



Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld

BAUAMT Fürstenfeld

Eingel. - 2. Dez. 2014

Zl.....



Teilbebauungsplan "Wohngebiet Altenmarkt West"

Wortlaut – Erläuterungsbericht

Beschlussexemplar

14. 5. 2014

Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld
Teilbebauungsplan „Wohngebiet Altenmarkt West“
WORTLAUT – ERLÄUTERUNGSBERICHT
Stand: 14. 05. 2014

Verordnungswortlaut

VERORDNUNG

**über den vom Gemeinderat der
Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld**

am 14. Mai 2014

beschlossenen

TEILBEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET ALTENMARKT WEST“

gemäß §40 in Verbindung mit § 41 Stmk. ROG 2010 idgF LGBI. 44/2012

§ 1 RECHTSGRUNDLAGE

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

§ 2 PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet umfasst den planlich dargestellten nördlichen Teil des Grundstückes 71 der KG Altenmarkt.

§ 3 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:500, verfasst von Architekt Dipl.-Ing. Klaus Richter, Fürstenfeld, ist Teil dieser Verordnung.

§ 4 FESTLEGUNGEN im FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der betreffende Bereich ist als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet - L(WA)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 gewidmet.

§ 5 BEBAUUNGSWEISE/ART DER BEBAUUNG

- 5.1 Für die Grundstücke 1 und 2 wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- 5.2 Für die Grundstücke 3 – 9 ist die offene oder gekuppelte Bauweise möglich.
- 5.2 Die Bebauung der Grundstücke 1 und 2 ist für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser vorgesehen.
- 5.3 Die Bebauung der Grundstücke 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 ist wahlweise für Doppelhaushälften oder Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen.

§ 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 die Abstandsbestimmungen des § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes 2010 idgF.
- (2) Für Nebengebäude gelten – in Anlehnung an die Bestimmungen des § 4, Pkt. 10 Stmk. BauG – folgende Ausnahmen: Nebengebäude können in den Abstandsflächen zwischen Nachbargrundstücken und dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden. Nebengebäude in den Abstandsflächen zwischen Baugrenzlinien und Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

§ 7 GESCHOSSANZAHL - GEBÄUDEHÖHEN

Anmerkung: KG = Kellergeschoss
EG = Erdgeschoss
OG = Obergeschoss
DG = Dachgeschoss

- (1) Geschossanzahl:
 - 1.1. EG (KG wahlweise, EG)
 - 1.2. EG + DG (KG wahlweise, EG, DG)
 - 1.3. EG + OG (KG wahlweise, EG, OG)
- (2) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf maximal 0,75 m über dem höchsten hangseitigen Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit dem natürlichen Gelände liegen.
- (3) Die Gesamthöhe gem. § 4 Pkt. 33 Stmk. BauG 2010 darf höchstens betragen:
 - 3.1. Gebäude mit EG: 6,00m
 - 3.2. Gebäude mit EG + DG: 10,00m
 - 3.3. Gebäude mit EG + OG: 8,50m

§ 8 ÄUSSERE GESTALTUNG

- (1) Die Baukörper sind möglichst einfach zu halten und als längs ausgerichtete, schmale Baukörper oder kubische Baukörper auszubilden.
- (2) Dachformen:
 - 2.1. Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9:
Satteldächer mit Ziegeldeckung oder ziegelähnlicher Deckung in roter, brauner oder grauer Farbe bei Ausführung der Baukörper mit EG bzw. EG und OG, sowie EG und DG.
 - 2.2. Grundstücke 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9
Flachdächer bei Ausführung der Baukörper mit EG bzw. EG und OG.
 - 2.3. Glasierte Dachziegel sind unzulässig
- (3) Additive, d.h. an den Hauptbaukörper angehängte Nebenbaukörper, wie Wintergärten, etc. können unabhängig von der Ausführung des Hauptdaches auch mit einem flachgeneigten Pultdach oder Flachdach ausgeführt werden.

§ 9 REGENWÄSSER/OBERFLÄCHENWÄSSER

- (1) Die Versiegelung der Freiflächen durch die Anlage von Wegen und Plätzen ist auf ein Minimum zu reduzieren, die Ableitung der Oberflächenwässer hat durch Versickerung oder oberflächennahe Verrieselung (Rasenflächen, Rasenmulden, Muldenrigole, etc.) gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Oberflächenentwässerung 2.0 – Jänner 2012“ auf eigenem Grund zu erfolgen.
- (2) Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens muss für die Ableitung der Dachwässer auf dem Bauplatz jeweils eine Hauszisterne oder ein anderes geeignetes Retentionsbehältnis gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Oberflächenentwässerung 2.0 – Jänner 2012“ geschaffen werden. Das Retentionsvolumen ist gemäß den Bestimmungen der ÖNORM B2501 zu bemessen und für ein Starkregenereignis mit der Dauer von 5 Minuten mit einer dreifachen Sicherheit zu dimensionieren.
- (3) Überlaufwässer aus Zisternen und Retentionsanlagen können mit einem reduzierten Ablauf mit einem Durchmesser von maximal 50 mm in das Regenwasserkanalsystem der Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld eingeleitet werden.

§ 10 STRASSEN UND WEGE

- (1) Die im Plan dargestellte Aufschließungsstraße ist von den Liegenschaftseigentümern in staubfreier Ausführung gemäß den Angaben der Baubehörde – spätestens bei Bebauung der letzten Parzelle – zu errichten.
- (2) Die im Plan dargestellte Straße ist seitens der Liegenschaftseigentümer vermessen und vermarken zu lassen und als öffentliches Gut an die Gemeinde kostenlos abzutreten.

§ 11 VERSORGUNGSLEITUNGEN UND KANALISATIONSANLAGEN

- (1) Die Entsorgung der Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld.
- (2) Bei Planung von zukünftigen Versorgungsleitungen ist deren Verlauf nach Möglichkeit auf geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen.
- (3) Zur Stromversorgung für eine geplante Straßenbeleuchtung ist im Zuge der Straßenherstellung eine geeignete Versorgungsleitung mit Anschlusspunkten im Straßenverlauf vorzusehen.

§ 12 FREIFLÄCHEN UND GRÜNANLAGEN

- (1) Die Freiflächen und Grünanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind der Wohnnutzung entsprechend als Privatgärten zu gestalten.
- (2) Geländeveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren und möglichst als begrünte Böschungen auszubilden.
- (3) Steinschichtungen in Form von großformatigen Steinen sind unzulässig.

§ 13 EINFRIEDUNGEN

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

§ 14 PHOTOVOLTAIKANLAGEN UND SOLARANLAGEN

- (1) Photovoltaikanlagen und Solaranlagen dürfen nur als in bauliche Anlagen (Gebäude, Nebengebäude, sonstige Überdachungskonstruktionen) integrierte Systeme ausgeführt werden. Freistehende Anlagen abseits von Gebäuden, Nebengebäuden, bzw. sonstigen Überdachungskonstruktionen sind unzulässig.
- (2) Photovoltaikanlagen und Solaranlagen müssen in die jeweiligen Ebenen der Fassaden oder Dachflächen integriert werden und dürfen – mit Ausnahme auf Flachdächern – keine Aufständerkonstruktionen aufweisen, welche eine Neigung oder Drehung der Kollektorfläche aus der Fassaden- bzw. Dachebene verursacht.

§ 15 HOCHWASSERFREISTELLUNG

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Hochwasserschutzes der baulichen Anlagen in der teilweise im „100-jährigen Hochwasser“ (HQ 100) mit Wasserspiegellage + 260,11 m über Adria befindlichen Grundstücksfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- (1) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (EG) muss auf einer absoluten Höhe von mindestens + 260,40 m über Adria angeordnet werden, sodass eine Freibordhöhe von mindestens 29 cm über der Wasserspiegellage bei HQ 100 gewährleistet ist.
- (2) Bauteile, welche sich unter einer absoluten Höhe von + 260,40 m über Adria befinden, insbesondere Kellergeschosse sind derart zu planen und auszuführen, dass eine Beeinträchtigung durch stauendes bzw. drückendes Wasser nicht gegeben ist.

§ 16 FREIHALTEBEREICH UFERZONE

Der planlich dargestellte 10-Meter-Freihaltebereich entlang der Grundgrenze des Mühlganges ist von jeglicher Bebauung, Verkehrsflächen und Geländeänderungen freizuhalten.

§ 17 INKRAFTTRETEN

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



Für den Gemeinderat:
Bürgermeister Christian Sommerbauer



Örtliche Raumplanung:
Arch. DI Klaus Richter

Altenmarkt, am 3.6.2014

Erläuterungsbericht

PLANUNGSAREAL UND UMGEBUNGSSTRUKTUR

Das Planungsgebiet des Teilbebauungsplanes „Altenmarkt West“ befindet sich westlich des Ortszentrums von Altenmarkt im geschlossenen Siedlungsraum. Es wird im Norden durch die Landesstraße L 439 Jobsterstraße begrenzt. Im Süden befindet sich eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche, welche im Süden wiederum durch den Mühlgang begrenzt wird.

Am südlichen Rand der Landesstraße L 439 wurden Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, welche einerseits eine klar definierte Gebäudeflucht vorgeben und andererseits den Straßenraum durch Steildächer (Sattel- und Walmdächer) mit großteils Ziegeldeckung prägen. Während der südliche Straßenrand daher eher homogen in Erscheinung tritt, weist der Bereich nördlich der L 439 eine durchaus lockere Bebauung auf, welche einerseits durch landwirtschaftliche Hofobjekte, andererseits aber auch durch Ein- und Zweifamilienhäuser in nicht regionaltypischem Erscheinungsbild (kubisch, Flachdächer, etc.) geprägt sind.

Für den Gesamtort von Altenmarkt kann hinsichtlich der Bebauungsstruktur und des Ortsbildes festgestellt werden, dass das Gesamtbild zwar überwiegend durch Gebäude mit regionaltypischem Erscheinungsbild geprägt wird, punktuell jedoch Wohnhäuser mit nicht regionalem Erscheinungsbild entstehen.



FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Das Planungsareal ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altenmarkt als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet – L(WA)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,5 gewidmet.

Es wurden im gegenständlichen Teilbebauungsplan keine zusätzlichen Festlegungen hinsichtlich des Maßes der Ausnutzung des Arealen getroffen.

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

1. Hochwasserfreistellung HQ 100
2. Innere Verkehrserschließung für die zweite Bebauungszeile

HOCHWASSERFREISTELLUNG

Der durch das Gemeindeamt Altenmarkt übermittelte Ausschnitt des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes zeigt die Hochwassersituation zum Zeitpunkt der Verordnung, bzw. Genehmigung des Flächenwidmungsplanes 4.00 der Gemeinde Altenmarkt.

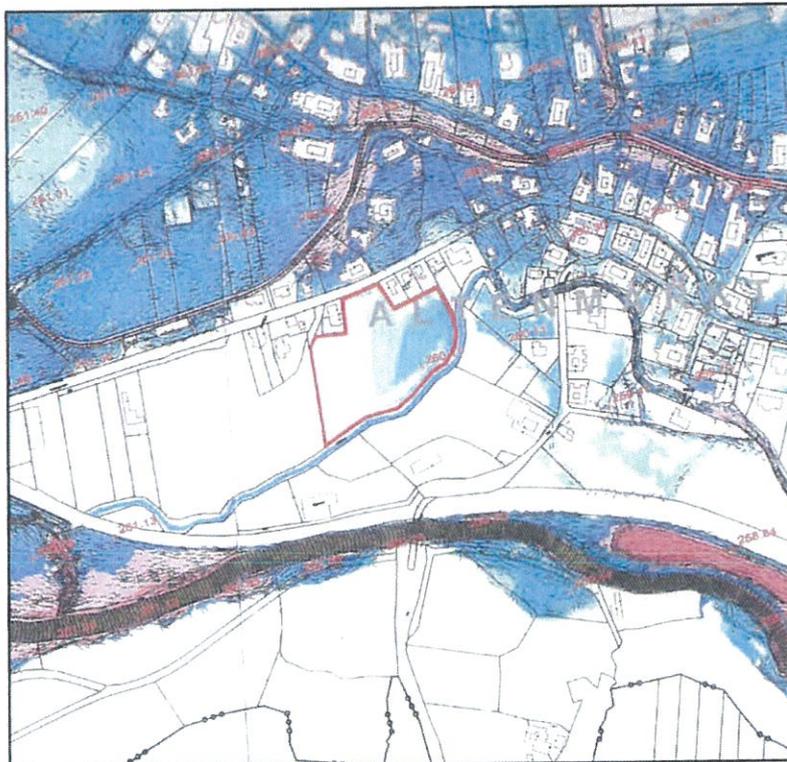
Die mittlerweile durchgeführte Detailuntersuchung „Feistritz – Hochwasserschutzmaßnahmen in den Gemeinden Altenmarkt und Fürstenfeld, Generelles Hochwasserschutzprojekt 2011“, ZT-Ingenieurteam Depisch in Zusammenarbeit mit DI Dr. techn. Thomas Haberl aus dem Jahre 2011 zeigt nun folgendes Bild:

Das gesamte Planungsareal befindet sich nicht im HQ30-Überflutungsraum.

Der östliche Teil des Planungsareals befindet sich zu einem Teil im HQ100-Überflutungsraum. Die Höhe des HQ100-Wasserspiegels wird für diesen Bereich mit +260,11 Meter über Adria (ü.A.) angegeben.



HQ30-Überflutungsraum (Depisch-Haberl)



HQ100-Überflutungsraum (Depisch-Haberl)

Besondere Festlegungen:

Zum Schutze der einzelnen baulichen Anlagen wurden besondere Festlegungen getroffen. Insbesondere wurde festgelegt, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens der jeweiligen Gebäude mindestens auf einer absoluten Höhe von 260,40 über Adria liegen muss. Dies entspricht einer Freibordhöhe von mindestens 29 cm über dem angegebenen HQ100-Wasserspiegel. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass Bauteile, welche unter der absoluten Höhe von 260,40 m ü. A. liegen, derart „geplant und errichtet werden müssen, dass diese gegen Beeinträchtigungen aus stauendem und drückendem Wasser“ gesichert sind. In diesem Zusammenhang ist etwa der Ausbildung von Lichtschächten, Keller-Freitreppen, etc. besonderes Augenmerk zu schenken. Besondere Schutzmaßnahmen wurden nur für Gebäude (im Sinne des § 4 Stmk. BauG), nicht jedoch für bauliche Anlagen im Allgemeinen festgelegt. Begründung: Sonstige bauliche Anlagen, wie Einfriedungsmauern, Überdachungskonstruktionen, etc. bedürfen in der Regel eines geringeren Schutzes gegen einwirkendes Hochwasser und wird dieser Schutz weitgehend in die Eigenverantwortung der Liegenschaftseigentümer übergeben. Im Übrigen wird auf das Erfordernis des Nachweises der Bauplatzeignung nach § 5 des Steiermärkischen Baugesetzes im jeweiligen Bauverfahren hingewiesen.

BEBAUUNGSWEISE/ART DER BEBAUUNG/BAUKÖRPERGESTALTUNG

Es wurde für alle Grundstücke die offene Bebauung festgelegt. Dies bedeutet einerseits, dass Gebäude unter Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände nach § 13 Stmk. BauG errichtet werden können, bzw. auch, dass Gebäudefronten an Nachbargrenzen errichtet werden können. Es wurde für die Grundstücke 3, 4, 5 und 6 zur offenen Bauweise auch die gekuppelte Bauweise festgelegt, um einerseits die Errichtung von kleinen freistehenden Gebäuden, andererseits auch die Errichtung von Doppelhaushälften zu ermöglichen.

Generell wurde festgelegt, dass die Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhaushälften, bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen ist. Dies schränkt die Gesamtbebauung sinnvoll ein und schließt etwa einen Geschossbau, oder „Nichtwohngebäude“ aus.

Zur Situierung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen wurden folgende Festlegungen getroffen:

Baugrenzlinien im Sinne des § 4, Pkt. 10:

Absolute Abgrenzung für Gebäude generell, Ausnahmen zur Errichtung von Nebengebäuden in den Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken zulässig, nicht jedoch in den Abstandsflächen zu Verkehrsflächen (L 439 und Aufschließungsstraßen).

Als Empfehlung für die bestmögliche Situierung der Objekte auf den Grundstücken wurde die „bevorzugte Baukörperstellung“ aufgezeigt. Diese stellt jedoch keine Bindung dar.

Hinsichtlich der möglichen Baukörperstellung auf dem Grundstück, sowie hinsichtlich der möglichen Baukörpergestaltung wurden bewusst wenige Festlegungen getroffen, um eine größtmögliche Flexibilität und Gestaltungsfreiheit in der individuellen Beplanung der einzelnen Grundstücke zuzulassen. Es wurde daher bewusst der individuellen Gestaltungsmöglichkeit Vorrang gegenüber einem homogenen Gesamtbild eingeräumt. Dies ist unter anderem auch möglich, weil der gegenständliche Siedlungsbereich für das Straßen- und Ortsbild entlang des Straßenzuges wenig einsehbar und daher nicht relevant ist.

Baukörpergestaltung:

Die einzelnen Baukörper sollen wahlweise in eingeschossiger Ausführung mit einem Erdgeschoss, in eingeschossiger Ausbildung mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss oder in zweigeschossiger Ausführung errichtet werden können. Des Weiteren ist die formale Ausbildung der Baukörper mit Satteldächern oder Flachdächern möglich.

Für die beiden Grundstücke 1 und 2 wurde jedoch bindend die Ausführung eines Satteldaches festgelegt, um das homogen wirkende Straßenbild, insbesondere am Südrand der L 439 nicht negativ zu beeinträchtigen.

REGENWÄSSER/OBERFLÄCHENWÄSSER

Für das Planungsareal wurde festgelegt, dass die Versiegelung von Freiflächen durch die Anlage von Wegen und Plätzen auf ein Minimum zu reduzieren ist und die Ableitung der Oberflächenwässer durch Versickerung auf eigenem Grund zu erfolgen hat. Des Weiteren wurde festgelegt, dass für die Ableitung der Regenwässer Hauszisternen zu errichten sind. Erfahrungsgemäß ist das Versickerungsvermögen des Areals relativ schwach. Es ist daher erforderlich, entsprechende Retentionsbehältnisse zu schaffen und Überlaufwässer entsprechend mit einem verzögerten Ablauf mit einem Durchmesser von maximal 50 mm in das Regenwasserkanalsystem der Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld einzuleiten. Diese Maßnahme gewährt ein relativ großes Retentionsvolumen und eine zeitversetzte Einspeisung der Wässer in den Regenwasserkanal.

Es wird auf die fachlichen Hinweise des Leitfadens „Oberflächenentwässerung 2.0 – Jänner 2012“ des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung verwiesen.

Die Umsetzung dieser Bestimmungen sind in den jeweiligen Bauverfahren durch die Baubehörde zu überprüfen.

STRASSEN UND WEGE

Die dargestellte Aufschließungsstraße wurde mit einer Grundstücksbreite von 6,00 Metern und einem lichten Profil von 4,00 Metern angelegt. Die Trasse wurde derart angelegt, dass eine ökonomisch optimierte Erschließung sowohl des Planungsareals, als auch der Potentialfläche Süd gewährleistet ist. Umkehrmöglichkeiten wurden einerseits im östlichen, als auch im westlichen Bereich geschaffen. Im westlichen Bereich wurde zudem an einen bereits bestehenden öffentlichen Weg angeknüpft. Dieser wird traditionell jedoch informell als Hauszufahrt genutzt und soll daher durch einen Poller von der dargestellten Aufschließungsstraße für den motorisierten Individualverkehr (PKW, Mopeds, etc.) abgekoppelt werden. Lediglich für Fußgänger und Radfahrer soll die Durchlässigkeit gegeben sein.

Auf besonderen Wunsch der Gemeinde wurde festgelegt, dass die Liegenschaftseigentümer bereits mit der Ausführung des Straßenbaus eine entsprechende Versorgungsleitung mit Auslässen für Straßenbeleuchtungen vorsehen müssen. Dies soll ein nachträgliches Aufgraben der Straße zur Herstellung der Beleuchtung verhindern.

VERFAHRENSTECHNISCHE HINWEISE

Die Erstellung des gegenständlichen Teilbauungsplanes wurde nach den Bestimmungen des § 40 in Verbindung mit § 41 des Stmk. ROG idgF vorgenommen. Es wurden die definierten Mindestinhalte für Bauungspläne festgelegt. Auf weiterführende Festlegungen wurde aufgrund der gewünschten Flexibilität für künftige Bauungen verzichtet.

Die Auflage des Entwurfes der Verordnung „Teilbauungsplan Altenmarkt West“ wurde in der Gemeinderatsitzung am 13. 2. 2014 durch den Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt beschlossen.

Die Auflagefrist wurde mit 24. 02. bis 22. 04. 2014 festgelegt und beträgt daher mindestens 8 Wochen.

Die Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer wurde einerseits im Vorfeld der Planungsbesprechungen durchgeführt, darüberhinaus wird diese in der Auflagefrist ergänzend durchgeführt.



Fürstenfeld, 14. Mai 2014

Einwendungsbehandlung

I. Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt beschließt in seiner Sitzung vom 14. 5. 2014 die Einwendungen zum Entwurf des Teilbebauungsplanes „Wohngebiet Altenmarkt West“ wie folgt zu behandeln:

1. BBL Oststeiermark, Wasserwirtschaft, DI Eva Leitner

Der Einwendung wird vollinhaltlich entsprochen.

1.1 „Freihaltebereich Uferzone“

Das Planungsareals des Teilbebauungsplanes ist identisch mit der Ausweisung des Baulandes „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Altenmarkt.

Der Teilbebauungsplan weist einen „10 Meter – Freihaltebereich“ entlang der Grundgrenze des öffentlichen Wassergutes „Mühlgang“ aus.

Im Verordnungswortlaut wird als § 16 dennoch ergänzt:

„Der planlich dargestellte 10 Meter – Freihaltebereich entlang der Grundgrenze des Mühlganges ist von jeglichen Bebauungen, Verkehrsflächen und Geländeveränderungen freizuhalten.

1.2 „Ausreichende Versickerung bzw. Retention vor Ort“

Aufgrund der anzunehmenden geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden im Verordnungswortlaut folgende Festlegungen getroffen:

Die Versiegelung von Freiflächen soll auf ein absolutes Minimum reduziert werden, die abzuleitenden Oberflächenwässer sollen in bodennahe Verrieselungsanlagen (Rasenflächen, Rasenmulden, Muldenrigole, etc.) gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Oberflächenentwässerung 2.0 – Jänner 2012“ auf eigenem Grund eingeleitet werden.

Für die Ableitung der Dachwässer auf dem Bauplatz wurde jeweils eine Hauszisterne oder ein anderes geeignetes Retentionsbehältnis gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Oberflächenentwässerung 2.0 – Jänner 2012“ vorgeschrieben, wobei das Retentionsvolumen gemäß den Bestimmungen der ÖNORM B2501 zu bemessen und für ein Starkregenereignis mit der Dauer von 5 Minuten mit einer dreifachen Sicherheit zu dimensionieren sein wird. Dadurch wird gewährleistet, dass einerseits die Dachabwässer im Starkregenfall entsprechend zwischengepuffert werden, andererseits das örtliche Regenwasserkanalsystem nicht über Gebühr strapaziert wird.

2. BBL Oststeiermark, Naturschutzbeauftragte, Mag. Pözlner-Schalk

Leermeldung, daher nicht zu berücksichtigen.

3. Amt d. Stmk. Landesregierung, A 15, DI Helmut Lanz

Der Einwendung wird in folgenden Punkten stattgegeben:

3.1 Dachlandschaft: Die möglichen Dachformen werden – der Empfehlung entsprechend – dahingehend reduziert, dass an der Straßenfront, d. h. auf den Grundstücken 1 und 2 nur Steildächer, auf den Grundstücken 3 bis 9 Steildächer, sowie Flachdächer zulässig sind. Pultdächer werden daher ausgeschlossen, um eine zu starke Differenzierung auf einer relativ kleinen Fläche zu vermeiden.

Für die Grundstücke 1 und 2 werden für Nebengebäude Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer zugelassen – diesbezügliche Ergänzung/Korrektur im Wortlaut erfolgt.

3.2 Abschleppungen von Hauptdächern zur Überdachung von Nebenbaukörpern werden – der Empfehlung der A 15 folgend – ausgeschlossen.

3.3 Energiegewinnungsanlagen (Photovoltaik/Solaranlagen)

Es wird – der Empfehlung folgend – festgelegt, dass Energiegewinnungsanlagen nur gebäudeintegriert in Fassaden und Dachflächen errichtet werden dürfen. Ausnahmen bilden die Aufstellung von Kollektorflächen auf Flachdächern

3.4 Betreffend allenfalls auszuführende Geländeänderungen wird festgelegt, dass keine großformatigen Steine ausgeführt werden dürfen. Eine diesbezügliche Ergänzung/Korrektur im Wortlaut erfolgt. (Anm.: Eine Begrünung von Stützbauwerken, wie etwa Gabionen, Stahlbetonwänden, etc. welche als formale Elemente eingesetzt werden können, wird jedoch nicht vorgeschrieben.)

3.5 Einfriedungen werden auf eine Höhe von 1,50 Metern beschränkt. Die Ausführung von Einfriedungen wird dahingehend konkretisiert, dass diese als Maschendrahtzaun, Lattenzaun, oder hinsichtlich der optischen Durchlässigkeit in einem gleichwertigem Erscheinungsbild zum Einsatz kommen müssen. Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Der Einwendung wird in folgenden Punkten **nicht** stattgegeben:

3.6 Stellflächenanordnung

Entgegen der Feststellung der A 15 ist im westlichen Grundstücksbereich eine L-förmige Wendefläche (vor dem dargestellten Poller) dargestellt, welche auf die Wendemöglichkeiten von PKW nach dem geltenden Stand der Technik abgestimmt wurde. Die Schrägaufstellung wurde aufgrund der Grundstücksconfiguration bewusst gewählt und wird daher beibehalten.

3.7 Straßen, Orts- und Landschaftsbild

Die Begründung, individuelle Gestaltungsmaßnahmen zuzulassen, zielt nicht darauf ab, dass das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild des neuen Siedlungsraumes nicht von Relevanz wäre, sondern weist lediglich auf folgenden Umstand hin:

Die seitens der Gemeinde bewusst angestrebte differenzierte Gestaltung des Siedlungsraumes ist nicht geeignet, das sonst eher homogene Orts- und Straßenbild entlang des Straßenzuges negativ zu beeinflussen und ist daher für den bestehenden Straßenzug nicht von Relevanz. Es wurde für den Übergangsbereich auch die Festlegung getroffen, dass auf den Grundstücken 1 und 2 die Dachform als Satteldach ausgeführt werden muss.

Das Straßen- und Ortsbild innerhalb der Siedlung wird durch die bewusste Differenzierung naturgemäß ein anderes als im Straßenzug sein. Selbstverständlich müssen auch hier alle baulichen Anlagen gemäß den Bestimmungen des § 43, Abs. 4 Stmk. BauG derart geplant und ausgeführt werden, dass sie dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild gerecht werden.

Die kritische bzw. sorgenvolle Haltung des Einwenders kann daher aus raumplanerischer Sicht nicht nachvollzogen werden.

3. Amt d. Stmk. Landesregierung, A 16, Dr. Brigitte Autengruber

Gegenstandslos.

Die Erschließung des gesamten Siedlungsraumes erfolgt über nur eine zentrale Anbindung an die Ortsdurchfahrtsstraße. Im Übergangsbereich zur westlich liegenden Verkehrsfläche wurde ein Poller situiert, sodass ein Durchfahren nicht möglich ist. Es wurde vor dem Poller eine Wendemöglichkeit angeordnet. Die Verbindung wurde ausschließlich für Fußgänger geschaffen.

4. Amt d. Stmk. Landesregierung, A 13, DI Dr. Birgit Skerbetz

Zur allgemeinen Feststellung der Einwenderin, dass „... eine Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes...“ anzustreben sei und im gegenständlichen Teilbebauungsplan der Meinung der Einwenderin nach „kaum Gestaltungsmaßnahmen“ enthalten seien wird folgendes festgestellt:

Gemäß den Bestimmungen des § 40, Abs. 2 Stmk. ROG ist eine „entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes ... anzustreben“. Die korrekte Interpretation dieses Gesetzestextes lässt also keinen anderen Schluss zu, als dass es sich dabei primär um die „Gestaltung des Baulandes“, und möglicher Weise - erst sekundär - um die Gestaltung eines Gebäudes oder von Gebäudeteilen handelt. Die Begründung der Einwenderin, wonach es sich bei der gegenständlichen Verordnung nicht um die „Gestaltung des Baulandes handelt“, wurde nicht erbracht.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Bestimmungen des § 41, Abs. 1 hingewiesen.

Die Mindestinhalte eines Bebauungsplanes sind taxativ aufgezählt.

Die Forderung, dass einzelne „Themenbereiche noch aufzuarbeiten sind“, findet keine gesetzliche Deckung und wird daher zurückgewiesen. Es wird in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich auf folgende Umstände hingewiesen:

1. Es ist legitim, dass die Einwenderin Wünsche und Empfehlungen formuliert, auch wenn diese außerhalb des Rahmens der gesetzlichen Mindestinhalte liegen.
2. Die Gemeinde Altenmarkt behält sich jedoch vor, als Ordnungsgeber, die Planung des Teilbebauungsplanes „Wohngebiet Altenmarkt West“ – im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen - selbst durchzuführen. Es bedarf daher keiner Planung der Einwenderin.

Der Einwendung wird jedoch in folgenden Punkten stattgegeben:

Geländesicherungen in Form von Flusstweinschlichtungen werden ausgeschlossen. Eine diesbezügliche Ergänzung/Korrektur wird in den Wortlaut aufgenommen.

Farbgebungen: Der Ausschluss von sog. „Signalfarben“ und die Empfehlung von Erdtönen wird in den Wortlaut aufgenommen. Eine Ableitung zulässiger Farben aufgrund der Bestandssituation wird jedoch nicht vorgenommen.

Einfriedungen werden auf eine Höhe von 1,50 Metern bei optisch durchlässigem Erscheinungsbild präzisiert.

Bepflanzungen: Es erfolgt keine Änderung des Verordnungsentwurfes. Begründung: Zur Beurteilung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes ist regelmäßig die Beurteilung der ortsüblichen Situation relevant. Insbesondere ist daher auf die Einbindung – auch der Bepflanzung – in bestehende Strukturen zu achten. Des Weiteren darf darauf hingewiesen werden, dass eine Vielzahl von regional in der Steiermark verbreiteten Pflanzenarten (ursprünglich) nicht heimisch sind und dennoch als standortgerecht bezeichnet werden können.

Für die Grundstücke 3 und 6 wird zusätzlich zur offenen Bebauung auch die gekuppelte Bebauung zugelassen. – Ergänzung/Korrektur Wortlaut erfolgt diesbezüglich.

Im § 8, Abs. 2 wird – der Empfehlung der Einwenderin folgend - ergänzt: „Glasierte Dachziegel sind unzulässig.“

Hinsichtlich der Errichtung von „Solar- und Photovoltaikanlagen“ wird im Wortlaut ergänzt: Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen nur gebäudeintegriert in Fassaden und Dachflächen errichtet werden dürfen. Ausnahmen bilden die Aufstellung von Kollektorflächen auf Flachdächern

Die Möglichkeit, abgeschleppte Dächer auszuführen, wird ersatzlos gestrichen. Ergänzung/Korrektur Wortlaut erfolgt diesbezüglich.

Die Anzahl der Dachflächen wird auf die Möglichkeit der Errichtung von Steildächern und Flachdächern reduziert. Ergänzung/Korrektur Wortlaut erfolgt diesbezüglich.

II. Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmarkt beschließt in seiner Sitzung vom 14. 5. 2014 den Teilbebauungsplan „Wohngebiet Altenmarkt West“ in der Fassung 14. 5. 2014.

Plangrafische Darstellung



Anhang

Einwendungen:

1. Mail der Baubezirksleitung Oststeiermark, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur, Fr. DI Eva Leitner, v. 05. März 2014
2. Mail der Baubezirksleitung Oststeiermark, Naturschutzbeauftragte, Fr. Mag. Elisabeth Pözl-Schalk, v. 10. März 2014
3. Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik, Hr. DI Helmut Lanz, v. 18. März 2014
4. Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau, Fr. Dr. Brigitte Autengruber, v. 24. März 2014
5. Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Fr. DI Dr. Birgit Skerbetz, v. 17. April 2014

RICHTERARCHITEKTUR

Von: Leitner Eva Maria [<mailto:eva-maria.leitner@stmk.gv.at>]
Gesendet: Mittwoch, 05. März 2014 13:57
An: Amtsleiter@altenmarkt-fuerstenfeld.steiermark.at
Cc: Kurzweil Mario; Kraxner Thomas
Betreff: TBP Wohngebiet Altenmarkt West

Betreff: Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld
Teilbebauungsplan "Wohngebiet Altenmarkt West"

GZ.: 520 A 2/71-2014

Bezug: GZ.: Abt13-55.22-1/2014-1

Seitens der Baubezirksleitung Oststeiermark wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht zum gegenständlichen Verfahren TBP „Wohngebiet Altenmarkt West“ Nachstehendes mitgeteilt:

Im Planauszug zum Bebauungsplan ist ein zehn Meter breiter Freihaltestreifen am Mühlgang eingezeichnet, welcher den Planungsbereich auf einem kurzen Teilstück betrifft. Dieser Streifen ist im gültigen FWP noch nicht ausgewiesen. Lt. TBP ragt eine Baufläche in den Freihaltebereich und somit bis an den Mühlgang heran. Aufgrund der vorhandenen Uferbegleitvegetation soll der Freihaltebereich von 10 Metern (keine Bebauungen, Verkehrsflächen, Geländeänderungen etc.) auf alle Fälle eingehalten werden und soll dieser daher auch im Wortlaut und in den Erläuterungen festgelegt werden.

Für die Oberflächenentwässerung wird die Versickerung der Regenwässer vor Ort mit reduziertem Ablauf in den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde festgelegt. In den Erläuterungen wird jedoch auch auf das erfahrungsgemäß schwache Versickerungsvermögen des Areals hingewiesen. Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Interessen bzgl. Oberflächenentwässerung – ausreichende Versickerung oder Retention vor Ort- sind daher auf alle Fälle die Inhalte des Leitfadens „Oberflächenentwässerung 2.0 – Jänner 2012“ des Amtes der Stmk. Landesregierung zu berücksichtigen und entsprechend in den Wortlaut aufzunehmen.

mfG

Unterschrift am Original im Akt

Hartberg, 05.03.2014

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

RICHTERARCHITEKTUR

Von: Pözlner-Schalk Elisabeth [<mailto:elisabeth.poelzler-schalk@stmk.gv.at>]

Gesendet: Montag, 10. März 2014 14:11

An: Gde Altenmarkt bei Fürstenfeld

Betreff: TBP Wohngebiet Altenmarkt West

Leermeldung

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Elisabeth Pözlner-Schalk

Naturschutzbeauftragte

BBL-Oststeiermark

Rochusplatz 2, 8230 Hartberg

Tel.: 03332/606/360

Mobil: 0676/866/43360

mail: elisabeth.poelzler-schalk@stmk.gv.at

www.bbl-oststeiermark.steiermark.at



Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

An die
Abt. 13 Bau- und Raumordnung
Örtliche Raumplanung
z.Hd. Fr. DI Dr. Birgit Skerbetz
Stempfergasse 7
8010 Graz

Verteiler: abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at
gde@altenmarkt-fuerstenfeld.steiermark.at

Bautechnik und Gestaltung

Bearbeiter: DI Helmut Lanz
Tel.: 0316/877-5907
Fax: 0316/877-4689
E-Mail: wohnbau@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT15-20.01-189/2012-11 Bezug: ABT13-55.22-1/2014-1 Graz, am 18. März 2014
vom 26. Feb. 2014

Ggst: Gemeinde: **Altenmarkt bei Fürstenfeld** Bezirk: **Hartberg-Fürstenfeld**
Teilbebauungsplan „Wohngebiet Altenmarkt West“

Frist: 22. April 2014

Am 10. März 2014 wurden die oben angeführten beabsichtigten Änderungen aus unserer Fachsicht an Ort und Stelle geprüft.

Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6-8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idgF teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Fachbereich Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes aus unserer Fachsicht **folgender Einwand** besteht:

Auf Grund der geringen Anzahl von 9 Bauplätzen und der umgebenden Steildachlandschaft ist das Zulassen von drei Dachtypen kritisch zu sehen. Im Hinblick auf die unvermeidliche Heterogenisierung der Dachlandschaft sind die zulässigen Dachtypen auf zwei zu begrenzen: Satteldach/Flachdach oder Satteldach/Pultdach; der § 8 Abs. 2.2 ist dahingehend abzuändern.

Hingegen ist für Nebengebäude auf Bauplatz 1 und 2 aus hiesiger Fachsicht durchaus auch ein flach geneigtes Pultdach oder Flachdach vorstellbar.

Da die Überdachung von Nebenbaukörpern (Wintergärten, etc.) in Form von Abschleppungen des Hauptdaches zu einer erheblichen Verunklarung der Hauptdachform führen, wird dringend empfohlen diese Möglichkeit auszunehmen.

Weiters sind für Energiegewinnungsanlagen auf Grund ihrer technischen Charakteristik Vorgaben zu treffen; diese sind gebäudeintegriert und nicht freistehend zu errichten.

Da von Geländeänderungen mit Stützbauwerken erfahrungsgemäß negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen und im ggstl. Projekt auch Höhen von über 75 cm möglich sind, ist bei Stützbauwerken in Form von Steinschichtungen die Verwendung großformatiger Steine auszuschließen und das Stützbauwerk zu begrünen.

Einfriedungen sind der Höhe nach zu beschränken und blickdichte Einfriedungen (Steingabionen, flächige Füllelemente, etc.) auf Grund ihrer landschaftszerschneidenden Wirkung auszuschließen.

Die Durchfahrt nach Westen über den Gemeindeweg ist durch einen Poller offensichtlich für PKW gesperrt geplant; die 4 Stellflächen in diesem Bereich sind schräg angeordnet. Es entsteht dadurch eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Es ist daher entweder ein Wendehammer am Ende der Wohnstraße auszubilden, oder die Anordnung so zu optimieren, dass aus den Parklücken beidseits ein- und ausgefahren werden kann (z.B. Senkrechtaufstellung).

8010 Graz • Landhausgasse 7,

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1,3,4,5,6,7 Haltestelle Hauptplatz, Bus Linie 67 Haltestelle Andreas-Hofer-Platz

DVR 0087122 • UID ATU37001007 • Landes-Hypothekenbank Steiermark: BLZ: 56000, Kto.Nr.: 20141005201

IBAN AT375600020141005201 • BIC HYSTAT2G

Kritisch zu sehen ist die Begründung individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zuzulassen, da der Siedlungsbereich vom Straßenzug aus wenig einsehbar sei (S.15 Abs.3). Unabhängig von der gegebenen Einsehbarkeit aus mehreren Bereichen (naturräumliche Abschirmung lediglich im Südosten), gilt gemäß § 43 Abs.4 Stmk BauG, dass jedes Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden muss, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hier von keiner Relevanz zu sprechen ist fachlich nicht nachvollziehbar.

Mit freundlichen Grüßen:
Der Fachabteilungsleiter:

i.V.

elektronisch gefertigt
DI Helmut Lanz



Abteilung 16

**Altenmarkt bei Fürstenfeld
8280 Altenmarkt bei Fürstenfeld 26**

→ Verkehr und Landeshochbau

Controlling, Recht, BBL-Koordination

Bearbeiter: Dr. Brigitte Autengruber/Lap
Tel.: (0316) 877 - 8788
Fax: (0316) 877 - 5579
e-mail: abteilung16@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT16 VT-TD.01-260/201-2 Bezug:
Ggst: Teilbebauungsplan „Wohngebiet Altenmarkt West“

Graz, am 24.3.2014

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte!
Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Oststeiermark,

einen Einwand.

Die Erschließung von der Landesstraße darf nur über den Bestand oder über **eine** zentral ausgebildete Anbindung erfolgen. Alle Grundstücke müssen über die internen Aufschließungsstraßen angeschlossen werden.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

Freundliche Grüße

Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter
i.V.

(Originalunterschrift im Akt)

Dr. Brigitte Autengruber

Ergeht auch an: BBL-OS, A13 – Rechtsdienst; Raumplaner Arch. DI. Richter



Abteilung 13

→ Umwelt und
Raumordnung

An die
Gemeinde Altenmarkt bei Fürstenfeld
8280 Altenmarkt 26

**Bau- und Raumordnung
örtliche Raumplanung**

Bearbeiter: DI Dr. B. Skerbetz
Tel.: 0316/877-2471
Fax: 0316/877-3490
E-Mail: [abt13-bau-
raumordnung@stmk.gv.at](mailto:abt13-bau-raumordnung@stmk.gv.at)

Per Mail: gde@altenmarkt-fuerstenfeld.steiermark.at

**Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen!**

GZ: ABT13-52.22-1/2014-1

Bezug: Schreiben der Gemeinde
vom 14.02.2014

Graz, am 17.04.2014

Ggst.:
Gemeinde Altenmarkt b. Fürstenfeld;
Teilbebauungsplan „Wohngebiet Altenmarkt West“;
Auflage;
Einwendung;

Zum Entwurf des ggst. Teilbebauungsplans gibt die Abteilung 13 (Bau- und Raumordnung) nachstehende Einwendungen bekannt.

Grundlage des Schreibens bildet der Entwurf zum ggst. Bauungsplan mit der Plan-Nr. 247-01 vom 13.02.2014 mit dazugehörigem Wortlaut.

Hingewiesen wird, dass sämtliche verfahrensbezogene Stellungnahmen auch anderer Fach-/Abteilungen/Stellen im ggst. Verfahren zu berücksichtigen sind.

Das StROG besagt, das mit der Bebauungsplanung „eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur **und Gestaltung** des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes“ (und des Freilandes (Sondernutzungen)) anzustreben ist.

Der ggst. Teil-BPL weist kaum Gestaltungsmaßnahmen auf und ähnelt deshalb eher einem Zufahrtsplan. Wenn auch im Erläuterungsteil des Wortlautes angeführt wird, dass bewusst wenig gestalterische Festlegungen getroffen werden um die Flexibilität und Gestaltungsfreiheit zu erhalten, sind aus hiesiger Sicht jedenfalls folgende Themenbereiche noch auszuarbeiten:

- **Geländeänderungen** (die jedoch generell zu vermeiden sind.)
Hinweis: Erforderlichenfalls gliedern sich begrünte oder terrassierte Geländeänderungen meist gut in bestehende Ortsbilder ein. Gegen die Errichtung von Flusstenschichtungen wird generell Einwand erhoben, da sie meist starre Kanten in der Landschaft bilden und das sog. Menschliche Maß überschreiten.
- **Farbgebungen**
Hinweis: Die Farbwahl ist, anhand der Bestände, nachvollziehbar zu thematisieren (z.B. durch Fotos). Angemerkt wird, dass Signalfarben (wie z.B. Postkastgelb, Froschgrün, Signalrot, Orange, etc.) generell zu vermeiden sind. Erdfarbene Naturtöne sind stattdessen meist besser geeignet um sich in bestehende Landschaftsbildausschnitte einzufügen.

- Einfriedungen (Höhe und Art)
- Bepflanzungen
Hinweis: Es ist nicht auf „ortstypische“ sondern auf „heimische, standortgerechte“ Bepflanzungen zu achten (d.h. zum Beispiel keine Thujaen).

Zu den Festlegungen im WL:

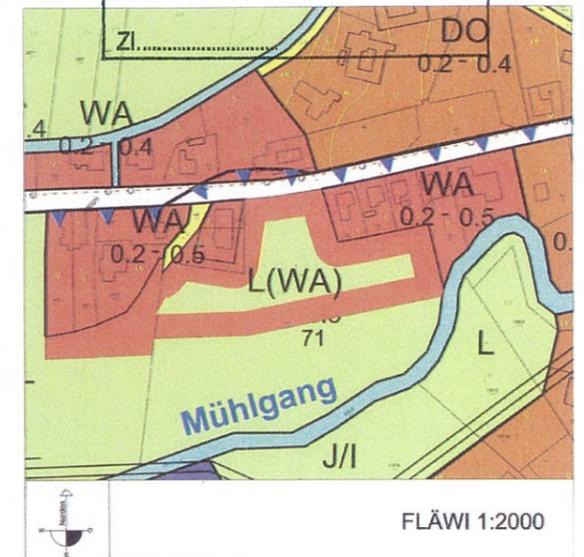
1. Ad. § 5.1: Dieser besagt, dass „für alle Grundstücke“ eine offene Bebauung festgelegt wird. Dies steht im Widerspruch zur planlichen Darstellung auf der die „bevorzugte Baukörperstellung“ auf den Bauplätzen 3-6 gekuppelt dargestellt ist.
2. Ad. § 8 (2): Glasierte Dachziegel sind unzulässig.
3. Ausführungen zu etwaigen Photovoltaikanlagen (o.ä.) sind zu ergänzen. Diese sind gebäudeintegriert und ohne zusätzliche richtungsverändernde Aufständungen auszubilden.
4. Der Meinung der Abt 15 im Hinblick, dass eine unter § (3) mögliche Abschleppungen zur Überdachung von Nebengebäuden zu einer Verunklerung der Hauptdachform führt, wird sich von hiesiger Seite angeschlossen.
5. Auch wird sich von hiesiger Seite der Abteilung 15 angeschlossen, dass die Vielzahl der möglichen Dachflächen (unter § 8) zu beschränken ist.

Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Abteilungsleiter
i.V.

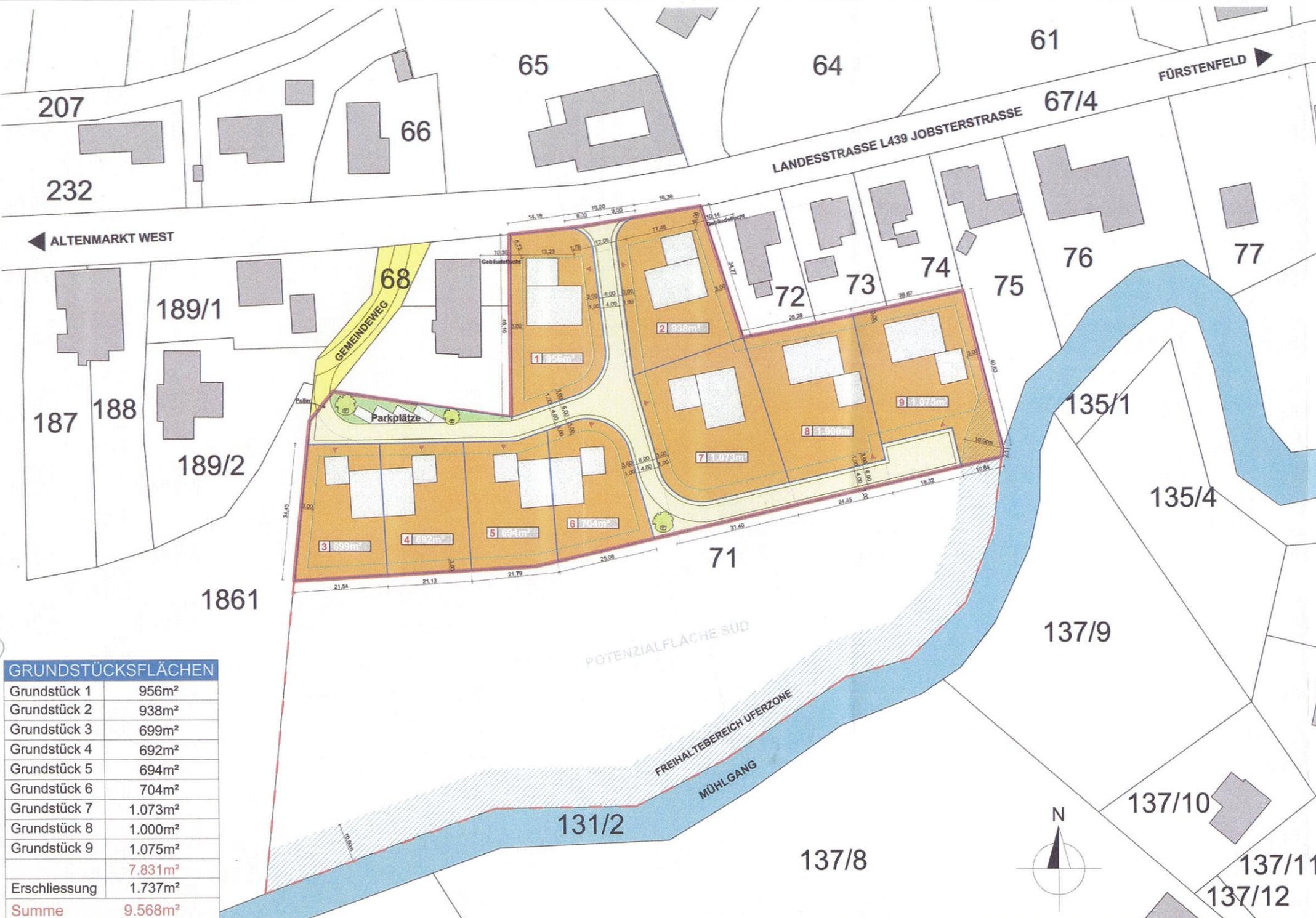
DI Dr. Birgit Skerbetz

Durchschrift ergeht an:

1. Arch. DI Klaus Richter, 8280 Fürstenfeld und 8010 Graz; per Mail: office@richter-architektur.at
2. RO-Recht, zH. Herrn Dr. Gollner im Hause



FLÄWI 1:2000



GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
Grundstück 1	956m ²
Grundstück 2	938m ²
Grundstück 3	699m ²
Grundstück 4	692m ²
Grundstück 5	694m ²
Grundstück 6	704m ²
Grundstück 7	1.073m ²
Grundstück 8	1.000m ²
Grundstück 9	1.075m ²
	7.831m²
Erschliessung	1.737m ²
Summe	9.568m²

- Legende:**
- Grenze des Planungsgebietes
 - Potentialfläche Süd
 - Bestehende Gebäude
 - Bevorzugte Baukörperstellung
 - Geplante Verkehrsflächen
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Baugrenzlinie
 - Grundstück 71 - Teilbereich Nord
 - Uferzone, 10m Freihaltebereich
 - ▲ Bevorzugte Erschließung

TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemeinde **ALTENMARKT**

Projekt: Wohngebiet "Altenmarkt West"

Planungsnummer: 247-2014 / 247-01

Plan: 3. Thema Stadt / Maßstab: 1:500

Datum: 13. Februar 2014

RICHTER ARCHITEKTUR
 ARCH. DIPL.-ING. KLAUS RICHTER
 statisch befugter u. beidseitig zivilttechniker

ZIT

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

*Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Alle Wiedernutzungsrechte verbleiben bei der Planverfasserin/dem Planverfasser. Jede weitere Verwendung (Wiedervorbereitung oder Verfindlung, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte etc.) bedarf der Zustimmung der Urheber/des Urhebers. Es trifft die Planverfasserin/den Planverfasser bei Zuwiderhandeln keine irrtümliche Haftung.