

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Pfl. Konrad*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048450/2017

17.07.1 Bebauungsplan

„Oberer Auweg“, 1. Änderung

XVII Bez., KG Rudersdorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“,
GZ: A 14-K-783/2002-30 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 17.07 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu
zu erstellenden) 17.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der
Verordnung.

Der 17.07.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine
rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das
Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die
Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

- 1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung
von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im
Anlassfall*

Der 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“ wurde am 17.06.2004 im Gemeinderat
beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche
Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4
ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016,
Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche
Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4
ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“ zum 17.07.1 Bebauungsplan „Oberer Auweg“-1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §7 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 17.07

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §7 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 17.06.2004 beschlossenen 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“, GZ.: A 14-K-783/2002-30 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 17.07.1 Bebauungsplan „Oberer Auweg“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent



Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....*20.12.2017*.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21/9/17

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein

Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T15:28:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:57:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T14:30:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 17.07 Bebauungsplan
 „Oberer Auweg“
 XVII .Bez., KG Rudersdorf**

zur Fassung:

GZ.: A14-048450/2017

17.07.1 Bebauungsplan

„Oberer Auweg“

1. Änderung

XVII .Bez., KG Rudersdorf

Der Gemeinderat
 Gemeinderatsbeschluss
 Der Schriftführer:

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.07.1 Bebauungsplan „Oberer Auweg“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 ÄNDERUNG des §7 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 17.07

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §7 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 17.06.2004 beschlossenen 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“, GZ.: A 14-K-783/2002-30 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 17.07.1 Bebauungsplan „Oberer Auweg“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048450/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 17.07 Bebauungsplan
„Oberer Auweg“
XVII .Bez., KG Rudersdorf**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

Zur Fassung:

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-048450/2017

**17.07.1 Bebauungsplan
„Oberer Auweg“**

1. Änderung

XVII. Bez., KG Rudersdorf

Beschluss

Mag. Oliver Konrad
Gemeinschafter Schlichter
Der Schriftführer: 

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“, GZ: A 14-K-783/2002-30 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 17.07 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 17.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 17.07.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

- 1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall*

Der 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“ wurde am 17.06.2004 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“ zum 17.07.1 Bebauungsplan „Oberer Auweg“- 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §7 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 17.07

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §7 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 17.06.2004 beschlossenen 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“, GZ.: A 14-K-783/2002-30 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 17.07.1 Bebauungsplan „Oberer Auweg“- 1.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:58:03+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K-783/2002-30

Graz, am 2.6.2004

Dok: 17.07\VO-Beschl

Raj

17.07 Bebauungsplan

"Oberer Auweg"

Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 14.24

XVII. Bez., KG. Rudersdorf

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.12.2003 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.07 Bebauungsplan für einen Teil des Planungsgebietes "Oberer Auweg", KG Rudersdorf, beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, in Verbindung mit §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 in der geltenden Fassung wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den §§ 3 bis 13 weitere Anordnungen getroffen.

Bei Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 3

PLANUNGSGEBIET

Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches liegenden Grundstücke des Aufschließungsgebietes 14.24 in der KG. Rudersdorf.

§ 4 BAUPLÄTZE

Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser dürfen 500 m² nicht unterschreiten und 1200 m² nicht überschreiten.

Bauplätze für Reihenhäuser dürfen 400 m² nicht unterschreiten.

§ 5 STRASSENFLUCHLINIEN

Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen - Gemeindestraßen (G) und Privatstraßen (P) - sind im Planwerk rot dargestellt.

§ 6 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene und die gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

Für die im Bebauungsplan mit Reihenhäusern „RH“ gekennzeichneten Bereiche ist die geschlossene Bebauung zulässig

§ 7 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte wird mit mind. 0,2 und höchstens 0,4 der Nettobauplatzfläche ersichtlich gemacht.

§ 8 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1 und höchstens 0,3 der Nettobauplatzfläche festgelegt.

§ 9 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

Die Baugrenzlinien gelten nicht für, Flugdächer, Flugdächer für PKW's, Vordächer, Garagen, Nebengebäude, sowie die im § 12 des Stmk. Baugesetzes 1995 angeführten Bauteile.

§ 10
VERWENDUNGSZWECK

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Reinen Wohngebiet“ gemäß § 23 Abs 5 lit a) Stmk. ROG 1974 i.d.g.F. möglichen Nutzungen zulässig.

§ 11
GEBÄUDEHÖHE

- (1) Die Gebäudehöhe wird mit mind. 2,50 m und höchstens 6,50 m festgelegt.
- (2) Die Gesamthöhe wird mit max. 10,50 m, mit Höhenbezugspunkt natürliches Gelände, festgelegt.
- (3) Die Gebäudehöhe und Gesamthöhe für Nebengebäude beträgt höchstens 3,50 m.

§ 12
NEBENGEBÄUDE

Nebengebäude sind so zu situieren, dass zwischen diesen und der Straßenfluchtlinie ein genügend großer Abstand für die Unterbringung von Besucherparkplätzen verbleibt.

§ 13
BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNGEN

Für Einfriedungen sind Zäune bis max. 1,50 m und in transparenter Form bzw. Hecken bis max. 2,00 m aus heimischem Gehölz zulässig.

Für jeden Bauplatz ist im straßennahen Bereich ein Hausbaum zu pflanzen.

§ 14

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der 17.07 Bebauungsplan „Oberer Auweg“ liegt während der Amtsstunden, im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-K-783/2002-30

Graz, am 2.6.2004

17.07\Ob.Auweg\Erl-Be

Raj/Hö

17.07 Bebauungsplan

"Oberer Auweg"

Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 14.24

XVII. Bez., KG. Rudersdorf

ERLÄUTERUNGEN

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18.07.2002 ersucht die Firma ASB-Altstadtsanierungsbau und Liegenschaftsverwaltung GmbH um die Erstellung eines Bebauungsplanes für diese Grundstücke, welche im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen sind.

Die Firma ASB GmbH beauftragte die Architektin Dipl.-Ing. Marlies Binder mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes, das in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ausgearbeitet wurde.

Der Entwurf des 17.07 Bebauungsplanes „Oberer Auweg“ für das gesamte Aufschließungsgebiet 14.24 lag in der Zeit vom 25.07.2003 bis 19.09.2003 öffentlich auf und es wurde das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk ROG durchgeführt.

Aufgrund vertragsrechtlicher Probleme zwischen dem Antragsteller und einem weiteren Grundeigentümer, aber auch aufgrund eines fehlenden Servitutes über das Grundstück 464/3 (Teil des Oberen Auweges), im Eigentum der Fam. Breznik, sind die Aufschließungserfordernisse für den nördlichen Bereich des Aufschließungsgebietes nicht erfüllt, weshalb eine Teilaufhebung des 14.24 Aufschließungsgebietes vorgenommen wird.

Aufgrund von servitutsrechtlicher Regelungen und der Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes sowie der Behandlung der Einwendungen sind geringfügige Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf durchgeführt worden:

- Die seitlichen Erschließungsstraßen vom Oberen Auweg werden als Stichwege mit einer Profilbreite von 5 m ausgeführt.
An den Straßenenden sind jeweils Wendemöglichkeiten vorgesehen.
- In einzelnen Teilbereichen wurden die Baugrenzlinien geringfügig verändert und an die jeweilige Grundstückskonfiguration und zukünftige Teilungsmöglichkeit angepasst.

Für den südlichen Bereich des Aufschließungsgebietes sind somit sämtliche Aufschließungserfordernisse erfüllt, sodass einer Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 14.24 keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

1. Verordnung und gesetzliche Bindungen

3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Aufschließungsgebiet im „Wohngebiet geringer Dichte“.

3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).
- b) Öffentliche Interessen:
 - Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1): Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich

Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2): Nicht betroffen

Abwasserentsorgung (Karte 1): Zentral entsorgt.

Energieversorgung (Karte 3): Vorranggebiet für Erdgas

Räumliches Leitbild Graz (Karte 4): Einfamilienhaus- und Villenbebauungen im Murraum

2. Bestandssituation

Großräumige Lage:

Das Aufschließungsgebiet liegt an der südlichen Peripherie der Stadt Graz und ca. 1,5 km südöstlich vom Bezirkszentrum Puntigam zwischen Mühlgang und Mur.

Der Gebietscharakter wird großteils durch eine lockere offene Kleinwohnhausbebauung bestimmt.

Kleinräumige Umgebung – Topographie und Gebietscharakter:

Das Planungsgebiet in der KG. Rudersdorf hat gem. Grundbuch eine Größe von ca. 23.736 m².

Die topographische Situation wird geprägt durch ebene Flächen zwischen dem westlich befindlichen Mühlgang und der Mur.

Die im Aufschließungsgebiet liegenden Grundstücke sind bis auf zwei Ausnahmen unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Die Bebauung im Bereich zwischen Mühlgang und Mur wird bestimmt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhausbebauung, großteils in Verbindung mit Nebengebäuden stehend. Die Wohnhäuser werden entweder vom öffentlichen Gut direkt oder über private Seitenstraße erschlossen.

Aus dem Bestand lässt sich eine städtebaulich strukturierte Siedlungsentwicklung nicht ableiten. Der unbebaute Teil dieses Bereiches steht als Wiese oder landwirtschaftliche Fläche in Verwendung bzw. wird als Waldfläche genutzt.

3. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden über das öffentliche Gut der Rudersdorfer-Au-Strasse und in Richtung Norden über den Oberen Auweg, für den eine straßenrechtliche Verordnung als Gemeindestraße existiert, erschlossen.

4. Ver- und Entsorgung

Der öffentliche Kanal liegt in der Rudersdorfer Au-Straße bzw. im Oberen Auweg. Die Wasser- bzw. Stromversorgung ist gegeben.

5. Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist vorhanden.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit sozialen Einrichtungen bzw. mit Einrichtungen zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner ist nur mangelhaft gegeben.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird jedoch eine geordnete Siedlungsentwicklung mit einer internen Erschließung sichergestellt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Rudersdorfer Au-Straße – öffentliches Gut, den Oberen Auweg – öffentliches Gut, vorerst bis zum Objekt Oberer Auweg 16, Grundstücks Nr. 471/3. Die Verlängerung des Oberen Auweges in Richtung Norden ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als öffentliches Gut vorgesehen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke wird über die zu errichtenden private Straßen geregelt. Die Privatstraßen sind mit Profildbreiten von 5,0 m festgelegt.

Das Erschließungssystem wurde im Einvernehmen mit dem Straßenamt – Stellungnahme vom 13.01.2003 und der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 30.04.200, konzipiert.

Bebauung

Bezogen auf den Gebietscharakter und unter Zugrundelegung der Ziele aus dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie der Festlegungen im 3.0 Flächennutzungsplan 2002 mit der Bebauungsdichte von max. 0,4 wird eine Bebauung mit vornehmlich Einfamilienwohnhäusern und der Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden angestrebt.

Nebengebäude oder Garagen sind so zu situieren, dass noch ein ausreichender Platz für die Unterbringung von Besucherparkplätzen zur Verfügung steht. Lediglich entlang der Rudersdorfer Au-Straße sind zweigeschossige Reihenhäuser zulässig. Diese sind im Bebauungsplan mit „RH“ gekennzeichnet.

Mit der Festlegung der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien wird ein städtebauliches System vorgegeben, welches das Ziel verfolgt, geordnete städtebauliche Strukturen zu erreichen.

7. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 24.446 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,4

Bebauungsgrad: max. 0,3

Bauplatzfläche – freistehende Wohnhäuser: mind. 500 m², max. 1.200 m²

Bauplatzfläche - Reihenhäuser: mind. 400 m²

Gebäudehöhe: mind. 2,50 m höchstens 6,50 m.

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)