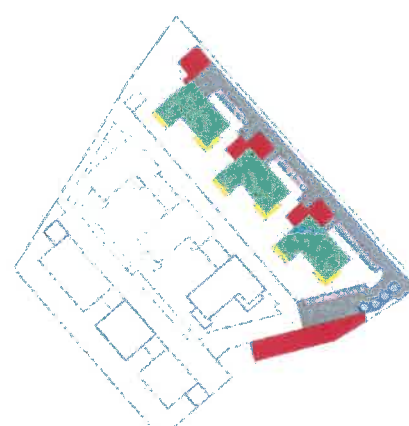


Abbildung 7: Flächenaufstellung

Alternative Speicherkanal

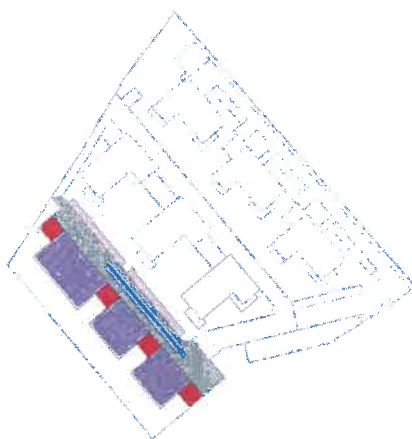
Anlage	Innen- durchmesser	Gesamtlänge
RS 1	DN/ID 1000 mm	65,00 m
RS 2	DN/ID 1000 mm	67,00 m
RS 3	DN/ID 1000 mm	80,00 m

Tabelle 4: Retentionsanlagen Speicherkanal (Innendurchmesser, Gesamtlänge)

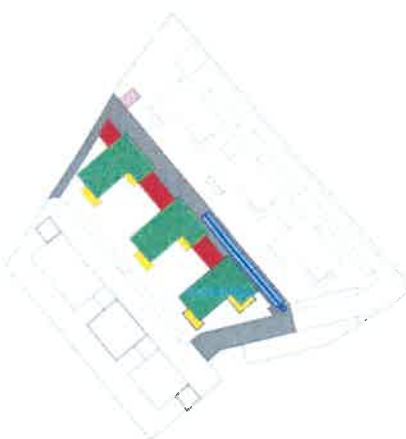
Anlage	erf. Speicher- volumen [m³]	max. Drossel- abfluss [l/s]	mittl. Drossel- abfluss [l/s]
RS 1	51	6,99	4,8
RS 2	52	8,49	5,8
RS 3	62	9,88	6,7

Tabelle 5: Retentionsanlagen Speicherkanal (erforderliches Volumen, max. Drosselabfluss, mittl. Drosselabfluss)

Teilfläche 1



Teilfläche 2



Teilfläche 3

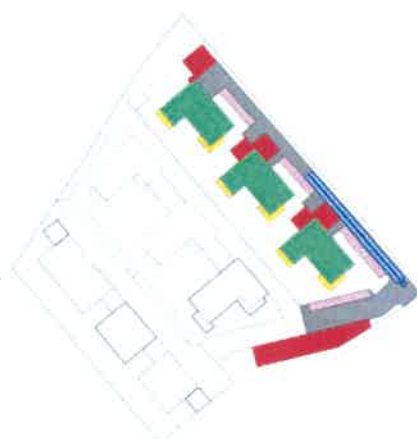


Abbildung 8: Flächenaufstellung (Speicherkanal)

4 Zuordnung von Flächentypen

Die Beurteilung der Niederschlagswässer erfolgt in Abhängigkeit der Herkunftsfläche durch Zuordnung zu einem Flächentyp gemäß ÖWAV-Regelblatt 35, Tabelle 3, wie folgt:

Flächentyp	Art der Fläche
F1	• Dachflächen (Glas-, Grün-, Kies- und Tondächer, zementgebundene und kunststoffbeschichtete Deckungen), gering verschmutzt • Alle anderen Dachflächenmaterialien und Terrassen (gering verschmutzt) mit einem Gesamtflächenanteil nicht größer als 200 m² projizierter Fläche • Rad- und Gehwege • Nicht befahrene Vorplätze und Zufahrten für Einsatzfahrzeuge
F2	• Dachflächen und Terrassen, gering verschmutzt, die nicht dem Flächentyp F1 zugeordnet werden können • Parkflächen für Pkw nicht größer als 20 Parkplätze bzw. 400 m² (Abstellflächen inkl. Zufahrt) • Parkflächen für Pkw größer als 20 Parkplätze und nicht größer als 75 Parkplätze bzw. 2.000 m² (Abstellflächen inkl. Zufahrt) mit nicht häufigem Fahrzeugwechsel (Wohnhausanlagen, Mitarbeiterparkplätze bei Betrieben, Park-and-Ride-Anlagen und Parkplätze mit ähnlich geringem Fahrzeugwechsel) • Fahrflächen mit einer JDTV bis 500 Kfz/24 h bzw. Gleisanlagen bis 5.000 Bto mit Ausnahme der freien Strecke

Tabelle 6: Zuordnung zu den Flächentypen (Auszug aus ÖWAV-Regelblatt 35, Tabelle 3)

5 Zusammenfassung

Für die Änderung des Bebauungsplanes in Fürstenfeld – Welsdorfweg ist ein Konzept für die Verbringung der Oberflächenwässer zu erstellen.

Es ist die Errichtung von neun Baukörpern, vier Carports, einem Überdachten Müllplatz, Parkplätzen, Geh- und Radweg und die Zufahrten zu den Baukörpern vorgesehen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes ist eine Versickerung der Niederschlagswässer auf eigenem Grund und Boden nicht zu empfehlen. Es wird daher eine Retention mit gedrosselter Ableitung in den bestehenden Regenwasserkanal vorgeschlagen.

Im gegenständlichen Oberflächenentwässerungskonzept wurden daher Retentionsanlagen mit Ableitung in den bestehenden Regenwasserkanal vorgeschlagen.

Durch die Maßnahmen wird der künftige Abfluss entsprechend der derzeitigen unbefestigten Abflussmenge, bei einem 1-jährlichen, 15-minütigen Regenereignis, reduziert.

Zur Bemessung des Oberflächenentwässerungssystems wurde ein **20-jährliches Niederschlagsereignis**, entspricht der Nutzungskategorie (lt. ÖWAV-Regelblattes 45) Wohngebiete, angenommen.

Aus der Berechnung der Anlagen ergeben sich **3 Retentionsanlagen** mit einem erforderlichen Retentionsvolumen von rund **51 m³ bis 62 m³**.

TEILBEBAUUNGSPLAN

Beschlussfassung: 12.01.1995, Rechtskraft: 03.03.1995

2. Änderung: Beschlussfassung Sept. 2021

PLANUNGSBEHÖRDE		 STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD	
PROJEKT		TEILBEBAUUNGSPLAN WELSDORFWEG	
PLANVERFASSER		SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH A: Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld T: 03382 53964 508 E: office@srg-gmbh.at	
DIE BEHÖRDE:		PLANVERFASSER:	
 BGM FRANZ JOST		 SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld office@srg-gmbh.at Dipl.-Ing. Daniel Kampus	
PLANINHALT		BEBAUUNGSPLANUNG WOHNBAU	
PLANUNGSPHASE		BESCHLUSS 2. Änderung	
DATE/NAME		Fürstenfeld\Bebauungspläne\WG_Stadtbergenweg-Teil2\PLAN	
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500	WL	DK	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
	SRG-20ÖR008	01	27.09.2021

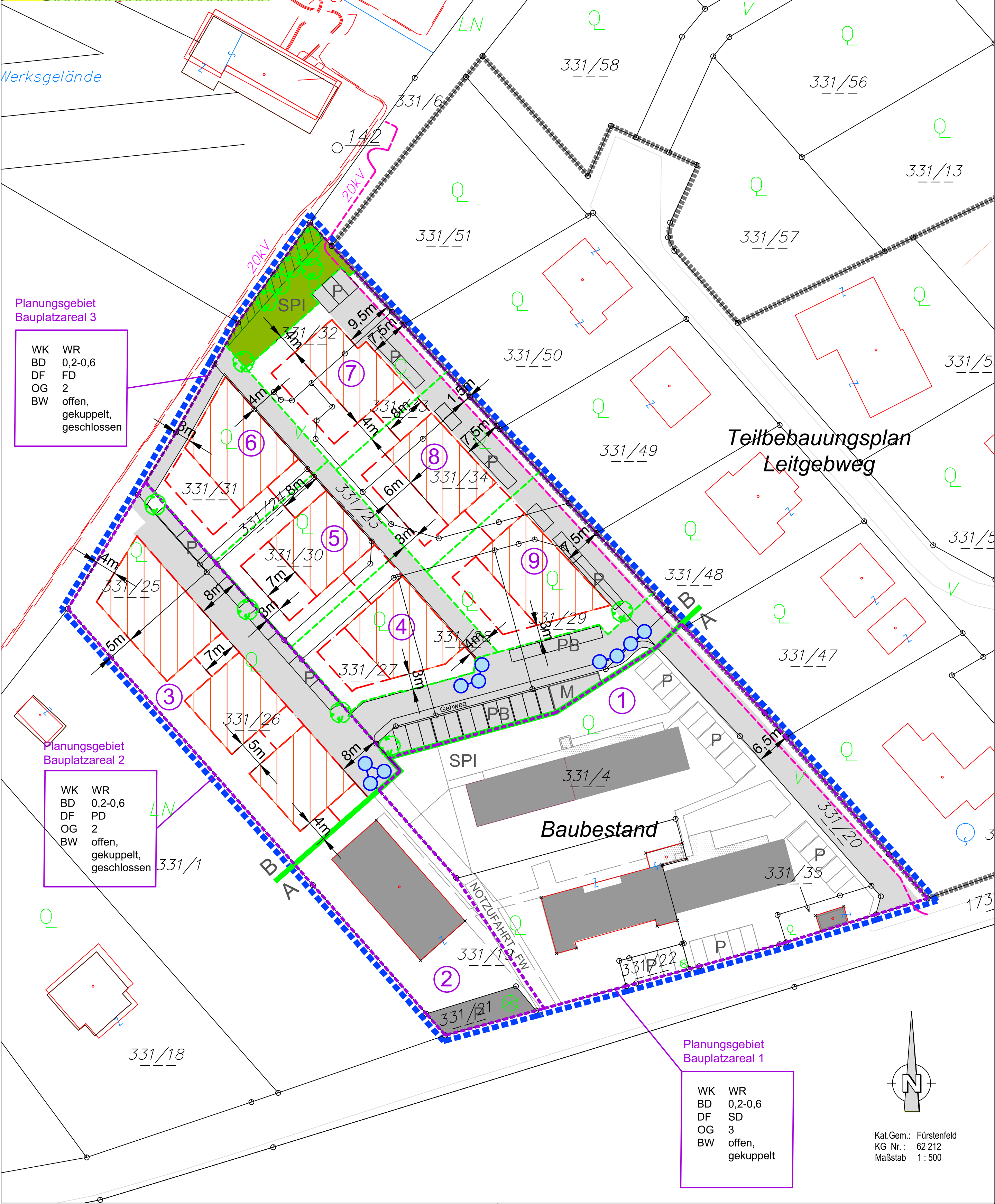
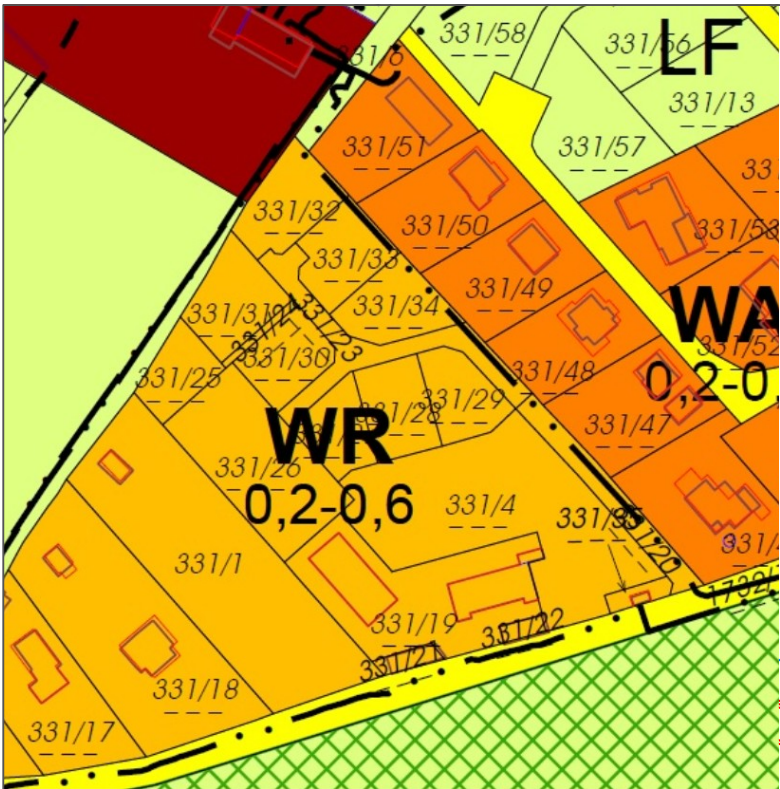
TBP Welsdorfweg - 2. Änderung



gesehen am
21. März 2022



DI Dr. Birgit Skerbetz eh.



PLANZEICHENLEGENDE

ERSICHTLICHMACHUNGEN

- Verkehrsfläche lt. FWP
- Gebäude lt. FWP
- Grundstücke und Gebäude lt. Kataster
- Straßenbezeichnung lt. Kataster
- Stromleitungen Stadtwerke FF

FESTLEGUNGEN DER GEMEINDE

- Geltungsbereich des Teilbebauungsplans
- Baufeld A = Baubestand auf Grundlage Wettbewerb
Baufeld B = Neuplanung
- Bauplatzareale 1, 2, 3
1 = Geschößwohnbau
2 = Reihenhäuser
3 = Eigenheime in verdichteter Bauweise
- geplante Grundstücksteilung
- Baulandareale innerhalb von Baugrenzzlinien (Maße in Meter);
Anzahl der maximal zulässigen oberirdischen Geschosse 1
- Baulandareale innerhalb von Baugrenzzlinien (Maße in Meter);
Anzahl der maximal zulässigen oberirdischen Geschosse 2
- SPI: Spielplatz, Quartierstreff
- Sichtschutzhecke / Erdwall zum Umspannwerk
- M: Müllsammelstelle
- NUTZUNGSSCHABLONE
- Verkehrsfläche
innere Erschließung
- Parkierung Situierungsvorschlag
PB=Besucherparkplätze
- Baumpflanzung
Situierungsvorschlag
- Oberflächenwasserretention
Situierungsvorschlag Pufferspeicher gemäß vorliegendem Konzept
- WK: Widmungskategorie
BD: Bebauungsdichterahmen
DF: Dachform: SD=Satteldach, FD=Flachdach, PD=Pultdach
OG: Zahl oberird. Geschosse
BW: Bauweise

PLANUNGSBEHÖRDE	STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD		
PROJEKT	TEILBEBAUUNGSPLAN WELSDORFWEG		
PLANVERFASSER	SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH A: Hauptplatz 10, 8280 Fürstfeld T: 03382 53964 508 E: office@srg-gmbh.at		
DIE BEHÖRDE:	PLANVERFASSER:		
BGM FRANZ JOST	Dipl.-Ing. Daniel Kampus		
PLANINHALT	BEBAUUNGSPLANUNG WOHNBAU		
PLANUNGSPHASE	BESCHLUSS 2. Änderung		
DATEINAME	Fürstfeld/Bebauungspläne\WG_Stadtbergenweg-Teil2\PLAN		
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500	WL	DK	-
PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
	SRG-20ÖR008	01	27.09.2021

TBP Welsdorfweg - 2. Änderung