

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

BAUAMT Fürstenfeld
Eingel. -5. Dez. 2011
Z.



TEILBEBAUUNGSPLAN „Kospachstraße“

3.Änderung

Plan, Wortlaut und Erläuterungsbericht



BESCHLUSS
Dezember 2011

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

VERORDNUNG (WORTLAUT)



TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

Gemäß den §§27 u. 28 in Verbindung mit dem §§ 30 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 22.03.2006 die 1. Änderung des Teilbebauungsplans "Wieskapellenweg" beschlossen. Dieser Teilbebauungsplan betrifft die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke Nr. 635/5, 635/7, 635/9-21, 640/9-22 und 641/5-11 der KG Fürstenfeld.

Die 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Wieskapellenweg“ wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des § 40 Abs.6 Ziff.2. StROG 2010 i.d.g.F. in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und am 29.06.2011 beschlossen.

Die 3. Änderung des Teilbebauungsplans und Umbenennung in „Teilbebauungsplan Kospachstraße“ 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 14.12.2011 beschlossen.

Der Teilbebauungsplan in der Fassung 3. Änderung besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung, GZ.: 24/02/11 verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein.

§1 Inhalt des Wortlauts

Dieser Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

§2 Festlegung des betroffenen Gebietes

Der Teilbebauungsplan erstreckt sich auf den im Planwerk als Planungsraum gekennzeichneten Bereich der KG Fürstenfeld, welcher im Flächenwidmungsplan 3.0 als vollwertiges Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet“ „WR“ mit einer Dichte von 0,2 – 0,4 und 0,2 – 0,8 ausgewiesen ist.

Gegenstand der 2. Änderung des Teilbebauungsplans Kospachstraße ist die Bauparzellen 1 bis 3 die zu zwei Bauparzellen mit der Gst.-Nr. 635/21 und 635/19

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"



zusammengefasst werden. Die Abgrenzungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Die 3. Änderung des Teilbebauungsplans umfasst:

- a) den gesamten Planungsraum betreffend die Gebäudehöhe und die Dachform und
- b) die Parzellen Nr. 28-29 sowie 34-35 betreffend Baugrenzlinie und Bebauungsweise.

§3 Festlegungen für den Planungsraum

- (1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:
Nutzungen im Rahmen der Kategorie "Reines Wohngebiet"
- (2) Bauweise:
Offene Bauweise
Gekuppelte oder offene Bauweise auf Parz. 4-5, 22-23, 26-27, **28-29**, 30-31, 32-33, **34-35**.
Nebengebäude sind freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.
- (3) Grundstücksabstände:
Lt. Baugrenzlinien des Teilbebauungsplanes.
- (4) Bebauungsdichte:
Abschnitt I: 0,2 – 0,4
Abschnitt II: 0,2 – 0,8
Abschnitt III: 0,2 – 0,8
- (5) Bebauungsgrad:
Maximal 0,4
- (6) Geschößzahl:
 - I **Maximal 1 Geschoß mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoß (Abschnitt III Parzelle Nr. 35)**
 - II Maximal 1 Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß oder 2 Geschoße mit nicht ausbaufähigen Dachgeschoßen (Abschnitt I, Abschnitt II, Abschnitt III Parzellen Nr. 1 und 3)
 - III Maximal 2 Geschoße mit ausgebautem Dachgeschoß oder 2 Geschoße mit zurückgesetztem Staffelgeschoß (Abschnitt III).
- (7) Dachform/Dachdeckung/Dachneigung
Satteldach, satteldachähnliches Pultdach, **Walmdach** / möglichst rote oder kupferfarbene Materialien, kein Aluminium oder Welleternit / mind. 15°, max. 45° DN.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

In allen Abschnitten sind Hausgruppen zu mind. 4 Häusern als Niedrigenergiehäuser mit Flachdach zulässig.



- (8) Gebäudehöhe maximal:
Hauptgebäude **7,0m** / 9,50m (Staffelgeschoß)
Nebengebäude 4,50m
- (9) Gebäudeformen:
Die Hauptkörper sind als Langhaus auszuführen, bzw. soll eine deutliche Rechteckform bzw. L-Form oder T-Form angestrebt werden.
- (10) Einfriedungen:
Ortsübliche Zäune bis 1,50m, auch Maschendrahtzäune, kein Stacheldraht.
Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen kommissionierungspflichtig.
- (11) Abwässer:
Anschluss an das Ortskanalnetz.
- (12) Meteorwässer:
Versickerung auf eigenem Grund.
Parkplatzentwässerung durch Versickerungsmulden auf eigenem Grund.
- (13) Erschließung:
Die Wege und Verkehrsflächen, sowie die Grundstückszufahrten sind zu befestigen und staubfrei auszubilden.
Die Bodenversiegelung ist im Bereich der Parkplätze durch Verwendung von Verbundsteinen oder Gleichwertigem möglichst gering zu halten.
- (14) Müllsammelplatz:
Ein Sammelplatz für Weißglas und Buntglas ist in der näheren Umgebung vorhanden
- (15) Bio- und Restmüll/ Plastik/Papier:
Bio- und Restmüll, Plastik und Papier werden in Kleinbehältern, in geeigneten Lagerboxen am jeweiligen Grundstück zwischengelagert.

§4 Gestaltung der Baukörper

Hinsichtlich der Vorgaben für Fassaden- und Baukörpergestaltung bestehen keine besonderen vereinheitlichenden Vorgaben, jedoch ist auf das Ortsbild und die bestehende Bebauung hinsichtlich Dach- und Gebäudeform Rücksicht zu nehmen.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"



§5 Gestaltung von Freiflächen

- (1) Gärtnerische Gestaltung
Der gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen ist besonderes Augenmerk zu widmen, dies gilt für die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher.

- (2) Heckenpflanzungen
Strauch- und Heckenpflanzungen sollen vornehmlich aus bodenständigen Sträuchern, wenn möglich aus Blütensträuchern bestehen. Thujen oder andere ausländische Nadelgehölze sind von vornherein auszuschließen.

§6 Sonstige Bewilligungen

Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"



Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graz, Stempfergasse 7

Gesehen am: 28.2.2012
DI. Dr. Skerbelz eu.

§7 Inkrafttreten

Die Verordnung „Teilbebauungsplan Kospachstraße – 3. Änderung“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser:

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister



Arch./Dipl.-Ing.
Friedrich Ohnewein
Stattl. bef. u. beedl. Ziviltechniker
8280 Fürstentfeld

G.Z.: 29/02/11

.....
Arch. DI Friedrich Ohnewein

.....
Werner Gutzwar

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) Allgemeines

Der Teilbebauungsplan "Kospachstraße" wurde auf Basis der bekannt gegebenen Skizze sowie den Festlegungen in den Besprechungen des Bau- und Planungsausschusses erstellt und erstreckt sich auf die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke Nr. 635/5, 635/7, 635/9-21, 640/9-22 und 641/5-11 der KG Fürstenfeld, im Ausmaß von ca. 35.000 m². Im Flächenwidmungsplan 3.00 sind die Flächen der va. Grundstücke als Reines Wohngebiet „WR“ ausgewiesen worden.

Der Teilbebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis dar, um die ggst. Grundstücke zusammen mit der Errichtung der Kanalisation als Reines Wohngebiet "WR" anzuerkennen. Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung der ggst. Grundstücke erreicht. Der ggst. Teilbebauungsplan behandelt das Vorhaben, die ggst. Grundstücke im Rahmen der Kategorie "Reines Wohngebiet" des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.g.F. vornehmlich für Gebäude, die dem Wohnbedarf dienen, zu nutzen und die für diese Nutzung erforderlichen Freiflächen an den Grundstücken vorzusehen. Damit sich die Baukörper und sonstige bauliche Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, wurden entsprechende Vorgaben in den Teilbebauungsplan aufgenommen.

2.) Lage und Aufschließungserfordernisse

Die ggst. Grundstücke liegen in leichter Hanglage und weisen daher keine Aufschließungerschwernisse auf.

Die nördlich an den Planungsraum anschließende Südtirolerstraße, sowie der Wieskapellenweg verfügen bereits über Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen, die in den Planungsraum weitergeführt werden können.

3.) Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen sind aus Gründen der Erhaltung des Landschaftsbildes in offener und gekuppelter Bauweise und die Hauptkörper sind mit Quertrakten in T-Form bzw. in L-

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

Form auszuführen. Die Ausrichtung der Häuser orientiert sich an der Geländestruktur bzw. am Ortsbild.

Grundstücksabstände sind laut Baugrenzlinien und Baufluchtlinien einzuhalten. Um eine Verunstaltung des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind die Abzäunungen auf das notwendige Ausmaß zu beschränken.

Die Anzahl der Geschoße orientiert sich an der bestehenden Bebauung und darf die maximale Geschoßzahl von **1 Vollgeschoß mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoß bzw. 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß** bzw. 2 Vollgeschoßen mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoß nicht überschreiten. Zusätzlich können bei den für den Geschoßwohnungsbau geeigneten Grundstücken (lt. Plandarstellung Bebauungsplan) des Abschnitts III 2 Vollgeschoße und ein zusätzliches Staffelgeschoß errichtet werden. Mit einem Staffelgeschoß ist ein oberirdisches Geschoß gemeint, dass gegenüber dem darunterliegenden Geschoß allseitig zurückspringt und den gedachten 45° Umriss nicht überschreiten darf. Der Rücksprung kann als Terrasse genutzt werden und können in diesem Bereich Gebäudeteile die rein der Erschließung des Staffelgeschoßes dienen errichtet werden. Eine maximale Gebäudehöhe bei Staffelgeschoßen von 9,5 Metern ist einzuhalten und ist diese Höhenentwicklung nur im Bereich der inneren Baugrenzlinie des Abschnitt III gemäß Teilbebauungsplan möglich.

Zusätzlich wurden Niedrigenergiehäuser mit Flachdächern in Hausgruppen zu mind. 4 Häusern als Bauform aufgenommen. Die Situierung der Niedrigenergiehäuser mit Flachdach beschränkt sich auf jene Grundstücke, die gemäß Teilbebauungsplan für eine Anordnung von Hausgruppen zu mind. 4 Häusern geeignet sind. Gemäß Teilbebauungsplan sind die dafür geeigneten Grundstücke von 20 bis 31 nummeriert und befinden sich diese in allen drei Abschnitten.

Die vorgeschlagene Lage der Gebäude ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die im Teilbebauungsplan schematisch dargestellten Baukörper sind als Vorschlag für eine mögliche Bebauung zu verstehen, somit ist die Situierung der Baukörper innerhalb der Baugrenzlinien nicht verbindlich festgelegt, jedoch ist die Baukörperform einzuhalten.

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild zu ermöglichen, sind Dächer mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 15 und maximal 45° auszuführen, wobei für sämtliche Gebäude eine einheitliche Dachneigung und Dachdeckung in Gruppen von zumindest je 4 Häusern anzustreben ist. Die Dachdeckungen haben sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung zu halten und sind möglichst in kleinteiligem und rotem Material auszuführen. Aluminiumblech- und Welleternitdeckungen sind nicht zulässig. Die

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

Hauptfirstrichtungen sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Ausgestaltung der Giebelfelder hat unter Bezug auf das Ortsbild gemauert und verputzt zu erfolgen.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen auf die umgebende Landschaft und die vorhandene Bebauung abzustimmen, des weiteren sind für die Färbelung helle Farbtöne zu wählen. Um das Erscheinungsbild der Gebäude aufzuwerten sind für Öffnungen kontrastierende Farbstellungen zulässig. Von außen sichtbare Holzteile sind in einem der Farbgebung des Baukörpers entsprechenden hell- bis mittelbraunem Farbton zu streichen, können jedoch auch unbehandelt bleiben.

4.) Verkehrsflächen – Rad- und Fußwege, öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Südtirolerstraße, den Wieskapellenweg, die Bergkammstrasse. Die Ausführung bezüglich der Breite ist dem Verwendungszweck anzupassen, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit zu legen ist.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind gemäß Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F auf eigenem Grund vorgesehen, wobei hier zwei PKW-Abstellplätze je Wohnhaus vorgeschlagen werden und auch Parkbuchten in der Wohnstraße ausgeführt werden.

Die fuß- und radläufige Erschließung erfolgt durch den Stichweg zum Prirschweg.

5.) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Leitungen sind generell unterirdisch zu führen.

Die Kanal- und Wasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen, dafür erforderliche Leitungsverlegungen sowie sonstige Leitungsverlegungen für Versorgungsleitungen sind im Zuge des Bauverfahrens abzuhandeln.

Die Entsorgung der Niederschlagswässer soll möglichst auf eigenem Grund erfolgen, wobei die Schaffung von Regenwassersammelanlagen je Wohnhaus vorgeschlagen werden. Die nicht auf eigenem Grund zur Versickerung gelangenden Niederschlagswässer können nach Vorschaltung von Pufferspeichern in die öffentlichen Regenwasserentsorgungsleitungen eingeleitet werden.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN „Kospachstraße“

6.) Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen

Gemäß §28 Abs.2 Zif.4 „Inhalt der Bebauungsplanung“ Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. sind in den Bebauungsplänen jedenfalls die Freiflächen festzulegen.

Des weiteren werden durch die §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. grundsätzlich Belange der Gestaltung von Freiflächen geregelt.

Abzäunungen sind zur besseren Eingliederung in die Landschaft auf das notwendige Ausmaß zu beschränken und, wenn möglich, zu begrünen bzw. mit heimischen Gehölzen auszuführen. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist auf die umliegende Vegetation unbedingt bedacht zu nehmen. Heimische Gehölze und Stauden sollen verwendet werden. Die Verwendung von Thujen und sonstigen ausländischen Gehölzen ist als für die Region untypische Vegetation zu vermeiden. Für Heckenpflanzungen sind vornehmlich attraktive, heimische Blütensträucher zu verwenden.

7.) Kinderspielplatz

Nach Maßgabe der Bestimmungen des §22(5) StROG 1974 bzw. §26(5) StROG 2010 befinden sich öffentlich zugängliche Spielplätze in zumutbarer Entfernung vom Bauland „Kospachstraße“. Im beiliegenden Lageplan sind Entfernung und Situierung der nächstgelegenen Spielplätze dargestellt.

Weiters soll im Bereich des zentralen Platzes eine Grüninsel mit Sitzgelegenheiten vorgesehen werden.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN „Kospachstraße“

6.) Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen

Gemäß §28 Abs.2 Zif.4 „Inhalt der Bebauungsplanung“ Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. sind in den Bebauungsplänen jedenfalls die Freiflächen festzulegen.

Des weiteren werden durch die §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes 1995 i.d.g.F. grundsätzlich Belange der Gestaltung von Freiflächen geregelt.

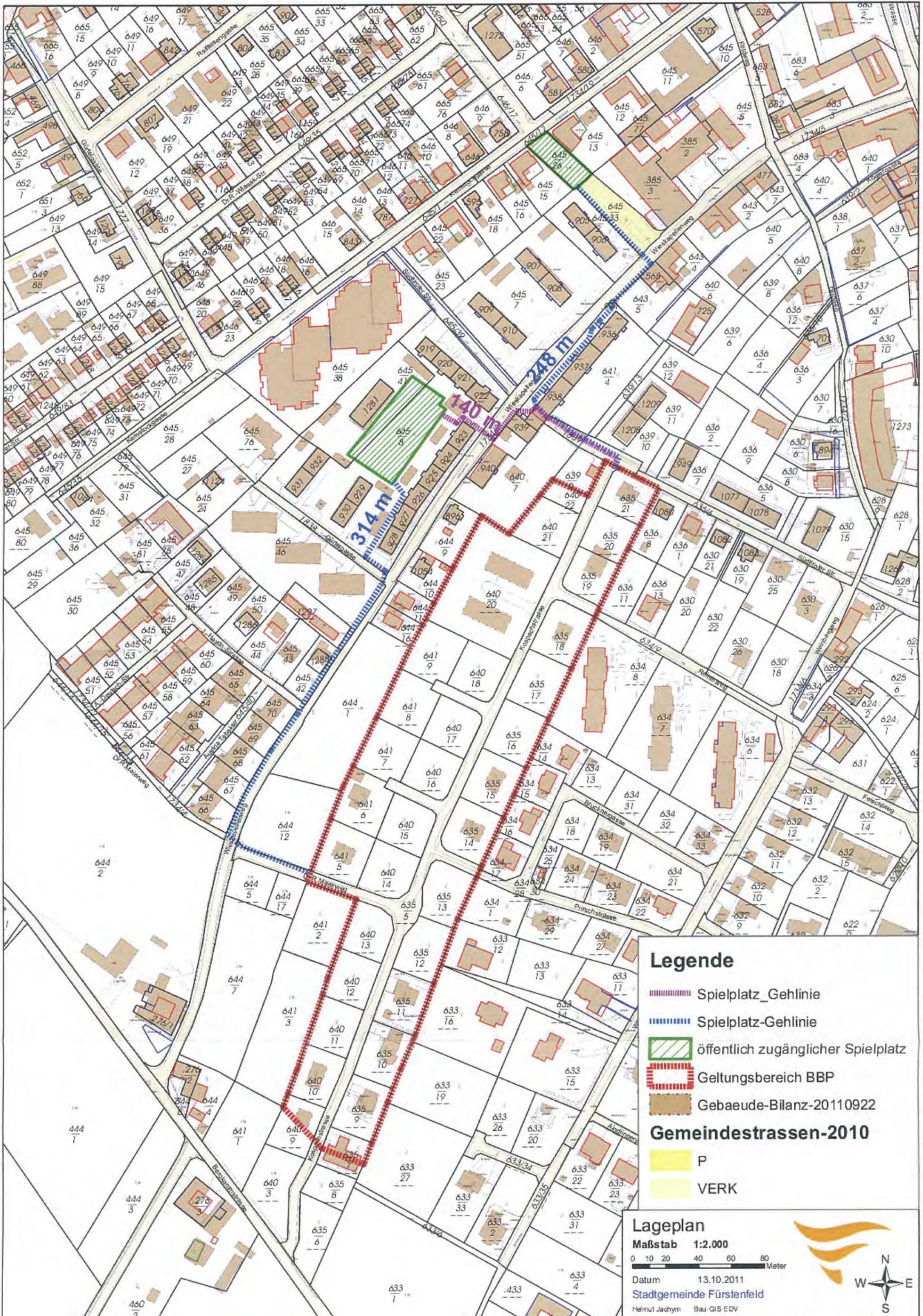
Abzäunungen sind zur besseren Eingliederung in die Landschaft auf das notwendige Ausmaß zu beschränken und, wenn möglich, zu begrünen bzw. mit heimischen Gehölzen auszuführen. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ist auf die umliegende Vegetation unbedingt bedacht zu nehmen. Heimische Gehölze und Stauden sollen verwendet werden. Die Verwendung von Thujen und sonstigen ausländischen Gehölzen ist als für die Region untypische Vegetation zu vermeiden. Für Heckenpflanzungen sind vornehmlich attraktive, heimische Blütensträucher zu verwenden.

7.) Kinderspielplatz

Nach Maßgabe der Bestimmungen des §22(5) StROG 1974 bzw. §26(5) StROG 2010 befinden sich öffentlich zugängliche Spielplätze in zumutbarer Entfernung vom Bauland „Kospachstraße“. Im beiliegenden Lageplan sind Entfernung und Situierung der nächstgelegenen Spielplätze dargestellt.

Weiters soll im Bereich des zentralen Platzes eine Grüninsel mit Sitzgelegenheiten vorgesehen werden.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"



Legende

- Spielplatz_Gehlinie
- Spielplatz-Gehlinie
- öffentlich zugänglicher Spielplatz
- Geltungsbereich BBP
- Gebäude-Bilanz-20110922

Gemeindestrassen-2010

- P
- VERK

Lageplan
 Maßstab 1:2.000
 0 10 20 40 60 80 Meter
 Datum 13.10.2011
 Stadtgemeinde Fürstentfeld
 Helmut Jachym Bau GIS EDV

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

8.) Änderungen des Teilbebauungsplans

1. Änderung (in Rechtskraft seit 01.08.2006)

Die 1.Änderung des seit 12.2.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde aufgrund der Anpassung des Bebauungsplanes an den rechtskräftigen Teilungsplan GZ: 2842.04 sowie der Einführung eines Abschnittes III mit dreigeschoßiger Bauweisung erforderlich.

In Abschnitt III wird auf die umliegende Bebauung bzw. städtebauliche Struktur mit überwiegend Geschoßwohnbauten mit zwei Vollgeschoßen und ausgebautem Dachgeschoß reagiert und gleichzeitig die Abgrenzung zum Abschnitt II im Bereich der bestehenden Wohnhäuser vorgenommen (vgl. Erläuterungsbericht Pkt. 9 Fotodokumentation).

Es sind nun 34 Parzellen anstelle früher 35 Parzellen geplant und die Stichwege im Abschnitt II und III gekürzt.

Zwischen Parzellen 4 und 5 wurde die gekuppelte Bauweise eingeführt, um auf die umgebende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Die Bauform für Niedrigenergiehäuser mit Flachdach wurde in Gruppen zu mind. 4 Häusern ermöglicht, um die aktuellen energiesparenden Bauweisen nicht auszuschließen.

Die Änderungen sind nachstehend im Detail angeführt.

Wortlaut

- (1) rechtskräftige Grundstücksteilung vom 22.09.2004: Grundstücke Nr. 635/5, 635/7, 635/9-21, 640/9-22 und 641/5-11 der KG Fürstenfeld
- (2) rechtskräftige Flächenwidmungsplanänderung vom 12.02.2004: vollwertiges Bauland der Kategorie "Reines Wohngebiet" „WR“
- (3) gekuppelte oder offene Bauweise auf den Parz. 4-5 (635/18-635/17), 22-23 (650/15-641/6), 26-27 (640/17-641/8), 30-31 (640/19-641/10), 32-33 (640/20-641/11).
- (4) Bebauungsdichte: 2. Abschnitt wurde in Abschnitt II und Abschnitt III aufgeteilt, Bebauungsdichte bleibt gleich: 0,2 – 0,8.
- (5) Geschoßanzahl: Im Abschnitt I und Abschnitt II bleibt die zulässige maximale Geschoßanzahl gleich, im Abschnitt III wird sie um ein zurückgesetztes Staffelgeschoß erweitert.
- (6) Dachneigung: Streichung der vom Abschnitt abhängigen unterschiedlichen Neigung
- (7) Gebäudehöhe: Ergänzung für das Staffelgeschoß im Abschnitt III: max. 9,50m

Plan

- (9) Punkte 8.1-5 treffen auch auf Änderungen der Textierung bzw. Darstellung am Plan zu.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

- neu: Grundstücksgrößen, Grundstücksnummern, Lage der Neubau-, Einfahrts-, Zufahrts-, Carport- und Bewuchsvorschläge
- (10) Verkehrsflächenänderung
(Grundlage: Ingenieurbüro DI Rauer, Kospachstrasse Detailprojekt 2004, PlanNr: DE-001-02-11-04-FF):
3 Stichwege verkürzt, Parkbuchten neu angeordnet
Fuß - und Radweg zwischen Südtirolerstrasse und Prirschweg eingezeichnet.
Anbindung an Bergkammstrasse verändert, Verbindung zu Wieskapellenweg eingezeichnet
- (11) 1 Grundstück entfällt, aktuell sind 34 Parzellen.
- (12) Plankopf:
Titel: „Teilbebauungsplan – 1.Änderung“,
Datum: „03 2006“

2. Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist wiederum der Abschnitt III im nördlichen Teil des Bebauungsplans. In diesem, dem Hangfuß zugeordneten Planungsabschnitt, kam es im Zuge der 1. Änderung zu einer Weiterführung der städtebaulichen Struktur in Form und Kubatur der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Geschoßwohnungsbauten. Nur die Bauparzellen Nr. 1 bis 3 wurden in ihrer ursprünglichen Form mit Grundstücksgrößen von ca. 750m² und eingeschobiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß oder 2 Geschoße mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoß belassen. Die Plandarstellung ist mit der Zulässigkeit eines Geschoßes jedoch widersprüchlich zum Wortlaut.

Die 2. des Teilbebauungsplans umfasst, im Sinne einer besseren Einfügung der künftigen Bebauung und Nutzung der gegenständlichen Bauparzellen in den dortigen Umraum bzw. die sich noch entwickelnde städtebauliche Struktur, die Zusammenlegung von drei auf zwei Bauplätze und die Berichtigung der Plandarstellung hinsichtlich der zum rechtskräftigen Wortlaut widersprüchlichen Festlegung der zulässigen Geschoßzahl. (Anmerkung: bei sich widersprechenden Festlegungen hat der Wortlaut Gültigkeit.)

Die Änderungen sind nachstehend im Detail angeführt.

Wortlaut

§ 2: Gegenstand der 2. Änderung des Teilbebauungsplans Wieskapellenweg sind die Bauparzellen 1 bis 3, die nunmehr zu zwei Bauparzellen mit den Gst.-Nr. 635/21 und 635/19 zusammengefasst werden sollen.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

§3 (6): Maximal 1 Geschoß mit ausgebautem Dachgeschoß oder 2 Geschoße mit nicht ausbaufähigen Dachgeschoßen im Abschnitt I und Abschnitt II sowie für die Parzellen Nr. 1 und 3 im Abschnitt III

Plan

- Neue Grundstücksgrenze im Bereich von Gst.Nr. 635/20, dass nunmehr zwischen den Grundstücken Nr. 635/21 und Nr. 635/19 aufgeteilt wird.
- Berichtigung der max. Geschoßzahl gemäß rechtskräftigen Wortlaut von I auf II
- Planzeichen: Gegenstand der 2. Änderung
- Plankopf: 2. Änderung

3. Änderung (gegenständliches Verfahren)

Festgestellt wird, dass seit Rechtskraft des Teilbebauungsplans in der Kospachstraße insgesamt zwei Geschoßwohnungsbauten mit 16 Wohneinheiten sowie 13 Einfamilienwohnhäuser errichtet wurden. Aufgrund der Umsetzungspraxis soll nun der Teilbebauungsplan in Teilbereichen wie folgt nachjustiert werden.

Als maximale Geschosshöhe bei 2-geschossiger Bauweise gilt nun 7,0m statt bisher 6,5m. Eine Mindestgebäudehöhe kann entfallen, da eine derartige Festlegung für das Wohngebiet nicht relevant ist. Angrenzend an den Planungsraum (insbesondere Abschnitt I) sind Bestandsgebäude mit Walmdächern vorhanden, weshalb nunmehr - und da kein Widerspruch zur vorhandenen Bebauung besteht und sich diese Dachform in das Gesamterscheinungsbild des dortigen Siedlungsbereiches einfügt - auch das Walmdach als zulässige Dachform festgelegt wird.

Die Stadtgemeinde hat in Erwägung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bzw. um die Erhöhung des Anteils von flächensparenden Wohnbauformen (Geschosswohnbau, verdichtete Wohnbauformen) zu ermöglichen, eine gekuppelte Bauweise für die Bauplätze Nr. 28 und 29 festgelegt. Mit der besseren Ausnutzung von Bauland schließt diese Festlegung aus städtebaulicher Sicht an die vorhandene Bebauung im Planungsgebiet und an die Bebauungsformen im unmittelbaren Anschluss daran an.

Durch die Stadtgemeinde konnte der ursprünglich geplante Kinderspielplatz nicht realisiert werden, weil sich die dafür vorgesehene Grundstückfläche in Privatbesitz befindet. Inzwischen stellt dieses Grundstück eine ungepflegte Wiesenfläche im Einfahrtbereich zum Planungsgebiet dar. Um eine nachteilige Beeinträchtigung des dortigen Orts- und Landschaftsbildes auf Dauer zu vermeiden soll diese Flächen nunmehr für eine Bebauung freigegeben werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit eignet sich dieses Grundstück nur für die Errichtung eines Nebengebäudes oder Zubaues, weshalb eine gekuppelte Bauweise in Verbindung mit dem

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

Nachbargrundstück möglich sein soll. Mit den neu festgelegten Baugrenzlinien kann ein zukünftiger Baukörper an die Kospachstraße bis zu 4m, an der westlichen Grundgrenze bis zu 3m und unter Einhaltung der baugesetzlichen Regelungen und Nachbarschaftsrechte bis an die nördliche Grundgrenze heranreichen. Die maximale Geschoßhöhe auf Bauparzelle Nr. 34 beträgt maximal 2 Vollgeschosse mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss, auf Bauparzelle Nr. 35 maximal 1 Vollgeschoss mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss.

Die Änderungen sind in gegenständlichem Verordnungstext in Druckschrift **fett** dargestellt und nachstehend im Detail angeführt.

Deckblatt: TEILBEBAUUNGSPLAN „**Kospachstraße**“ „Wieskapellenweg“

Wortlaut:

§2: Der Teilbebauungsplan erstreckt sich auf **den im Planwerk als Planungsraum gekennzeichneten Bereich die Grundstücke bzw. die Teilflächen der Grundstücke Nr. 635/5, 635/7, 635/9-21, 640/9-22 und 641/5-11** der KG Fürstenfeld,...

Die 3. Änderung des Teilbebauungsplans betritt den gesamten Planungsraum betreffend die Gebäudehöhe und die Dachform und die Parzellen Nr. 28-29 sowie 34-35 betreffend Baugrenzlinie und Bebauungsweise.

§3(2) Bauweise: gekuppelte oder offene Bauweise auf Parz. **4-5 (~~635/18-635/17~~), 22-23 (~~650/15-641/6~~), 26-27 (~~640/17-641/8~~), 28-29, 30-31 (~~640/19-641/10~~), 32-33 (~~640/20-641/11~~), 34-35.**

§3(6) Geschoßzahl:

**I Maximal 1 Geschoß mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoß
(Abschnitt III Parzelle Nr. 35)**

§3(7) Dachform

Satteldach, satteldachähnliches Pultdach, **Walmdach**

§3(8) Gebäudehöhe: ~~minimal~~/**maximal**

Hauptgebäude: ~~3,50m/ 6,50m~~ **7,0m** / 9,50m (Staffelgeschoß)

Nebengebäude: ~~3,00m/ 4,50m~~

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

TEILBEBAUUNGSPLAN „Kospachstraße“

Erläuterungen:

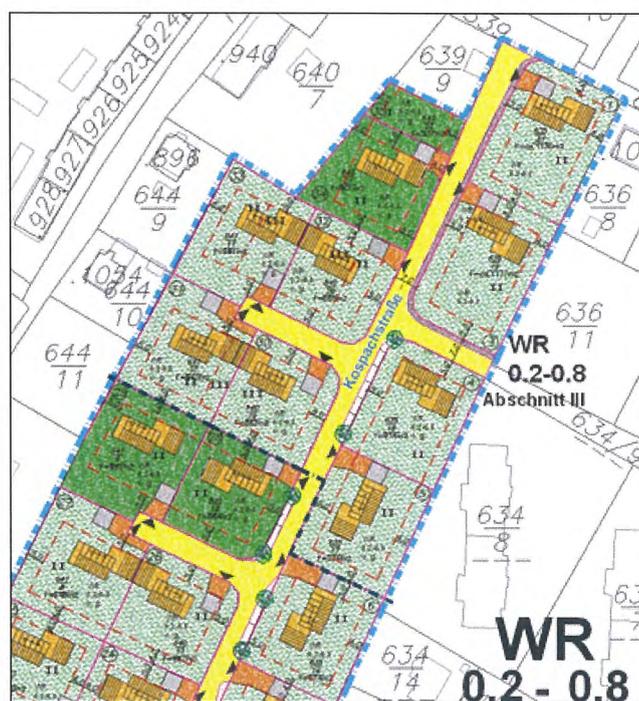
7. Kinderspielplatz: Nach Maßgabe der Bestimmungen des §22(5) StROG 1974 bzw. §26(5) befinden sich öffentlich zugängliche Spielplätze in zumutbarer Entfernung vom Bauland „Kospachstraße“. Im beiliegenden Lageplan sind Entfernung und Situierung der nächstgelegenen Spielplätze dargestellt. Der Kinderspielplatz soll im nördlichen Bereich des Planungsgebietes mit ca. 307 m² errichtet werden.

Plan:

- Planzeichen:
 - neues Planzeichen für „Gegenstand der 3. Änderung“
 - Ergänzung des Wortes „Vorschlag“ für Zufahrt, Einfahrt und Carport
 - Planungsraum – Sichtbarkeit verbessert
- Benennung der Erschließungsstraße = Kospachstraße
- Plankopf: 3. Änderung, Teilbebauungsplan Kospachstraße
- Plandarstellung IST-SOLL:



IST



SOLL

- Bauparzelle Nr. 34 – 35: gekuppelte Bauweise, Baugrenzlinie reduziert auf 4,0m bzw. 3,0m und 0,0m zum Nachbargrundstück, Spielplatz entfällt; Geschöße reduziert von maximal III auf maximal II bzw. maximal I
- Bauparzelle Nr. 28 – 29: gekuppelte Bauweise, Baugrenzlinie.

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

9.) Bestandserhebung / Fotodokumentation



Blick vom Hang Richtung Norden (2006)



Blick entlang Wieskapellenweg Richtung Norden (2006)

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"



Blick vom Wieskapellenweg Richtung Osten (2006)



Zufahrt von Südtirolerstraße mit Blick Richtung Westen (2006)



Zufahrt von Südtirolerstraße mit Blick Richtung Osten (2006)

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

Bestandserhebung 2011



(Pfeile in Blickrichtung)

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD TEILBEBAUUNGSPLAN "Kospachstraße"

Dachformen:



Planungsgebiet Kospachstraße: Blickrichtung Nord.

Bauplätze Nr. 11, 12, 13, 14



**Dachformen: Satteldach,
satteldachähnliches Pultdach,
Walmdach**

Bauplatz Nr. 10, dahinter
Nachbargrundstück bebaut
(Walmdach)



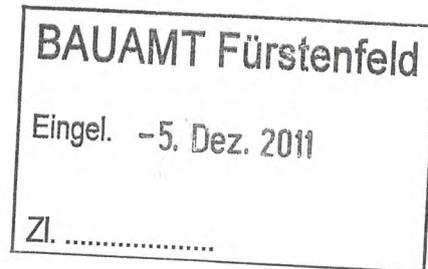
PLANDARSTELLUNG

Teilbauungsplan
(siehe Originaldokument)

EINWANDBEHANDLUNG
3. Änderung Teilbebauungsplan „Kospachstraße“

Gemeinderatssitzung vom 14.12.2011

Beilage zur GR - Sitzung



STADTGEMEINDE
Fürstenfeld

3. Änderung
Teilbebauungsplan
„Kospachstraße“

EINWANDBEHANDLUNG

Beilage „A“ zum Tagesordnungspunkt Nr. 25.) a)
Gemeinderatssitzung vom 14.12.2011

EINWANDBEHANDLUNG
3. Änderung Teilbebauungsplan „Kospachstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

I) ÖFFENTLICHE EINWENDUNGEN/STELLUNGNAHMEN.....	3
1) Fachabteilung 13 B	3
II) PRIVATE EINWENDUNGEN	5
1) Herr Perner Ferdinand, Kospachstraße 24, 8280 Fürstenfeld	5
III) ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER AUFLAGE.....	6

EINWANDBEHANDLUNG
3. Änderung Teilbebauungsplan „Kospachstraße“

PRÜFUNG der eingelangten Einwände
VORLAGE für den Gemeinderat

I) Öffentliche Einwendungen/Stellungnahmen

1) Fachabteilung 13 B

8010 Graz, Stempfergasse 7/ I. Stock; GZ: FA13B-55.05-4/2011-152; Schreiben vom 16.11.2011, per E-Mail.

Auch wenn durch die ggst. Bebauungsplan-Änderung die Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplans im Wesentlichen erhalten bleibt, so bleiben die Abänderungen in den Erläuterungen hinsichtlich der dafür maßgeblichen Begründungen gänzlich unkommentiert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen nur aufgrund geänderter Gesetzeslage bzw. geänderter Planungsvoraussetzungen möglich sind. Aus der Abänderung eines Bebauungsplanes dürfen sich keinesfalls individuelle Begünstigungen ergeben, sondern dürfen dafür ausschließlich objektive Kriterien im öffentlichen Interesse maßgebend sein. Dies insbesondere unter Hinweis auf die gebotene Gleichbehandlung der Betroffenen sowie die Rechtssicherheit für die Normunterworfenen.

Für eine vorbehaltlose Akzeptanz der ggst. Bebauungsplan-Änderung bedarf es somit einer umfassenden Ergänzung des Erläuterungsberichtes im Sinne des o.a. Sachverhalts.

EINWANDBEHANDLUNG

3. Änderung Teilbebauungsplan „Kospachstraße“

Befund & Gutachten:

Im Wesentlichen umfasst die 3. Änderung des Teilbebauungsplans folgende Punkte:

1. Für die Bauplätze Nr. 28 und 29 soll nunmehr eine gekuppelte Bauweise zulässig sein.
2. Die Bauparzelle im Einfahrtsbereich der Kospachstraße ist nicht mehr als Kinderspielplatz vorgesehen, sondern soll einer Bebauung zugeführt werden.
3. Erweiterung der zulässigen Dachformen um Pultdächer und Walmdächer.

ad 1.: Die Stadtgemeinde hat in Erwägung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bzw. um die Erhöhung des Anteils von flächensparenden Wohnbauformen (Geschosswohnbau, verdichtete Wohnbauformen) zu ermöglichen, eine gekuppelte Bauweise für die Bauplätze Nr. 28 und 29 festgelegt. Mit der besseren Ausnutzung von Bauland schließt diese Festlegung aus städtebaulicher Sicht an die vorhandene Bebauung im Planungsgebiet und an die Bebauungsformen im unmittelbaren Anschluss daran an.

ad 2.: Seitens der Stadtgemeinde konnte der ursprünglich geplante Kinderspielplatz nicht realisiert werden, weil sich die dafür vorgesehene Grundstückfläche in Privatbesitz befindet. Inzwischen stellt dieses Grundstück eine ungepflegte Wiesenfläche im Einfahrtsbereich zum Planungsgebiet dar. Um eine nachteilige Beeinträchtigung des dortigen Orts- und Landschaftsbildes auf Dauer zu vermeiden soll diese Flächen nunmehr für eine Bebauung freigegeben werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit eignet sich dieses Grundstück nur für die Errichtung eines Nebengebäudes oder Zubaus, weshalb eine gekuppelte Bauweise in Verbindung mit dem Nachbargrundstück möglich sein soll.

ad 3.: Befund & Gutachten siehe Punkt 2 gegenständlicher Einwendungsbehandlung (Private Einwendung von Herrn Perner Ferdinand).

Vorschlag des Raumplaners zur Einwandbehandlung:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld möge der Einwendung der FA13B stattgeben und der Ergänzung des Erläuterungsbereiches entsprechend o.a. Befund & Gutachten zustimmen.

EINWANDBEHANDLUNG
3. Änderung Teilbebauungsplan „Kospachstraße“

II) Private Einwendungen

1) Herr Perner Ferdinand, Kospachstraße 24, 8280 Fürstenfeld

Ich bin Eigentümer der Bauparzelle 641/6. als ich mein Haus seinerzeit gebaut habe wollte ich ein Haus mit einem Pultdach bauen. Dies wurde mir jedoch durch den Teilbebauungsplan verwehrt, da nur bei einer Bebauung in der Gruppe ein Flachdach möglich gewesen wäre. Östlich meiner Parzelle befinden sich die bislang unbebauten Bauparzellen Nr. 640/15 und 640/14.

Ich spreche mich gegen die Zulässigkeit der Pult- und Walmdächer für die anrainenden Parzellen 640/15 und 640/14 aus, da diese Dachformen eine wesentlich größere Beschattung für meine Parzelle bedeuten würden, als bei einem Satteldach.

Gegen die vorgesehenen Änderungen betreffend die restlichen Parzellen im Planungsraum erhebe ich keine Einwände.

Befund & Gutachten:

Festgestellt wird, dass in der umliegenden Bebauung Wohngebäude mit Walmdächern und solche mit Pultdächern vorhanden sind und sich diese Dachformen in das Gesamterscheinungsbild des Siedlungsbereiches gut einfügen würden. Pultdächer bewirken jedoch gegenüber den derzeit festgelegten Dachformen eine größere Beschattung, weshalb zur Wahrung der Nachbarinteressen hinsichtlich Besonnung von einer Festlegung des Pultdaches Abstand genommen werden sollte. Walmdächer hingegen würden die Besonnung der Nachbargrundstücke sogar begünstigen, da die Giebelseiten auch abgeschrägt sind. Bei einem Besprechungstermin am 29.11.2011 im Bauamt Fürstenfeld hat Herr Perner Ferdinand der vorangeführten Argumentation zugestimmt und zog daraufhin seinen Einwand betreffend Walmdächer zurück (Niederschrift Bauverwaltung Fürstenfeld, Zahl: 131-9/193/8-2011).

Vorschlag des Raumplaners zur Einwandbehandlung:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld möge dem Einwand stattgeben und das Walmdach als mögliche Dachform festlegen.

EINWANDBEHANDLUNG

3. Änderung Teilbebauungsplan „Kospachstraße“

III) Änderungen gegenüber der Auflage

- Der Gemeinderat hält fest, dass der Wortlaut bzw. der Erläuterungsbericht um die **gelb** hinterlegte Passage gekürzt bzw. um die **roten** dargestellten Textpassagen ergänzt wurde:

WORTLAUT

§3 Festlegungen für den Planungsraum

- (7) Dachform/Dachdeckung/Dachneigung
Satteldach, satteldachähnliches Pultdach **oder Pultdach, Walmdach** / möglichst rote oder kupferfarbene Materialien, kein Aluminium oder Welleternit / mind. 15°, max. 45° DN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

8.) Änderungen des Teilbebauungsplans

3. Änderung (gegenständliches Verfahren)

Festgestellt wird, dass seit Rechtskraft des Teilbebauungsplans in der Kospachstraße insgesamt zwei Geschößwohnungsbauten mit 16 Wohneinheiten sowie 13 Einfamilienwohnhäuser errichtet wurden. Aufgrund der Umsetzungspraxis soll nun der Teilbebauungsplan in Teilbereichen wie folgt nachjustiert werden.

~~Nunmehr soll eindeutig klargestellt werden, dass generell Pultdächern und nicht nur satteldachähnliche Pultdächer zulässig sind und eine~~ **Als** maximale Geschosshöhe, bei 2-geschossiger Bauweise gilt 7,0m statt bisher 6,5m. Eine Mindestgebäudehöhe kann entfallen, da eine derartige Festlegung für das Wohngebiet nicht relevant ist. Angrenzend an den Planungsraum (insbesondere Abschnitt I) sind Bestandsgebäude mit Walmdächern vorhanden, weshalb nunmehr - und da kein Widerspruch zur vorhandenen Bebauung besteht und **sich diese Dachform in das Gesamterscheinungsbild des dortigen Siedlungsbereiches einfügt** - auch das Walmdach als zulässige Dachform festgelegt wird.

~~Aufgrund des großen Erfolges mit den Starthilfewohnungen des geförderten Wohnbaues sollen nun zwei weitere Geschößwohnungsbauten auf den Nachbarparzellen errichtet werden. Für die Bauparzellen 28-29 wurden daher die Baugrenzlinie so abgeändert, dass nun eine gekuppelte Bauweise möglich ist. Aus~~

EINWANDBEHANDLUNG

3. Änderung Teilbebauungsplan „Kospachstraße“

~~raumplanerischer Sicht steht einer Weiterführung der städtebaulichen Struktur in Form und Kubatur der auf den Nachbargrundstücken Parz. Nr. 30-31 und 32-33 vorhandenen Geschößwohnungsbauten nichts entgegen.~~

Die Stadtgemeinde hat in Erwägung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bzw. um die Erhöhung des Anteils von flächensparenden Wohnbauformen (Geschosswohnbau, verdichtete Wohnbauformen) zu ermöglichen, eine gekuppelte Bauweise für die Bauplätze Nr. 28 und 29 festgelegt. Mit der besseren Ausnutzung von Bauland schließt diese Festlegung aus städtebaulicher Sicht an die vorhandene Bebauung im Planungsgebiet und an die Bebauungsformen im unmittelbaren Anschluss daran an.

Durch die Stadtgemeinde konnte der ursprünglich geplante Kinderspielplatz nicht realisiert werden, weil sich die dafür vorgesehene Grundstückfläche in Privatbesitz befindet. Inzwischen stellt dieses Grundstück eine ungepflegte Wiesenfläche im Einfahrtsbereich zum Planungsgebiet dar. Um eine nachteilige Beeinträchtigung des dortigen Orts- und Landschaftsbildes auf Dauer zu vermeiden soll diese Flächen nunmehr für eine Bebauung freigegeben werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit eignet sich dieses Grundstück nur für die Errichtung eines Nebengebäudes oder Zubaus, weshalb eine gekuppelte Bauweise in Verbindung mit dem Nachbargrundstück möglich sein soll. Mit den neu festgelegten Baugrenzlinien kann ein zukünftiger Baukörper ~~Da in zumutbarer Entfernung vom Bauland „Kospachstraße“ öffentlich zugängliche Spielplätze vorhanden sind (siehe Planbeilage), kann der ursprünglich im Bebauungsplan dargestellte Spielplatz entfallen. Das diesbezügliche Grundstück wird nun dem Nachbargrundstück zugeschlagen. Auf diesem schmalen Grundstück ist die Errichtung eines Nebengebäudes geplant, dass aufgrund der festgelegten Baugrenzlinie~~ an die Kospachstraße bis zu 4m, an der westlichen Grundgrenze bis zu 3m und unter Einhaltung der baugesetzlichen Regelungen bis an die nördliche Grundgrenze heranreichen. Die maximale Geschößhöhe auf Bauparzelle Nr. 34 beträgt maximal 2 Vollgeschosse mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss, auf Bauparzelle Nr. 35 maximal 1 Vollgeschoss mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss.

EINWANDBEHANDLUNG

3. Änderung Teilbebauungsplan „Kospachstraße“

Zusammenfassung

Vorschlag für den Gemeinderatsbeschluss

- *Der Gemeinderat geht in Erwägung der Raumordnungsgrundsätze nach den §§ 1, 3, 19, 21, 25, 28, 33, in Verbindung mit den §§ 24, 38, 39, 40 und 41 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 i.d.g.F. in Übereinstimmung mit seinem Aufgabenbereich als gewähltes Organ der von ihm vertretenen Bevölkerung nach dem Grundsatz vor, der Bevölkerung entsprechende Beschäftigungs-, Wohn- und Erholungsmöglichkeiten zu schaffen.*

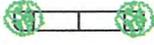
Weiters gehört es zu den vornehmlichen Pflichten des Gemeinderates, die Grundvoraussetzungen für eine lokale, wirtschaftliche Basis zu gewährleisten und die vorhandenen natürlichen Ressourcen bedarfsorientiert und ressourcenschonend zu nutzen.

Daher ist im Sinne des Raumordnungsgesetzes die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes mit einer nachhaltigen und bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeindewohles zu gewährleisten.

Daher beschließt der Gemeinderat den Einwendungen, wie in den va. Punkten im Befund angeführt, stattzugeben.

 Arch. Dipl.-Ing.
Friedrich Oppenheim
Stadt. bef. u. baur. Ziviltechniker
8280 Fussenfeld

Legende:

- ■ ■ Planungsraum
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenzen lt. Verm. GZ 2842-1.04 vom 22.09.2004
- - - Grundstücksteilung geplant, 2. Änderung BBP (Parz. 1 u. 3)
- · - · Baugrenzlinie
- ↔ Hauptfirstrichtung
- - - Bauabschnitt 2 (Konzept)
- · - · Bebauungsdichte-Teilung, Abschnitte I-III
- o. g. Bauungsweise: o. offen g. gekuppelt
- L (WR) 0.2-0.4 Bebauungsdichte
- II max. Geschößzahl
-  Parkplätze
-  Neubauten u. Situierung (Vorschlag)
-  Bauparzellen
-  Einfahrt (Vorschlag)
-  Carport (Vorschlag)
-  Zufahrt (Vorschlag)
-  Verkehrsflächen
-  Grünfläche
-  Grundstücksfläche
-  3. Änderung Bebauungsplan
-  Rad und Fußweg
-  Bewuchs

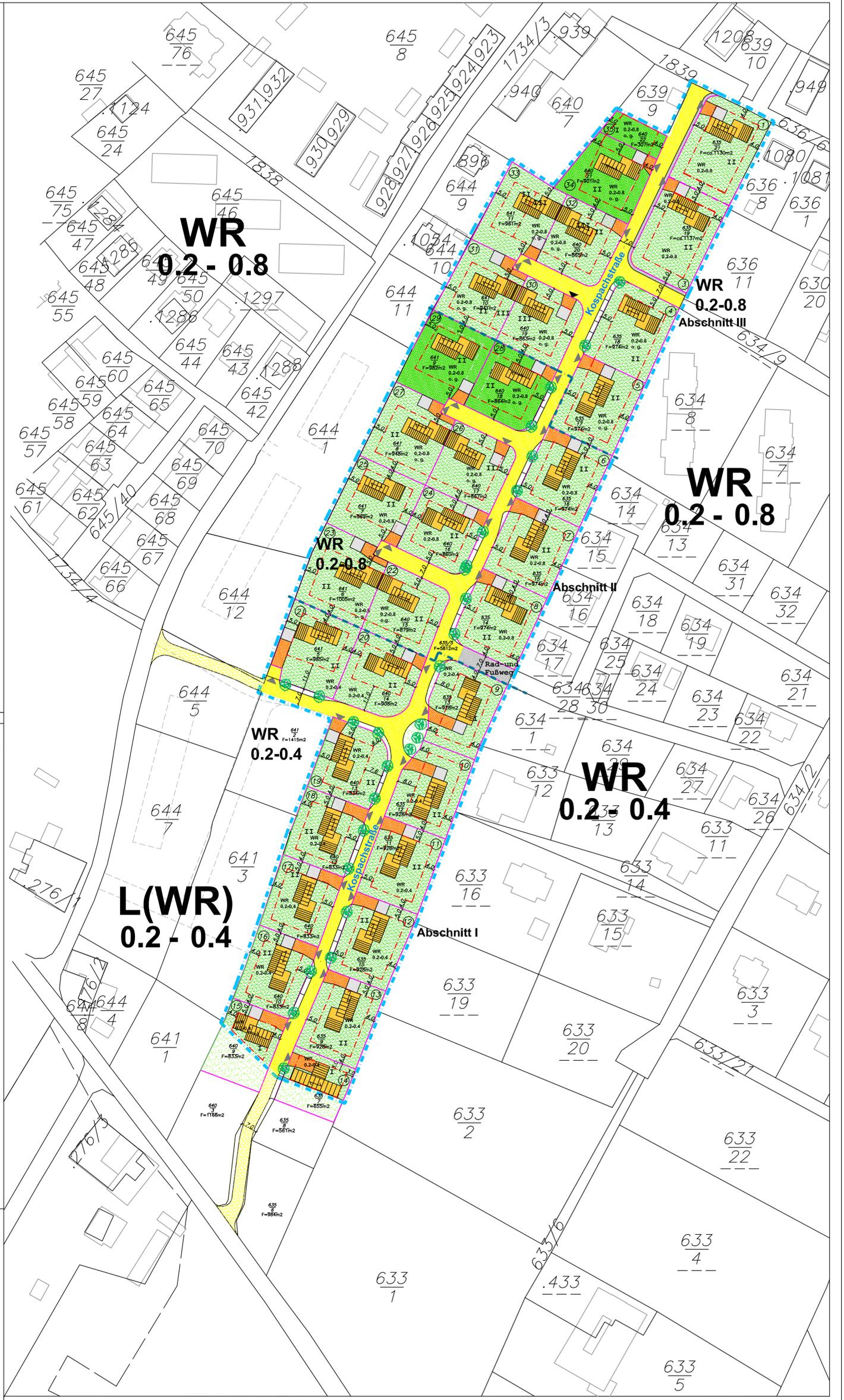
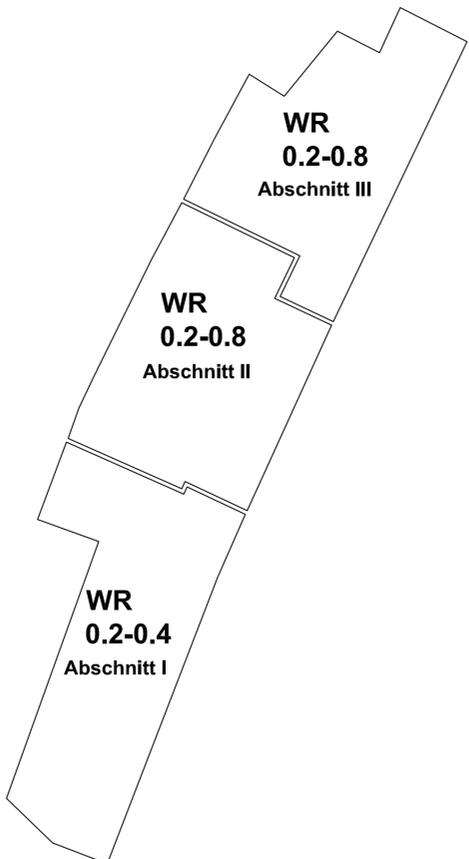
Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Handwritten signature)
(Werner Gukwar)



PLANVERFASSER :

		ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEWEIN 8280 FUERSTENFELD, HAUPTPLATZ 10 TEL. 03382 - 5 39 64	
GEZEICHNET : ID/SM/WP	TEILBEBAUUNGSPLAN - 3.Änderung		MASZSTAB : 1:1000
DATUM : 14.12.2011	PROJEKT : Kospachstraße		PROJEKT NR.: GZ.: 24/02/11
GEPRÜFT : FO	PLANINHALT : TEILBEBAUUNGSPLAN, LEGENDE		PLAN NR.: 3. Änderung BESCHLUSS



Legende:

- - - Planungsraum
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenzen lt. Verm. GZ 2842-1.04 vom 22.09.2004
- Grundstücksteilung geplant, 2. Änderung BBP (Parz. 1 u. 3)
- - - Baugrenzlinie
- Hauptfirstrichtung
- - - Bauabschnitt 2 (Konzept)
- - - Bebauungsdichte-Teilung, Abschnitte I-III
- o. g. Bauungsweise: o. offen g. gekuppelt
- L(WR) 0.2-0.4 Bauungsdichte
- II max. Geschosßzahl
- Parkplätze
- Neubauten u. Sittuierung (Vorschlag)
- Bauparzellen
- Einfahrt (Vorschlag)
- Carport (Vorschlag)
- Zufahrt (Vorschlag)
- Verkehrsflächen
- Grünfläche
- Grundstücksfläche
- 3. Änderung Bebauungsplan
- Rad und Fußweg
- Bewuchs

PLANVERFASSER :



ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEWEIN
8280 FUERSTENFELD, HAUPTPLATZ 10
TEL. 03382 - 5 39 64

GEZEICHNET :	TEILBEBAUUNGSPLAN - 3.Änderung	MASZSTAB :	1:1000
DATUM :	14.12.2011	PROJEKT NR. :	Kospachstraße
GEPRÜFT :	FO	GZ.:	24/02/11
PLANINHALT :	TEILBEBAUUNGSPLAN, LEGENDE	PLAN NR.:	3. Änderung BESCHLUSS