

ZT



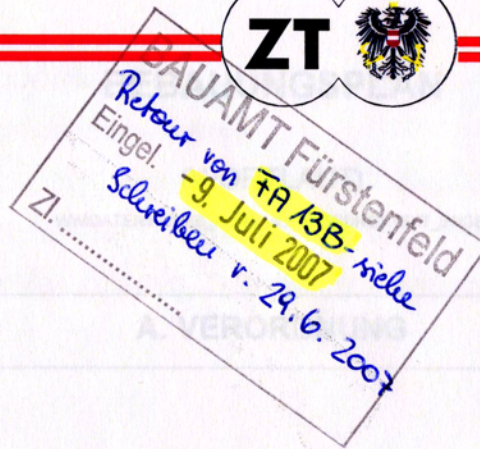
8280 Fürstenfeld, Klostergasse 30/2
Tel. 03382 / 51717-0, Fax DW-17

8362 Übersbach 192, Tel. 03387 / 2252

e-mail: office@diboder.at

AUSFERTIGUNG

C



BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. -6. Sep. 2005

Zl.

BEBAUUNGSPLAN

Wortlaut

„KÖBERLGRÜNDE FÜRSTENFELD“

Grundstücke Nr. 633/2, 633/20, 633/4, 633/26, 633/6
KG. 62 212 Fürstenfeld

Auftraggeber:

Karl – Heinz Strobl
Altenmarkt 66
8280 Fürstenfeld

Inhalt:

A. Verordnung
B. Erläuterungen

DIPL.-ING. WILLIBALD BODER
Staatlich befugter und beeideter
Zivilingenieur für Bauwesen
8362 Übersbach 192
8280 Fürstenfeld, Klostergasse 30

BEBAUUNGSPLAN

(WORTLAUT)

WW/DATEN/FF/BEB_PLAN_VERORDNUNGSTEXT_01/GEI

A. VERORDNUNG

Gem. § 27 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 i.d.l.g.F. hat der Stadtgemeinderat der Stadt Fürstenfeld in seiner Sitzung vom einstimmig beschlossen den Entwurf des nachstehenden Bebauungsplanes zum Zwecke der Anhörung in der Zeit vom bis öffentlich aufzulegen.

§ 1 Die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes, verfaßt von Ziv. Ing. DI Willibald Boder, Kloostergasse 30/II, 8280 Fürstenfeld bildet einen integrativen Bestandteil dieser Verordnung.

Ziv.Ing.Büro DI Willibald Boder - GZ: 03 04 28

„Köberlgründe Fürstenfeld“ – Bebauungsplan

Pl. Nr. 1 „Verordnungsplan“, Lageplan 1:500 v. 04.05.2005

§ 2 Geltungsbereich:

- (1) Der Bebauungsplan erstreckt sich auf die Grundstücke Nr. 633/2, 633/20, 633/26, 633/4 und 633/6 der KG. 62 212 Fürstenfeld.
- (2) Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

§ 3 Begriffsbestimmungen:

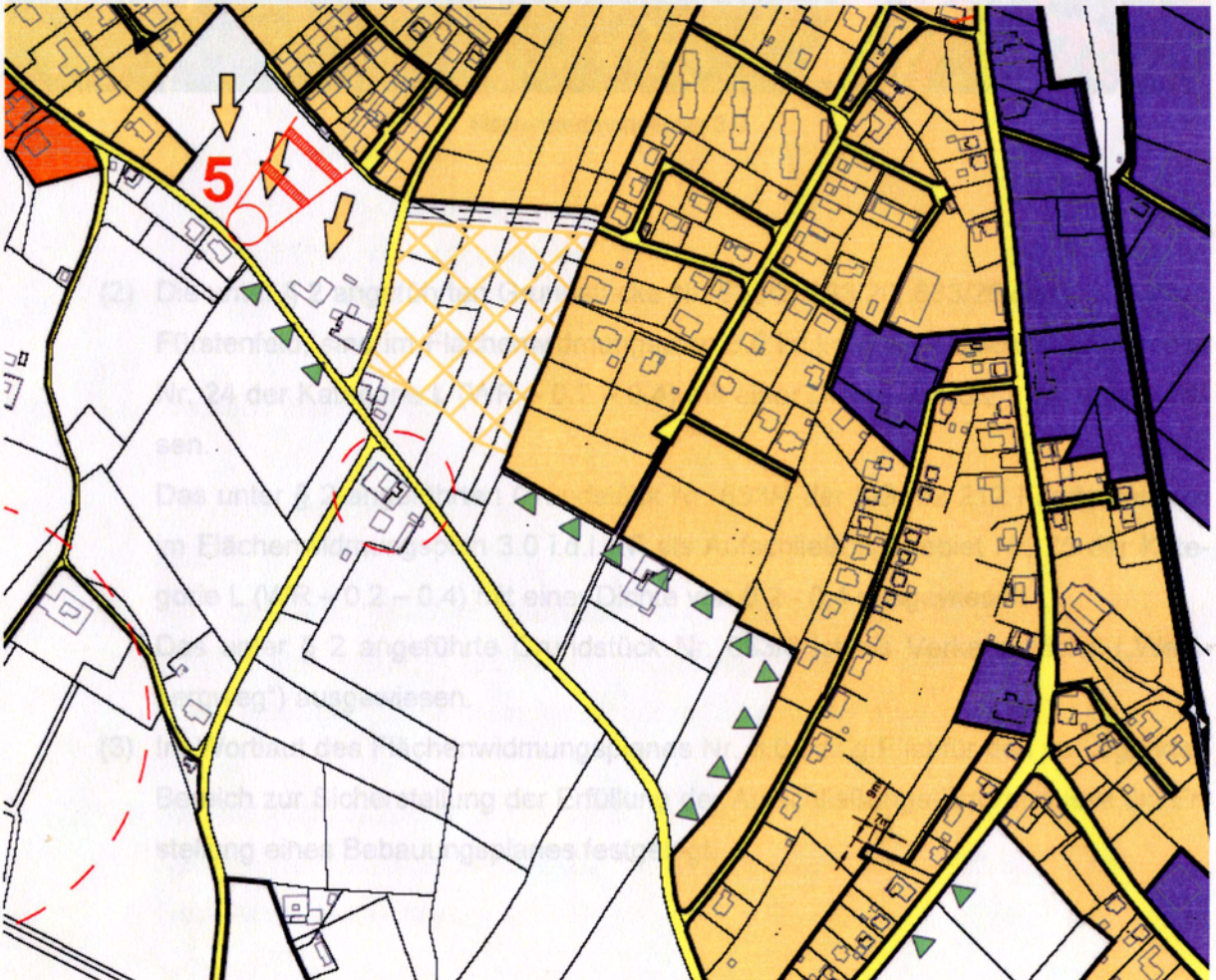
- (1) Die Art der baulichen Nutzung hat als baugebietstypischer Verwendungszweck gemäß beschlossenen und genehmigten Flächenwidmungsplan Nr. 3.0 i.d.l.g.F. innerhalb des Planungsgebietes zu erfolgen.

- (2) Als Straßenfluchtlinien werden die Grenzen bestehender und zukünftiger öffentlicher Verkehrsflächen bezeichnet.

Baugrenzlinien sind Linien, die durch ein Bauwerk nicht überschritten werden dürfen. Ausnahmen sind im Rahmen des §12 Stmk. BauG 1995 i.d.l.g.F. im untergeordneten Maß zulässig (Gesimse, Mauervorsprünge,...).

§ 4 Siedlungsleitbild:

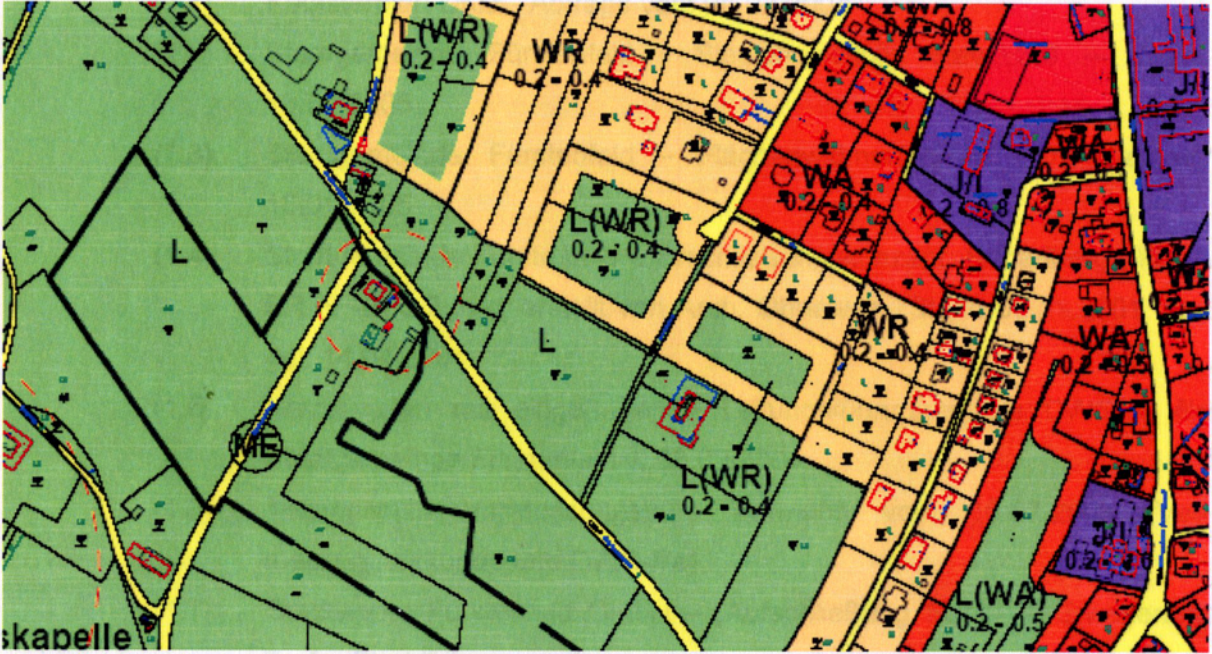
- (1) Die Entwicklungsrichtung der Besiedlung, sowie die Siedlungsgrenzen sind durch das beschlossene und genehmigte Siedlungsleitbild der Stadtgemeinde Fürstenfeld Rev. 3.0 i.d.l.g.F. vorgegeben.
- (2) Die unter § 2 angeführten Grundstücke (ausgen. 633/6 - Verkehrsfläche) sind in ihrer Bestimmung dem „überwiegenden Wohnbereich“ zuzuordnen.
- (3) Die langfristige Grenze der Besiedlung zum Naturraum ist an der südlichen Grenzlinie der Grundstücke 633/4 und 633/2 definiert.



Stadtgemeinde Fürstenfeld - Siedlungsleitbild Rev. 3.0

§ 4 Flächenwidmungsplan:

- (1) Die Flächenwidmung ist durch den beschlossenen und genehmigten Flächenwidmungsplan Nr. 3.0 i.d.l.g.F., gegeben.



Flächenwidmungsplan 3.0

- (2) Die unter § 2 angeführten Grundstücke Nr. 633/2, 633/20, 633/26 der KG. 62 212 Fürstenfeld, sind im Flächenwidmungsplan 3.0 i.d.l.g.F als Aufschließungsgebiet Nr. 24 der Kategorie L (WR – 0,2 – 0,4) mit einer Dichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen.

Das unter § 2 angeführten Grundstück Nr. 633/4 der KG. 62 212 Fürstenfeld, ist im Flächenwidmungsplan 3.0 i.d.l.g.F als Aufschließungsgebiet Nr. 25 der Kategorie L (WR – 0,2 – 0,4) mit einer Dichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen.

Das unter § 2 angeführte Grundstück Nr. 633/6 ist als Verkehrsfläche („Weinbergweg“) ausgewiesen.

- (3) Im Wortlaut des Flächenwidmungsplanes Nr. 3.0 i.d.l.g.F ist für den vorliegenden Bereich zur Sicherstellung der Erfüllung der Aufschließungs-Erfordernisse die Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

§ 5 Grundlagen:

- (1) Die zeichnerischen Darstellungen des Verordnungstextes (A) und des Verordnungsplanes (Pl.Nr.01 v. 04.05.2005) basieren auf folgenden Unterlagen:
 - (1.1) Katasterplan DKM - Abfrage vom 06.02.2004
 - (1.2) Stadtgemeinde Fürstenfeld - Siedlungsleitbild Rev. 3.0 – eingel. 13.01.2005
 - (1.3) Stadtgemeinde Fürstenfeld - Flächenwidmungsplan 3.0 – eingel. 13.01.2005
 - (1.4) Stadtgemeinde Fürstenfeld – Erschließungskonzept „Köberlberg“, Pl.Nr. ER-FF-BPL-2.17-1 erstellt von Arch. Ohnewein, Stand 08.11.2001, eingel. 14.04.2004
 - (1.5) Katasterplan mit eingetragenen Leitungsführungen als DWG – file Stadtgemeinde Fürstenfeld v. 03.02.2004
 - (1.6) Teilungsplan Vermessungsbüro Permann vom 16.07.2003 (Vermessungsurkunde und DWG-file)
 - (1.7) Stadwerke Fürstenfeld GmbH – „Aufschließung Strobl“ – Erweiterung Trafo „Strobl“
 - (1.8) Grundbuchsabfrage Gst.Nr. 633/26, 633/16 vom 17.11.2004
Grundbuchsabfrage Gst.Nr. 633/27, 633/2, 633/19, 633/20, 633/6, 633/4, 633/5 vom 03.11.2004

§ 6 Verkehrserschließung:

- (1) Die Anbindung an das öffentliche Gut erfolgt über den „Weinbergweg“ (Gr.st. Nr. 634/2).
- (2) Die Fortführung des Weinbergweges Richtung Süden erfolgt mit einer Breite von 7,50 m (inkl. etwaiger Gehwege, straßenbegleitender Grünstreifen- und inseln, sowie allfälligem Bankett) in Verlängerung des bestehenden Straßenzuges vom Süden.
- (3) Für das Grundstück Nr. 633/2 ist an der nördlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken Nr. 633/20 und 633/26 ein 5 m breiter Servitutsweg im Grundbuch verzeichnet.

- (4) Die Bauparzellen Nr. 1,2,3 und 10 werden von dem unter Pkt. (3) angeführten Servitutsweg erschlossen. Der Einfahrtsbereich für die Bauparzellen 2 und 3 ist als Wendehammer auszubilden.
- (5) Die Bauparzellen Nr. 5 bis 8 werden über den Weg Nr. 622/3 durch einen in Ost-West - Richtung verlaufenden Weg erschlossen. Der Einfahrtsbereich für die Bauparzellen 5 und 8 ist als Wendehammer auszubilden.
- (6) Die Bauparzellen Nr. 4 und 9 werden direkt über den Weinbergweg erschlossen.
- (7) Die Breite der beiden Erschließungswege ist ebenfalls mit 7,0 m (inkl. etwaiger Gehwege, straßenbegleitender Grünstreifen- und inseln, sowie allfälligem Bankett) definiert.
- (8) Im Zuge der Errichtung der notwendigen Aufschließungswege ist nach Maßgabe eines technischen Projektes für die erforderlichen Längs- und Quergefälle zu sorgen.
- (9) Im Bereich der Bauparzelle 10 (Gr.stk. Nr. 633/20) ist der derzeitige Grenzverlauf – „Wendehammer“ – zu begradigen. Das Erfordernis eines Wendehammers ist in diesem Bereich auf Grund der Verlängerung des Weinbergweges nicht mehr gegeben.

§ 6 Infrastruktur und Aufschließung:

- (1) Die Anschlussverpflichtung hinsichtlich der Wasserversorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Gemeindewasserleitungsgesetzes i.d.l.g.F. § 9 „Wasserleitungsordnung“ zu erfolgen.
- (2) Die Anschlußverpflichtung hinsichtlich der Abwasserentsorgung hat entsprechend den Bestimmungen des Kanalgesetzes i.d.l.g.F. gemäß § 4 „Anschlußzwang“ zu erfolgen.
- (3) Die Entwässerung von Dachflächen, internen Hof-, Parkplatz- und Verkehrsflächen ist auf eigenem Grund zur Versickerung bzw. Verrieselung zu bringen.
- (4) Die Ableitung überschüssiger Oberflächenwässer und die Entwässerung sämtlicher öffentlicher Straßen haben über den öffentlichen Regenwasserkanal zu erfolgen.
- (5) Die Telefon - und Stromversorgung ist innerhalb des Geltungsbereiches durch Erdverkabelung zu gewährleisten.
- (6) Bestehende Freileitungen sind durch eine geeignete Verkabelung im Erdbereich zu ersetzen.

- (5) Die Erweiterung sämtlicher Leitungsnetze (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation, Trinkwasserversorgung, Strom-, Telefon- u. TV-Verkabelung, sowie Erdgasleitungen) ist untereinander koordiniert und in Absprache mit den jeweiligen Leitungsträgern durchzuführen.
- (6) Die Müllentsorgung erfolgt öffentlich

§ 7 Lage der Gebäude:

- (1) Die Situierung der Gebäude hat innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Baugrenzlinien zu erfolgen. Innerhalb dieser Baugrenzlinien können Gebäude frei situiert werden.

§ 8 Bebauungsweise, Gebäudehöhe, Bebauungsdichte:

- (1) Auf sämtlichen Bauplätzen dürfen nur Wohnobjekte in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise errichtet werden.
- (2) Die Geschoßanzahl ist mit einem Geschoß, sowie einem ausgebauten Dachgeschoß begrenzt. Die Gebäudehöhe (gem. Stmk. BauG 1995) darf max. 5,50 m betragen.
- (3) Die Gestaltung der Bebauung hat sich jedoch in das umgebende Siedlungsgebiet einzufügen und dem ortstypischen Charakter zu entsprechen.
- (4) Die Kniestockhöhe wird mit max. 1,25 m gem. Stmk. BauG 1995 i.d.l.g.F festgelegt.
- (5) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf auf sämtlichen Bauplätzen maximal 0,30 m über Gelände liegen.
- (6) Die Gesamthöhe gem. § 31 Stmk. BauG 1995 i.d.l.g.F. darf höchstens 10,50 m betragen.
- (7) Die Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 ist für sämtliche Bauplätze einzuhalten.

§ 9 Dachlandschaft:

- (1) Die Hauptfirstrichtungen sind gemäß der Plandarstellung auszurichten. Geringfügige Abweichungen sind in begründbaren Fällen zulässig.

- (2) Die Dachneigung der Hauptdächer bzw. eventueller Seitengiebel wird mit 5° – 47° vorgegeben.
- (3) Die Farbgebung und Materialwahl der Dachdeckung innerhalb des Planungsgebietes ist auf den ortstypischen Charakter und die unmittelbare Nachbarschaft abzustimmen.
- (4) Die Ausführung von glänzenden Ziegel – oder Betonsteindeckungen oder Farbgebungen in grün oder blau sind nicht zulässig.

§ 10 Gebäudeproportionen:

- (1) Die einzelnen Baukörper sollen sich hinsichtlich ihrer Ausformung und Dimensionierung ins vorherrschende Land- und Ortschaftsbild einfügen.

§ 11 Grundstücksgrößen:

- (1) Die Grundstücksteilungen haben nach dem vorliegenden Rechtsplan zu erfolgen. Geringfügige Abweichungen sowie Anpassungen im Hinblick auf technische Erfordernisse im Bereich der Verkehrserschließung sind zulässig.
- (2) Vor einer allfälligen Bebauung ist sicherzustellen, dass die zu bebauende Grundstücksfläche aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes i.d.l.g.F. besteht.
- (3) Die Größen der Bauparzellen variieren gem. Plandarstellung von ca. 870 m² bis ca. 1.487 m².

§ 12 Freiflächen, Einfriedungen:

- (1) Einfriedungen im Bereich der Vorgärten und Straßenräume sind hinsichtlich ihrer Ausformung und Dimensionierung auf vorherrschende Land- und Ortschaftsbild abzustimmen und in ortsüblicher, transparenter bzw. sightdurchlässiger Form auszubilden. Zaunhöhen über 1,50 m sind zu vermeiden. Ziegel –oder Betonsockel von Einfriedungen sollten 30 cm nicht überschreiten.
- (2) Für Bepflanzungsmaßnahmen der Freiflächen sollten ortsübliche, heimische und standortgerechte Gehölze und verwendet werden. Pflanzenzäune sind bis maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m gestattet.

B. ERLÄUTERUNGEN

§ 13 Abstellflächen und Carports:

- (1) Garagen können als Einzelobjekte, oder an das Hauptgebäude angebaut errichtet werden.
- (2) Die Errichtung von Carportkonstruktionen ist zulässig.

§ 13 Inkrafttreten:

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Planverfasser:

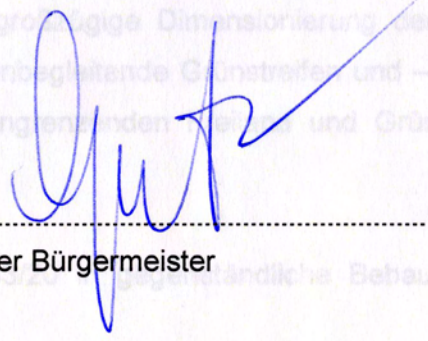
Ziv.Ing. DI Willibald Boder
Klostergasse 30/II
8280 Fürstenfeld

Fürstenfeld, am

 **DIPL.-ING. WILLIBALD BODER**
Städlich befugter und beeideter
Zwillingenieur für Bauwesen
8362 Seebau, Übersbach 192
8280 Fürstenfeld, Klostergasse 30

Für den Stadtgemeinderat:

Fürstenfeld, am 5.10.2005


Der Bürgermeister

B. ERLÄUTERUNGEN

(1) Ausgangslage:

Die zu bebauenden Grundstücke Nr. 633/2, 633/20, 633/26, 633/4 und 633/6 der KG. 62 212 Fürstenfeld befinden sich in südlicher Siedlungsrandlage der Stadtgemeinde Fürstenfeld auf einem Nordhang.

Die Umgebung des gegenständlichen Areals weist Richtung Norden eine lockere Einfamilien – Wohnhausbebauung auf, die sich Richtung Stadtgebiet (Nordwest) verdichtet.

Südlich des Planungsgebietes schließen ausgedehnte, teilweise agrarisch genutzte Freiflächen an.

Im Nordosten schließen die Grundstück Nr. 633/5 bzw. .433 an das Planungsgebiet, die mit einem Gehöft in Vierkantform bebaut sind.

(2) Siedlungsentwicklung :

Die Sicherstellung der siedlungspolitischen Zielsetzung der Stadtgemeinde Fürstenfeld ist durch die Einhaltung der im Siedlungsleitbild definierten Nutzungsmöglichkeit („überwiegender Wohnbereich“), sowie der vorgegebenen Siedlungsgrenze im Süden des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Die vorliegende Bebauungsplanung berücksichtigt durch die entsprechende Parzellierung, Dimensionierung und Ausrichtung der einzelnen Baugrundstücke, den Übergang von besiedelten Gebieten in die Freilandzone.

Die bestmögliche Integration in die bestehende Siedlungsstruktur wird unter anderem durch eine Abstimmung der Erschließungswege auf das bestehende Verkehrsnetz und der Grenzkorrektur (Wendehammer) am bestehenden Weinbergweg erzielt.

Außerdem wurde durch eine entsprechend großzügige Dimensionierung der Verkehrswege die Möglichkeit geschaffen, straßenbegleitende Grünstreifen und –inseln zu schaffen, um die Übergangszone zum angrenzenden Freiland und Grünraum möglichst fließend zu gestalten.

Die Einbeziehung des Grundstückes Nr. 633/20 in gegenständliche Bebauungs-

planung wurde unter dem, im siedlungspolitischen Interesse gelegenen Aspekt der Gesamterschließung eines Siedlungsgebietes durchgeführt.

(3) Gestaltungskonzept :

Die Definition der max. Geschoßanzahl, die Begrenzung der Gebäudehöhen und der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes sollen die Gebäudestrukturen im Planungsgebiet auf die bestehende Höhenentwicklung in der unmittelbaren Nachbarschaft abstimmen.

Für die Gestaltung der Außenbereiche wurde auf größtmögliche Transparenz und Bepflanzung mit ortsüblichen und heimischen Gehölzen Wert gelegt, um den Übergang zu den umgebenden Freiflächen zu berücksichtigen (landschaftsgerechtes Bauen im Übergangsbereich zur Freilandzone).

BEILAGE

A

Fotodokumentation
vom 09. Februar 2005



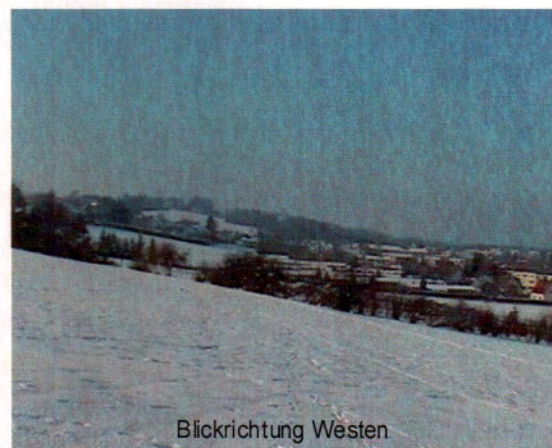
Blickrichtung Norden - Stadtzentrum



Blickrichtung Nordosten - Stadtzentrum



Bebauungsplan
"Köberlgründe" Fürstenfeld
Fotodokumentation 09. Februar





LEGENDE

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. §28 STMK. ROG 74 I.D.L.G.F.

- Geltungsbereich
- Bestehende Grundgrenzen lt. Kataster v. 06.02.2004
- geplante Teilungslinien
- Baugrenzlinien
- SW – Kanal Bestand
- RW – Kanal Bestand
- Wasserleitung Bestand
- Stromleitung Bestand
- geplante Stromversorgung
- Abbruch
- Verkehrsfläche gem. §24 Stmk. ROG 1974 i.d.L.G.F.
- Aufschliessungsgebiet f. reines Wohngebiet gem. §23 Stmk. ROG 127/1974 i.d.L.G.F.
- Bauandskategorie und Bebauungsdichte
- Zufahrt
- Bauplotznummer, Anzahl d. z.ü. Geschosse, Gr.st.größe
- Hauptfluchtlinien

PLANINHALT LT. ABSPRACHE MIT AUFTRAGGEBER !

GRUNDLAGE: SIEHE WORTLAUT § 5 GRUNDLAGE.

DIE LAGE SÄMTLICHER BESTEHENDER GRUNDPARZELLEN, STRASSEN, LEITUNGEN, EINBAUTEN SOWIE KABELFÜHRUNGEN SIND VOR BAUBEGINN EXAKT ZU ERHEBEN!

DIE LAGE DER NEUEN PARZELLEN SOWIE DEREN HÄUSER IST NACH DEN ÖRTLICHEN GEBEGENHEITEN ANZUPASSEN!

DIE STRASSENFLUCHTLINIE SIND GEM. RVS AUSZUFÜHREN !

VERORDNUNGSPLAN

BAUAMT Fürstenfeld
Rektor von FH/AB - siehe Schreibe v. 29.6. 2007
Ungel. 3. Juli 2007

PROJEKT	KÖBERLGRÜNDE FÜRSTENFELD BEBAUUNGSPLAN Gst. Nr. 633/2 633/4 633/6 633/20 633/26 KG. FÜRSTENFELD
PLANINHALT	LAGEPLAN 1:500

AUFTRAGGEBER STROBL Karl - Heinz Altenmarkt 66 A - 8280 Fürstenfeld	PLANVERFASSER
GRUNDEIGENTÜMER STROBL Karl - Heinz Altenmarkt 66 A - 8280 Fürstenfeld	BEHÖRDE Für den Gemeinderat:

ZV DI. Willibald Boder staatlich befugter und bescheidet Zivilingenieur für Bauwesen 8362 Oberbach 192 Tel.: 03367 / 22 52	 8280 Fürstenfeld, Klostergasse 30 Tel.: 03362/51711, Fax: DW -17
---	---

Gesprochen: am: 04.05.2005	von: gel / m	File:	Plan Nr.:
Gespr. am:	von:	Plangröße: 0,37 m2	1
Gespr. am:	von:	GZ: 03 04 28	
AUSFERTIGUNG: B			