

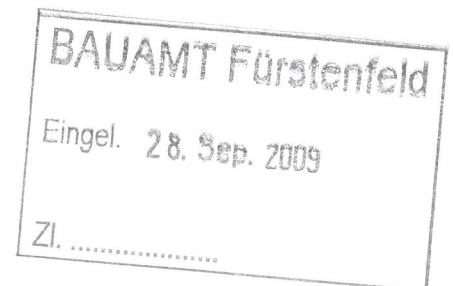


Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung 13 B
Graf, Stenopfergasse 7
Gesehen, am: 05.02.2010

Architekt
Ohnewein

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD



Bebauungsrichtlinie „Sozialhilfeverband Fürstenfeld“

Wortlaut und
Erläuterungsbericht





Stadtgemeinde Fürstenfeld

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Fachabteilung
Graz, Steynergasse 7
Gesehen, am: 05.02.2010

FÜRSTENFELD

HAUPTSTADT DER THERMENSORTREGION

WORTLAUT

Gemäß den §§27, 28 und 28 des StROG 1974 i.d.F. LGBl. 89/2008 hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 29.09.2009 die Bebauungsrichtlinie „Sozialhilfeverband Fürstenfeld“, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, GZ: 17/02/09 beschlossen.

§1 Inhalt des Wortlautes

Dieser Wortlaut regelt die äußere Gestaltung der Baukörper und Bauplätze enthält jedoch keine ergänzende zeichnerische Darstellung.

§2 Festlegung des betroffenen Gebietes

Die Bebauungsrichtlinie erstreckt sich auf das Grundstück Nr. 140/2; KG Fürstenfeld; im Flächenausmaß von ca. 324 m², welches gemäß FWP-Änderung VF 3.22 von Freiland-Obstgarten „L-Og“ in Bauland-Kerngebiet „KG“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-2,5 umgewidmet werden soll.

Das betroffene Gebiet liegt innerhalb der Ortsbildschutz-Kernzone und sind die Bestimmungen des seit 12.11.2006 rechtskräftigen Ortsbildkonzeptes der Stadtgemeinde Fürstenfeld einzuhalten. Darüber hinaus betreffen die Auflagen des Ortsbildgutachtens Arch. Frei gemäß den Festlegungen des FWP VF 3.22 folgende Punkte:

- 1) Bebauung des Wallgrabens in einer Art Schlucht hat so zu erfolgen, dass von Stadtmauer ein ausreichender Abstand zu dessen Sanierung oder Freilegung eingehalten und die künftige Bebauung im Wallgraben auf die vorgefundenen Höhenentwicklungen der bestehenden Bebauung am Köckweg begrenzt wird.



- 2) Für zukünftige Bebauungen des Areals bis zur theoretisch-logischen letzten Abrundung inkl. Gst.Nr. 136/3 sind Bebauungsvorgaben in Übereinstimmung mit dem Ortsbildkonzept der Stadtgemeinde Fürstenfeld festzulegen.
- 3) Die in den Punkten 1) und 2) angeführte Sensibilität des ggst. Bereiches ist durch entsprechende Bebauungsvorgaben im Sinne des Stadtentwicklungs- und Ortsbildkonzeptes unter Einbeziehung der historischen Stadtmauer zu sichern.
- 4) Die ggst. Baulanderweiterung ist unter Einhaltung der räum- und ortsplanerischen Bedingungen unter der nachvollziehbaren Begründung eines öffentlichen Interesses gerechtfertigt.
- 5) Aufgrund der Kriterien „Köckweg – Stadtmauer – Stadtsilhouette und Wallgraben“ wäre im Zuge einer Bebauung im Wallgraben vor allem auf die bestehende Proportionen der Bebauung größtmöglich Rücksicht zu nehmen.

§3 Bebauungsweise und -dichte

- (1) Innerhalb der Bauplatzgrenzen sind die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Bebauungsdichte: 0,3–2,5 lt. Flächenwidmungsplan VF 3.22

§4 Baugrenzlinie

- (1) Unter Einhaltung eines Abstandes von 4 Metern parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze bzw. zum Böschungsfuß gilt eine Baugrenzlinie für Haupt- und Nebengebäude. Ansonsten gelten die einzuhaltenden Abstände gemäß §13 Stmk. Baugesetz 1995 i.d.g.F.

§5 Gesamthöhe

- (1) Als maximal zulässige Gesamthöhe für die zukünftigen Bebauung gilt die Firsthöhe der gegenwärtig bestehenden Gebäude an den südlich angrenzenden Grundstücken am Köckweg.



§6 Formale Gestaltung von Gebäuden

- (1) Berücksichtigung der bestehenden Proportionen der Bebauung am Köckweg zur Sicherung des vorherrschenden Straßen, Orts- und Landschaftsbildes.
- (2) Die zukünftige Gestaltung der Bebauung hat in Zusammenwirken mit dem natürlichen Gelände bzw. der historischen Wehranlage unter Berücksichtigung der „Schluchtenwirkung“ am Baugrundstück zu erfolgen. Die zukünftige Baukörperentwicklung ist daher bis zu den in § 4 und § 5 ggst. Verordnung dargelegten maximalen horizontalen bzw. vertikalen Grenzen möglich.

§7 Dachgestaltung, Fassade

- (1) Eine für sämtliche Gebäude einheitliche Dachneigung und Dachdeckung ist unbedingt einzuhalten. Dachdeckungen haben sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung zu halten.
- (2) Dachaufbauten (Dachgauben, Seitengiebel, etc.) sind in Form, Material und Dimensionierung dem Dachkörper anzugleichen und in den Umgebungscharakter unter Berücksichtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu integrieren.
- (3) Die Festlegung der Fassadengestaltung hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen, wobei auf die helle Farbtongebung der angrenzenden Bauten am Köckweg zu achten ist.

§8 Freiflächen, Einfriedungen

- (1) Bei der Gestaltung von Freiflächen ist grundsätzlich auf die historische Wehranlage sowie auf die ehemalige und gegenwärtige Nutzung des Wallgrabens als Erholungsraum einzugehen.
- (2) Der Bereich zwischen der nördlichen Baugrenzlinie bis zum Böschungsfuß sowie die Böschung selbst ist von einer Bebauung mit Objekten grundsätzlich freizuhalten. Im Bereich zwischen dem Böschungsfuß und der Baugrenzlinie ist eine fußläufige Erschließung zulässig.
- (3) Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten (davon max. 25 cm Sockelmauerwerk) Einfriedungsmauern sind nicht zulässig. Strauch- und Heckenpflanzungen bis max. 1,6 m haben aus heimischen, bodenständigen Sträuchern, wenn möglich aus Blütensträuchern zu bestehen.

§10 Inkrafttreten

Die Bebauungsrichtlinie „Sozialhilfeverband Fürstenfeld“ tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser:



Arch. Dipl.-Ing.
Friedrich Ohnewein
Stadt. bef. u. techn. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld

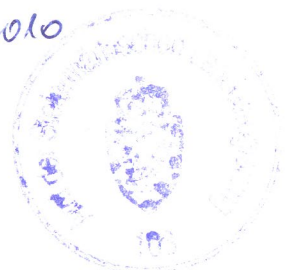
92.17.02/09
Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

Für den Gemeinderat:



Bürgermeister Werner Gutzwar

FA133-10.10-FP12010-359
16.2.2010



ERLÄUTERUNGSBERICHT

WORTLAUT

§3 Festlegung des betroffenen Gebietes

Die Bebauungsrichtlinie erstreckt sich auf das Grundstück Nr. 140/2; KG Fürstenfeld; im Flächenausmaß von ca. 324 m², welches gemäß FWP-Änderung VF 3.22 von Freiland-Obstgarten „L-Og“ in Bauland-Kerngebiet „KG“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-2,5 umgewidmet werden soll.

Das betroffene Gebiet liegt innerhalb der Ortsbildschutzzone und sind die Bestimmungen des seit 12.11.2006 rechtskräftigen Ortsbildkonzeptes der Stadtgemeinde Fürstenfeld einzuhalten. Darüber hinaus betreffen die Auflagen des Ortsbildgutachtens Arch. Frei gemäß den Festlegungen des FWP VF 3.22 folgende Punkte:

- 1) Bebauung des Wallgrabens in einer Art Schlucht hat so zu erfolgen, dass von Stadtmauer ein ausreichender Abstand zu dessen Sanierung oder Freilegung eingehalten und die künftige Bebauung im Wallgraben auf die vorgefundenen Höhenentwicklungen der bestehenden Bebauung am Köckweg begrenzt wird.*
- 2) Für zukünftige Bebauungen des Areals bis zur theoretisch-logischen letzten Abrundung inkl. Gst.Nr. 136/3 sind Bebauungsvorgaben in Übereinstimmung mit dem Ortsbildkonzept der Stadtgemeinde Fürstenfeld festzulegen.*
- 3) Die in den Punkten 1) und 2) angeführte Sensibilität des ggst. Bereiches ist durch entsprechende Bebauungsvorgaben im Sinne des Stadtentwicklungs- und Ortsbildkonzeptes unter Einbeziehung der historischen Stadtmauer zu sichern.*
- 4) Die ggst. Baulanderweiterung ist unter Einhaltung der räum- und ortsplanerischen Bedingungen unter der nachvollziehbaren Begründung eines öffentlichen Interesses gerechtfertigt.*
- 5) Aufgrund der Kriterien „Köckweg – Stadtmauer – Stadtsilhouette und Wallgraben“ wäre im Zuge einer Bebauung im Wallgraben vor allem auf die bestehende Proportionen der Bebauung größtmöglich Rücksicht zu nehmen.*

1. Allgemeines

Der Sozialhilfeverband Fürstenfeld beabsichtigt als Eigentümer des Freilandgrundstückes Nr. 140/2 sowie des bebauten Gst.-Nr. 359, KG Fürstenfeld, die Erweiterung des Wohn- & Pflegeheim Augustinerhof, um die derzeitige Auslastung sowie die zunehmende Nachfrage abdecken zu können. Um den Kapazitätsausbau bzw. bauliche Erweiterung des Wohn- und Pflegeheim zu ermöglichen wurde eine Änderung des Flächenwidmungsplanes VF 3.22 durchgeführt. Die Lage des Areals innerhalb der Ortsbildschutzzone bedingt die Rahmensetzung für die zukünftige Bebauung in Form der ggst. Bebauungsrichtlinie.

SOLL Planausschnitt 1:5.000, KG Fürstenfeld
FWP-Änderung VF. 3.22

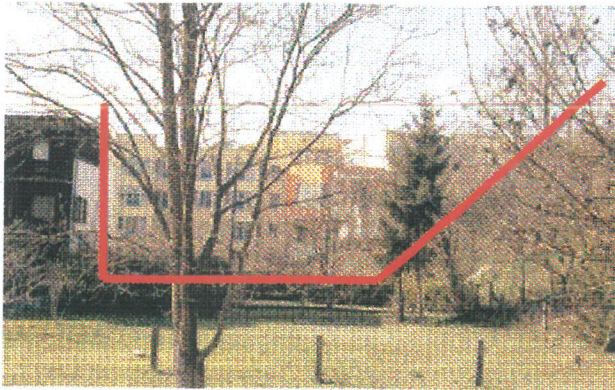


2. Bebauung mit den Bebauungsweisen und dem Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage innerhalb der Kernzone und aufgrund der geringen Größe des Grundstückes und der beabsichtigten Nutzung der ggst. Grundfläche als bauliche Erweiterungsfläche im Anschluss an den Augustinerhof, sind bauliche Anlagen in offener, gekuppelter und geschlossener Bebauungsweise zulässig.

Gemäß Ortsbildkonzept von Arch. Norbert Frei wäre aufgrund der Kriterien „Köckweg“ – „Stadtmauer“ – „Stadtsilhouette“ und Wallgraben“ im Zuge einer Bebauung im Wallgraben vor allem auf die bestehenden Proportionen der Bebauung des Köckwegs größtmöglich Rücksicht zu nehmen und müsste von der Handkante der Stadtmauer ein so ausreichender Abstand eingehalten werden, dass die Sanierung oder einer weiteren Freilegung der Stadtmauer und so zugleich einer Ersichtlichmachung dieses historischen Denkmals nicht im Wege steht.

Als entscheidendes Kriterium wird gemäß Ortsbildgutachten die Aufrechterhaltung der „Schluchtenwirkung“ am Baugrundstück hervorgehoben, welche sich aus der bestehenden Bebauung in Verbindung mit dem natürlichen Gelände ergibt. Die zukünftige Baukörperentwicklung hat daher wie nachstehend Dargestellt, unter Einhaltung einer maximalen horizontalen bzw. vertikalen Grenzen zu erfolgen.



"Schluchtwirkung" am Baugrundstück durch bestehende Bebauung in Verbindung mit dem natürlichen Gelände.

(Quelle: Ortsbildgutachten Arch. Norbert Frei; Seite 9)

Eine Baugrenzlinie in einem Abstand von 4 Metern parallel zum Böschungsfuß bzw. zur Grundstücksgrenze, soll die gemäß Ortsbildgutachten geforderten „ausreichenden Abstand“ für eine eventuelle Freilegung und Sanierung der Stadtmauer gewährleisten. Außerdem soll durch die bauliche Freihaltung der Böschung sowie eines Teiles der Wallgrabensole die jetzt vorhandene „Schluchtwirkung“, wenn auch räumlich begrenzt, erhalten bleiben.

Im Zusammenhang mit dieser „Schluchtwirkung“ ist besondere Rücksicht auf die vorgefundene Höhenentwicklung vor allem der Bebauung am Köckweg, gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Böschungshügel und dem 4-geschossigen Augustinerhof, zu nehmen. Für die künftige Bebauung der ggst. Grundstücke wurde daher als Gesamthöhe jene der angrenzenden Gebäude am Köckweg festgelegt.

Zur Sicherung des vorherrschenden Straßen, Orts- und Landschaftsbildes der Bebauungsstruktur am Köckweg erfolgt durch Berücksichtigung der bestehenden Proportionen der Bebauung, Dachdeckung, Dachaufbauten und Fassadengestaltung im Wortlaut zu ggst Bebauungsrichtlinie.

3. Gestaltung von Freiflächen und Außenanlagen

In Natura liegt das Planungsareal im Bereich des historischen Stadtgrabens weshalb die Gestaltung der verbleibenden Freiflächen so vorzunehmen ist, dass die historische Komponente des Wallgrabens hervorgehoben wird. Gemäß vorliegendem Ortsbildgutachten könnte die Bebauung in einer Art „Schlucht“ so geplant werden, dass eine Freilegung von Stadtmauerteilen in Verbindung mit einem Fuß- bzw. Wanderwegen entlang der Stadtmauer erfolgt.

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 und sollen heimische Gehölze und Stauden verwendet werden.