

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Hartl“

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

Beschluss



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

10. Nov. 2023

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.

INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	3
I. Grundlagen	3
§1 Rechtsgrundlage.....	3
§2 Geltungsbereich, Planungsgebiet	3
§3 Ersichtlichmachungen, Beschränkungen	4
II. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung	4
§4 Verkehrsanbindung und innere Erschließung	4
III. Maß der Bebauung	5
§5 Bebauungsweise, Bebauungsdichte und Bebauungsgrad.....	5
§6 Bebaubare Bereiche	5
§7 Gestaltung der Fassaden	6
§8 Gestaltung der Dachlandschaft	6
IV. Freiflächen und Außenanlagen	7
§9 Freiflächen und Einfriedungen	7
§10 Bepflanzungsgebote	8
§11 Ver- und Entsorgungsleitungen	8
§12 Oberflächenwässer.....	8
V. Umsetzung und Rechtskraft.....	9
§13 Inkrafttreten.....	9
ERLÄUTERUNGSBERICHT	10
I. Grundlagen der örtlichen Raumplanung	10
II. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung.....	12
III. Mass der Bebauung.....	12
IV. Freiflächen und Aussenanlagen	14
V. Umsetzung und Rechtskraft	16
Fotodokumentation	17
Beilagen.....	18
BEBAUUNGSPLAN.....	19



WORTLAUT

Verordnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hartl“ den der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des §40 Abs. 6 Ziff. 1 StROG 2010 i.d.g.F. in einem Anhörungsverfahren durchgeführt und in seiner Sitzung am 28.06.2022 beschlossen hat.

I. Grundlagen

§1 Rechtsgrundlage

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht sowie der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung (Planwerk) mit der GZ.: SRG - 22ÖR001, erstellt von der SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH, 8280 Fürstenfeld.
- (2) Die Festlegungen betreffen im Sinne des § 41 Abs. 1 und Abs. 2 StROG 2010 idgF die vorgeschriebenen Mindestinhalte sowie detaillierte Festlegungen hinsichtlich:
 - Regelungen für den fließenden und ruhenden Verkehr
 - Grundstückszufahrten
 - Lager- und Manipulationsflächen
 - Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude
 - Grün- und Freiflächen, lebende Zäune
 - Gestaltung von Gebäuden und Anlagen
 - Oberflächenentwässerung
 - Einfriedungen
 - Solar- und Photovoltaikanlagen

§2 Geltungsbereich, Planungsgebiet

- (1) Der Planungsraum für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hartl“ umfasst den im Planwerk als Planungsgebiet gekennzeichneten und kotierten Bereich in der KG 62219 Hartl, im Flächenausmaß von ca.1,92 ha.

- (2) Bei der Auslegung der ggst. Verordnung sind die Begrifflichkeiten und Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und des Steiermärkischen Baugesetzes idgF. heranzuziehen.
- (3) Baulandareal: Nutzungen im Rahmen der Baulandkategorie für Gewerbegebiete gemäß Stmk.StROG 2010 idgF.
- (4) Die im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernisse umfassen:
 - a. Sicherstellung von verkehrstechnischen Maßnahmen zur Anbindung des Planungsgebietes an das Straßennetz in Abstimmung mit dem Landesstraßenerhalter.
 - b. Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

§3 Ersichtlichmachungen, Beschränkungen

- (1) Eisenbahnlinie: ÖBB-Bahnstrecke Fehring – Friedberg: Innerhalb des Bauverbotsbereiches gemäß § 42 und § 43 Eisenbahngesetz 1957 ist im Vorfeld von Bauabsichten das Einvernehmen mit dem Eisenbahnunternehmen herzustellen.
- (2) Landesstraße: L442 - Söchauerstraße: Innerhalb des Bauverbotsbereiches gemäß Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964 ist im Vorfeld von Bauabsichten das Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung herzustellen.
- (3) Öffentliche Gewässer: Das bestehende Entwässerungssystem ist zur Wahrung wasserwirtschaftlicher Interesse dauerhaft funktionsfähig zu halten. Im Vorfeld von Bauabsichten in Bereichen mit geregelter Oberflächenentwässerung ist das Einvernehmen mit der zuständigen Baubezirksleitung herzustellen.

II. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung

§4 Verkehrsanbindung und innere Erschließung

- (1) Das gegenständliche Baulandareal ist über die im Planwerk dargestellte Verkehrserschließung im Ausmaß von 2 Zufahren, einer PKW-Zufahrt und einer LKW-Zufahrt, an das bestehende öffentliche Verkehrswegenetz anzubinden.
- (2) Die Verkehrsanlagen für die innere Erschließung des Planungsgebietes und die Zufahrtswege sind zu versiegeln und staubfrei auszubilden.

- (3) Verkehrsflächen können auch als Lager- und Manipulationsflächen im Rahmen der gewidmeten Baulandkategorie genutzt werden.
- (4) Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr sind so auszugestalten, dass befestigte Flächen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt werden. Soweit keine anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen oder es sich nicht um barrierefreie Stellplätze handelt, sind diese Flächen wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen) auszuführen.
- (5) Einfriedungen und Veränderungen des natürlichen Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen und Bahnlinien sind mit der zuständigen Verwaltung der Verkehrsinfrastruktur abzustimmen. Lebende Zäune müssen in Abhängigkeit von ihrem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden.

III. Maß der Bebauung

§5 Bebauungsweise, Bebauungsdichte und Bebauungsgrad

- (1) Bebauungsdichterahmen: Abänderung gegenüber dem Flächenwidmungsplan entsprechend der beabsichtigten Flächennutzung, sodass für den betrieblichen Produktionsteil und für den betrieblichen Verwaltungsteil unterschiedliche, aber einheitliche Bebauungsdichten gelten.
 - a. Baufeld A: Bebauungsdichte 0,2-0,8
 - b. Baufeld B: Bebauungsdichte 0,2-0,6
- (2) Bebauungsweise: offen oder gekuppelt; ausgenommen Zone 5: offen
- (3) Bebauungsgrad: maximal 0,8; ausgenommen Zone 5 mit maximal 0,6

§6 Bebaubare Bereiche

- (1) Baugrenzlinien sind der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen, wobei folgende Regelungsinhalte gelten:
 - a. Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Gebäude unter Berücksichtigung der Regelungen über Abstände gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF. frei situiert werden.

- b. Die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaften und von Nebengebäuden ist auch außerhalb von Begrenzlinien zulässig – ausgenommen jene Bereich, die aufgrund der Sicherstellung von übergeordneten Maßnahmen gemäß § 3 ggst. Bebauungsplanverordnung freizuhalten sind.
- (2) Gesamthöhen für Gebäude sind Zonen im Planwerk zugeordnet, welche folgende maximal zulässigen Höhenentwicklungen umfassen:
- a. maximal 16 Meter, Zone 1 lt. Planwerk
 - b. maximal 14 Meter, Zone 2 lt. Planwerk
 - c. maximal 12 Meter, Zone 3 lt. Planwerk
 - d. maximal 5 Meter; Zone 4 und 5 lt. Planwerk

§7 Gestaltung der Fassaden

- (1) Die geplante Fassadengestaltung und Gliederung der Baukörper ist der Baubehörde in Form eines Gestaltungskonzeptes noch vor Ansuchen um Baubewilligung vorzulegen und hat nachstehende Mindestinhalte zu umfassen:
- (2) Fassaden sind in Material und Farbe so zu gestalten, dass ein der Nutzung und Funktion des Gebäudes (z.B. Bürotrakt, Produktionshalle, Lager, etc.) entsprechende und einheitliche Gliederung erfolgt.
- (3) Fassadenfarben: Die Farbgebung hat in matten, nicht glänzenden, gedämpften Farbtönen und im Baufeld A abgedunkelt zu erfolgen. Die Verwendung von Signalfarben bei der Fassadengestaltung von Baukörpern ist grundsätzlich unzulässig.
- (4) Eine Gebäudebeleuchtung ist nur zur Akzentuierung im geringen Ausmaß zulässig.
- (5) Werbeaufschriften sind in die Fassade zu integrieren und dürfen nicht auf oder über dem Gebäude angebracht werden. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind innenbeleuchtete Werbeflächen zu verwenden.

§8 Gestaltung der Dachlandschaft

- (1) Dachform und Dachneigung: Hauptgebäude sind mit flach geneigten Satteldächern bis max. 25°, Pultdächern oder Flachdächern zu errichten.

- (2) Dacheindeckung: Generell sind bei Dacheindeckungen nicht glänzende Oberflächen mit Farbtöne in Rot, Rotbraun oder dunklem Grau zulässig. Davon ausgenommen sind Belichtungsflächen und solartechnische Kollektorflächen.
- (3) Solartechnische Anlagen (Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen udgl.) sind innerhalb der Dachfläche zu positionieren d.h. in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachhaut auszurichten. Bei Flachdächern darf der höchste Punkte der PV-Anlage die Höhe der Attika nicht überragen. Bei Flachdächern ohne Attika ist ein Abstand von mindestens 1,5 Metern von Traufe oder Ortgang einzuhalten. Richtungsändernde Aufständereien und Freiflächenaufstellungen sind unzulässig.

IV. Freiflächen und Außenanlagen

§9 Freiflächen und Einfriedungen

- (1) Die unbebauten Freiflächen und jene Flächen, die nicht der Erschließung, Parkierung, Manipulationsflächen, Lagerflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (2) Einfriedungen sind blick- und luftdurchlässig auszugestalten und bis zu einer maximal Gesamthöhe von 2,00 Metern zulässig. Davon ausgenommen sind lebende Zäune, sowie Blend- und Lärmschutzwände und für den Betrieb erforderliche Einfriedungen (z.B. Staubschutz).
- (3) Die Verwendung von großformatigen Flussbausteinen, Löffelsteinen oder anderen landschaftsuntypischen Baustoffen zur Landschaftsgestaltung ist im Planungsgebiet unzulässig. Ausgenommen technisch erforderliche Maßnahmen bei Rückhaltebauwerken zur geregelten Oberflächenentwässerung (z.B. Retentionsbecken, Entwässerungsgräben, etc.).
- (4) Eine Freiflächenaufstellung von solartechnischen Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen udgl.) ist unzulässig. Ausgenommen ist eine zulässige Überdachung von PKW-Abstellplätze mit solartechnischen Anlagen.

§10 Bepflanzungsgebote

- (1) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit regionstypische „heimischen“ Pflanzenarten vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujen sowie neophytischer, invasiver Pflanzen – insbesondere folgender Arten ist untersagt: Götterbaum, Staudenknöterich, Robinienarten, Bambusarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.
- (2) Entsprechend einem zu erstellenden Bepflanzungskonzept sind hochstämmige und großblättrige Bäume in Baumschulqualität in folgenden Bereichen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - a. Zur visuellen Verschattung der Baukörper im Bereich der im Rechtsplan dargestellten Grünstreifen an der nordwestlichen und westlichen Baulandgrenze.
 - b. Zur Verschattung und zur Schaffung eines Mikroklimas bei Parkplätzen im Ausmaß von je einem Baum pro 5 PKW-Abstellplätze.

§11 Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Die Errichtung der technischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Energieversorgung, Telefon od. ähnlichem) hat in Abstimmung mit der Stadtgemeinde vor Inangriffnahme der Bautätigkeiten zu erfolgen.

§12 Oberflächenwässer

- (1) Die Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Rückhaltung von unbelasteten Meteorwässern bzw. deren Einleitung in den Vorfluter ist für neu versiegelte Flächen erforderlich und in den nachgereichten Bewilligungsverfahren zu regeln.
- (2) Das Ein- und Ableiten von Dach-, Drainagen- und Oberflächenwasser auf bzw. in die Landesstraße und deren dazugehörenden Anlagen ist nicht gestattet.
- (3) Die Funktionsfähigkeit der Hinterlandentwässerung, welche in Form eines verrohrten Regenwasserkanals durch die L442 und das Planungsgebiet in Richtung Süden zu den offenen Entwässerungsgräben führt, ist aufrecht zu erhalten.
- (4) Die im Planungsgebiet anfallenden Meteorwässer sind vor Einleitung in einen Regenwasserkanal auf Eigengrund zurückzuhalten bzw. sind diese durch entsprechende Rückhaltebauwerke zu puffern.

V. Umsetzung und Rechtskraft

§13 Inkrafttreten

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

Planverfasser: für die SRG
Stadt- und Raumplanungs GmbH



Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 10, 8280 Fürstenfeld
office@sr-gmbh.at

28.06.2022

DI Daniel Kampus

Bürgermeister:



Franz Jost

28.06.2022

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

10. Nov. 2023

DI Dr. Birgit Skerbetz eh.



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Das gegenständliche Planungsgebiet umfasst die im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesene Teilfläche des Grundstückes Nr. 900, KG 62219 Hartl im Gesamtflächenausmaß von ca. 1,92 ha.

I. GRUNDLAGEN DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

1.1 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Im rechtskräftigen Stadtentwicklungskonzept ÖEK 1.01 sind im gegenständlichen Bereich gewerbliche Entwicklungspotenziale vorgesehen. Hinsichtlich der Baulandentwicklung dieser Entwicklungspotenziale wurde im ÖEK 1.01 Änderungspunkt Z folgendes festgehalten:

„Um Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb zu schaffen, wird die vorhandene gewerbliche Funktion im Zwickel zwischen Bahndamm und Landesstraße erweitert. Die Funktionsfestlegung erfolgt, da für die Erweiterung des Verwaltungstraktes keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen. Maßnahmen zur Einfügung der zukünftigen Bebauung in das dortige Areal werden in der nachfolgenden Planungsebene des Flächenwidmungsplanes 1.0 durch eine Bebauungsplanverpflichtung festgelegt.“

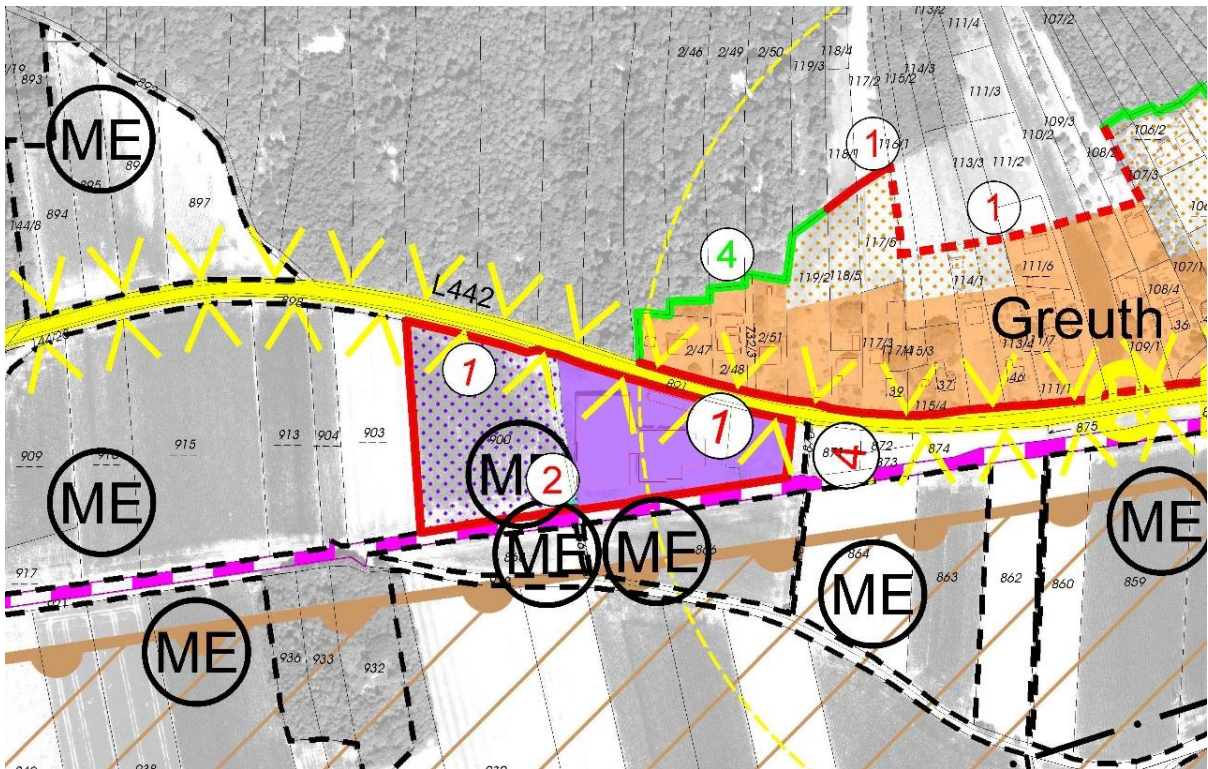


Abb.: Stadtentwicklungskonzept, Änderung ÖEK 1.01, Ausschnitt Teil Z

1.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Aufschließungserfordernis zur Erstellung eines Bebauungsplanes:

Die im Zuge des FWP 1.0 definierenden Aufschließungserfordernisse für das Aufschließungsgebiet Nr. 71 sind für den Bebauungsplan B75 hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit in entsprechenden Konzepten zu definieren und sind Vorgaben für die zukünftige Bebauung zu treffen.

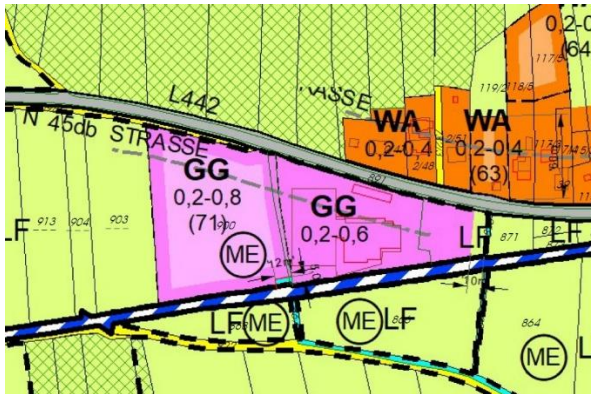


Abb.: Flächenwidmungsplan VF 1.0

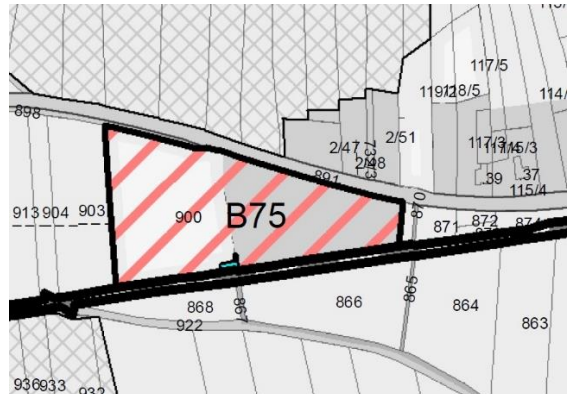


Abb.: Bebauungsplanzonierungsplan VF 1.0

Aufschließungserfordernis der verkehrstechnischen Erschließung:

Das Gewerbegebiet Grst. 900, KG Hartl, ist über 2 Zufahrten – eine Bürozufahrt und eine LKW-Zufahrt zu erschließen. (Bezug: GZ: ABT16-65109/2018-5 im Zuge der Revision FWP 1.0).

Aufschließungserfordernis der geregelten Oberflächenentwässerung:

Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung. Für Flächen, die im Einzugsbereich der Landesstraßen liegen, sind fachkundige Oberflächenentwässerungskonzepte auszuarbeiten. Dabei ist zu beachten, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraße nicht in Anspruch genommen werden.

Sanierungsgebiet Lärm entlang von Landesstraßen:

Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Sanierungsgebiete 45dB (Nacht) betreffen die Wohngebiete entlang der Landesstraße. Das Gewerbegebiet mit einem Planungsrichtwert von 65dB/55dB (Tag/Nacht) wird vom Landesstraßenlärm nicht substantiell berührt, weshalb für das gegenständliche Planungsgebiet keine diesbezüglichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

II. VERKEHRSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNG

Die Wahrung der Interessen der Landesstraßenverwaltung ist im Rahmen der nachfolgenden Individualverfahren zu erzielen. Im Bebauungsplan-Wortlaut ist dazu folgendes festgelegt:

LANDESSTRASSE

- Das gegenständliche Baulandareal ist über die im Planwerk dargestellte Verkehrserschließung an das bestehende öffentliche Verkehrswegenetz anzubinden. Die Pandarstellung des Bebauungsplan bezieht sich auf die vorliegenden Zufahrts-Verträge: Errichtung einer ZUFAHRT L442 km 9,550 und Errichtung einer AUSFAHRT L442 km 9,600 vom Februar 2006. Errichtung einer gewerblichen Zufahrt L442 km 9,505 vom 08.10.2019. (Mitteilung der BBLOS vom 17.05.2022 im Zuge der Bebauungsplanerstellung).
- Das Ein- und Ableiten von Dach-, Drainagen- und Oberflächenwasser auf bzw. in die Landesstraße und deren dazugehörenden Anlagen ist nicht gestattet.
- Innerhalb des Bauverbotsbereiches gemäß Landesstraßenverwaltungsgesetz 1964 ist im Vorfeld von Bauabsichten das Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung herzustellen.

BAHNLINIE

- Die Festlegungen des Bebauungsplanes befinden sich teilweise im Bauverbotsbereich gem. §42 und §43 EiszG 1957 idgF. Da es für Teilbereiche noch keine Zustimmung seitens des der ÖBB gibt, ist der Bauverbotsbereich entlang der Bahntrasse im Bebauungsplan ersichtlich gemacht.
- Innerhalb des Bauverbotsbereiches gemäß Eisenbahngesetz 1957 ist im Vorfeld von Bauabsichten das Einvernehmen mit dem Eisenbahnunternehmen herzustellen.

III. MASS DER BEBAUUNG

BEBAUUNGSDICHTE

Für den Verwaltungstrakt im östlichen Teil des Baulandes ist eine geringere Bebauungsdichte von maximal 0,6 festgelegt, als für das westliche Baulandareal mit einer für den Produktionstrakt erforderlichen höheren Bebauungsdichte von maximal 0,8. Da der Bebauungsplan für das Planungsgebiet erstmals neu erstellt wird und auch über den bereits vorhandenen Bestand festgelegt wird, kann die Zonierung der Bebauungsdichte entsprechend der vorhandenen und angestrebten Nutzung erfolgen.

Im Bebauungsplan erfolgt nun eine Konkretisierung der Bebauungsdichten entsprechend der vorhanden und künftig beabsichtigten Flächennutzung, sodass für den betrieblichen Produktionsteil (Baufeld A) und für den betrieblichen Verwaltungsteil (Baufeld B) unterschiedliche, aber einheitliche Bebauungsdichten gelten.

BEBAUUNGSWEISE UND BEBAUUNGSGRAD

Im Planungsgebiet ist eine offene oder gekuppelte Bauweise und ein Bebauungsgrad von maximal 0,8 zulässig, ausgenommen im Bereich der für die PKW-Abstellplätze vorgesehenen Flächen (Zone 5) nach Maßgabe folgender Punkte:

- Eine eventuelle Überdachung der PKW-Abstellplätze soll in offener Bauweise erfolgen, sodass u.a. auch eine Bepflanzung mit Bäumen ermöglicht werden kann.
- Um den Versiegelungsgrad im Bereich der Parkierungsflächen zu reduzieren, wird für diese Flächen ein Bebauungsgrad von maximal 0,6 festgelegt.

BAUGRENZLINIE

Gegenüber dem im Bebauungsplan (Rechtsplan) dargestellten Baugrenzlinien sind von den Grundgrenzen größere Abstände einzuhalten wenn:

- Dies gemäß den Regelungen über Abstände lt. den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes vorzuschreiben ist.
- Dies aufgrund von übergeordneten Beschränkungen gemäß §3 ggst. Bebauungsplanverordnung und in Abstimmung mit den zuständigen Infrastrukturträgern (z.B. Eisenbahnunternehmen, Landesstraßenverwaltung) erforderlich ist.

GESTALTUNG VON FASSADEN

Zur Wahrung des Gebietscharakters, welcher in Siedlungsrandlage von dem angrenzenden Naturraum mit Wald, Wiesen und Feldern von dörflichen Siedlungsstrukturen mit vorwiegend Einfamilienwohnhäusern geprägt ist, wurde hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper unter anderem folgende Festlegung getroffen:

- Die geplante Fassadengestaltung und Gliederung der Baukörper ist der Baubehörde im Form eines Gestaltungskonzeptes noch vor Ansuchen um Baubewilligung vorzulegen. Das Gestaltungskonzept hat als Mindestinhalte die im Bebauungsplanwortlaut festgelegten Gestaltungsvorgaben der Fassaden und der Gliederung der Baukörper zu umfassen, wobei insbesondere auf eine blendfreie Materialwahl im gesamten Planungsgebiet sowie auf eine dunkle Farbgebung im Bereich der zu erwartenden großvolumigen Baukörper des betrieblichen Produktionsteiles (Baufeld A) zu achten ist.

GESTALTUNG DER DACHLANDSCHAFT

Das gegenständliche Gewerbegebiet ist im östlichen Teilbereich bereits bebaut. Bei den Bestandsgebäuden sind flach geneigte Dachneigungen mit maximal 25 Grad sowie als Dachformen das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach vorhanden, sodass der Bebauungsplan im Sinne einer Bestandsicherung und Fortführung auf entsprechende Gestaltungsvorgaben abzielt.

SOLARTECHNISCHE ANLAGEN

Da solartechnische Anlagen ausschließlich am Dach oder als zulässige Überdachung von PKW-Abstellplätzen zu errichten sind, ist deren Aufstellung auf Freiflächen unzulässig. Für solartechnische Anlagen wird ausschließlich eine Nutzungsüberlagerung angestrebt, da die dortigen industriell-gewerblichen Entwicklungspotenziale räumlich knapp bemessen sind. Um eine Einfügung solartechnischer Anlagen in die Dachlandschaft zu gewährleisten, sind diese innerhalb der Dachfläche zu positionieren. Der Verordnungswortlaut enthält diesbezügliche Festlegungen.

IV. FREIFLÄCHEN UND AUSSENANLAGEN

FREIFLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN

Grünflächen sind so zu gestalten, dass durch eine umfangreiche Begrünung von nicht bebauten Flächen die Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöht wird und kleinklimatische positive Effekte erzielt werden können. Das Mindestmaß der Gestaltung hat mit Strauch- und Baumpflanzungen entsprechend dem Plangeboten zu erfolgen.

Einfriedungen sind in licht- und luftdurchlässiger Weise auszuführen. Ausgenommen von dieser Regelung sind lebende Zäune, Lärmschutzwänden bzw. Blendschutz betreffend den Straßenverkehr und für den Betrieb erforderliche Zahnanlagen (z.B. Staubschutz).

PFLANZUNGSGEBOETE

Bepflanzungsmaßnahmen sind mit regionstypischen und standortgerechten Pflanzenarten vorzunehmen. Nicht zulässig sind die im Wortlaut angeführten neophytischen Pflanzenarten, da diese das Potenzial haben die Infrastruktur nachhaltig zu schädigen.

Baumpflanzungen sind in Hinblick auf eine raumbildende Eingrünung in entsprechender Pflanzqualität nach Maßgabe eines fachgerecht zu erstellenden Bepflanzungsplanes in folgenden Bereichen verpflichtend vorgeben:

- Im Bereich der Parkierungsflächen ist eine Strukturierung der PKW-Abstellplätze durch Grüninseln und einem Baum pro 5 Parkplätze vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

- Im Bereich der westlichen Baulandgrenze, um im Übergang zu den angrenzenden Freilandarealen eine visuelle Verschattung der Kubaturen von Gebäuden zu schaffen.

Um eine dem Regelungszweck des Bebauungsplanes entsprechende und dauerhafte Bepflanzungsqualität und raumbildende Eingrünung des Areals zu gewährleisten, ist ein fachlich fundiertes Bepflanzungskonzept zu erstellen und ist dieses gemäß Baumschulnorm umzusetzen.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Das Planungsgebiet ist bereits zum Teil bebaut und befindet sich im Anschluss an vorhandene Infrastruktur. Die Weiterführung und Errichtung der technischen Ver- und Entsorgungsleitungen hat in Abstimmung mit den Leitungsträgern und der Stadtgemeinde vor Inangriffnahme von Bautätigkeiten zu erfolgen.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Wahrung der wasserwirtschaftlichen Interessen ist im Rahmen der nachfolgenden Individualverfahren zu erzielen. Im Bebauungsplan-Wortlaut ist dazu unter anderem folgendes festgelegt:

- Das bestehende Entwässerungssystem ist dauerhaft funktionsfähig zu halten. Im Vorfeld von Bauabsichten in Bereichen mit geregelten Oberflächenentwässerung ist das Einvernehmen mit der zuständigen Baubezirksleitung herzustellen.
- Die Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Rückhaltung von unbelasteten Meteorwässern bzw. deren Einleitung in einen Regenwasserkanal oder Vorfluter ist für neu versiegelte Flächen erforderlich und in den nachgereichten Bewilligungsverfahren zu regeln. Im Rechtsplan (Bebauungsplan) ist zur Sicherstellung des Flächenbedarfes für potenzielle Rückhaltebauwerke zur Retention von Oberflächenwässern eine Zone ausgewiesen.
- Zum gegenständlichen Planungsgebiet wurde seitens der Baubezirksleitung Oststeiermark aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgendes mitgeteilt: Im Zuge der FWP Änderung VF 0.10, GG Franks-Hartl wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept, TDC ZT Depisch GmbH vom 17.09.2018 erstellt und wurde dieses dem damaligen Änderungsverfahren beigelegt. In diesem sind u.a. bezüglich der Oberflächenentwässerung unter Punkt 5.6 Festlegungen getroffen, die eine Retentionsanlage mit gedrosselter Ableitung in den offenen Graben vor der ÖBB Querung vorschlagen. Weiters wurde festgelegt, dass die dafür erforderlichen Detailplanungen im Bauverfahren behandelt werden sollen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Zuge des Bau- sowie Gewerbeverfahrens die Inhalte des genannten Konzeptes, nämlich Vorsehen einer Retention mit gedrosselter Einleitung der Oberflächenwässer in den Vorflutgraben sowie die breitflächigen Überflutungen

vom Hinterland kommend – wie im Konzept unter „Beschreibung des Abflussgeschehens aus dem Hinterland bei Überlastung der Regenwasserzuläufe“ dargelegt – zu berücksichtigen sind. (siehe Beilagen zum BPL-Erläuterungsbericht).

V. UMSETZUNG UND RECHTSKRAFT

Auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans bleiben die Anschließungserfordernisse und damit die Widmung als Anschließungsgebiet bis zu deren tatsächlichen Erfüllung aufrecht. Im Sinne des §8 Abs.4 StROG 2010 sind die Bewilligungsbescheide an die Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzungen zu knüpfen.

FOTODOKUMENTATION



Blick von Westen



Blick von Osten

BEILAGEN

- Auszug aus dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept;
TDC ZT Depisch GmbH; 17.09.2018

**Flächenwidmungsplanänderung
„Gewerbegebiet Frank's-Hartl“
VF0.10**

**REGENWASSER
BEWIRTSCHAFTUNGS-
KONZEPT**

ZT INGENIEURTEAM 
TDC ZT-GmbH
83150 Fehring, Grüne Lagune 1
Tel.: 03155 / 28 43-0, Fax: 03155 / 28 43-20

Fehring, 17.09.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES, VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Bezeichnung des Projektes	3
1.2	Auftraggeber.....	3
1.3	Zweck und Inhalt des Konzeptes.....	3
2	GRUNDLAGEN	4
3	BESCHREIBUNG DES PROJEKTGEBIETES	5
4	ERHEBUNG MÖGLICHER GEFÄHRDUNGEN.....	6
4.1	Hangwasser – Hinterlandentwässerung - Regenwasserkanalisation	6
4.2	Hochwasser.....	11
4.3	Grundwasser	12
4.4	Hangrutschung	12
5	AUSARBEITUNG DES REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPTES	13
5.1	Allgemeines.....	13
5.2	Rückhalt am eigenen Grund	13
5.3	Versickerung/Verrieselung auf eigenem Grund	14
5.4	Versickerung/Verrieselung außerhalb des eigenen Grundstückes	15
5.5	Ableitung in eine Vorflut.....	15
5.6	Vorgeschlagenes Regenwasserbewirtschaftungskonzept.....	15
6	BESCHREIBUNG MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN DES VORGESCHLAGENEN KONZEPTES	16
6.1	Hangwasser	16
6.2	Hochwasser.....	16
6.3	Grundwasser	16
6.4	Hangrutschung	16

3 Beschreibung des Projektgebietes

Das Projektgebiet befindet sich ca. 1,5 km Nordwestlich des Ortszentrums von Übersbach in der Stadtgemeinde Fürstenfeld an der Westausfahrt südlich der Landesstraße L442 - Söchauerstraße.

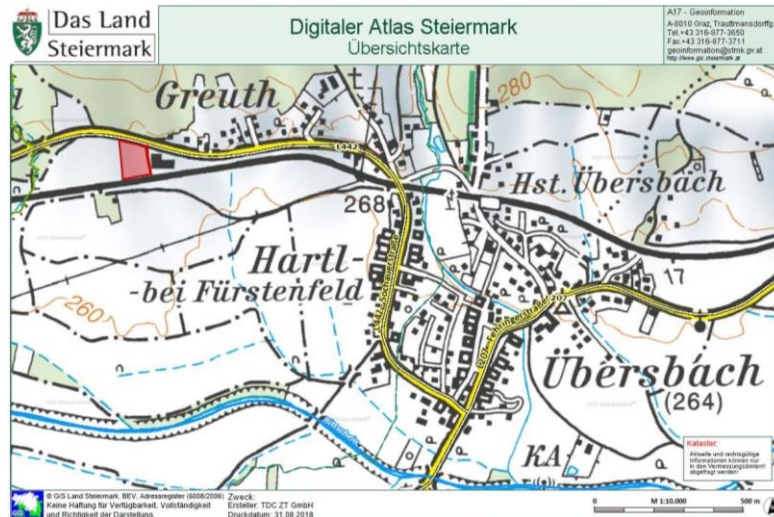


Abbildung 1: Lage des Projektgebietes

Es umfaßt die Grundstücke Nr. 901 und 902, KG Hartl mit einer Gesamtfläche von ca. 10.500m².

Das Projektgebiet weist ein leichtes Gefälle Richtung Süden zur südlich in Dammlage befindlichen ÖBB-Bahnstrecke Fehring – Friedberg auf.

Auf dem Grundstücke Nr. 901 ist ein Regenwasserkanal von der Landesstraße Richtung Süden in der Dimension DN600 gegeben.

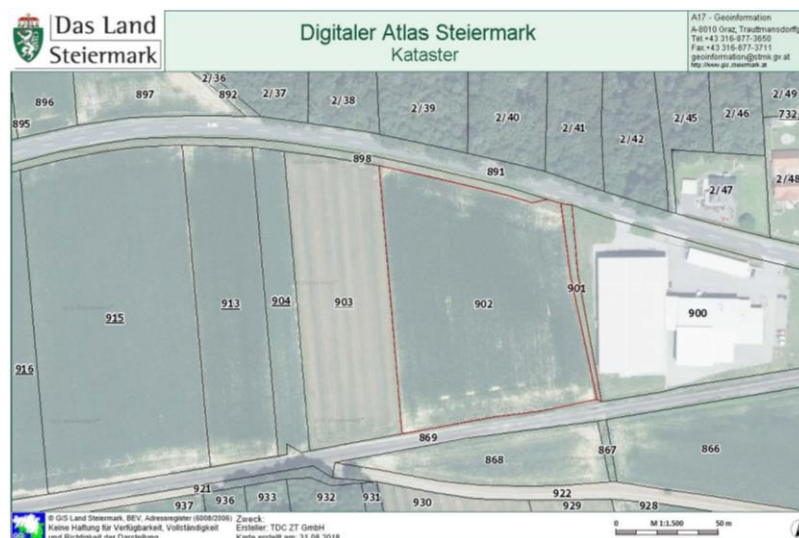


Abbildung 2: Katasterlageplan mit Projektgebiet

4.1.5 Beschreibung des Abflussgeschehens aus dem Hinterland bei Überlastung der Regenwasserzuläufe:

Bei Niederschlagsereignissen mit Abflussmengen aus dem Hinterland die aufgrund Ihrer Abflussmenge bzw. aufgrund verlegter Einlaufgitter nicht über die Zuläufe in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden können ist mit einer Überflutung Richtung Süden zu rechnen.

Da der an der Nordseite der Landesstraße befindliche Gehweg geringfügig tiefer als die Landesstraße liegt ist davon auszugehen, dass der Oberflächenwasserabfluss vorerst in Richtung Osten entlang dieses Gehweges erfolgt.

In weiterer Folge ist eine Überflutung der Landesstraße L442 mit einem breitflächigen Abfluss Richtung Süden zu rechnen.

Für diesen Fall ist bei der Bebauung und Gestaltung der Außenanlagen der Grundstücke darauf zu achten, dass dieser Oberflächenabfluss nicht in Gebäude eindringt sondern wie bisher seitlich Richtung ÖBB-Bahnstrecke abgeleitet werden kann.

4.1.6 Zusammenfassung Hangwasser – Hinterlandentwässerung - Regenwasserkanalisation

Die bestehende Regenwasserkanalisation ist sowohl hydraulisch als auch bautechnisch in sehr gutem Zustand. Die Dimensionen liegen zwischen DN300 und DN600 sowie bei DN1000 beim ÖBB-Durchlass.

Hinsichtlich Überlastung der bestehenden Regenwasserkanalisation ist diese im Bereich der Landesstraße (inkl. Landesstraßenquerung) bereits bei einem 1-jährlichen Niederschlagsereignis gegeben.

Im Bereich des Projektgebietes ist die Verrohrung bis zu einem 3-jährlichen Niederschlagsereignis dimensioniert.

Bzgl. Oberflächenwasser aus dem Hinterland ist bei entsprechenden starken Niederschlagsereignissen mit einer breitflächigen Überflutung der Landesstraße L442 sowie des Projektgebietes zu rechnen. Es sind dabei jedoch nur geringe Wassertiefen zu erwarten.

Das Oberflächenwasser ist durch entsprechende Bebauung und Modellierung der Oberflächengestaltung an den Gebäuden vorbei Richtung ÖBB-Bahnlinie abzuleiten. Es ist dabei darauf zu achten, dass es zu keiner Verlagerung von oberflächlich zu- und abfließenden Wässern kommt.

Grundsätzlich ist unter Berücksichtigung der zulässigen statischen Belastung des Regenwasserkanals eine Überbauung möglich.

Um die Abflusskapazität zu gewährleisten ist die Funktionsfähigkeit der Verrohrung auf dem Projektgebiet aufrecht zu erhalten.

Für evtl. erf. Sanierungsmaßnahmen, sollten im Nahbereich zu geplanten Gebäuden Kontrollschächte auf die bestehende Verrohrung aufgesetzt werden.

5.4 Versickerung/Verrieselung außerhalb des eigenen Grundstückes

Eine Versickerung/Verrieselung ist wie aus der Abbildung 7: Durchlässigkeiten Untergrund (eBOD Lebensministerium) ersichtlich auch außerhalb des eigenen Grundstückes nicht möglich.

In diesen Bereichen ist mit den gleichen Untergrundverhältnissen wie im Projektgebiet zu rechnen.

Aus diesem Grund ist eine Versickerung/Verrieselung außerhalb des eigenen Grundstückes nicht möglich.

5.5 Ableitung in eine Vorflut

Direkt im bzw. um das Projektgebiet ist kein Vorfluter vorhanden.

Es wird daher vorgeschlagen das Oberflächenwasser künftig gedrosselt in den offenen Graben vor dem ÖBB-Durchlass einzuleiten.

Die Drosselung hat dabei so zu erfolgen, dass trotz Befestigung von Flächen künftig bei einem Niederschlagswasser nicht mehr Oberflächenwasser in diesen Graben eingeleitet wird als derzeit.

Aufgrund der Gegebenheiten wird daher vorgeschlagen die gedrosselten Oberflächenwässer in den offenen Graben vor dem ÖBB-Durchlass einzuleiten.

5.6 Vorgeschlagenes Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Nach Prüfung der lt. Leitfaden zur Oberflächenentwässerung möglichen Oberflächenentwässerungsverfahren wird eine Retentionsanlage (Wiesenmulde, unterirdische Hohlkörper, etc.) mit gedrosselter Ableitung in den offenen Graben vor der ÖBB-Querung vorgeschlagen. Hierfür sind entsprechende Platzreserven für die Retentionsmaßnahmen vorzusehen.

Zur Drosselung der Einleitungsmenge ist im Bauverfahren eine Retentionsanlagen mit Drosselabfluss vorzuschreiben.

BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSBEHÖRDE



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

PROJEKT

BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet - Hartl

PLANVERFASSER

SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH

A: Hauptplatz 10, 8280 Fürstentum

T: 03382 53964 508

E: office@srg-gmbh.at

DIE BEHÖRDE:



BGM Franz Jost

PLANVERFASSER:



Stadt- und Raumplanungs GmbH
Hauptplatz 10, 8280 Fürstentum
office@srg-gmbh.at

DI Daniel Kampus

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet

PLANUNGSPHASE

Beschluss

DATEINAME

Fürstentum\Bebauungspläne\Gewerbegebiet-Hartl\CAD

MASSTAB

1 : 1000

BEARBEITER

WL

PRÜFER

DK

FREIGABE AM

-

PROJ-NR

SRG - 22ÖR001

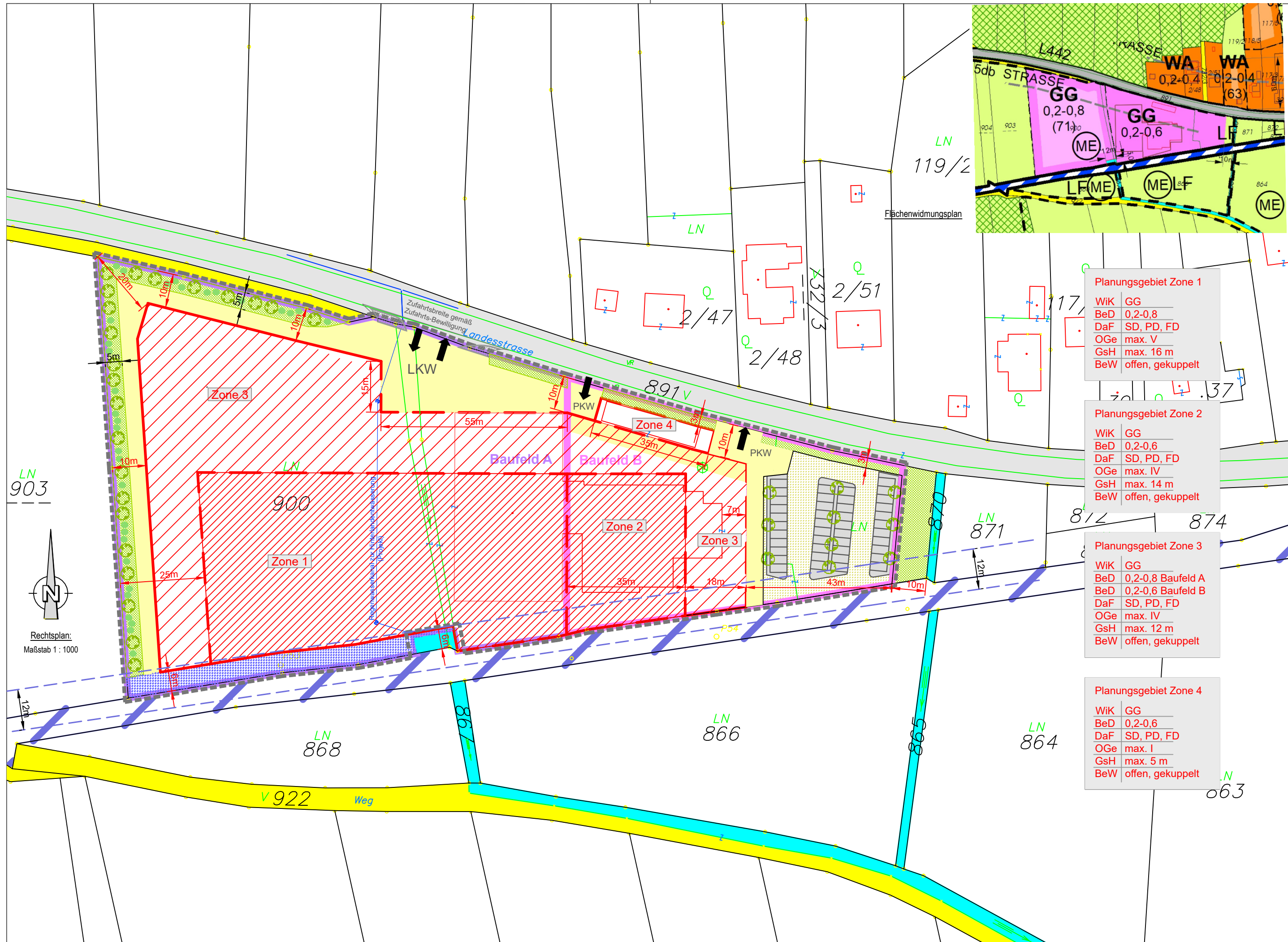
VERSION

DATUM

28.06.2022

Bebauungsplan Gewerbegebiet - Hartl

SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH



Planzeichen-Legende

Abgrenzung des Planungsgebietes

- PLANUNGSGEBIET gemäß Flächenwidmungsplan
- VERKEHRSFLÄCHE gemäß Flächenwidmungsplan
- ÖFFENTLICHES WASSERGUT gemäß Flächenwidmungsplan
- BAHNLINIE gemäß Flächenwidmungsplan
- Abstand zur Gleisachse, Bauverbotsbereich gemäß Eisenbahngesetz

Festlegungen innerhalb des Planungsgebietes

- BEMASSUNG, Abstand der Baugrenzlinien in Metern
- BAUGRENZLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE Zufahrten, Neufestlegung Bebauungsplan
- VERKEHRSFLÄCHE Parkierung, Neufestlegung Bebauungsplan
- BAUPLATZ Gewerbegebiet, Produktion, Baufeld A
- BAUPLATZ Gewerbegebiet, Verwaltung, Baufeld B
- BAULANDAREALE INNERHALB VON Baugrenzlinien, Zonen 1 – 5
- GRÜNSTREIFEN
- SITUIERUNGSVORSCHLAG REGENWASSERKANAL ZUR HINTERLANDENTWÄSSERUNG
- POTENZIALFLÄCHEN zur RETENTION VON OBERFLÄCHENWASSER
- SITUIERUNGSVORSCHLAG für Baumpflanzungen
- SITUIERUNGSVORSCHLAG für Parkierung PKW
- SITUIERUNGSVORSCHLAG Verkehrsanbindung an Landesstraße

NUTZUNGSSCHABLONE

WiK	Widmungskategorie
BeD	Bebauungsdichterahmen
DaF	Dachform: SD=Satteldach, PD=Pultdach, FD=Flachdach
OGe	Zahl oberirdischer Geschoße maximal I = 1, IV = 4, V = 5
GsH	Gesamthöhe von Gebäuden maximal
BeW	Bebauungsweise

C by SRG: Dieser Plan ist geistiges Eigentum der SRG Stadt- und Raumplanungs GmbH und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Die missbräuchliche Verwendung vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden.

PLANUNGSBEHÖRDE	 STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD		
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet - Hartl		
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 DI Daniel Kampus			
PLANINHALT	BEBAUUNGSPLAN Gewerbegebiet		
PLANUNGSPHASE	Beschluss		
DATEINAMEFürstenfeld\Bebauungspläne\Gewerbegebiet-Hartl\CAD			
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 1000	WL	DK	-
PROJ-NR		VERSION	DATUM
SRG - 22ÖR001			28.06.2022