



GZ: FF/4544/BW-RO-BE/30/2024-1

K U N D M A C H U N G

über die Beschlussfassung der Auflage Entwurf **Bebauungsplan (BPL) „Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen“**

Gemäß § 40 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idgF hat der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld in seiner Sitzung vom 25.09.2024, Top 20 c.), die Auflage des Entwurfs des Bebauungsplans „Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen“, beschlossen.

Der Entwurf - erstellt von Arch. DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12 –wird in der Zeit

vom 02.10.2024 bis 27.11.2024

im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufgelegt sowie auf unserer Homepage <https://fuerstenfeld.gv.at/stadtamt-services/kundmachungen> abrufbar.

Amtsstunden: Montag bis Freitag: 8.00 Uhr - 12.00 Uhr u. Donnerstag: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Innerhalb dieser Auflagefrist kann jedes Gemeindemitglied, jede physische oder juristische Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen kann, schriftliche Einwendungen, die eine Begründung enthalten müssen, beim Gemeindeamt einbringen.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Franz Jost

elektronisch unterfertigt

Angeschlagen am: 02.10.2024

Abgenommen am: 28.11.2024



STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

BEBAUUNGSPLAN

BPL „Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen“

Auflage

von 02.10.2024

bis 27.11.2024





Bismarckstraße 12, 8280 Fürstenfeld
Grieskai 44/2, 8020 Graz
Am See 1, 7563 Königsdorf im Bgld
T/ +43 (0) 3382 - 53344 0 · F/ +43 (0) 3382 - 53344 33
E/ raumplanung@richter-architektur.at
www.richter-architektur.at

Stadtgemeinde Fürstenfeld
BPL „Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen“

WORTLAUT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

AUFLAGEENTWURF - Stand: 23.09.2024

Verordnungswortlaut

BEBAUUNGSPLAN

BPL „Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen“

AUFLAGEENTWURF - 23. 09. 2024

gem. §40 Stmk. ROG 2010 idgF

§ 1 Rechtsgrundlage

Die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 40 sowie des § 41 des Steiermärkischen ROG 2010 idgF.

§ 2 Planungsgebiet

Das Planungsareal umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke 516/1(tw.), 515/1 (tw.), 516/3 (tw.) 516/7 (tw) und 75/3 (tw), alle KG 62245 Stadtbergen.

§ 3 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung, samt Planzeichenerklärung, verfasst von Architekt DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld, Bismarckstraße 12, datiert mit 23.09.2024, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellt den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes dar.

§ 4 Festlegungen im Flächenwidmungsplan

Die Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan bildet die Flächenwidmungsplanänderung VF 1.00 der Stadtgemeinde Fürstenfeld, in welcher das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen ist. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wurden für das gegenständliche Gebiet „WA57 - Hofbergen Samer“ folgende Aufschließungserfordernisse getroffen:

1. Parzellierung - Sicherstellung von nach Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken auf der Grundlage eines Bebauungsplanes und entsprechende Parzellierung und Grenzänderung.
2. Geregelter Oberflächenwasserentsorgung - Sicherstellung von Maßnahmen zur geregelten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse ist über den Bebauungsplan zu gewährleisten.

§ 5 Bebauungsweise / Art der Bebauung

1. Bauzone I: Für die Grundstücke 1-9 und 13-14 wird die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF) mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern festgelegt.
2. Bauzone II: Für die Grundstücke 11-12 wird die gekuppelte und die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF) mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern festgelegt.
3. Bauzone III: Das Grundstück 10 dient wahlweise als bebaubare Allgemeinfläche oder aber für die Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Für das Grundstück 10 wird die offene Bebauungsweise (gem. § 4, Abs. 18 lit a Stmk. BauG idgF) festgelegt.
4. Der Bebauungsgrad wird festgelegt mit maximal: 0,50

§ 6 Situierung der Baukörper / Baugrenzlinien

1. Im Bebauungsplan werden teilweise Baugrenzlinien (Anm.: gemäß den Bestimmungen des § 4, Pkt. 10 des Steiermärkischen Baugesetzes) festgelegt. Wo keine Festlegung von Baugrenzlinien erfolgt, gelten ausschließlich die Abstandsbestimmungen des § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes 2010 idgF.
2. Die Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft ist in den Bereichen zwischen den Baugrenzlinien und den Grundgrenzen zu den bebaubaren Grundstücken zulässig.
3. Die Errichtung von Nebengebäuden und baulichen Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft ist in den Bereichen zwischen den Baugrenzlinien und den Verkehrsflächen unzulässig.

§ 7 Geschossanzahl/Höhenlage der Gebäude

1. Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 darf höchstens **12,00 m** betragen.
2. Zur Ausführung dürfen ein Kellergeschoss (KG) und ein Erdgeschoss (EG) mit einem (ausgebauten oder nicht ausgebauten) Dachgeschoss kommen. Die Kniestockhöhe des Dachgeschosses darf 1,25 m nicht übersteigen.
3. Es ist die Errichtung zulässig von:
 - Kellergeschoss (KG) - wahlweise
 - Erdgeschoss (EG)
 - Dachgeschoss (DG) - wahlweise

4. Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses darf talseitig maximal 0,15m über dem natürlichen Gelände situiert werden.
5. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf hangseitig maximal 0,30m über dem natürlichen Gelände angeordnet werden.

§ 8 Versiegelungsgrad

Die Versiegelung des jeweiligen Baugrundstückes (bzw. Bauplatzes) durch die Bebauung mit Gebäuden und die Befestigung von Freiflächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Versiegelungsgrad wird festgelegt mit maximal: 50 %

§ 9 Formale Ausbildung / Gestaltung der Gebäude

1. (WOHN-)GEBÄUDE

Baukörper: Einfache, längs ausgerichtete, rechtecksförmige Baukörper mit Satteldächern über der Längsseite

Dachformen: Satteldächer

Hauptfirstrichtung: Festlegung in Plandarstellung

Grundstücke 1-2, 6 und 10-14:

Parallel zur nordöstlich verlaufenden Grundgrenze

Grundstücke 3-5 und 7-9:

Parallel zur in der Mitte des Planungsareals verlaufende Aufschließungsstraße

Dachdeckungen: Ziegeldeckung oder ziegelähnliche Deckung in den Farben Rot oder Rotbraun mit nicht glänzender Oberfläche

Dachneigung: 20-48°

Dachauf- und Einbauten: Die Belichtung der Räume im Dachgeschoss ist primär über die Giebelseiten auszuführen.
Zur zusätzlichen Belichtung ist die Errichtung von Dachflächenfenstern oder Gauben zulässig. Die Länge der Gaube darf max. 50% der Trauflänge je Seite des Hauptdachkörpers betragen.
Die Einheit des Dachkörpers ist trotz der Ein- bzw. Aufbauten zu erhalten.

Fassaden: Putzoberflächen
Holzfassaden: wahlweise naturbelassen oder in einer Vorpatinierungslasur in gedecktem (Erd-)Farbton

Nebenkörper: Additive, d.h. an den Hauptbaukörper angehängte Nebenkörper können wahlweise mit einem Satteldach oder einem Flachdach ausgeführt werden und dürfen maximal aus einem oberirdischen Geschoss bestehen.
Nicht genutzte Flachdächer sind als Gründächer, genutzte Flachdächer (z. B. Terrassen) sind als Holzdeck oder als Gründach auszuführen.

Farbgebung: Die Farbgebung der Fassaden ist auf einen Hauptfarbton zu reduzieren.
Die farbliche Akzentuierung eines dunkleren „Sockelgeschoßes“ (=talseitig unterstes Geschoß) zur optischen Reduktion der Gesamthöhe ist erwünscht.
Fassadenfarben sind nur in gebrochenen Weiß- und Grautönen, sowie in gedeckten Erdfarben zulässig
Grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig

2. NEBENGEBÄUDE/ÜBERDACHUNGSKONSTRUKTIONEN OHNE GEBÄUDEEIGENSCHAFT

Baukörper: Einfache, längs ausgerichtete, rechtecksförmige Baukörper mit Satteldächern über der Längsseite oder einem Flachdach.
Flachdächer sind als Gründächer auszuführen.

Farbgebung: Die Farbgebung der Fassaden ist auf einen Hauptfarbton zu reduzieren.
Fassadenfarben sind nur in gebrochenen Weiß- und Grautönen, sowie in gedeckten Erdfarben zulässig.
Grelle und auffallende Farbtöne sind nicht zulässig

3. SOLARKOLLEKTOREN UND PHOTOVOLTAIKANLAGEN

1. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als sogenannte „Auf-Dach-Kollektoren“ parallel zur Dachneigung, d.h. in derselben Dachneigung ohne Aufständering auszubilden.
2. Werden Solarkollektoren bzw. PV-Anlagen auf Flachdächern montiert, ist eine Neigung der Module aus der Horizontalen zulässig. Solarkollektoren bzw. PV-Anlagen auf Flachdächern sind nur bei Ausführung einer Flachdach-Attika zulässig und dürfen die Module die Höhe der Attika nicht überragen.

§ 10 Geländeänderungen

1. Geländeänderungen

Geländeänderungen, welche Böschungen und/oder Hangsicherungen erfordern, sind großflächig nicht zulässig, sondern auf jene Bereiche zu beschränken, wo dies aus technischen Gründen erforderlich ist, wie z.B. zur Herstellung von Terrassen, Zufahrten und Wege.

Böschungen sind als begrünte Rasenfläche mit zusätzlicher Bepflanzung (Bodendecker, Sträucher, etc.) auszuführen.

2. Stützmauerwerke:

Werden Böschungssicherungen durch Stützmauerwerke ausgebildet, sind folgende Bauweisen zulässig:

- + Trockensteinmauern
- + Stützwände aus Sichtbeton
- + Wände mit Lärchenverkleidung horizontal

Gabbionenmauerwerk, Steinwurfböschungen oder Löffelsteinmauerwerk sind nicht zulässig.

2.1 Die Höhe von Stützmauerwerken zur Böschungssicherung darf nicht höher als 1,50 m ausgeführt werden.

2.2 Terrassierung

Werden Stützbauwerke in Form einer Terrassierung hintereinander angeordnet, so dürfen auf einem Grundstück unmittelbar hintereinander maximal 3 Stützmauern

angeordnet werden, wobei jede Einzelhöhe auf 1,00 m beschränkt ist. Es ergibt sich somit eine maximale Gesamthöhe der Terrassierung von 3,00 m.

Die Bodenflächen zwischen den Terrassen sind zu begrünen und zu bepflanzen, sodass eine möglichst sanfte Einbindung der Stützbauwerke in das Landschaftsbild gewährleistet ist.

2.3 Absturzsicherung auf Stützmauerwerken

Auf Stützbauwerke dürfen aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes keine Einfriedungen aufgesetzt werden.

Sind Absturzsicherungen erforderlich, so sind diese in Form von dichten Hecken oder zarten Geländern auszubilden.

§ 11 Einfriedungen

1. Ausführung:

Einfriedungen sind in schlichter Form in Holz-, Alu- bzw. Stahlbauweise, mit Maschendrahtgeflechten bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auszuführen.

Sockelmauerwerke sind auf ein Minimum zu beschränken.

2. Abstände:

Einfriedungen zu öffentlichen und privaten Weggrundstücken haben von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

3. Einfahrtstore:

Einfahrtstore sind mit einem Abstand von mind. einer Fahrzeuglänge, d.h. mindestens 5,0 m, zur Grundstücksgrenze zu errichten.

§ 12 Gründung / Fundamente

1. Baugrubenaushub:

Der Baugrubenaushub der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ist mit einer maximalen Neigung in der hangseitigen Böschung von 2:1 herzustellen.

Während der gesamten Bauzeit ist auf eine geeignete Wasserhaltung zu achten.

2. Schichtwasser:

Sollten im Zuge der Bauausführung Hang- und Schichtwasser auftreten sind entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

3. Gründung:

Ausführung mit Kellergeschoss: Stahlbetonfundamentplatte, erdberührtes Mauerwerk aus Stahlbeton, talseitig ist zusätzlich die Gründung mit ausbetonierten Schlitzten (verstärkte Frostschrüzen) auszuführen.

Ausführung ohne Kellergeschoss: Stahlbetonfundamentplatte, Gründung mit ausbetonierten Schlitzten, welche mindestens 70cm in den tragfähigen Boden einzubinden sind.

§ 13 Regenwässer/Oberflächenwässer

1. Generelle Festlegung

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist die Einleitung bzw. Versickerung von Schicht-, Oberflächen- oder Dachwässern in den ein Bauwerk unmittelbar umgebenden Bodenbereich nicht möglich.

Um eine konzentrierte Einleitung der Oberflächenwässer insbesondere bei Starkregenereignissen zu verhindern, liegt die Priorität auf dem Regenwasserrückhalt (Retention) auf dem jeweiligen Baugrundstück und der zeitlich verzögerten, volumsreduzierten Ableitung von Wässern in den öffentlichen Regenwasserkanal.

2. Maßgebliche Richtlinien und „Stand der Technik“

Die Planung und Ausführung von geeigneten Anlagen zur Oberflächenentwässerung hat gemäß den nachstehenden Publikationen zu erfolgen:

2.1 „Leitfaden für Oberflächenentwässerungen 2.1“, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2017

2.2 ÖWAV-Regelblatt 45, Wien 2015

2.3 ÖWAV-Regelblatt 11, Wien 2009

2.4 ÖNORM B 2506-1,

2.5 ÖNORM B 2506-2

3. Bemessungsereignis

3.1 Anlagen zur Entsorgung der Oberflächenwässer sind mindestens auf 20-Jährlichkeit zu dimensionieren.

3.2 Die Entwässerungsflächen sind für jeden Flächentyp gesondert im Bauverfahren nachvollziehbar auszuweisen.

4. **Verbringung von Regenwässern von Dachflächen**

Für Abwässer von Dachflächen, sowie nicht befahrbaren befestigten Freiflächen (Flächentyp F1) sind Retentionsmöglichkeiten in Form von Zisternen, Retentionsbecken, etc. mit einem Volumen für die 20-Jährlichkeit zu schaffen. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal ist mit einer Wassermenge von max. 2 l/sec. auszuführen.

5. **Verbringung von Oberflächenwässern von befestigten Freiflächen**

Für Abwässer von (PKW-)befahrbaren Freiflächen (Flächentyp F2) sind vor Einleitung in die Retentionsanlage geeignete Reinigungsanlagen bzw. Reinigungsmöglichkeiten (Humuspassage, etc.) vorzuschalten. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal ist mit einer Wassermenge von max. 2 l/sec. auszuführen.

§ 14 Versorgungsleitungen und Kanalisation

1. **Schmutzwässer**

Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Stadtgemeinde Fürstenfeld.

2. **Versorgungsleitungen**

Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf geplanten Verkehrsflächen vorzunehmen.

§ 15 Bepflanzungsmaßnahmen

1. **Ausbildung - „Halballee“**

Die im Bebauungsplan dargestellte Aufschließungsstraße bildet das „strukturelle Rückgrat“ der gesamten Siedlung, der Fußweg eine wichtige Verbindung. Die Erlebbarkeit und Qualität dieser beiden Bereiche hängt daher wesentlich von der konsequenten Umsetzung folgender Gestaltungselemente ab:

Im Zuge der Straßenherstellung und Wegherstellung ist eine Halballee mit einheimischen, regional typischen Laubbäumen (Linde, ahornblättrige Platane, etc.) anzulegen.

- Hochstamm mit besonders hohen Kronensatz
- Herstellung einer Aufstufungshöhe von 6,00 - 8,00 m im ausgewachsenen Zustand
- Abstand der Bäume 8,00 - 10,00 m

2. Bepflanzungsgebot

Die privaten Grünflächen der jeweiligen Baugrundstücke sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

3. Ausschluss neophytischer, invasiver Pflanzen

Um das Potential der Schädigung des heimischen Ökosystems zu minimieren, ist die Pflanzung neophytischer, invasiver Pflanzen untersagt. Dazu zählen insbesondere: Götterbaum, Staudenknötericharten, Robinienarten, Riesen-Bärenklau, Kanadische- und Riesen-Goldrute.

§ 16 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan tritt nach Ablauf des Tages seiner Kundmachung in Kraft.



Für den Gemeinderat:
Bürgermeister Franz Jost



Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Fürstenfeld, am 01.10.2024

Erläuterungsbericht

ALLGEMEINES

Das Gesamtareal der sog. „Samergründe“ in Stadtbergen soll einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, möglicherweise auch Doppelhäusern zugeführt werden. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fürstenfeld als „Aufschließungsgebiet – Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gewidmet.

Für den westlichen Teil des gegenständlichen Planungsareals liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, jedoch haben sich die Planungsvoraussetzungen maßgeblich verändert. Zum einen durch eine Flächenwidmungsplanänderung (FWP-ÄND_FF1.13_20240923) bei der das bis dahin bestehende Ausschließungsgebiet (DO57) von einem Dorfgebiet in ein Ausschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet (WA57) umgewidmet wird. Weiters durch die Aufweitung des Aufschließungsgebietes gegen Osten. Im Rahmen dieser Aufweitung wurde die Lagerhalle des Erbauunternehmens Stelzer und der südöstlich liegende Tennisplatz dem Gebiet hinzugefügt.

Durch die oben angeführten Änderungen, ist eine ledigliche Überarbeitung des bestehenden Baubauungsplanes nicht ausreichend, da sich grundlegende Rahmenbedingungen bezogen auf die Fläche des Areals, die zulässige Bebauungsdichte und der Nutzungsart verändert haben.

BESTANDSANALYSE

Der Erstellung des Bebauungsplanes ging eine eingehende Analyse des Gesamttraumes voraus. Diese zeigte, dass der gesamte Bereich an einer Schnittstelle des sog. Julerltal im Süden und der linear der Gemeindestraße folgenden Bebauung nördlich des Areals liegt. Beide Räume zeigen eine ähnliche Bebauungsstruktur, nämlich eine lockere Bebauung, welche primär von landwirtschaftlichen Hofgebäuden und Wohngebäuden ausgeht, die durch nachträgliche Wohnhäuser ergänzt und aufgefüllt wurde.

Die Typologie der Bestandsbebauung ist wesentlich von der regionaltypischen Volksarchitektur abgeleitet und zeigt sich daher mit Gebäuden mit schmalen Trakten, steilen Satteldächern mit roter bis rotbrauner Ziegeleindeckung. Nachträglich ergänzte und eingefügte Bauten zeigen zwar nicht immer diese Typologie, das Gesamtgebiet ist jedoch eindeutig durch die regionaltypische Volksarchitektur geprägt.

Wesentlich scheint auch die Tatsache, dass eine Sichtexposition auf das Planungsareal aus dem nördlich liegenden Raum nicht gegeben ist, da es sich um einen ausgeprägten Südhang handelt. Demnach ist eine starke Sichtexposition in das südlich liegende Julerltal gegeben und ist hier vor allem auch die Fernwirkung auf die geplante Bebauungsstruktur zu beachten. Östlich des Planungsareals besteht eine stark dominierende Bebauung mit dem Gasthaus „Stelzerwirt“ und wird hier eine stark abschirmende Wirkung erzielt, sodass in Richtung Osten wenig Sichtexposition besteht.

Das nach Süden abfallende Gelände mündet in einen Freilandbereich und weiter südlich in das Areal des „Eisteiches“ mit Vereinshütte am Fuße des Hanges.

PLANUNGSINTENTION

Es ist die Intention, die Bebauung in den regionaltypischen Kontext einzufügen. Dies bedeutet, dass die Baukörper allesamt ebenso mit schmalen Gebäudetrakten und steilen Satteldächern mit roten bzw. rotbraunen Dächern, hangparallel, ohne große Geländeänderungen errichtet werden müssen.

Aufgrund der gegebenen Sichtexposition in südliche Richtung ist dabei auch wesentlich, dass die Farbwirkung der Gebäude und sonstigen Baulichkeiten eine sehr gedeckte, möglichst sogar dunkle ist und das Gesamtareal eine starke Durchgrünung erreichen wird, wodurch ein weicher Übergang vom Gelände zu den Baukörpern und eine optische Filterwirkung erreicht wird.

Die Erschließung des Areals soll über eine vom Rathweg ausgehenden Aufschließungsstraße erfolgen, welche bis an die nördliche Grenze des Areals geführt werden soll. Im Zentrum des Areals ist eine Stichstraße nach Westen geplant, die zum Einen eine zukünftige Erweiterung des Areals gegen Westen ermöglicht und zum Anderen die Aufschließung der Grundstücke im Westen durch einen weiteren Stich gegen Norden ermöglicht. Im Bereich der Stichstraße im Westen ist die Ausbildung einer kleinen Platzfläche, die auch als Umkehr und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann, geplant. Die Aufschließungsstraße soll begleitend eine Bepflanzung erhalten, sodass auch die räumliche Wirkung der Straße und auch die Durchgrünung gegeben ist.

Im Zuge der Bestandsanalyse wurde auch festgestellt, dass westlich des Planungsareals ein Fußweg eine Nord-Süd-Verbindung dargestellt. Es soll die fußläufige Verbindung weiterhin bestehen bleiben und in die Gesamtstruktur eingebunden werden. Die fußläufige Verbindung des in der Natur nicht befestigten Weges ist über die südlich liegenden Freilandflächen mit dem Planungsareal gegeben, bzw. können auch direkte Anbindungen der westlich liegenden Grundstücke erfolgen.

Durch die Erweiterung des Planungsgebietes in Richtung Westen, durch die Teilflächen des Grundstücks 75/3, ergibt sich die Möglichkeit einen Quartiersplatz im Zentrum des Areals auszubilden. Die dafür vorgesehene Bauzone ist mit III markiert.

REGENWASSERVERBRINGUNG

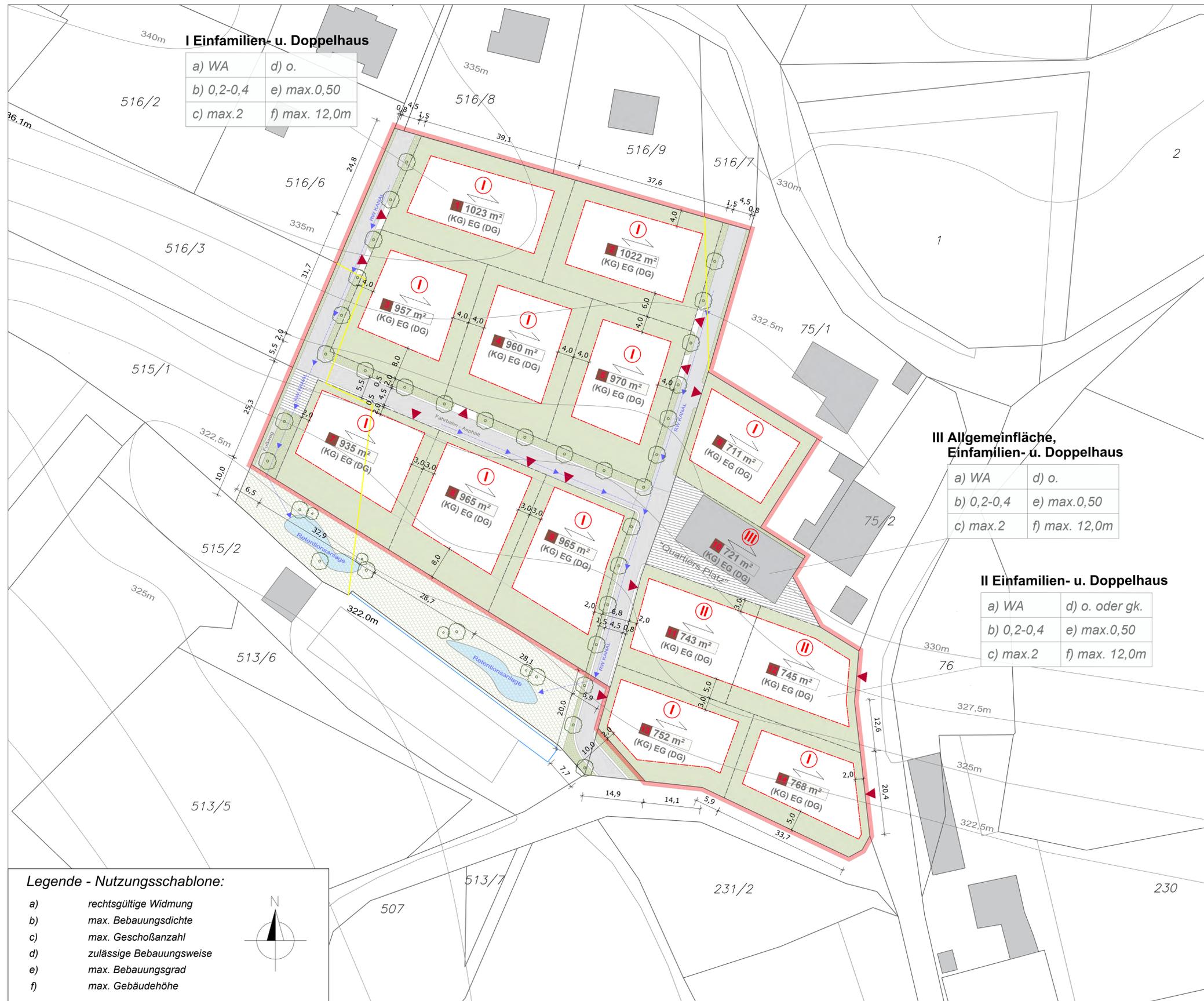
Ein Anschließungserfordernis und auch ein wesentliches Planungsanliegen ist die geordnete Ableitung der anfallenden Hangwässer und Regenwässer aus Dachflächen und befestigten Freiflächen. Das Projekt sieht aufgrund der Hanglage und der sensiblen Bodenverhältnisse vor, auf den Grundstücken jeweils dezentrale Retentionen anzulegen und aus diesen einen gedrosselten, zeitverzögerten Ablauf in ein dezentrales Retentionsbecken am Fuße des Hanges auszuführen. Zusätzlich wird natürlich die Ausbildung einer Nutzwasserzisterne empfohlen.

Für das jeweilige Bauverfahren wird eine dem Stand der Technik entsprechende Berechnung vorgeschrieben. Als Stand der Technik gelten das ÖWAV-Regelblatt 45 sowie der Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2.1“ des Amtes der Stmk. Landesregierung.

Anhang

GRAFISCHE DARSTELLUNG

- Bebauungsplan, vom 23.09.2024



I Einfamilien- u. Doppelhaus

a) WA	d) o.
b) 0,2-0,4	e) max.0,50
c) max.2	f) max. 12,0m

III Allgemeinfläche, Einfamilien- u. Doppelhaus

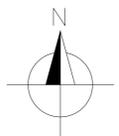
a) WA	d) o.
b) 0,2-0,4	e) max.0,50
c) max.2	f) max. 12,0m

II Einfamilien- u. Doppelhaus

a) WA	d) o. oder gk.
b) 0,2-0,4	e) max.0,50
c) max.2	f) max. 12,0m

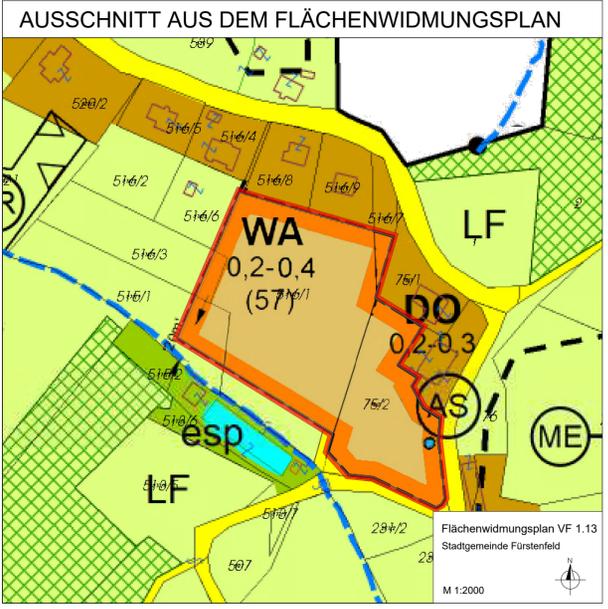
Legende - Nutzungsschablone:

a)	rechtsgültige Widmung
b)	max. Bebauungsdichte
c)	max. Geschosßanzahl
d)	zulässige Bauweise
e)	max. Bebauungsgrad
f)	max. Gebäudehöhe



LEGENDE

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches	Freifläche
Bestehende Grundstücksgrenzen	1 800m² Gesamte Bauplatzfläche
Aufgelassene Grundstücksgrenzen	Regenwasserkanal
5354 Grundstücknummer	SW-Kanal
zukünftige Teilungslinie	Höhenschnittlinie
Baugrenzlinie	Bauzonenbezeichnung
Bereich innerhalb von Baugrenzlinien	Hauptausrichtung
Bestand	Bepflanzung neu
Geplante Verkehrsfläche KFZ	Grünflächen
Wegesystem Fußgänger	Freiland
Gewässer / Retentionsanlage	Bevorzugte Erschließung



STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 9.397 m²

AUFLAGEENTWURF

Gemeinde: **Stadtgemeinde Fürstenfeld**

Projekt: **BPL "Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen"**

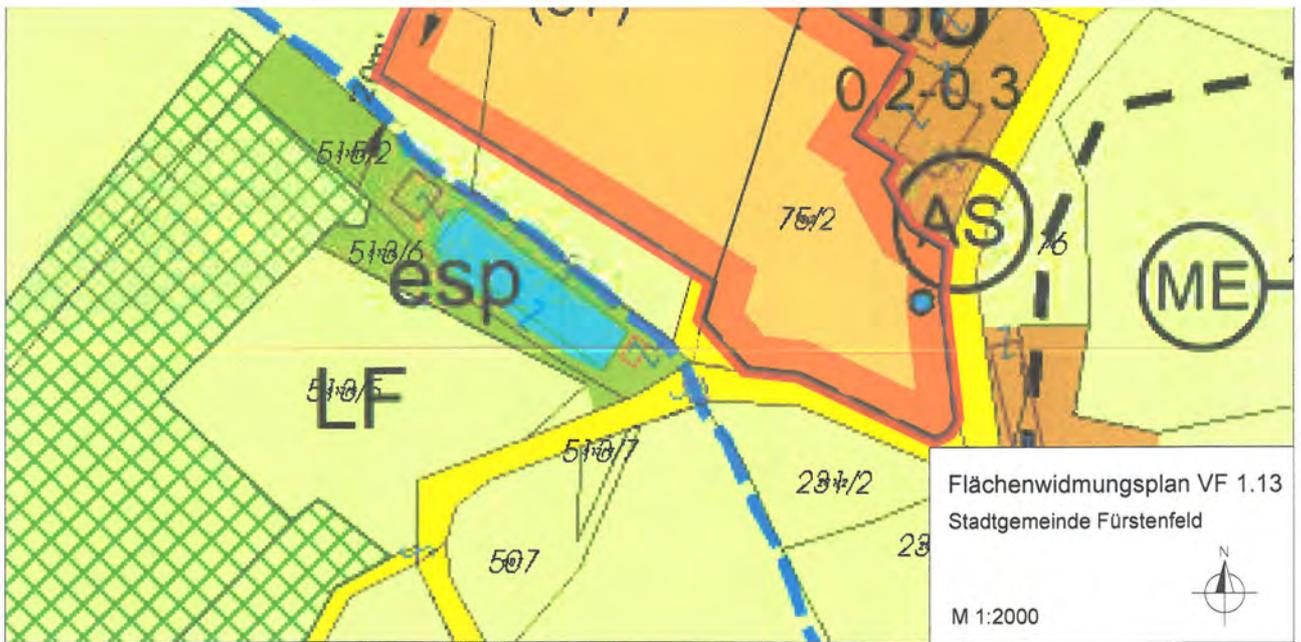
Planverfasser:	Gemeinde:	Datum:
Datum:	Datum:	Datum:

Planverfasser:	Gemeinde:	Datum:
Datum:	Datum:	Datum:

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



STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 9.397 m²

AUFLAGEENTWURF

Gemeinde:
Stadtgemeinde Fürstenfeld

Projekt:
BPL "Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen"

Planverfasser: 	Gemeinde: 	
Datum: 23.09.2024	Datum: 01.10.2024	Datum:

Planinhalt:	GZ:	Index
	BBPL_Wohngebiet Samer-Stelzer Hofbergen_20240923	0
	Gez.: Sattler BSc	Maßstab: 1:500
	Datum: 23.09.2024	



RICHTERARCHITEKTUR
 RAUMPLANUNG · ARCHITEKTUR · LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



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