

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Piffel-Berane*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048437/2017

### 13.03.1 Bebauungsplan

#### „Waldweg“, 1. Änderung

XIII Bez., KG Gösting

### 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 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“, GZ: A 14-K-614/1999 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 13.03 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 13.03.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 13.03.1 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 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“ wurde am 14.10.1999 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 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 0,2-0,3 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“ zum 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

**VERORDNUNG:**

**§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 13.03**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 14.10.1999 beschlossenen 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“, GZ.: A 14-K-614/1999 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 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“, 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/<sup>✓</sup>mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.1.2017.....

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.

	<b>Signiert von</b>	Konrad Oliver
	<b>Zertifikat</b>	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-30T15:01:04+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:56:41+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T14:35:24+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



## VERORDNUNG

**Änderung des 13.03 Bebauungsplan  
 „Waldweg“  
 XIII .Bez., KG Gösting**

**zur Fassung:**

GZ.: A14-048437/2017

**13.03.1 Bebauungsplan  
 „Waldweg“  
 1. Änderung  
 XIII .Bez., KG Gösting**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: .....

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“, 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 §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 13.03

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

**§ 3 INKRAFTTRETEN**

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 14.10.1999 beschlossenen 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“, GZ.: A 14-K-614/1999 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048437/2017 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 13.03 Bebauungsplan  
„Waldweg“**  
XIII .Bez., KG Gösting

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad


Graz, 21.9.2017

**Zur Fassung:**

GZ: A14-048437/2017

**13.03.1 Bebauungsplan  
„Waldweg“**  
**1. Änderung**  
XIII. Bez., KG Gösting

**Beschluss**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“, GZ: A 14-K-614/1999 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 13.03 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 13.03.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 13.03.1 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 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“ wurde am 14.10.1999 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 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 0,2-0,3 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“ zum 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“ - 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

## VERORDNUNG:

**§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 13.03**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 14.10.1999 beschlossenen 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“, GZ.: A 14-K-614/1999 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**2. ALLGEMEINES**

- Der 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“- 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)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:57:42+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



**Magistrat Graz**  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-614/1999

Graz, am 24.9.1999

Dok: Bpl107\13.03\VO-Beschluss

Art

**13.03 Bebauungsplan**

„Waldweg“

**Aufschließungsgebiet 4.5**

XIII.Bez., KG.Gösting

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.10.1999, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 13.03 Bebauungsplan „Waldweg“ für das Aufschließungsgebiet 4.5 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995 in Verbindung mit § 8 und § 11 Stmk. Baugesetz, wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
- (2) Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3

**Verkehrsmäßige Erschließung**

- (1) Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G - Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt (6,00 m Breite).  
Grundabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen gem. §14 Stmk. Baugesetz sind entlang des Waldweges erforderlich und werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.
- (2) Die Privatstraßen (P – Private Straße) sind im Planwerk rot dargestellt (6,00 m breite private Zufahrtsstraßen).

#### § 4 Bauplätze

- (1) Die Grundstücke 77/1, 77/2, 78/2 und 78/1 (Gesamtfläche 10.835 m<sup>2</sup> gem. Grundbuchauszug) werden zu 14 Bauplätzen mit Zufahrtsstraße aufgeteilt.
- (2) Eine weitere Unterteilung zu kleineren Bauplätzen ist unzulässig.  
Die Zusammenlegung von zwei Bauplätzen zu einem Bauplatz ist möglich.

#### § 5 Bebauungsweise

- (1) Je Bauplatz ist ein Hauptgebäude innerhalb des durch die Baugrenzlinie „BGL - H“ beschriebenen Bereiches zulässig.
- (2) Für die Bauplätze 1 bis 12 gilt die offene Bebauungsweise, zwischen Bauplatz 13 und 14 die gekuppelte Bebauungsweise bei Abstimmung in Hinblick auf Gebäudehöhe und Baukörpertiefe .
- (3) Im Falle einer Abstimmung in Hinblick auf Gebäudehöhe und Baukörpertiefe ist auch zwischen den Bauplätzen 1 und 4, 2 und 3, 5 bis 7, 8 bis 11 eine Kuppelung der Hauptgebäude zulässig (Doppelhaus).
- (4) Je Bauplatz ist nur ein Nebengebäude (Garage) oder Flugdach bis max. 30 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzlinien „BGL - N“ (rote -.-. Linie) zulässig.
- (5) Nebengebäude sind mit mind. 1,00 m Abstand zur Nachbargrundgrenze zu errichten bzw. kann bei aufeinander angrenzenden Bauplätzen bei Abstimmung in Hinblick auf Gebäudehöhe und Baukörpertiefe ein Anbauen unmittelbar an der Bauplatzgrenze erfolgen.
- (6) Die Bauplätze 6,7,8 und 9 sind von einem Kanalstrang betroffen. Im Bereich von 1,50 m gemessen von der Kanaltrasse dürfen keine Gebäude errichtet werden.

#### § 6 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 mind. 0,1 und höchstens 0,3.

§ 7  
Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1 und höchstens 0,2 der Nettobauplatzfläche festgelegt.

§ 8  
Baugrenzlinien

- (1) Baugrenzlinien für Hauptgebäude sind im Planwerk als rote -.-.- Linien dargestellt und mit „BGL-H“ bezeichnet.
- (2) Die Hauptgebäudefirstrichtung oder Hauptfassadenfront muß parallel zur jeweiligen Baugrenzlinie verlaufen.
- (3) Baugrenzlinien für Garagen, Nebengebäude und Flugdächer sind im Planwerk als rote -.-.- Linien dargestellt und mit „BGL-N“ bezeichnet.

§ 9  
Geschossanzahl, Gebäudehöhen

- (1) Traufseitige Gebäudehöhe für Hauptgebäude:  
mindestens 3,50 m und maximal 6,50 m  
Gesamthöhe max. 9,00 m.
- (2) Es sind nur ein- oder zweigeschossige Hauptgebäude inklusive Dachgeschoss zulässig.
- (3) Gebäudehöhe für Nebengebäude, Garagen und Flugdächer:  
max. 3,00 m  
Gesamthöhe max. 3,50 m.
- (4) Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Geländeverschneidung mit dem natürlichen Gelände (siehe Höhenangaben im Bebauungsplan).

§ 10  
PKW-Abstellplätze

Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze zulässig.

§ 11  
Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,50 m auszubilden.



§ 12  
Freiflächen, Grüngestaltung

Die im Planwerk dargestellten Bäume (Laubbäume mind. 14/16 lt. Baumschulnorm) und Laubhecken sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringe Abweichungen im Zuge der Bauplanung sind zulässig, wobei die Baumanzahl mindestens der Eintragungen im Bebauungsplan entsprechen muß.

Im Grenzbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Gesetz „...über den Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen, LGBL. Nr.61/1982;14/1990 u. 5/1996“ der Stmk. Landesregierung zu beachten.

§ 13  
Maßnahmen zur Absicherungen gegen Hangwässer

Die Bauplätze Nr.12, 13 und 14 sind fallweise von Hangwässern betroffen. Im Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Nachweise zur Ableitung und zum Rückhalt der auftretenden Hangwässer entlang der südlichen Bauplatzgrenzen vorzulegen.

§ 14

Auf die Lärmimmission der Bahn ist entsprechend § 43 Abs. 2 lit. 5 des Stmk. BauG architektonisch-funktionell zu reagieren.

§15

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung des Verordnungstextes (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt gem. § 101 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Parteienverkehrszeiten, das ist jeweils Dienstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

  
(Alfred Stingl)



**Magistrat Graz**  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-614/1998-15

Graz, am 24.9.1999

Dok: 13.03\Erl-Be\Beschluss

Art/Sto

**13.03 Bebauungsplan**  
**„Waldweg“**  
**Aufschließungsgebiet 4.5**  
XIII. Bezirk, KG. Gösting

**B e s c h l u s s:**

1. Aufhebung von Festlegung von Bauland  
als Aufschließungsgebiet gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG
2. Beschlussfassung des 13.03 Bebauungsplanes „Waldweg“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Der Eigentümer der Grundstücke Nr. 77/1; 77/2; 78/1 und 78/2 ersucht um Erstellung eines Bebauungsplanes und begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 4.5.

Gemäß Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, ist der Bereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den die Verordnung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Mit dem Grundeigentümer wurden mehrfach Besprechungen abgehalten. Vorerst waren diverse grundlegende infrastrukturelle Fragen abzuklären (z.B: Wasserversorgung). Die Wasserversorgung wurde mittels einer Bestätigung eines Auftragsschreibens durch die Grazer Stadtwerke nachgewiesen.

Bezüglich der Parzellierung und Baumassenverteilung wurde sowohl ein Bebauungskonzept seitens des Eigentümers vorgelegt, als auch diverse Varianten seitens des Stadtplanungsamtes untersucht.  
Die Wünsche und Absichten des Eigentümers wurden in Hinblick auf die rechtlichen und raumplanerischen Aspekte abgewogen und optimiert und dem Eigentümer bzw. Eigentümerversorger zur Kenntnis gebracht.

In Zusammenhang mit den Hangwässern bzw. Oberflächenwässern wurde sowohl seitens des Kanalbauamtes eine Aussage getroffen als auch eine gutachtliche Stellungnahme vom Straßen- und Brückenbauamt eingeholt.

Diese Stellungnahmen sowie baurechtliche Belange und sonstige Randbedingungen wurden in der Planung berücksichtigt, daher waren Änderungen gegenüber dem vom Eigentümer vorgelegten Konzept erforderlich.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Bau- und Raumordnungsausschusses über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes informiert. Es wurde dagegen kein Einwand erhoben.

Der 07.05 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 11.06.1999 bis 23.07.1999 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Kundmachung der Auflage erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 10. Juni 1999.

Die gemäß § 27 (2) Stmk. Raumordnungsordnungsgesetz i.d.g.F. anzuhörenden grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert. Zu den Parteienverkehrszeiten erfolgte im Stadtplanungsamt während der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Dabei wurden die Anrainer persönlich informiert.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekannt gegeben werden.

Während der Auflagezeit trafen 4 Einwendungen mit teilweise mehreren Unterschriften bzw. eine Mitteilung im Stadtplanungsamt ein:

Die Einwendungen betreffen im Wesentlichen die Zufahrtssituation.

Vom Liegenschaftseigentümer des Aufschließungsgebietes, Herrn Helmut Recher, wurde am 10.08.1999 ein Vorvertrag bezüglich eines Kaufes eines zusätzlichen privaten Zufahrtsweges über Grundstück 45/1 (Verbindung zur Judendorfer Straße) vorgelegt.

Dazu wurde seitens des Verkehrsreferates und dem Straßen- und Brückenbauamt eine positive Stellungnahme abgegeben.



Dadurch ergeben sich folgende Ergänzungen bzw. Änderungen gegenüber dem Auflage-Entwurf:

*In der plangraphischen Darstellung:*

innerhalb des Gültigkeitsbereiches:

- Zusätzlicher privater Zufahrtsweg zwischen Bauplatz 11 und Gst. Nr. 45/5
- Entsprechende Bauplatzgrenzen-Verschiebung bzw. analoge geringfügige Veränderung der Lage der Bauplatzgrenzlinien etc.
- Veränderte Lage der Eintragung der Hecken und Bäume nächst der Liegenschaft 45/1

außerhalb des Gültigkeitsbereiches:

- geplante private Zufahrt über Gst. 45/1 – Verbindung zur Judendorfer Straße
- Richtigstellung eines Schreibfehlers

*In der Verordnung wurden folgende Ergänzungen und zusätzliche Festlegungen getroffen:*

- Ergänzung zu § 12:  
„Im Grenzbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Gesetz „...über den Schutz landwirtschaftlicher Betriebsflächen, LGBL. Nr.61/1982; 14/1990 u. 5/1996“ der Steiermärkischen Landesregierung zu beachten.“
- Es wurde ein Paragraph ergänzt:  
Auf die Lärmimmission der Bahn ist entsprechend § 43 Abs. 2 lit. 5 des Stmk. BauG architektonisch-funktionell zu reagieren.

Obwohl die Abänderungen einerseits geringfügig sind (Bauplatzfigurationen) und andererseits verkehrsmäßig positive Auswirkungen zu erwarten sind, wurden entsprechend § 29 (6) des Stmk. Raumordnungsgesetzes die unmittelbar betroffenen grundbücherlichen Eigentümer (Gst. Nr. 45/1; 45/6 und 45/5) „angehört“.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990**

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Grüngürtel“ ausgewiesen.

### **2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,3 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Verordnung eines Bebauungsplanes vorgesehen

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Im Anschlußverpflichtungsbereich gelegenes Anschlußgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: keine

### 2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Engeres Grundwasserschongebiet

## 3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 10.835 m<sup>2</sup> brutto gemäß Grundbuchsauszug.

### 3.2 Situierung und Umgebung (Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung):

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des „Reinen Wohngebietes“ zum „Freiland“ bzw. „Freiland – Sondernutzung Sport“. Die Bebauung südlich und westlich besteht größtenteils aus kleindimensionierten Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern in ein- oder zweigeschossiger Bauweise.

Westlich des Waldweges existiert eine Geländekante, die im unmittelbar straßennahen Bereich auch das Bebauungsplangebiet betrifft. Um die Geländesituation bei der Planung berücksichtigen zu können wurden vom Stadtvermessungsamt die wesentlichen Bereiche terrestrisch vermessen.

Ebenso wurde die im südlichen Grenzbereich vorfindliche Rinne exakt vermessen. Da dem Stadtplanungsamt bekannt wurde, daß bei starken Regenfällen nicht nur die Rinne, sondern der gesamte Bereich von auftretenden Hangwässern betroffen ist, wurde eine entsprechende Stellungnahme des Fachamtes eingeholt.

Das angrenzende Freiland ist annähernd eben und wird landwirtschaftlich (Gst.:45/1 u. 46) bzw. zu Freizeit- und Sportzwecken genutzt.

Weiter westlich befindet sich der „Racher Kogel“.

Im Osten sind neben der Bahntrasse der ÖBB die Straßenbauwerke der Pyhrn-Autobahn sowie diverse Zu- und Abfahrten der Grazer Nordeinfahrt vorfindlich.



### 3.3 Topographie/ Baumbestand/bestehende Objekte:

Die Höhenangaben des Bebauungsplangebietes sind dem Planwerk zu entnehmen.

Auf dem größtenteils landwirtschaftlich genutzten Areal befindet sich kaum Baumbestand.

Es besteht ein kleines Nebengebäude im südwestlichen Grundstücksbereich. Lt. Angaben des Grundeigentümers soll es abgebrochen werden.

Zur Konsumierung der Bebauungsplaninhalte ist der Abbruch erforderlich.

### 3.4 Infrastruktur:

Infrastrukturell mäßig erschlossener Wohnbereich in städtischer Randlage.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung:

#### a) Öffentlicher Verkehr:

Buslinien mit Intervallen von ca. einer Stunden und länger befinden sich gem. „Gesamtverkehrskonzept ÖPNV1996“ innerhalb des 300 m Radius (Luftlinie). (Siehe auch Stellungnahme der Stadtbaudirektion-Referat Verkehrsplanung vom 1.9.1999)

#### b) Straßenmäßige Erschließung:

Die Liegenschaft grenzt am Waldweg an das öffentliche Gut an. Zudem ist zwischenzeitlich zusätzlich ein privater Zufahrtsweg über Gst. Nr. 45/1 vorgesehen. Die am 2.9.1999 eingelangte positive Stellungnahme des Verkehrsreferates geht auf die veränderte Grundlage ein.

Straßenfluchtlinien – Regulierungslinien sind im Planwerk rot dargestellt und legen gemäß § 24 Abs. 2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes die Verkehrsflächen fest.

Die erforderlichen Grundabtretungen im Bereich des Waldweges sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren gem. §14 Stmk. Baugesetz vorgeschrieben.

Die interne Erschließung erfolgt durch eine 6,00 m breite private Zufahrtsstraße.

### 3.6 Hangwässer:

Um auf eine Gefährdung durch Hangwässer im Bereich der südlichen Planungsgebietsgrenze aufmerksam zu machen, wurde ein Hinweis in die Verordnung zum Bebauungsplan (§ 14) aufgenommen.

Konkrete Maßnahmen werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

#### Kanal:

Gemäß Schreiben des Kanalbauamtes ist die öffentliche Kanalisation errichtet und befindet sich in Betrieb.

Das Anschlußverpflichtungsgebiet befindet sich im Anschlußverpflichtungsbereich der öffentlichen Kanäle.

Im Bereich des Hauptstranges ist beidseitig von der Achse ein Streifen von 1,50 m von einer Bebauung mit Haupt- oder Nebengebäude freizuhalten. Laut Aussage des Kanalbauamtes ist die Errichtung von Flugdächern in diesem Bereich jedoch möglich.

## 4. Aufhebung als Anschlußverpflichtungsgebiet

#### Gründe für die Ausweisung als Anschlußverpflichtungsgebiet:

Für das Anschlußverpflichtungsgebiet 4.5 „Waldweg“ waren folgende Gründe für die Ausweisung als Anschlußverpflichtungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).
2. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung. (Deckplan 3 – Abwasserentsorgung)
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr). Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Die kanalmäßige Entsorgung der Abwässer ist sichergestellt und das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.



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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 13.03 Bebauungsplanes „Waldweg“, gemäß § 23 Abs. 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das öffentliche Gut Waldweg. Ebenso ist eine private 6,00 m breite Zufahrt über Gst. Nr. 45 /1 in Richtung Judendorfer Straße vorgesehen. Die interne Aufschließung der Bauplätze erfolgt über eine 6,00 m breite private Straße.

### 5.2 Bebauung

Grundsätzlich wird mit den Festlegungen des Bebauungsplanes eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung mit einem ein- oder zweigeschossigen Haupt- und einem Nebengebäude oder Garage ermöglicht.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzlieführung in ihrer Ausrichtung und ungefähren Lage festgelegt, wobei zwischen den Bebauungsbereichen für Hauptgebäude und Nebengebäude unterschieden wird.

Wesentliches Kriterium für die Ausrichtung der Hauptbaukörper ist, neben dem Ziel einen räumlichen Abschluß gegenüber der lärmbelasteten Nord-Ost-Seite zu erreichen, die optimale Besonnung in Zusammenhang mit der Geländesituation sicher zu stellen.

Zusätzlich ist architektonisch-funktionell auf die Lärmbelastung zu reagieren. Wohnräume sollen nicht in Richtung Bahn situiert werden.

### 5.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

In den Freibereichen entlang des Waldweges und den Gartenflächen sind Laubbäume, Laubhecken und anderen Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, um einen qualitätsvollen, über die Einzelparzelle großräumig wirksamen, begrünten Außenraum im Sinne eines dem Gebietscharakter entsprechenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten.

Damit wird den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes 1990, dem

Sachprogramm Grünraum 1997 und dem § 28 Absatz 2 Z 4. des Stmk. ROG 1974 sowie dem § 8 des Stmk. Baugesetzes 1995 entsprechen.

**6. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 10.835 m<sup>2</sup> brutto gem. Grundbuchsauszug.

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 – 0,3.

14 Bauplätze mit je einem Haupt- und Nebengebäude oder Flugdach mit dementsprechenden privaten Zufahrtswegen.

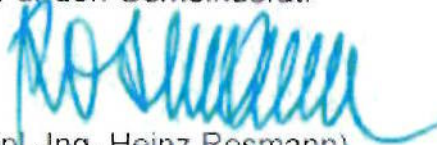
**7. Allgemeines**

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 13.03 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbildauswertung sowie terrestrischen Geländeaufnahmen.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)