



Architekt
Dipl.-Ing. Friedrich **Ohnewein**

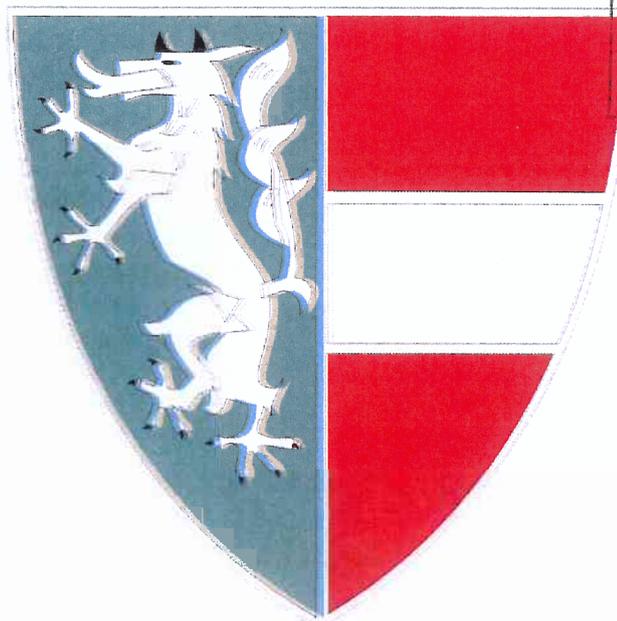
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. 28. Sep. 2016

Zl.



TEILBEBAUUNGSPLAN „Stadtbergenweg“

Plan, Wortlaut und
Erläuterungsbericht

BESCHLUSS

Sept. 2016



Amt der Steiermärkischen Landesregierung

A13 Umwelt und Raumordnung

8010 Graz, Stempfergasse 7

Gesehen, am: 13. 12. 2016

DI. Dr. Skerbetz e.h.



INHALTSVERZEICHNIS

WORTLAUT	3
Präambel.....	3
§1 Geltungsbereich.....	3
§2 Verkehrsflächen.....	4
§3 KFZ-Abstellflächen/-plätze.....	4
§4 Maß der Bebauung.....	5
§5 Gestaltung der Dachlandschaft.....	5
§6 Gestaltung der Fassaden.....	6
§7 Freiflächen / Außenanlagen.....	6
§8 Ver- und Entsorgungsleitungen.....	7
§9 Inkrafttreten.....	7
ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
1. Bestehende ortsplanerische Festlegungen.....	8
2. Festlegungen im Bebauungsplan „Stadtbergenweg“.....	11
3. Fotodokumentation.....	15
4. Beilagen.....	17
4.1 Stellungnahme der ÖWGes.....	18
4.2 Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten.....	19
4.3 Wasserwirtschaftliche Interessen.....	20
TEILBEBAUUNGSPLAN	21



WORTLAUT

Verordnung des Teilbebauungsplans „Stadtbergenweg“ den der Gemeinderat der Stadtgemeinde Fürstenfeld gemäß den Bestimmungen des §40 Abs. 6 StROG 2010 i.d.g.F. in einem Auflageverfahren durchgeführt und in seiner Sitzung am 29.09.2016 beschlossen hat.

Der Teilbebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht sowie der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung (Planwerk) mit der GZ.:14/02/15, erstellt von Arch. Dipl.-Ing. Friedrich Ohnewein, 8280 Fürstenfeld.

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtbergenweg“ erfolgt mit dem Planungs- und Gestaltungswillen der Gemeinde das Planungsgebiet im Sinne der dort vorhandenen Geschoßwohnbebauung weiter zu entwickeln.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll dem Gebiet für Geschoßwohnbauten eine „eigenständige Identität“ verleihen. Dabei ist insbesondere auf eine entsprechende Dachform bei Gebäuden und den Fortbestand der Kastanienallee zu achten.

§1 Geltungsbereich

- (1) Der Planungsraum für den Teilbebauungsplan „Teil 1“ umfasst die im Planwerk als Geltungsbereich gekennzeichnete Fläche im Ausmaß von ca. 7.780 m².
- (2) Soweit der Inhalt des Teilbebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, gelten die Festlegungen des Verordnungswortlautes.
- (3) Bei der Auslegung der ggst. Verordnung sind die Begriffsbestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und des Steiermärkischen Baugesetzes idgF. heranzuziehen.



§2 Verkehrsflächen

- (1) Die im Planwerk dargestellten Zufahrten gelten nur für das gegenständliche Baulandareal Teil 1 „Bebauungsplan Stadtbergenweg“.
- (2) Das Baulandareal ist über die im Planwerk gekennzeichneten Zufahrtswege zu erschließen. Zufahrtswege sind an das bestehende öffentliche Verkehrswegenetz anzuschließen.
- (3) Die in Zusammenhang mit Verkehrsflächen stehenden Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend dem schalltechnischen Gutachten umzusetzen.
- (4) Die Verkehrsanlagen und die Zufahrtswege sind zu versiegeln und staubfrei auszubilden.

§3 KFZ-Abstellflächen/-plätze

- (1) Die gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF erforderlichen Kraftfahrzeugabstellplätze sowie die Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind auf den im Planwerk dargestellten Verkehrsflächen zu errichten.
- (2) Die über das baugesetzliche Mindestfordernis hinausgehenden Abstellflächen können auf den optionalen Verkehrsflächen innerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.
- (3) Schallschutzmaßnahmen im Bereich von KFZ-Abstellplätzen sind entsprechend dem schalltechnischen Gutachten umzusetzen.
- (4) Für die entlang des Stadtbergenweges errichteten Kraftfahrzeugabstellplätze ist für je 4 Abstellplätze ein Laubbaum in Baumschulqualität fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



§4 Maß der Bebauung

- (1) Baulandareal: Das im Planwerk dargestellten Bauflächen 1 und 2 sind so zu bebauen, dass funktional eigenständige Geschößwohnbauten entstehen.
- (2) Baugrenzlinien:
 - 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. Garagen und Kraftfahrzeugabstellflächen mit Schutzdach können außerhalb von Baugrenzlinien auf den dafür im Planwerk vorgesehenen Verkehrsflächen errichtet werden.
 - c. Nebengebäude die der Lagerung dienen (z.B. von Fahrrädern, Müll, etc.) können außerhalb von Baugrenzlinien errichtet werden.
- (3) Bebauungsweise: offen, gekuppelt, geschlossen
- (4) Bebauungsdichterahmen: gemäß geltendem Flächenwidmungsplan (0,2-0,8)
- (5) Bebauungsgrad: maximal 0,5
- (6) Gesamthöhe: Hauptgebäuden maximal 10,5 m
- (7) Maximale Geschößzahl: Im gesamten Baufeld „Teil 1“ sind entweder zwei oberirdische Geschöße und ein Dachgeschöß bei Satteldachausführung **oder** drei oberirdische Geschöße mit Flachdachausführung (d.h. dass ein Mix an Gebäudetypen nicht zulässig ist). Die innere Baugrenzlinie darf nur durch Gebäude oder Gebäudeteile mit zwei oberirdischen Geschößen überschritten werden.

§5 Gestaltung der Dachlandschaft

- (1) Dachform und Dachneigung: Haupt- bzw. Wohngebäude sind mit Flachdach oder Satteldach (Dachneigung 35° bis 45°) auszuführen.
- (2) Dacheindeckung: Satteldächer sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen auszuführen. Zulässig sind nicht glänzende Oberflächen mit Farbtöne in Rot, Rotbraun oder dunklem Grau. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.



- (3) Dachauf- und Dacheinbauten: Die Anordnung von Anlagen am Dach bzw. von Einbauten in das Dach ist so vorzunehmen, dass die Dachlandschaft ihren körperhaften Eindruck behält und nicht „zerstückelt“ wird (z.B. ist bei der Errichtung von Satteldächern die solartechnischen Anlagen ohne zusätzlich richtungsändernde Aufständereien zu errichten – also plan auf der Dachhaut). Eventuelle Blendwirkungen von Dachauf- und Dacheinbauten sind zu vermeiden.

§6 Gestaltung der Fassaden

- (1) Fassadenmaterialien haben dem Charakter des jeweiligen Bauwerkes und dem Gebietscharakter zu entsprechen.
- (2) Die Verwendung von Signalfarben bei der Fassadengestaltung von Baukörpern ist unzulässig.
- (3) Die geplante Fassadengestaltung ist der Baubehörde noch vor Ansuchen um Baubewilligung zur Einsicht vorzulegen.

§7 Freiflächen / Außenanlagen

- (1) Die unbebauten Freiflächen und jene Flächen die nicht der Erschließung, Parkierung, Lagerflächen u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (2) Einfriedungen und Veränderungen des natürlichen Geländes an öffentlichen Verkehrsflächen sind mit der zuständigen Straßenverwaltung abzustimmen.
- (3) Einfriedungen durch lebenden Zäunen sind in Abhängigkeit von ihrem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu pflanzen.
- (4) Allfällige Bepflanzungen sind naturnah und standortgerecht mit regionstypische heimischen Pflanzenarten vorzunehmen. Die Pflanzung von Thujen ist unzulässig.
- (5) Baukörper sind so zu planen und zu situieren, dass es zu keinen aufwändigen Geländeänderungen kommt.
- (6) Eine Freiflächenaufstellung von solartechnischen Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen udgl.) ist unzulässig. Solartechnische Anlagen sind am Dach aufzustellen oder in der Fassade zu integrieren.

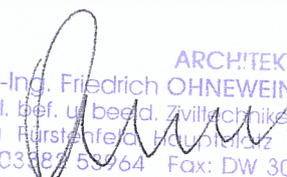
§8 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

§9 Inkrafttreten

Der Teilbebauungsplan „Stadtbergenweg“ mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Rechtskraft.

Planverfasser:


ARCHITEKT
Dipl.-Ing. Friedrich OHNEW EIN
Staatl. bef. u. beed. Ziviltechniker
8280 Fürstenfeld, Hauptplatz
Tel.: 03388 53964 Fax: DW 30

..... GZ: 14/02/15

Arch. Dipl.-Ing. F. Ohnewein

Für den Gemeinderat:




.....
Bürgermeister Werner Gutzwar


Amt der Steiermärkischen Landesregierung
475 Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 13.12.2016
DI Dr. Skerbetz e.h.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. BESTEHENDE ORTSPLANERISCHE FESTLEGUNGEN

1.1 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich in nordwestliche Siedlungsrandlage des Stadtgebietes von Fürstenfeld. Im Wortlaut zum Stadtentwicklungskonzept ÖEK 3.0 ist für den Wohnbereich Stadtbergenweg / Kastanienallee festgelegt, dass die Kastanienallee als Begrenzung der Bebauung nach Nord-Westen gilt und der nordseitige Rand des Stadtbergenweges eine Bebauungsgrenze darstellt. Hinsichtlich der festgelegten Zielsetzungen zum Naturraum ist die Kastanienallee zu erhalten.

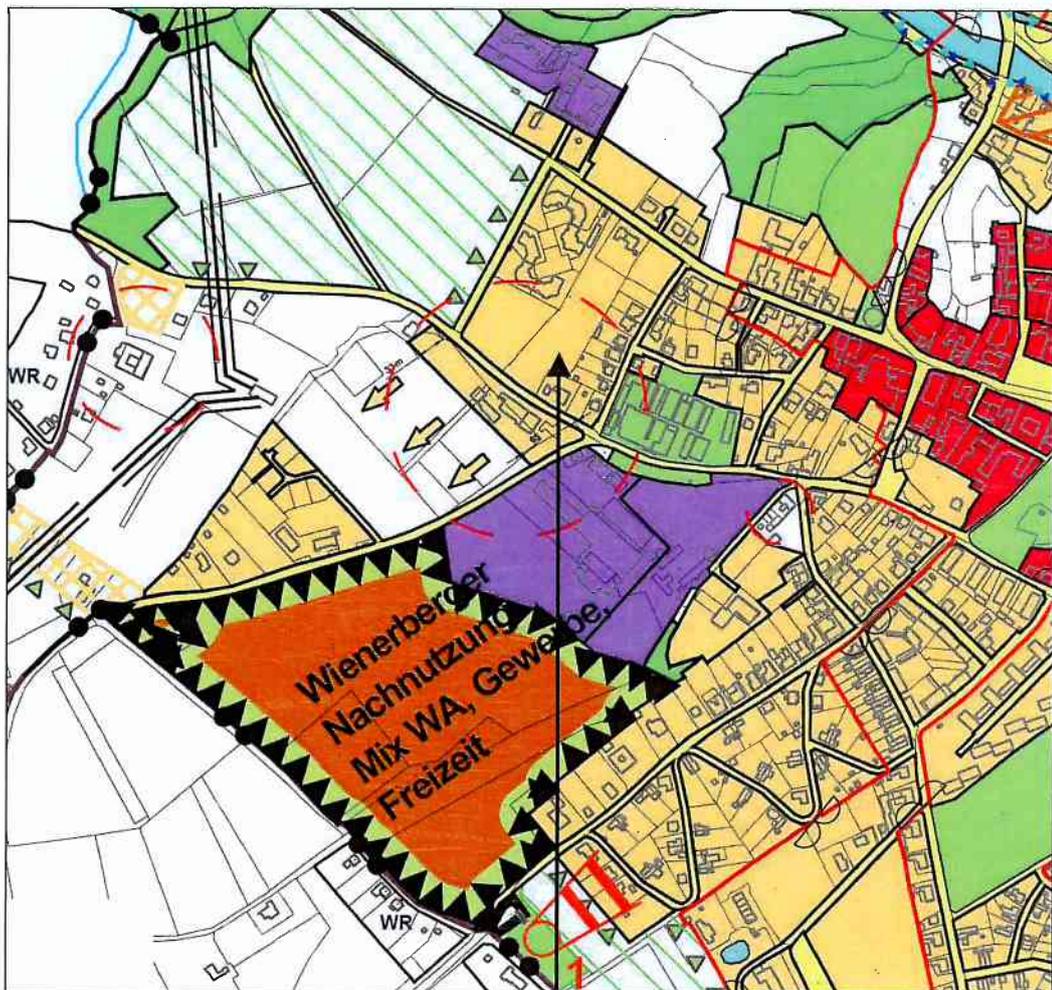


Abb.: Planausschnitt SLB 3.0

Wohnfunktion

1.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im geltenden Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als vollwertiges Bauland für eine Nutzung im Rahmen der Widmungskategorie für reines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß der im Flächenwidmungsplan festgelegten Baulandzonierung mit der Nr. 56 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes wie folgt festgelegt.

Bereich 56:

Lage: Bereich Stadtbergenweg / Kastanienallee

Bebauungsplan:

- Bedachtnahme auf die Siedlungsrandlage
- Bedachtnahme auf den Gebietstypus

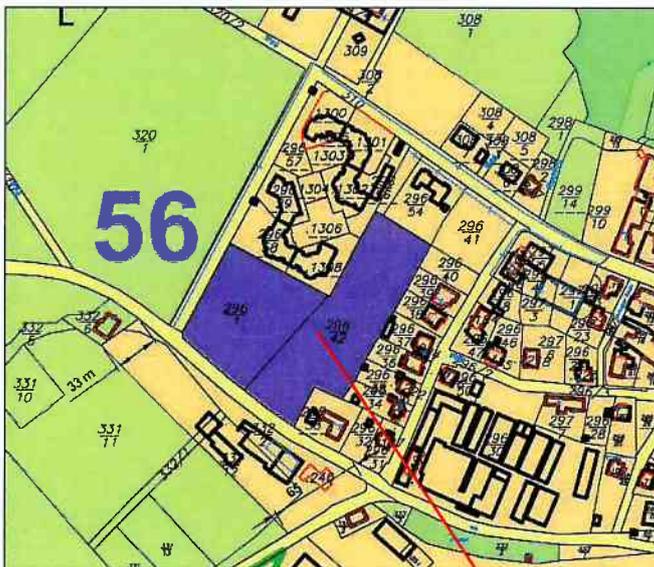


Abb.: Zonierungsplan zu FWP 3.0



Abb.: FWP 3.0 (inkl. Änderung VF 3.30)

1.3 ORTSBILDKONZEPT

Im Ortsbildkonzept der Stadt Fürstenfeld ist im Wortlaut S.8 (Sichtzonen) verordnet, dass von der Bergkammstraße in Blickrichtung Stadt „sowohl der historische Altstadtbereich als auch die unmittelbar daran angrenzenden Freiflächen, Grünanlagen und die unterschiedliche Stellung von Gebäuden zum öffentlichen Raum klar ablesbar sind. Hier ist vor allem größtes Augenmerk auf die Dachlandschaften und deren Höhenentwicklung zu legen. Ziel muss es sein, das vorherrschende Dachdeckungsmaterial Ziegel in roten und rotbraunen Farbtönen zu erhalten und bei Neubauten zu forcieren. Flach- und Pultdächer sind ebenso zu vermeiden wie Hochhausentwicklungen und überdimensionale Dachflächen.“ (...) „Ebenso ist auf die vor allem in der historischen Altstadt nahezu intakte Dachlandschaft besonders Wert zu legen und sind hier bestehende Flachdachzonen zu sanieren (Luftbildsichtzone).“

Die Baubehörde ist im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG berechtigt und verpflichtet zu prüfen, ob das Bauvorhaben in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Die Prüfung ist Gegenstand des Beweises durch Sachverständige.

Da gegenständliches Planungsgebiet für die Geschosßwohnbebauung zwar außerhalb der im Ortsbildkonzept ausgewiesenen Sichtzone, jedoch innerhalb des Stadtgebietes liegt und bis ca. 100 Meter an das verordnete Ortsbildschutzgebiet heranreicht, **wird im Zuge der Baueinreichung zu prüfen zu sein, ob das Bauvorhaben geeignet ist die Ortsbildschutzzone zu beeinträchtigen.**

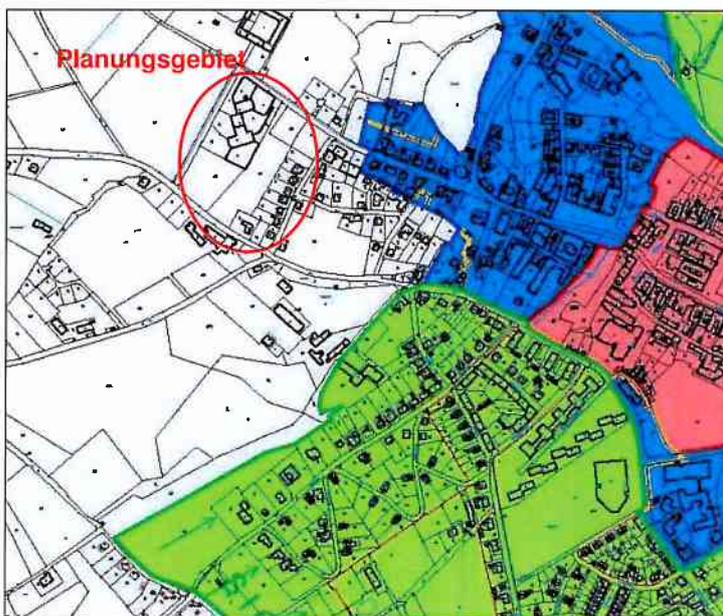


Abb.: Ortsbildkonzept Fürstenfeld, Zonenplan

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN „STADTBERGENWEG“

Das Planungsgebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zu Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsverbindungen am Grazer Platz (ca.700m) sowie dem Hauptplatz Fürstenfeld (ca.900m) und im Anschluss an Geschoßwohnbauten die in den 80iger Jahren von den ÖWGes errichtet wurden. Diese Geschoßwohnbauten treten in 3 bis 4 geschoßigen Bauweise mit Flachdachausführung in Erscheinung. Im unmittelbaren Umraum befinden sich darüber hinaus vorwiegend eingeschößige Wohnhäuser mit Dachraumausbauten, sowie nördlich am Ende der Kastanienallee ein Vierkanthof (Weinhof). Die jüngste Siedlungsentwicklung in den Hanglagen am Welsdorfweg sieht eine maximal zweigeschoßige Wohnhausbebauung vor.

Eine Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Bebauungsstruktur des weiteren Umraums, wie es bei Baulücken in zentraler Siedlungslage anzustreben wäre, ist nicht zwingend erforderlich. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand kann das Planungsareal zusammen mit den bestehenden Geschoßwohnbauten betrachtet werden. Mit der gegenständlichen Bebauungsplanung wird nun das Planungsgebiet im Sinne der vorhandenen Geschoßwohnbebauung als „eigenständiges Quartier“ weiter entwickelt. Dabei ist insbesondere auf eine einheitliche Dachform bei Gebäuden und den Fortbestand der Kastanienallee zu achten. Auf die erforderliche Prüfung einer eventuellen Beeinträchtigung der bis nahe an das Planungsgebiet heranreichenden Ortsbildschutzzone wird in Punkt 1.3 hingewiesen.



Abb.: Orthophoto, Digitaler Atlas Steiermark

2.1 GELTUNGSBEREICH

Die Zonierung sieht eine Gesamtplanung vor. Eine Herausnahme eines Grundstückes aus der Baulandzonierung ist aus fachlicher und rechtlicher Sicht nicht möglich. Eine **Teilung des Bebauungsplangebietes** wäre jedoch denkbar, wenn sichergestellt ist, dass der zuerst erstellte Teil eventuelle Überschneidungspunkte mit dem zweiten Teil berücksichtigt und die ÖWGES in das Verfahren miteinbezogen werden. (Vorabklärung mit der Abteilung 13, E-Mail vom 23.12.2015 u. 04.02.2016).

Im konkreten Fall ist eine Unterteilung in 2 Teilbebauungspläne erforderlich, da der für den geförderten Geschoßwohnbau vorgesehene Teil derzeit nicht spruchreif ist. Dies deshalb, weil ein Projekt erst das gesamte Förderungssystem bis zur Begutachtung eines konkreten Entwurfes beim Wohnbautisch durchlaufen müsste, bevor die Bebauungsplanung auf entsprechende Inhalte Rücksicht nehmen könnte (siehe Vorabklärung mit der ÖWG, E-Mail vom 23.11.2015).

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN

Die **Zufahren** zu den Planungsgebieten Teil 1 und Teil 2 soll aufgrund des Wunsches der ÖWGES getrennt voneinander erfolgen.

Schallschutz: Im Zuge der Vorabstimmung mit den ÖWGES wurde zum Schutz von Nachbarschaftsinteressen, aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Bereich von KFZ-Abstellplätzen, die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen als notwendig erachtet. Aus dem schalltechnischen Gutachten von Herrn Ing. Wagner (Zahl: WA/16/15) vom 15. März 2016 geht hervor, dass die Planungsrichtwerte für Schallimmissionen nur dann eingehalten werden könne, wenn Schallschutzmaßnahmen an der Westgrenze zum Gst. 296/1 und an der Nordgrenze zum Gst. 296/54 ausgeführt werden.

Zur Wahrung der Nachbarrechte sind die im Zusammenhang mit Schallemissionen stehenden Verkehrsflächen, Parkierungsflächen, Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen, etc. auf den im Planwerk dargestellten Verkehrsflächen zu errichten.

Gemäß dem beiliegenden schalltechnischen Gutachten wird die Einhaltung folgender schalltechnischer Maßnahmen empfohlen:

- 1.) Parkplätze im Süden: Für die an der Westgrenze zum Gst. 296/1 geplanten 15 Abstellplätze ist ein Carport mit dichtem Abschluss zwischen westlicher AW und Überdachung zu errichten. Die westliche AW ist als Schallschutzwand mit einem $R_w \geq 25$ dB herzustellen. Die Unterseite der Überdachung ist schallabsorbierend mit $\alpha \geq 0,4$ auszuführen.

2.) Parkplätze im Norden: Für die an der Nordgrenze zum Gst. 296/54 geplanten 15 Abstellplätze ist ein Carport mit dichtem Abschluss zwischen nördlicher AW und Überdachung zu errichten. Die nördliche AW ist als Schallschutzwand mit einem $R_w \geq 25$ dB herzustellen. Die Unterseite der Überdachung ist schallabsorb. mit $\alpha \geq 0,4$ auszuführen.

2.3 MASS DER BEBAUUNG

Um dem Entstehen einer struktursprengenden durchgängigen Bebauung über das gesamte Baufeld 1 entgegenzuwirken, wurden zwei Bauflächen festgelegt, sodass zumindest zwei funktional eigenständige Geschoßwohnbauten errichtet werden können. Für eine weitere Gliederung innerhalb der Bauflächen (z.B. in Wohnblocks oder Einheiten wie am Nachbargrundstück) und eine damit eventuell in Zusammenhang stehenden Grundstücksteilung, wird auch eine gekuppelte und geschlossene Bauweise ermöglicht.

2.4 GESTALTUNG UND HÖHENENTWICKLUNG DER DACHLANDSCHAFT

Da die Dächer im Planungsgebiet von den öffentlichen Verkehrsflächen und den höher gelegenen Siedlungsgebieten am Welsdorfweg eingesehen werden können, haben diese großen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes.

Die Dachlandschaft und deren Höhenentwicklung ist jedenfalls im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu prüfen und zu beurteilen. Auf die eventuelle Beeinträchtigung der nahe gelegenen Ortsbildschutzzone wurde im v.a. Punkt 1.3 hingewiesen.

Dachform: In Anlehnung an die im benachbarten Areal vorhandenen Geschoßwohnbauten sind die Haupt- bzw. Wohngebäude mit Flachdach zu errichten oder sind Dächer entsprechend der umliegenden Wohnbebauung in Satteldachausführung mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.

Dacheindeckung: Da gegenständliches Planungsgebiet im Nahbereich des historischen Altstadtkernes mit seinen rot bis rotbraunen Tondacheindeckungen liegt, sind Satteldächer in Anlehnung daran einzudecken und ist die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Oberflächenmaterialien unzulässig. Da großflächige Foliendächer oder bekieste Flächdächer eine Blendwirkung hervorrufen können sind Flächdächer zumindest extensiv zu begrünen.

Dachauf- und Dacheinbauten: Antennen, Parapolspiegel u.dgl. wären im Sinne des Regelungszwecks z.B. als Gemeinschaftsanlage anstatt mehrerer Einzelanlage zu errichten. Sonnenkollektoren- und Photovoltaikerelementen wären z.B. parallel zur Dachfläche bei Satteldächern oder bei Aufständigung auf Flächdächern in zusammenhängender Weise auszuführen, sodass die Dachlandschaft ihren körperhaften Eindruck behält. Es ist bei Dachauf- und Dacheinbauten jedenfalls auf eventuelle Blendwirkungen zu achten bzw. sind diese nach Möglichkeit zu vermeiden.

2.5 GESTALTUNG DER FASSADEN

Da die Farbwahl und Gestaltung von Fassadenflächen ein prägendes Merkmal für ein Bauwerk in der Landschaft und im Ortsgefüge ist und die Farbgebung der Fassaden nicht losgelöst von anderen Elementen wie z.B. Dachformen, Proportion, Materialität, etc. betrachtet werden können, sondern mit diesen einen Einheit bilden soll, wird seitens der Baubehörde die Erfüllung einer Mindestqualität bei der äußeren Gestaltung von Baukörpern gefordert. Zeitgerecht bzw. noch vor Ansuchen um Baubewilligung ist die geplante Fassadengestaltung dem Bauamt zur Einsicht vorzulegen. Die Verwendung von Signalfarben zur Fassadengestaltung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Bildmotive, Mehrfarbigkeit, farbliche Gliederungen und Ziermalereien sind als problematisch anzusehen, da diese das Gesamterscheinungsbild der Fassade stark beeinflussen können. Exemplarisch sei erwähnt, dass Mehrfarbigkeit möglich ist, wenn die Architektur durch das Gliederungssystem und die Fassadenflächen klar gegliedert ist. Demgegenüber ist Einfarbigkeit richtig, wenn die Fassade als ein einheitliches Relief oder Material zu verstehen ist.

2.6 FREIFLÄCHEN / AUSSENANLAGEN

Geländeänderungen: Da aufgrund der ebenen Lage harte Begrenzungslinien das dortige Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen würden, sind grundsätzlich sanfte Übergänge bei Geländeänderungen zu schaffen. Das heißt, Eingriffe in das natürliche Gelände sind so schonend wie möglich durchzuführen.

Einfriedungen: Im Nahbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Anlagen, Veränderungen des natürlichen Geländes und Einfriedungen mit dem Straßenerhalter abzustimmen. Hinsichtlich der Abstandsregelungen¹ wird auf § 24 Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F. verwiesen. Lebenden Zäunen müssen darüber hinaus in Abhängigkeit von dem zu erwartenden Platzbedarf von der Grundstücksgrenze zurückversetzt gepflanzt werden.

Baumplantungen: Die in Zusammenhang mit KFZ-Stellplätzen stehenden Baumplantungen entlang des Stadtbergenweges sind in weiterer Folge (Teil 2) bis zur Kastanienallee weiter zu führen.

Pflanzenarten: Zur Erhaltung des regionstypischen Landschaftsbildes sind ausschließlich heimische Pflanzenarten zu verwenden. Nicht heimische Pflanzenarten wie z.B. Thujen sind unzulässig.

¹ Grenzen bei Gemeindestraßen gemäß §24(1) Landes- und Straßenverwaltungsgesetz 1964 i.d.g.F.:

5 m – Errichtung von und Zubau an baulichen Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes.

2 m – Errichtung und Änderung von Einfriedungen, ausgenommen Zäune, welche die Ablagerung von Schnee nicht behindern.

3. FOTODOKUMENTATION



Planungsgebiet und bestehende Geschößwohnbebauung



Kastanienallee

Stadtgemeinde Fürstenfeld
Teilbebauungsplan „Stadtbergenweg“



Bebauung an der Mozartstraße



Bebauung am Stadtbergenweg

4. BEILAGEN

4.1 Stellungnahme der ÖWGeS



Stadtgemeinde Fürstenfeld

Freiraum Immobilien und Bau Consulting
GmbH
zH. Hrn. Mag. Schwab
Telepark 1
8572 Bärnbach

► **BA (Bauamt Wasser Kanal)**

► bauamt@fuerstenfeld.gv.at

Bearbeiter: Dipl.-Ing.(FH) Franz Nieß

Telefon: 03382/52401-24

Fax: 03382/52401-52

E-Mail: franz.niess@fuerstenfeld.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte das Geschäftszeichen (GZ) angeben.

Fürstenfeld, 27.11.2015

GZ: FF/4476/BW-BV-BB/1/2015-5

Gegenstand: Stadtbergenweg 16 - 18, Anfrage FREIRAUM Immobilien und Bau Consulting GmbH, Mag. Schwab, Diverse Auskünfte Raumordnung - Bauberatung

Sehr geehrter Herr Magister!

In der Anlage übermittle ich Ihnen die Antwort der ÖWG – Dr. Salzmann. Das Arch.-Büro Ohnewein ist inzwischen von der Stadtgemeinde Fürstenfeld beauftragt, einen Bebauungsplan auszuarbeiten. Wir hoffen im Zuge der 8-wöchigen Auflagefrist die Frage der Baulandzonierung und damit den Bebauungsplan für Ihren Teil mit der Landesregierung klären zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:

i.A.

Ing. Adolf Maier

elektronisch unterfertigt

Nachrichtlich:

Arch.-Büro DI Friedrich Ohnewein

raumplanung@ohnewein.at (DI Wolfgang Lechner)

Beilagen:

AW: info_OeWG_salzmann .txt



Absender E-Mail Adresse: Dieter.Salzman@oewg.at
Gesendet am: 23.11.2015 18:21:42
Empfänger: Adolf Maier
Kopien an: Schaffer Hans
Betreff: AW: info_OeWG_salzman

Sehr geehrter Herr Ing. Maier !

Wir haben heute in unserer Geschäftsführung über die Anfrage der
„Freiraum Immobilien und Bau Consulting GmbH“ gesprochen:

Ein freifinanziertes Projekt erscheint auf unserem Grundstück 296/1 nicht
angebracht, zumal dafür schon über ein Projekt mit besonders günstigen
Startwohnungen nachgedacht wurde.

Ein gefördertes Projekt kann nur im Einvernehmen mit dem Amt d. Stmk. LR
zustande kommen (anbei das Schreiben v. Dr. Pistotnig / A13 bzgl. der vom
Amt d. Stmk. LR gewünschten Vorgehensweise).

Wir haben momentan für Fürstenfeld keine Mittel im politischen Programm,
es kann damit auch keine Projektentwicklung beginnen;

selbst wenn man sie jetzt starten könnte, müsste der gesamte Durchlauf im
Förderungssystem mit WBF9 zur Kategorisierung über Entwurf bis positiver
Begutachtung eines konkreten Entwurfes beim Wohnbautisch erfolgen...

Wir können unserem Mitbewerber derzeit leider nur raten, entweder einen
Teilbebauungsplan (gestalterische Themen: Entsprechung Orts- und
Landschaftsbild und ist dies innerhalb der bestehenden Grundgrenzen zu
lösen) für das Grundstück 296/42 und/oder eine Änderung der
Baulandzonierung anzustreben.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Salzman

4.2 Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Ing. Fritz WAGNER

8051 THAL, Buchenweg 3
Telefon/Fax: 0316 – 58 16 99 bzw. 0664 – 52 66 975
E-Mail: fritz.wagner@inode.at

Zahl: Wa/16/15

SCHALLTECHNISCHES
GUTACHTEN

FREIRAUM Immobilien und Bau Consulting GmbH

Telepark 1, 8572 Bärnbach

Stadtgemeinde Fürstenfeld

Teilbebauungsplan „Stadtbergenweg“

Fixierung von Schallschutzmaßnahmen

Auftraggeber:

FREIRAUM Immobilien und

Bau Consulting GmbH

Telepark 1

8572 Bärnbach

Thal, am 15. März 2016

3 Schalltechnische Beurteilung

Gemäß OIB Richtlinie Nr.5, Ausgabe März 2015, ist der maßgebliche standortbezogene und gegebenenfalls bauteillagebezogene Außenlärmpegel nach dem Stand der Technik unter Anwendung von Anpassungswerten (Beurteilungspegel) zu ermitteln.

Die Ermittlung hat getrennt für Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) zu erfolgen, wobei der jeweils ungünstigere Wert für die Ermittlung der Anforderungen heranzuziehen ist.

Planungsrichtwerte

Aufgrund der geplanten Einstufung des Baulandes als „Reines Wohngebiet WR“ sind gemäß Tabelle 1 in ÖNORM S 5021 in Verbindung mit der ÖAL - Richtlinie Nr. 36 für die Baulandkategorie 2 folgende Planungsrichtwerte (Immissionsgrenzwerte) an den Grundgrenzen einzuhalten:

Basispegel $L_{A,95}$	40/30dB (Tag/Nacht)
Äquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$	50/40 dB (Tag/Nacht)

Ermittlungsergebnis

Die Berechnungen für die repräsentativen Immissionspunkte an den Grundgrenzen der Baufläche ergaben zusammengefasst folgende Werte:

Immissionspunkt	Örtliche Verhältnisse IST - Maß		Spezifische Schallimmissionen, Prognose-Maß mit LS		Summe der Schallimmissionen, Summen-Maß mit LS	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dB)	(dB)	(dB)	(dB)	(dB)	(dB)
IP 1 GG	47.9	39.8	36.7	27.6	47.3	39.1
IP 2 GG	40.6	31.9	45.2	36.1	46.5	37.6
IP 3 GG	45.4	36.4	48.1	39.0	50.0	41.0
IP 4 GG	42.7	33.9	39.8	30.7	44.5	35.6
IP 5 GG	40.7	32.3	46.6	37.6	47.7	38.8
IP 6 GG	52.6	44.5	46.6	37.5	53.8	45.6

Damit werden die Planungsrichtwerte von 50/40 dB (Tag/Nacht) an den Grundgrenzen der Baufläche größtenteils eingehalten.

Die geringe Abweichung von 1 dB im Bereich des IP 3 GG (betrifft den Einfahrtsbereich im Norden) liegt innerhalb der Mess- und Rechengenauigkeit und kann in schalltechnischer Hinsicht toleriert werden.

Die aufgezeigt Überschreitung am IP 6 GG ist bereits durch die IST – Situation gegeben und wird ebenfalls nur geringfügig verändert.

Die Einhaltung folgender schalltechnischer Maßnahmen wird jedoch empfohlen:

- 1.) Parkplätze im Süden: Für die an der Westgrenze zum Gst. 296/1 geplanten 15 Abstellplätze ist ein Carport mit dichtem Abschluss zwischen westlicher AW und Überdachung zu errichten. Die westliche AW ist als Schallschutzwand mit einem $R_w \geq 25$ dB herzustellen. Die Unterseite der Überdachung ist schallabsorbierend mit $\alpha \geq 0,4$ auszuführen.**
- 2.) Parkplätze im Norden: Für die an der Nordgrenze zum Gst. 296/54 geplanten 15 Abstellplätze ist ein Carport mit dichtem Abschluss zwischen nördlicher AW und Überdachung zu errichten. Die nördliche AW ist als Schallschutzwand mit einem $R_w \geq 25$ dB herzustellen. Die Unterseite der Überdachung ist schallabsorbierend mit $\alpha \geq 0,4$ auszuführen.**

Der Gutachter:

(Ing. Fritz Wagner)

Beilagen:

- Geräuschemessberichte
- Berechnungsprotokoll

4.3 Wasserwirtschaftliche Interessen

Raumplanung

Von: Leitner Eva Maria [eva-maria.leitner@stmk.gv.at]
Gesendet: Mittwoch, 20. Juli 2016 16:30
An: Bauamt
Cc: Kraxner Thomas; Kurzweil Mario; Reithofer Manuela
Betreff: Stadtgemeinde Fürstenfeld; Teilbebauungsplan "Stadtbergenweg"
Betreff: Stadtgemeinde Fürstenfeld
Teilbebauungsplan „Stadtbergenweg“

Bezug: ABT13-10.200-67/2015-15

GZ.: 520 Fu 1/216-2016

Seitens der Baubezirksleitung Oststeiermark wird zum Teilbebauungsplan „Stadtbergenweg“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht Nachstehendes mitgeteilt:

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung sind im Teilbebauungsplan (weder im Wortlaut noch im Plan) keine Regelungen getroffen. Die Bestimmungen unter §8 Ver- und Entsorgungsleitungen (Wortlaut), sind allgemein gehalten und lassen keine Rückschlüsse auf die beabsichtigte Art und Weise der Oberflächenentwässerung zu. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Grundsätze zur Oberflächenentwässerung, welche auch den wasserwirtschaftlichen Interessen entsprechen, im Leitfaden „Oberflächenentwässerung 2.0 – Jänner 2012“ des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung enthalten sind und diese zu berücksichtigen sind. Weiters wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechtsgesetzes und der Qualitätszielverordnung Grundwasser Chemie hingewiesen. Die Verbringung von Oberflächenwässern über Sickerschächte ist demnach nur für schadstofffreie Oberflächenwässer von Dachflächen möglich. Mit Schadstoffen belastete Oberflächenwässer aus Straßenbereichen und von Parkflächen dürfen nur unter Ausnützung einer humosen Oberbodenschichte (Bodenpassage) versickert werden. Die entsprechenden Vorgaben sind im ÖWAV Regelblatt 45, 2015 enthalten. Für Maßnahmen wie Regenrückhaltebecken, Versickerungsmulden und dgl. müssten bereits in der Bebauungsplanung ausreichend Flächen vorgesehen werden.

mfG

Unterschrift am Original im Akt

Hartberg, 20.07.2016

DI Eva Leitner
Baubezirksleitung Oststeiermark
Referat Wasser, Umwelt und Baukultur
Rochusplatz 2
8230 Hartberg
Tel. 03332/606-302

28.09.2016



Naturgefahren
Fließpfade aus Einzugsgebieten (1m)

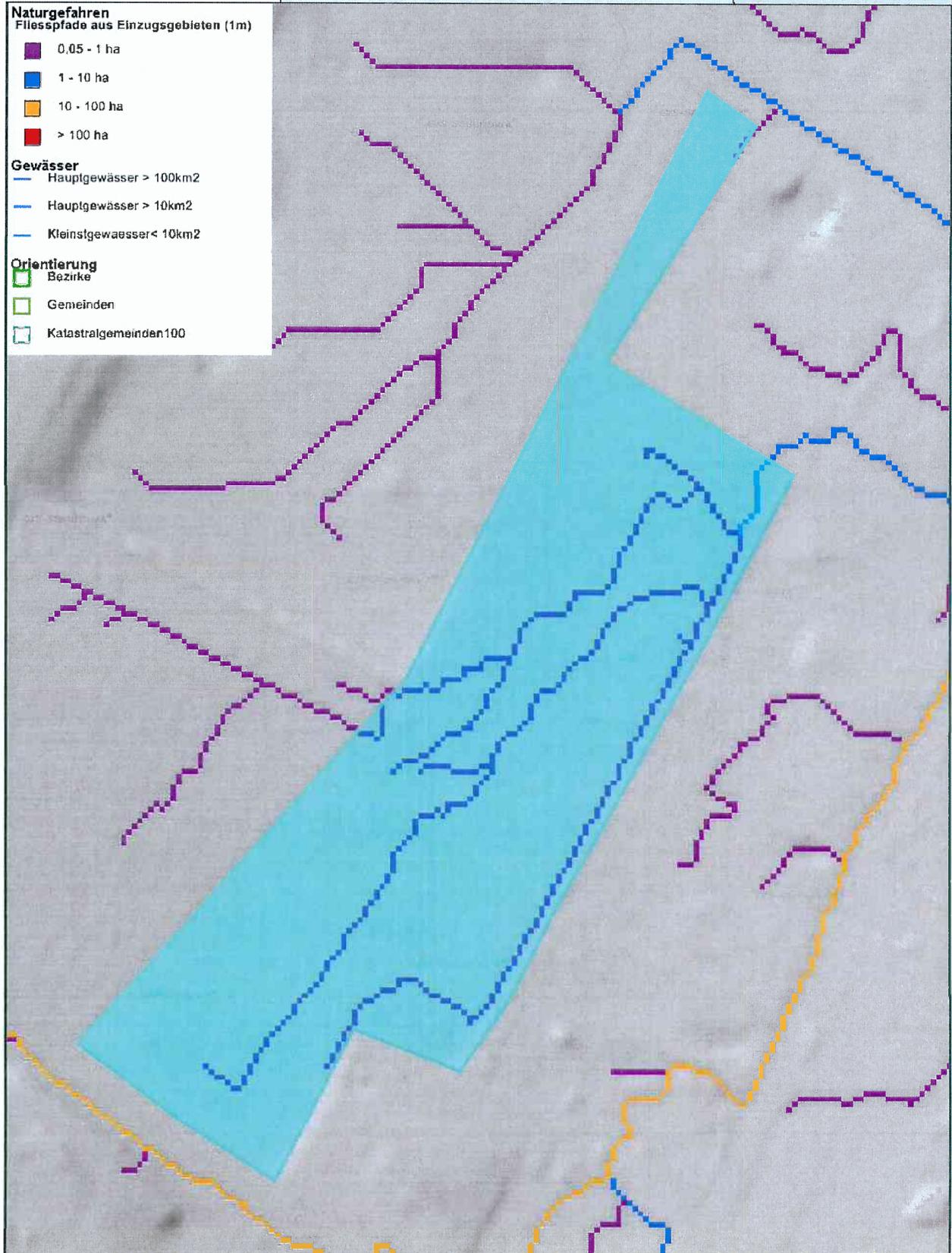
-  0,05 - 1 ha
-  1 - 10 ha
-  10 - 100 ha
-  > 100 ha

Gewässer

-  Hauptgewässer > 100km²
-  Hauptgewässer > 10km²
-  Kleinstgewässer < 10km²

Orientierung

-  Bezirke
-  Gemeinden
-  Katastralgemeinden100



TEILBEBAUUNGSPLAN

C by Ohnewein: Dieser Plan ist geistiges Eigentum des Architekturbüro Ohnewein und darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Die missbräuchliche Verwendung wird gerichtlich verfolgt.

PLANUNGSBEHÖRDE  STADTGEMEINDE FÜRSTENFELD

PROJEKT **TEILBEBAUUNGSPLAN
STADTBERGEWEG**

PLANVERFASSER **ARCHITEKT DIPL.- ING. F. OHNEW EIN**
 8280 FÜRSTENFELD, HAUPTPLATZ 10
 TEL: 03382 / 53964 FAX: 03382 / 53964 - 30

architekturbüro ohnewein



DIE BEHÖRDE: 

 BGM WERNER GUTZW AR

PLANVERFASSER: 

 ARCH. DI FRIEDRICH OHNEW EIN

PLANINHALT **BEBAUUNGSPLAN
GESCHOSSWOHNBAU**

PLANUNGSPHASE **BESCHLUSS**
29.09.2016

DATEINAME Fürstentum\Fürstfeld\Bebauungspläne\WG_Stadtbergenweg\PLAN

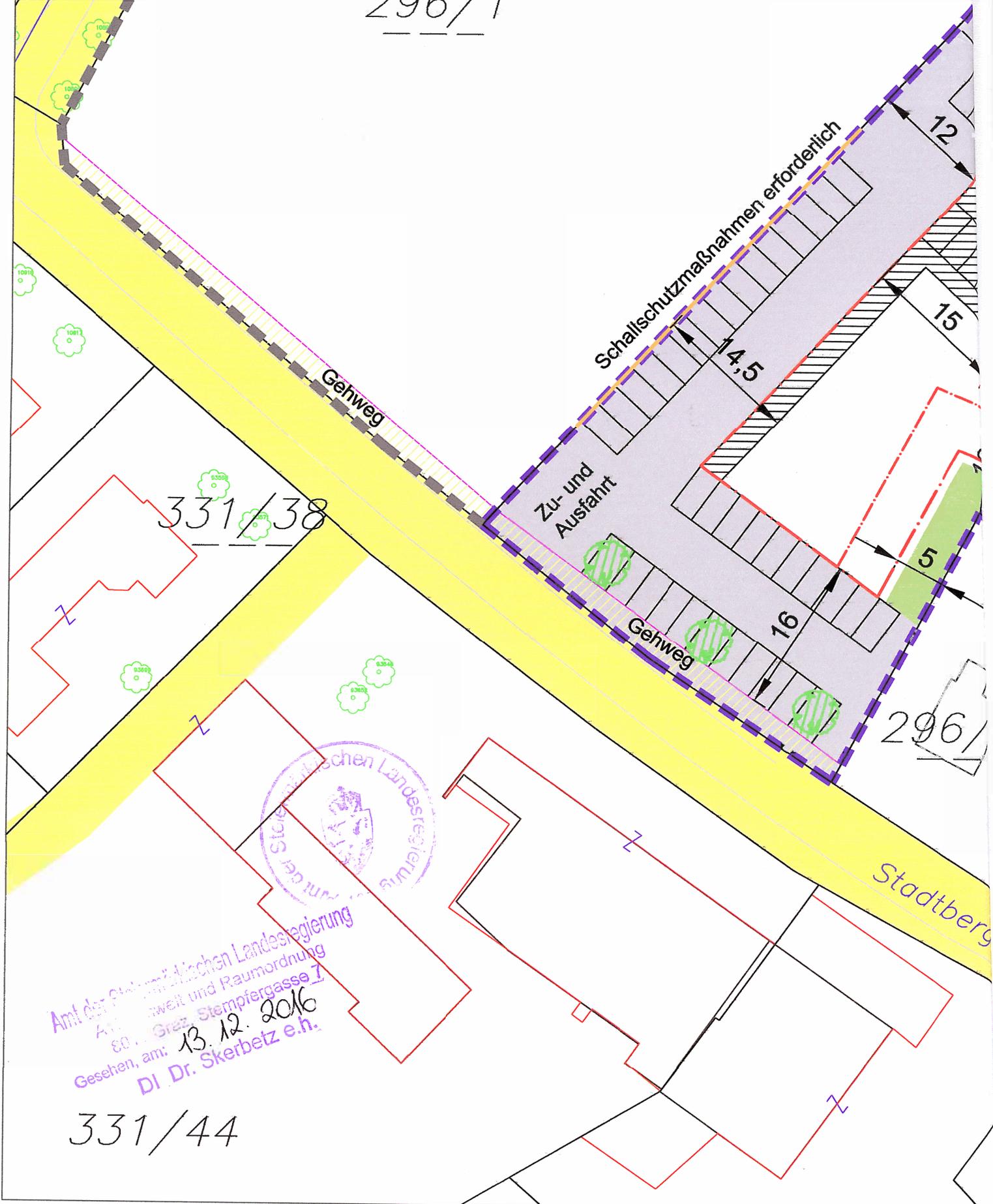
MASSTAB	BEARBEITER	PRÜFER	FREIGABE AM
1 : 500	WL	FO	-

PROJ-NR	PLAN-NR	VERSION	DATUM
11078	GZ: 14/02/15	04	21.09.2016

TBP STADTBERGEWEG Teil 1

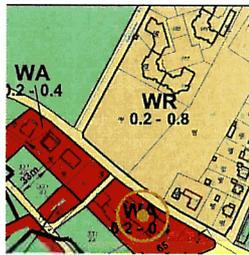
Planungsgebiet für förderbaren Wohnbau
Bebauungsplan Stadtbergenweg "Baufeld Teil 2"

296/1

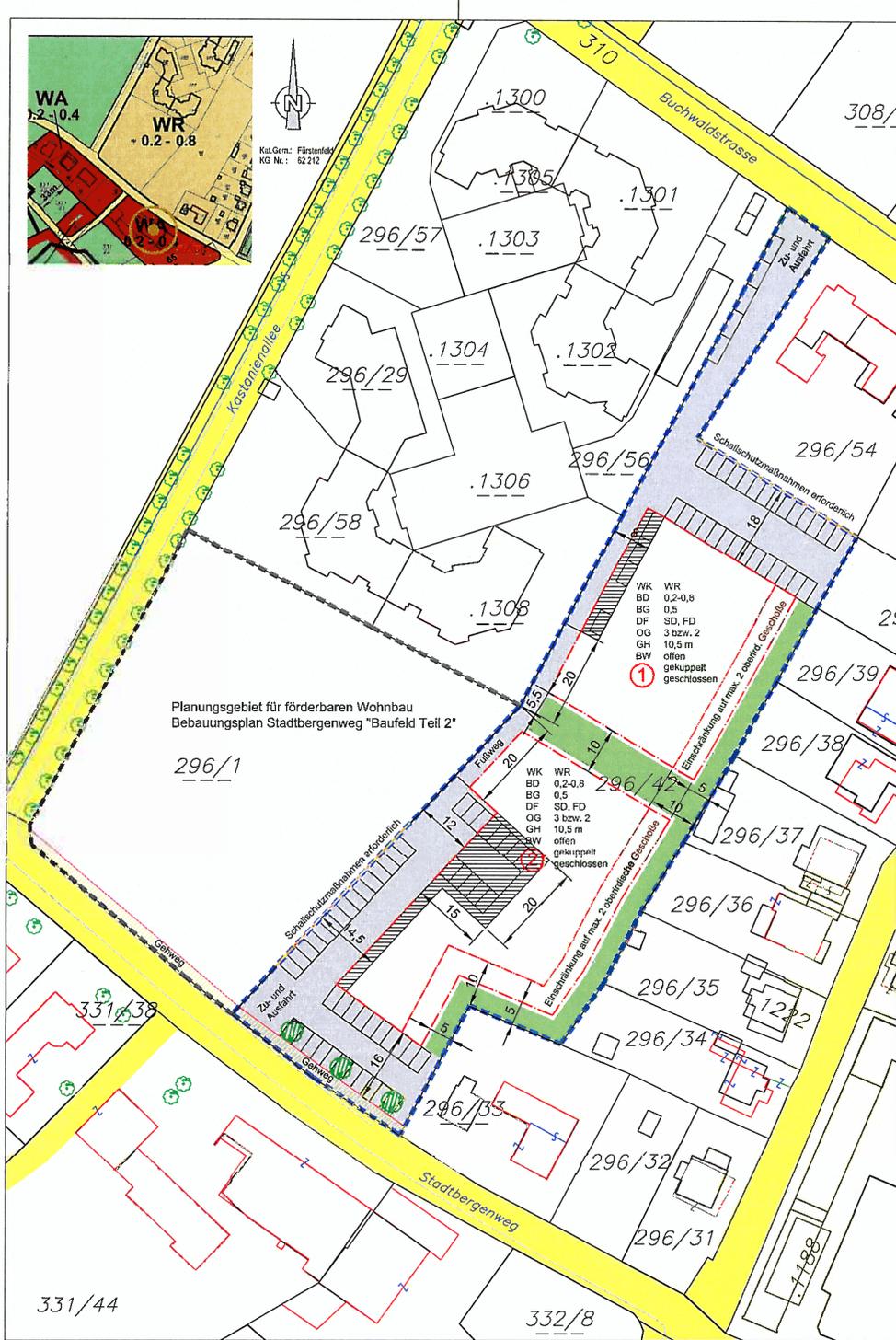


Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abt. Umwelt und Raumordnung
8010 Graz, Stempfergasse 7
Gesehen, am: 13. 12. 2016
DI. Dr. Skerbetz e.h.

331/44



Kat.Gem.: Fürstentfeld
KG Nr.: 82 212



Planungsgebiet für förderbaren Wohnbau
Bebauungsplan Stadtbergenweg "Baufeld Teil 2"

296/1

296/42

296/41

296/40

296/39

296/38

296/37

296/36

296/35

296/34

296/33

296/32

296/31

296/30

296/29

296/28

296/27

296/26

296/25

296/24

296/23

296/22

296/21

296/20

296/19

296/18

296/17

296/16

296/15

296/14

296/13

296/12

296/11

296/10

296/9

296/8

296/7

296/6

296/5

296/4

296/3

296/2

296/1

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0

296/0