



# Stadtgemeinde FÜRSTENFELD

## TEILBEBAUUNGSPLAN „Riedenhof“

Plan, Wortlaut und Erläuterungsbericht

3. Änderung – Beschluss



# VERORDNUNGSWORTLAUT

## TEILBEBAUUNGSPLAN „Riedenhof“ - 3. Änderung

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 20.6.2005 den Teilbebauungsplan "Riedenhof" beschlossen. Dieser Teilbebauungsplan betrifft die Teilflächen der Grundstücke Nr. 644/12 und 644/1 der KG Fürstenfeld (Anm.: nach dem derzeit geltenden Katasterstand auch die Grundstücke 644/22, 644/21, 644/20, 644/19 und 644/18). Die 1. Änderung wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld am 04.10.2006 beschlossen und ist mit 07.08.2007 in Rechtskraft erwachsen. Die 2. Änderung des Teilbebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung am 10.07.2017 gemäß StROG 2010 i.d.F. LGBl. Nr. 139/2015 beschlossen.

### 3. Änderung

Die nunmehr geplante 3. Änderung des Teilbebauungsplanes „Riedenhof“ für den noch unbebauten Bereich liegt im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Fürstenfeld. Während ursprünglich ausschließlich die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen war, soll nunmehr – im Sinne einer besseren Bodennutzung – nur die Errichtung von Mehrparteienwohnhäusern möglich sein.

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Klaus Richter.

### § 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Teilbebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 40 und 41 des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (Stmk. ROG) 2010 idgF LGBl 73/2023.

### § 1b Verordnungswortlaut und Plandarstellung

Der Teilbebauungsplan "Riedenhof" basiert auf dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld im Verfahrensstand (VF) 1.00. Der gesamte Verordnungswortlaut und die zeichnerische Darstellung des Teilbebauungsplanes sind daher auf diese Verordnung abgestimmt.

Der Wortlaut enthält ergänzende Bestimmungen zur zeichnerischen Darstellung.

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung, GZ: TBPL\_Riedenhof\_3. Änderung\_20240619, verfasst von Arch. Dipl.-Ing. Klaus Richter.

## § 2 Festlegung des betroffenen Gebietes

Der Teilbebauungsplan erstreckt sich auf die Teilflächen der Grundstücke Nr. 644/1 und 644/18 der KG 62212 Fürstenfeld, welche im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan 1.0 der Stadtgemeinde Fürstenfeld als Bauland der Kategorie „Reines Wohngebiet (WR)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 gewidmet sind.

Die Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

## § 3 Festlegungen für den Planungsraum

- (1) Verwendungszweck der Bauten und Objekte:  
Nutzungen im Rahmen der Kategorie "Reines Wohngebiet"
- (2) Bauungsweise:  
gekuppelte Bauweise mit je 2 Doppelhäusern auf den Grundstücken 644/12, 644/21, 644/20, 644/22 und 644/19  
**offene Bauweise Mehrparteienwohnhäusern auf den Grundstücken 644/1 und 644/18**  
  
Nebengebäude sind freistehend oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.
- (3) **Abstände:**  
Lt. Baugrenzlinien des Teilbebauungsplanes.
  - a. Innerhalb des von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiches können Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Regelungen über Abstände gemäß § 13 Stmk. BauG 1995 idgF. bzw. § 24 Stmk. LStVG. 1964 frei situiert werden.
  - b. Garagen, offene Garagen und anzeigepflichtige Kraftfahrzeugabstellplätze mit Schutzdach sind innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien zu errichten.
  - c. Sonstige Nebengebäude die der Funktionsergänzung zur Wohnnutzung dienen wie z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Schwimmbekken etc. können auch außerhalb von Baugrenzlinien errichtet werden.
- (4) Bebauungsdichte:  
**alle 5 Abschnitte:** 0,2 - 0,8
- (5) Bebauungsgrad:  
Maximal 0,4
- (6) Geschoszahl:  
Maximal 1 Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss oder 2 Geschosse mit nicht ausbaufähigen Dachgeschossen

(7) Dachform/Dachneigung

Satteldach und Pultdach

Dachneigung: Satteldach maximal 45 Grad, Pultdach maximal 10 Grad.

Häuser mit flach geneigten Dachneigungen sind zulässig mit mind. 5°, max. 10° Dachneigung; einheitliche Dachneigung mit 5° - 10°

Ebenerdige Anbauten mit flachgeneigten Dächern sind zulässig.

(8) Gebäudehöhe minimal/maximal:

Hauptgebäude: 3,50 m / 7,00 m

Nebengebäude: 2,80 m / 4,50 m

(9) Gebäudeformen:

Die Hauptkörper sind als Langhaus auszuführen.

(10) Einfriedungen:

Ortsübliche Zäune bis 1,50 m, auch Maschendrahtzäune, kein Stacheldraht.

~~Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen kommissionierungspflichtig.~~

(11) Abwässer:

Anschluss an das Ortskanalnetz.

(12) Meteorwässer:

Primär sind Regenwässer von Dächern und befestigten Freiflächen zu verrieseln oder versickern. Ist dies aufgrund der Bodeneigenschaften nicht möglich, ist eine Regenwasserretentionsanlage zu errichten und der Ablauf zeitlich verzögert und gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalssystem einzuleiten.

Im jeweiligen Bauverfahren ist für die Ermittlung des erforderlichen Sickervolumens bzw. Retentionsvolumens eine Berechnung gemäß ÖWAV-Regelblatt 45 durchzuführen (30-Jährlichkeit, im Falle einer Retention – zulässige Ableitung von 2l/sec je Grundstück).

(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.~~ (Anm.: Diese Vorgabe wird ersetzt durch § 3b „Versiegelungsgrad“

~~(14) Müllsammelplatz:~~

~~Ein Sammelplatz für Weißglas und Buntglas ist in der näheren Umgebung vorhanden (Anm.: Diese informative Angabe stellt keinen rechtsverbindlichen Verordnungsteil dar und wird daher ersatzlos gestrichen).~~

(15) Bio- und Restmüll/ Plastik/Papier:

Bio- und Restmüll, Plastik und Papier **sind** in Kleinbehältern, in geeigneten Lagerboxen am jeweiligen Grundstück **zwischenzulagern**.

### § 3b Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 40 % festgelegt.

### § 4 Gestaltung der Baukörper

- (1) Die Gebäude sind in Anlehnung an die Gebäude der Umgebungsstruktur mit verputzten Fassaden auszuführen.
- (2) Die Fassaden sind mit gedeckten, dezenten Farben auszuführen. Reinweiß oder grelle, auffallende Farben sind unzulässig.
- (3) Holzelemente (z. B. Lärchenlatten und Schalungen) sind in den Fassaden auf ein Ausmaß von max. 25 % begrenzt, um den Massivbaucharakter der Gesamtsiedlung auch für die neuen Gebäude zu gewährleisten.
- (4) Nebengebäude und Überdachungskonstruktionen können auch in Holzbauweise ausgeführt werden.
- (5) Sichtbare Holzteile sind wahlweise naturbelassen, oder mit einer Vorpatinierungslasur in graubrauner Farbe einzusetzen.
- (6) Die Wohnhäuser sind mit kleinformatiger Dachdeckung in dunkelroter oder dunkelgrauer Farbe auszuführen.
- (7) Dächer von Überdachungskonstruktionen und Nebengebäuden, sowie dem Hauptdach des Wohnhauses untergeordnete Dächer sind mit grauen oder dunkelgrünen Dachdeckungsmaterialien oder mit Glaseindeckungen auszuführen.

~~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.~~

## § 5 Gestaltung von Freiflächen

### (1) Gärtnerische Gestaltung

Alle Freiflächen, welche nicht als befestigte Zu- und Abfahrten, Wege und Terrassen angelegt werden, sind als begrünte Gartenflächen anzulegen und mit einheimischen und standortgerechten Bepflanzungen (Bäume und Sträucher) zu versehen.

~~Der gärtnerischen Gestaltung von Freiflächen ist besonderes Augenmerk zu widmen, dies gilt für die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher.~~

### (2) Heckenpflanzungen

Hecken sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Hainbuche, etc.) anzulegen. Zypressen (Thujen) und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

~~Strauch- und Heckenpflanzungen sollen vornehmlich aus bodenständigen Sträuchern, wenn möglich aus Blütensträuchern bestehen. Thujen oder andere ausländische Nadelgehölze sind von vorn herein auszuschließen.~~

## § 6 Sonstige Bewilligungen

Dieses Verfahren ersetzt nicht die erforderlichen baubehördlichen und sonstigen Bewilligungen.

## § 7 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan „Riedenhof“ 3. Änderung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



Planverfasser:



Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1.) Allgemeines

Der Teilbebauungsplan „Riedenhof“ wurde auf der Basis der bekannt gegebenen Skizze sowie den Festlegungen in den Besprechungen des Bau- und Planungsausschusses erstellt und erstreckt sich auf die Teilflächen der Grundstücke Nr. 644/12 und 644/1 der KG Fürstenfeld, im Ausmaß von ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Im Flächenwidmungsplan 3.00 sind die Flächen der va. Grundstücke als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet „L(WR)“ ausgewiesen worden.

Der Teilbebauungsplan gemeinsam mit dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung stellt ein Raumordnungserfordernis dar, um die ggst. Grundstücke, welche im vorhandenen „Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet“ „L(WR)“ lagen, zusammen mit der Errichtung der Kanalisation in vollwertiges Reines Wohngebiet „WR“ umwandeln zu können. Dies wurde durch den Beschluss der Aufhebung des Aufschließungsgebietes vom 20.06.2005 und den Beschluss des Teilbebauungsplanes „Riedenhof“ vom 20.06.2005 erfüllt und die Grundstücke infolge in vollwertiges Bauland umgewandelt. Es wird dadurch eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung der ggst. Grundstücke erreicht. Der ggst. Teilbebauungsplan „Riedenhof“ 1. Änderung behandelt das Vorhaben, anstelle von 15 Reihenhäusern in geschlossener Bauweise 5 Doppelhäuser in gekuppelter Bauweise auszuführen. **Die vorliegende 3. Änderung sieht nunmehr vor, Wohngebäude auf den Grundstücken 644/1 und 644/18 in offener Bauweise auszuführen.**

Mit der 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Riedenhof“ wird durch eine Drehung der gekuppelten Bauweise um 90 Grad eine im Sinne der Raumordnungsgrundsätze

- wirtschaftlichere Aufschließung von Grundflächen (eine Zufahrt pro Doppelwohnhaus) und
- bessere Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (Ausrichtung der Baukörper bzw. gekuppelten Bauweise in Anlehnung an das benachbarte Bebauungsplangebiet „Kospachstraße“) erzielt.

Die im Sinne der Raumordnungsgrundsätze stehenden Zielsetzungen für die Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen und durch Ausrichtung an der Infrastruktur können erfüllt werden. Letztendlich wird durch die mit der Bebauungsplanänderung in Aussicht gestellte Baulandkonsumation bzw. Baulückenfüllung die Zersiedelung der Landschaft reduziert und damit dem öffentlichen Interesse entsprochen.

Damit sich die Baukörper und sonstige bauliche Anlagen in das Landschaftsbild einfügen, wurden entsprechende Vorgaben in den Teilbebauungsplan aufgenommen.

## 2.) Lage und Anschließungserfordernisse

Die ggst. Grundstücke liegen in ebener bis leicht geneigter Lage und weisen daher keine Anschließungserfordernisse auf. Der westlich an den Planungsraum anschließende Bereich der „Südtirolerbauten“ sowie das Planungsgebiet „Wieskapellenweg“ verfügen bereits über Wasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen, die in den Planungsraum weitergeführt werden können.

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

Die baulichen Anlagen sind aus Gründen der städtebaulichen Struktur im Umfeld vorrangig in gekuppelter Bauweise und die Hauptkörper in Rechteckform auszuführen. Die Ausrichtung der Häuser orientiert sich an der Geländestruktur bzw. am Ortsbild.

Grundstücksabstände sind laut Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien einzuhalten. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird in einem beschränkten Ausmaß ein heranrücken eingeschossigen Nebengebäude bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (Wieskapellenweg) ermöglicht. Eine Unterschreitung der lt. Steiermärkischem Straßenverwaltungsgesetz (LStVG. 1964) festgelegten Abstände zur Gemeindestraße ist projektbezogen im Bauverfahren zu prüfen und sind gegebenenfalls größere Abstände vorzuschreiben.

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 Geschoszahl von 1 Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. 2 Vollgeschossen mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine maximal eingeschossige Bauweise z.B. für Garagen, Carports etc. vorgesehen. ~~Sonstige Nebengebäude die der Funktionsergänzung zur Wohnnutzung dienen wie z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Schwimmbecken etc. können auch außerhalb von Baugrenzlinien errichtet werden.~~

~~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. Die Hauptfirstrichtungen sind bei gekuppelter Bauweise so auszurichten, dass ein gemeinsamer First die zwei Bauplätze vereint (Langhauses). Bei nicht gekuppelter Bauweise oder Nebengebäuden kann die Hauptfirstrichtung auch parallel zum Wieskapellenweg bzw. Kospachstraße ausgeführt werden.~~

Um ein geschlossenes Erscheinungsbild zu ermöglichen, sind Dächer mit geneigten Dachflächen, jedoch für sämtliche Gebäude einheitliche Dachneigungen und Dachdeckungen, anzustreben. Niedrigenergiehäuser mit flach geneigten Dächern sind mit einer Dachneigung von 5° - 10° aus Gründen des Umweltschutzes und des Ortsbildes der baulichen Anlagen im angrenzenden Siedlungsgebiet ebenso zulässig. Die Herabsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 7,0 Meter erfolgt in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Bebauungsplangebiet „Kospachstraße“. Die Dachdeckungen sind dem Baukörper anzumessen, haben sich jedoch im Rahmen der vorhandenen Bebauung zu halten.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die architektonische Gestaltung der baulichen Anlagen auf die umgebende Landschaft und die vorhandene Bebauung abzustimmen. 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 den Wieskapellenweg. 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 (ein Garagenplatz und ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz) ausgeführt werden.

Die fuß- und radläufige Erschließung erfolgt grundstückintern durch den Stichweg zum Baulandbereich „Wieskapellenweg“.

#### **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 wird. Die nicht auf eigenem Grund zur Versickerung gelangenden Niederschlagswässer können, nach Vorschaltung von Pufferspeichern, in die öffentlichen Regenwasserentsorgungsleitungen eingeleitet werden.

## **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**

Der Kinderspielplatz der Stadtgemeinde Fürstenfeld in der angrenzenden Südtirolersiedlung, der innerhalb der zulässigen Entfernung gem. Baugesetz liegt, soll in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Fürstenfeld für die Wohnanlage mitgenützt werden, entsprechend die Ausstattung gegeben ist. Weiters soll im zentralen Bereich des Fußweges eine öffentliche Fläche mit Sitzgelegenheiten und Kleinkinderspielplatz vorgesehen werden.

## **8.) Grundabtretungen**

Sind im Bereich des Wieskapellenweges zur Errichtung eines Gehsteiges sowie zur Parzelle 644/5 für die Errichtung einer Zufahrt zum Baulandbereich des Teilbebauungsplanes „Kospachstraße“ vorgesehen.

## **9.) Änderungen des (Teil-)Bebauungsplanes:**

**Die Änderungen der 1. Änderung sind nachstehend im Detail angeführt.**

Wortlaut

1. Bauweise: gekuppelte Bauweise
2. Bebauungsdichte: 1. und 2. Abschnitt geteilt in 5 Bauabschnitte mit je 2 Doppelhäusern, Bebauungsdichte bleibt gleich: 0,2 – 0,8

3. Dachneigung: Niedrigenergiehäuser mit flacher Dachneigung sind zulässig, einheitliche Dachneigung mit 5° - 10°
4. Streichung der abhängigen Farben und Materialien für die Dacheindeckung, dem Baukörper angemessen, einheitliches Erscheinungsbild, im Rahmen der vorhandenen Bebauung
5. Streichung der Vorgabe für die Wahl der Farbtöne bei der Fassadengestaltung
6. Gebäudehöhe: Nebengebäude: min 2,80 m / max 4,50 m

#### Plan

7. Punkte 8.1 – 8.4 der Textierung treffen auch auf die Darstellung am Plan zu.  
neu: Anzahl der Grundstücke, Grundstücksgrößen, Grundstücksnummern, Lage der Neubau-, Einfahrts-, Zufahrtsvorschläge
8. 5 Grundstücke entfallen, aktuell sind 10 Parzellen
9. Grundstücksflächen sind größer
10. Plankopf:  
Titel: Teilbebauungsplan „Riedenhof“ 1. Änderung,  
Datum: „09 2006“

#### **Die Inhalte der 2. Änderung sind nachstehend im Detail angeführt.**

Wortlaut: § 3

(2) Bauungsweise:

**gekuppelte Bauweise – 5 Bauabschnitten mit je 2 Doppelhäusern (10 WE)**

(3) Grundstücksabstände:

Lt. Baugrenzl原因en des Teilbebauungsplanes.

- a. Innerhalb des von Baugrenzl原因en umschlossenen Bereiches können Gebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Regelungen über Abstände gemäß § 13 Stmk. BauG 1995 idgF. frei situiert werden.
- b. Garagen, offene Garagen und anzeigepflichtige Kraftfahrzeugabstellplätze mit Schutzdach sind innerhalb der festgelegten Baugrenzl原因en zu errichten.
- c. Sonstige Nebengebäude die der Funktionsergänzung zur Wohnnutzung dienen wie z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Schwimmbecken etc. können auch außerhalb von Baugrenzl原因en errichtet werden.

(7) Dachform/Dachneigung

Satteldach und Pultdach

Dachneigung: Satteldach maximal 45 Grad, Pultdach maximal 10 Grad.

**Niedrigenergiehäuser mit flach geneigten Dachneigungen sind zulässig mind. 5°, max. 10° DN; einheitliche Dachneigung mit 5° - 10°**

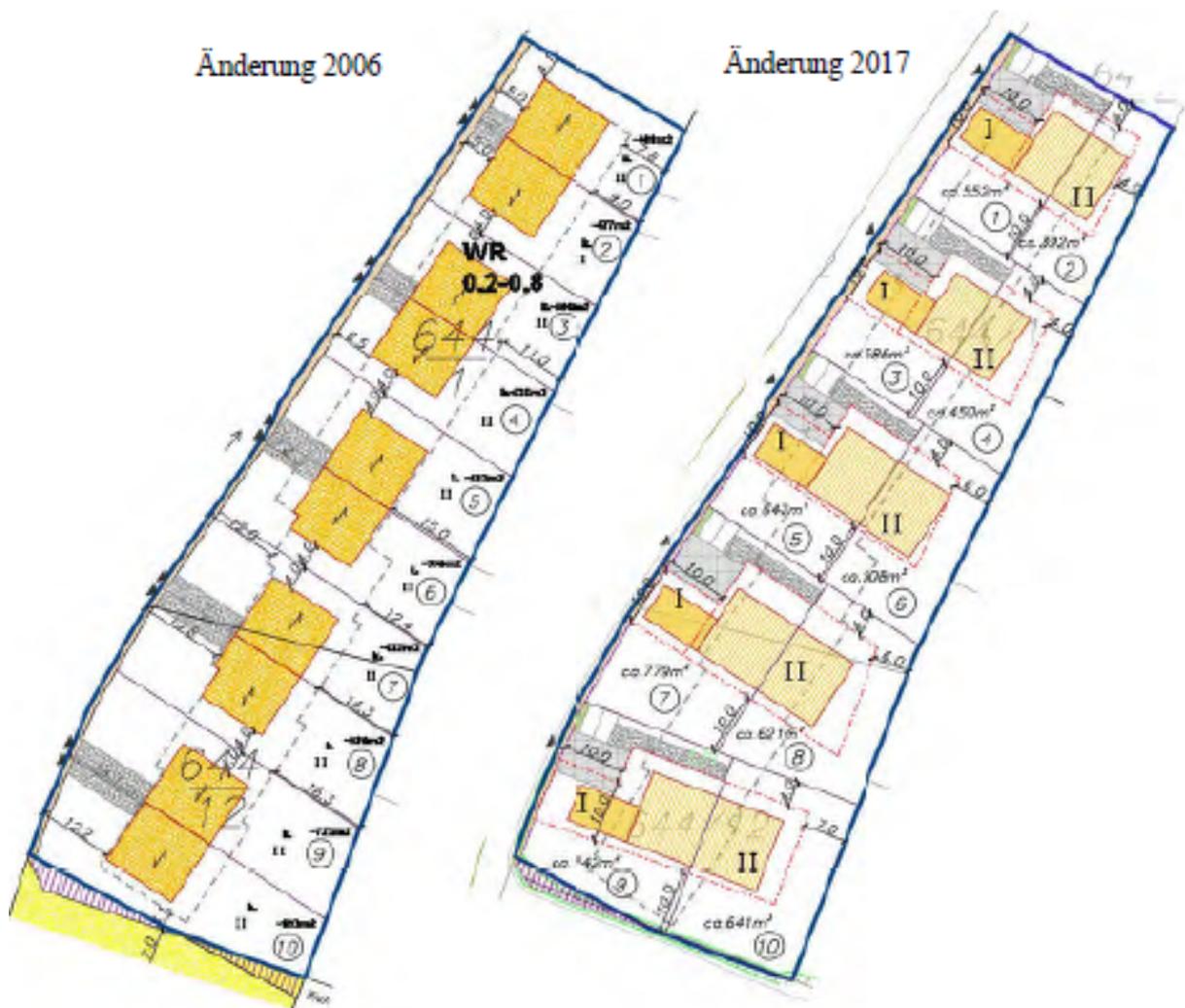
Ebenerdige Anbauten mit flachgeneigten Dächern sind zulässig.

- (8) Gebäudehöhe minimal/maximal:  
 Hauptgebäude: 3,50 m / 7,00 m 3,50 m / 8,50 m  
**Nebengebäude: 2,80 m / 4,50 m**

Plan:

Weiterhin gekuppelte Bebauungsweise mit 5 Bauabschnitten (je 2 Doppelhäuser, insgesamt 10 Wohneinheiten), wird jedoch die ursprünglich für eine Reihenhausanlage festgelegten Baugrenzlinien auf die gedrehte Doppelhausvariante abgeändert. Durch Drehung der Bebauungsweise ist je Doppelhauseinheit nur eine Zufahrt erforderlich. Am Wieskapellenweg nun 1-geschoßige Bebauung für untergeordnete Bauwerke zulässig (z.B. Abstellplätze, Lagerräume, etc.).

Aufgrund der Kuppelung über die kurze Seite des Planungsgebietes erfolgt ein Heranrücken der Bebauung an die südöstliche Grundstücksgrenze. Hauptfirstrichtung entsprechend der Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten parallel/normal zum Wieskapellenweg. Bei der Doppelhausvariante ist die Hauptfirstrichtung über die gekuppelte Grundstücksgrenze auszurichten, sodass ein „Langhaus“ entsteht.



**Die Inhalte der 3. Änderung sind nachstehend im Detail angeführt.**

- (1) Änderung der zulässigen Bebauung von „Doppelwohnhaus“ in „Mehrparteienwohnhaus“
- (2) Änderung der Baugrenzlinie – Abstand 8,00 m anstelle 10,00 m zum öffentlichen Gut
- (3) Änderung der Bebauungsweise auf eine „offene Bebauungsweise“
- (4) Änderung der Baugrenzlinie im Bereich der jeweils westlichen Grundstücksbereiche
- (5) Einführung des Versiegelungsgrades von max. 40 % für jenen Bereich, welcher nicht durch Gebäude bebaut ist.
- (6) Einführung von verbindlichen Gestaltungsvorgaben für Baulichkeiten
- (7) Einführung von verbindlichen Vorgaben für Grünanlagen

**Begründung für die 3. Änderung:**

Die gegenständliche 3. Änderung wurde einerseits seitens der Stadtgemeinde Fürstenfeld angeregt, um eine bessere Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Durch die nunmehr mögliche Errichtung von Mehrparteienwohnhäusern ist es möglich, bei annähernd gleichem Gebäudevolumen die ursprünglich vorgesehenen Doppelhäuser auch in den Obergeschossen mit Wohnungen auszustatten und daher je Grundstück 4 Wohneinheiten zu schaffen.

Es wurde andererseits auf die geänderte Wohnbaustruktur und Immobilienentwicklung Rücksicht genommen. Um leistbaren Wohnbau zu gewährleisten, ist es die Intention der Stadtgemeinde Fürstenfeld, auf den gegenständlichen Grundstücken auch marktfähige Wohnungen errichten zu können.

Beide Änderungsgründe liegen daher im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Fürstenfeld.

I. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom 26.06.2024 die während der Anhörung der Verordnung des Bebauungsplanes „Riedenhof“ eingelangten Einwendungen und Stellungnahmen wie folgt zu behandeln:

I.1 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Bau- und Raumordnung, DI Dr. Birgit Skerbetz, v. 13.06.2024

Den nachstehenden Einwendungen wird vollinhaltlich stattgegeben und die nachstehenden Ergänzungen bzw. Adaptierungen vorgenommen:

### **1. Begründung für die gegenständliche Änderung**

Die Begründung, warum die gegenständliche Änderung erfolgen soll, wurde im Erläuterungsbericht nunmehr ausführlicher dargestellt.

### **2. Betroffene Grundstücke**

*Die Bestimmung des § 3, Abs. 2 wird dahingehend korrigiert, dass nur mehr die Grundstücke 644/1 und 644/18 in roter Farbe aufscheinen und daher Gegenstand der 3. Änderung sind.*

### **3. Trennung Wortlaut - Erläuterungsbericht**

Der Erläuterungsbericht wurde ohne Veränderung aus dem rechtsgültigen BPL – Stand „2. Änderung“ übernommen und nur die Ergänzungen „Inhalt der 3. Änderung“ (gekennzeichnet durch rote Farbe) durchgeführt.

### **4. Bauungsweise: Widerspruch Wortlaut – Erläuterungsbericht**

Der Erläuterungsbericht wurde aus dem rechtsgültigen BPL – Stand 2. Änderung übernommen, wird jedoch nunmehr dahingehend ergänzt bzw. adaptiert, dass die Übereinstimmung mit dem Wortlaut gegeben ist.

### **5. Begriffsbestimmung „Abstände“**

Der – bereits im rechtsgültigen BPL enthaltene – Terminus „Grundstücksabstände“ wird durch den Terminus „Abstände“ ersetzt.

## 6. Oberflächenwasserkonzept - Retentionsanlage

Die Prüfung der Verbringung von Oberflächenwässern wurde bereits durchgeführt und wird auf die bereits errichteten Wohngebäude im Planungsgebiet verwiesen. Aufgrund der kleinräumig doch unterschiedlichen Bodenverhältnisse ist es jedoch erforderlich, im jeweiligen Bauverfahren für jeden Bauplatz primär die Versickerung zu untersuchen und nur nach Feststellung der widrigen Bodenverhältnisse eine für den jeweiligen Bauplatz konzipierte Retentionsanlage zu errichten.

Die gemeinsame Retentionsanlage für die beiden Grundstücksflächen wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht daher eher die zweitbeste Möglichkeit und wurde daher nicht vorgesehen.

## 7. Nutzungsschablone „Geschossigkeit“

Die Nutzungsschablone wurde auf „zweigeschossig“ korrigiert.

- I.2 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, BBL Oststeiermark, Referat für Straßenbau und Verkehrswesen, Helmut Stubenberger, v. 10.06.2024

**KEIN EINWAND**

- I.3 Amt der Steiermärkischen Landesregierung, BBL Oststeiermark, Referat für Wasser, Umwelt und Baukultur, DI Eva Maria Leitner, v. 11.06.2024

**KEIN EINWAND**

Dem Einwand wird vollinhaltlich stattgegeben.

- II. Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld beschließt in seiner Sitzung vom **26.06.2024** den Bebauungsplan „Riedenhof“ in der geänderten Form des 19.06.2024.



Planverfasser:

## 10.) Bestandserhebung / Fotodokumentation



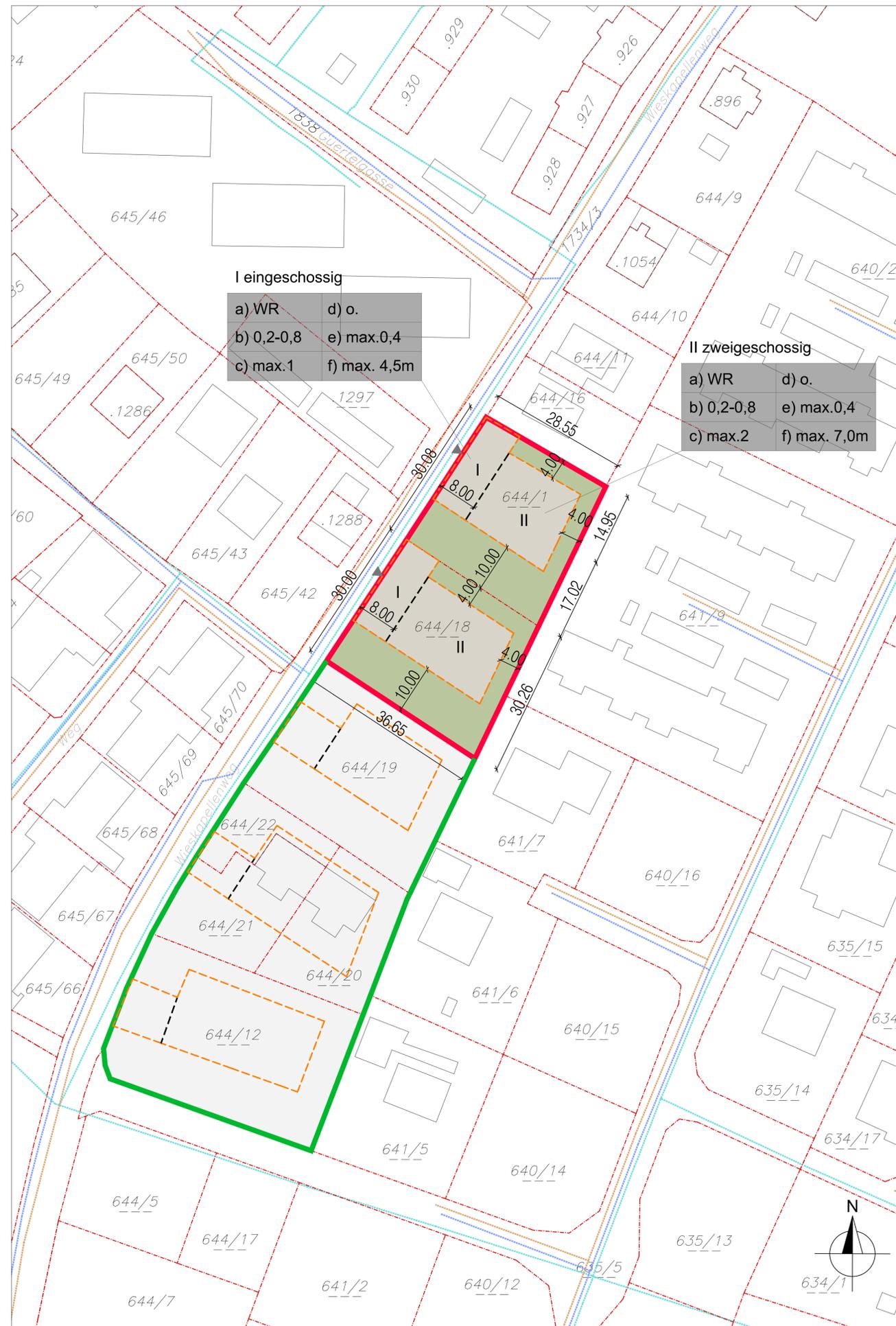
Planungsgebiet am Wieskapellenweg (Foto 2006)



Blick entlang Wieskapellenweg Richtung Norden (Foto 2006)

(Foto 2016)





I eingeschossig

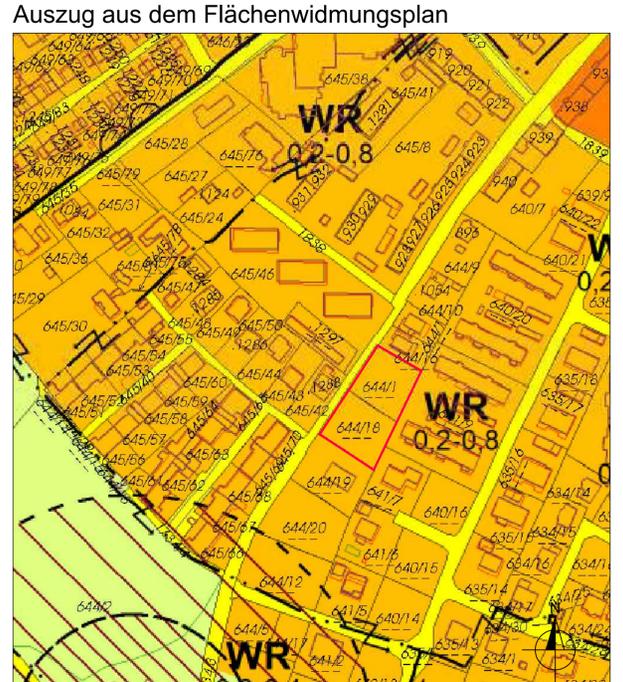
|            |              |
|------------|--------------|
| a) WR      | d) o.        |
| b) 0,2-0,8 | e) max.0,4   |
| c) max.1   | f) max. 4,5m |

II zweigeschossig

|            |              |
|------------|--------------|
| a) WR      | d) o.        |
| b) 0,2-0,8 | e) max.0,4   |
| c) max.2   | f) max. 7,0m |

- Legende:**
- Grenze des Planungsgebietes
  - Von der Änderung ausgenommenen Teil des ursprünglichen Planungsgebiet
  - - - Baugrenzlinie
  - - - Grenze Bauzone
  - - - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Allgemeine Fläche - nicht bebaubare Fläche
  - Allgemeine Fläche - bebaubare Fläche
  - ▼ Bevorzugte Erschließung
  - RW-Korridor
  - Wasserleitung
  - SW-Kanal

- Legende - Nutzungsschablone:**
- a) rechtsgültige Widmung
  - b) max. Bebauungsdichte
  - c) max. Geschoßanzahl
  - d) zulässige Bauweise
  - e) max. Bebauungsgrad
  - f) max. Gebäudehöhe



## TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemeinde: **Stadtgemeinde Fürstenfeld**

Projekt: **„Teilbebauungsplan Riedenhof“  
3. Änderung**

|                |           |        |
|----------------|-----------|--------|
| Planverfasser: | Gemeinde: | Datum: |
|                |           |        |

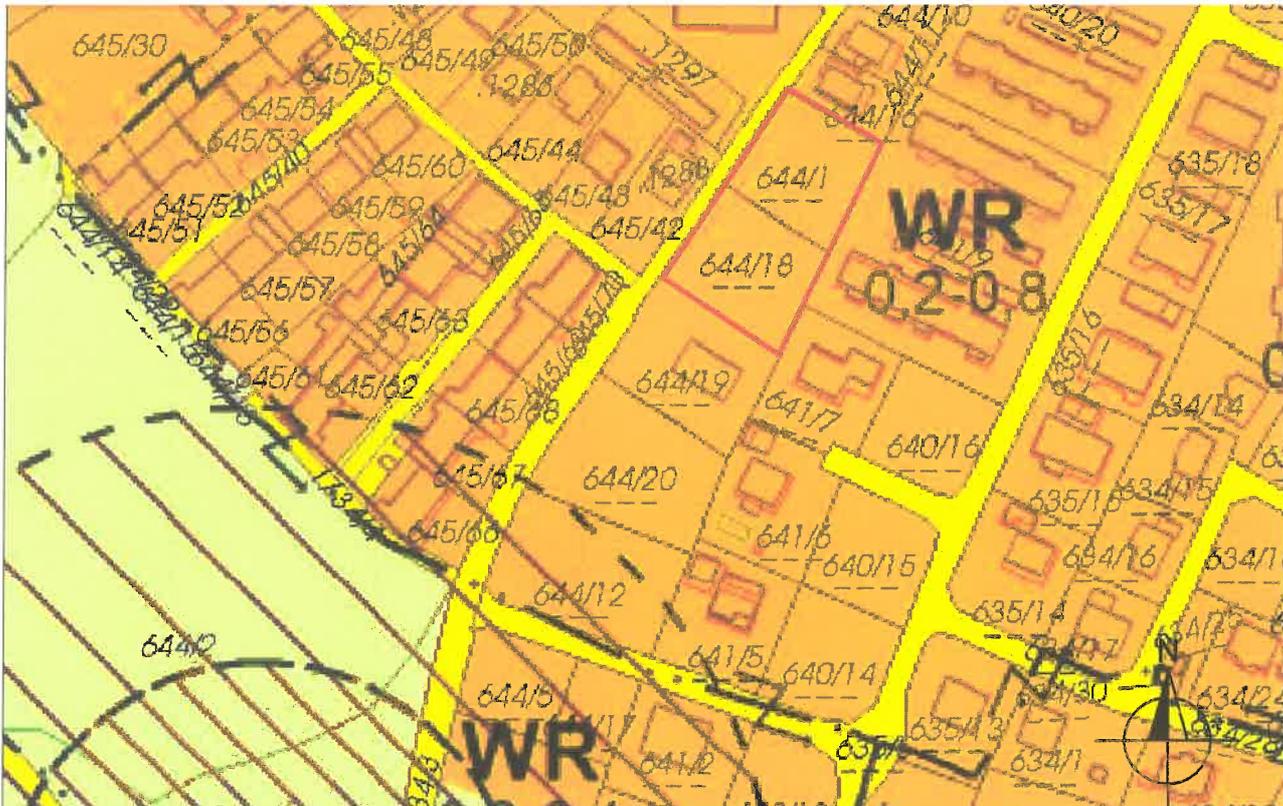
|                                       |                         |          |
|---------------------------------------|-------------------------|----------|
| Titel: <b>Teilbebauungsplan</b>       | Blatt: 0                | Index: 0 |
| Datei: Sattler_BSc; Datum: 19.06.2024 | Maststab: 1:500, 1:2000 |          |

**RICHTERARCHITEKTUR**

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

bismarckstrasse 12, 8280 fürstenfeld | tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33  
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at

**BEBAUUNGSPLAN M: 1:500**



# TEILBEBAUUNGSPLAN

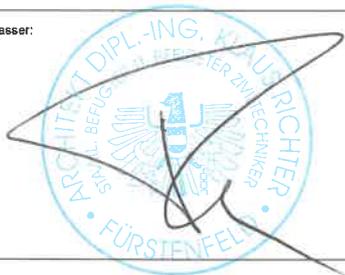
Gemeinde:

## Stadtgemeinde Fürstentfeld

Projekt:

„Teilbebauungsplan Riedenhof“  
3. Änderung

Planverfasser:



Gemeinde:



Datum:

Datum:

26.06.2024

Datum:

Planinhalt:

Teilbebauungsplan

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| GZ.                                 | Index                  |
| TBPL_Riedenhof_3. Änderung_20240619 | 0                      |
| Gez.: Sattler BSc.                  | Maßstab: 1:500, 1:2000 |
| Datum: 19.06.2024                   |                        |



**RICHTER**ARCHITEKTUR

RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



bismarckstrasse 12, 8280 fürstentfeld , tel.: 03382/53344 fax: 53344 dw33  
e-mail: office@richter-architektur.at homepage: richter-architektur.at