

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Pfl-Beurw*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048413/2017

08.01.1 Bebauungsplan

„Artur-Michl-Gasse“, 1.Änderung

VIII Bez., KG St.Peter

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 VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“, GZ: A 14-K-510/1995-6 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) VIII.01 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 08.01.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 08.01.1 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 VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“ wurde am 23.09.1995 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und ein „Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“, Nr. VIII.20, mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“ zum 08.01.1 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS VIII.01

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 23.09.1995 beschlossenen VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“, GZ.: A 14-K-510/1995-6 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 08.01.1 Bebauungsplan „Arthur-Michl-Gasse“, 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.....20.1.2017.....

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.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T14:43:39+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	2017-08-31T10:56:05+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	2017-08-31T14:38:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des VIII.01 Bebauungsplan
 „Artur-Michl-Gasse“**
 VIII .Bez., KG St.Peter

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: *W*

zur Fassung:

GZ.: A14-048413/2017

**08.01.1 Bebauungsplan
 „Artur-Michl-Gasse“**
1. Änderung
 VIII .Bez., KG St.Peter

~~Stadtsenats- bzw. Ausschusssetzung
 wurde in der ...
 nicht öffentlichen - GG - Sitzung
 ...*L. Schramm*... angenommen
 Graz, am *21.9.17*
 Der Schriftführer~~

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.01.1 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“, 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 §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS VIII.01

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 23.09.1995 beschlossenen VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“, GZ.: A 14-K-510/1995-6 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 08.01.1 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048413/2017 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Nagl', written over the printed name 'Mag. Siegfried Nagl'.

Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des VIII.01 Bebauungsplan
„Artur-Michl-Gasse“
VIII .Bez., KG St.Peter**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

Zur Fassung:

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-048413/2017

**08.01.1 Bebauungsplan
„Artur-Michl-Gasse“
1. Änderung
VIII. Bez., KG St.Peter**

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“, GZ: A 14-K-510/1995-6 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) VIII.01 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 08.01.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 08.01.1 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 VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“ wurde am 23.09.1995 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und ein „Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“, Nr. VIII.20, mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“ zum 08.01.1 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*
Stadtsenats- bzw. Ausschussbeschluss
wurde in der Sitzung des Stadtsenats
nicht öffentlich (öffentlich) angenommen
..... einstimmig
Graz, am 21/9/17
Der Schriftführer

VERORDNUNG:**§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS VIII.01**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 23.09.1995 beschlossenen VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“, GZ.: A 14-K-510/1995-6 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

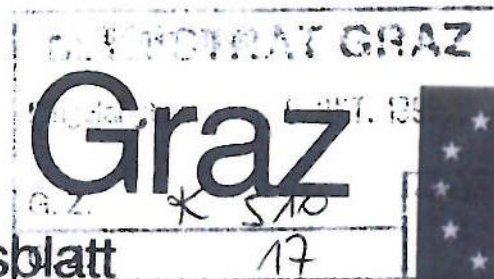
- Der 08.01.1 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“- 1.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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	2017-08-31T10:57:07+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Stadt Graz



Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz

EUROPASTADT

Nr. 18

Donnerstag, den 5. Oktober 1995

Jahrgang 91

Kundmachungen

Magistrat Graz
Stadtplanungsamt

A 14-K-510/1995-15

VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“, Aufschließungsgebiet 11.5, Gst. Nr. 54/1, 54/11, 54/12, 54/13, 54/15 und Teil von 54/14, VIII. Bezirk, KG. St. Peter; Beschluß

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28. September 1995, mit der der VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“ für das Aufschließungsgebiet 11.5 auf Grund der §§ 27 Abs. 1, 2 und 4, 28 Abs. 1, 2 und 4 sowie 29 Abs. 5, 6 und 14 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Steiermärkisches ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995, verordnet wird

§ 1

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

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes aus der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend zu entnehmen ist, werden in den folgenden Bestimmungen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3

Verkehrsflächen

(G) ... Gemeindefläche: sind an das öffentliche Gut abzutreten.

(P) ... Privatfläche: verbleiben in Privatbesitz.

§ 4

Bauplatzgröße

(1) Die Aufteilung des gesamten Aufschließungsgebietes (Gst. Nr. 54/1, 54/11, 54/12, 54/13, Teile von 54/14, 54/15) erfolgt zu vier Bauplätzen:

- Bauplatz 1 - Gst. Nr. 54/1:
zirka 10.857 Quadratmeter
- Bauplatz 2 - Gst. Nr. 54/12:
zirka 2299 Quadratmeter
- Bauplatz 3 - Gst. Nr. 54/15:
zirka 3019 Quadratmeter
- Bauplatz 4 -
Teil von Gst. Nr. 54/11:
zirka 985 Quadratmeter.

(2) Der Bauplatz 1 kann zu weiteren Bauplätzen unterteilt werden.

§ 5

Bebauungsweise

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist nur eine offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird für alle Bauplätze gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 mit mindestens 0,1 und höchstens 0,6 festgelegt.

§ 7

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird für alle Bauplätze mit mindestens 0,1 und höchstens 0,25 festgelegt.

§ 8

Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Abstände

(1) Für Baufluchtlinien wird festgelegt, daß die überwiegende Flucht eines Gebäudes an diese zu stellen ist.

(2) Bauflucht- und Baugrenzl原因en gelten nur für Hauptgebäude.

(3) Gebäudeabstände zu den Nachbargrundgrenzen und zwischen Gebäuden werden gemäß Steiermärkischer Bauordnung bestimmt.

(4) Nebengebäude, aber auch Flugdächer für Pkws haben von den Bauplatzgrenzen einen bauordnungsgemäßen Abstand einzuhalten.

§ 9

Verwendungszweck

Alle Nutzungen entsprechend dem Baugebiet „Reines Wohngebiet“ (§ 23 Abs. 5 lit. a Steiermärkisches ROG) gelten im gesamten, vom Bebauungsplan umfaßten Bereich.

§ 10

Nebengebäude

Pro Bauplatz sind Nebengebäude bis zu einer Größe von maximal 50 Quadratmeter zulässig. Ausgenommen

Fortsetzung auf Seite 4

INHALT

	Seite
Kundmachungen (Bebauungspläne „Artur-Michl-Gasse“)	1
Verordnung (Erlassung einer Geschäftsordnung für die Berufungskommission)	6
Verlautbarungen	8
Öffentliche Ausschreibungen	8
Aus der GR.-Sitzung am 18. Mai 1995	10
Tagesordnung	10
Baubewegung	13
Gewerbebewegung	14
Alters- und Ehejubilare	16

davon sind überdachte Tiefgaragen-einfahrten.

§ 11

Gebäudehöhe

(1) Bauplatz 1 (südlicher Teil) und Bauplatz 2:

Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt mindestens 6,00 Meter und höchstens 14,00 Meter. Die höchste Stelle des Gebäudes wird mit 15,00 Meter festgelegt, ausgenommen davon sind punktuelle Aufbauten wie Stiegehäuser, Kamine, Entlüftungen, Lift usw., für diese gilt eine höchste Stelle von 17,50 Meter.

(2) Bauplatz 1 (nördlicher Teil) und Bauplatz 3:

Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt mindestens 6,00 Meter und höchstens 11,00 Meter. Die höchste Stelle des Gebäudes wird mit 12,00 Meter festgelegt, ausgenommen davon sind punktuelle Aufbauten wie Stiegehäuser, Kamine, Entlüftungen, Lift usw., für diese gilt eine höchste Stelle von 14,50 Meter.

(3) Für Nebengebäude oder Flugdächer gilt eine Gebäudehöhe von mindestens 2,00 Meter und höchstens 3,50 Meter. Die höchste Stelle des Nebengebäudes oder Flug-

daches wird mit 3,50 Meter festgelegt.

§ 12

Pkw-Abstellplätze

Sämtliche Pkw-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Anordnung von Besucherparkplätzen hat in straßennahen Bereichen zu erfolgen.

§ 13

Bepflanzung, Einfriedungen

(1) Einfriedungen dürfen nicht in geschlossener Form oder als Mauer ausgeführt werden.

(2) Pro drei Pkw-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum 20/25 gemäß Baumschulnorm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

(3) Der Uferbewuchs entlang des Petersbaches ist zu erhalten und zu intensivieren.

(4) Entlang der Straßenzüge der Marburger Straße und der Artur-Michl-Gasse sind Laubbäume 20/25 gemäß Baumschulnorm und in einem Achsabstand von zirka 10,00 Meter entsprechend der zeichnerischen Darstellung fachgerecht zu pflanzen. Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrtsbereiche.

§ 14

Rechtsgültige Widmung auf Bauplatz 4

Für das Grundstück 54/11 mit einer Größe von zirka 985 Quadratmeter existiert mit GZ. A 17-K-10.699/1993-1 vom 15. März 1994 eine rechtsgültige Widmungsbewilligung, es werden folgende zusätzliche Inhalte in den Bebauungsplan für den Bauplatz 4 übernommen:

(1) Gebäudehöhen:

Hauptgebäude mindestens 2,50 Meter, höchstens 6,50 Meter, Nebengebäude mindestens 2,00 Meter, höchstens 3,00 Meter.

(2) Kraftfahrzeugabstellplätze sind auf einer Abstellfläche, in einer freistehenden oder im Hausverband befindlichen Garage vorzusehen.

§ 15

Der Bebauungsplan liegt während der Parteienverkehrszeit, das ist jeweils Dienstag und Freitag von 8 bis 12 Uhr, im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1/IV, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Stingl

Magistrat Graz Stadtplanungsamt

A 14-K-510/1995-15

VIII.01 Bebauungsplan „Artur-Michl-Gasse“, Aufschließungsgebiet 11.5, Gst. Nr. 54/1, 54/11, 54/12, 54/13, 54/15 und Teil des Gst. Nr. 54/14, VIII. Bezirk, KG. St. Peter; Aufhebung des Aufschließungsgebietes; Kundmachung

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung vom 28. September 1995 folgende

Verordnung

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse, in Verbindung mit der Verordnung des VIII.01 Bebauungsplanes „Artur-Michl-Gasse“ wird gemäß § 23 Abs. 3 Steiermärkisches ROG 1974 die Festlegung von Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet 11.5 (Gst. Nr. 54/1, 54/11, 54/12, 54/13, 54/15 und Teil des Gst. Nr. 54/14), KG. St. Peter, aufgehoben.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,6.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Stingl

Fortsetzung Seite 5

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-510/1995-15

Graz, am 22.8.1995

VIII.01 Bebauungsplan
"Artur-Michl-Gasse"
Aufschließungsgebiet 11.5
Gst.Nr. 54/1, 54/11, 54/12, 54/13;
54/15 und Teil v. Gstk. 54/14
VIII. Bez., KG. St.Peter

Disk: Erl-Be
Rajnar/Hö

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) AUSGANGSLAGE:

Gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F. LGBL Nr. 59/1995 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes Platz greift.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK 1990) befindet sich das Grundstück in einem "Wohngebiet geringer Dichte" - max. BD 0,3/0,4.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz - DECKPLAN 1 - (Baulandzonierung) ist das Areal als "Reines Wohngebiet" - Aufschließung mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 ausgewiesen.

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

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.

Durch die Fertigstellung des Hauptsammlers in der Marburger Straße bzw. durch Verlängerung in Richtung Süden und durch die Errichtung des Kanalstranges in der Artur-Michl-Gasse ist der Anschluß an eine zentrale Abwasserentsorgung gegeben.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt lediglich in der St. Peter Hauptstraße mit der Autobuslinie 36.

Für das Aufschließungsgebiet wurde ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept von Arch.D.I. Tagger im Auftrag der Fa. ENP erstellt, welches inhaltlich mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet wurde.

Für das Bebauungsplangebiet sind sämtliche Aufschließungserfordernisse gem. Pkt. 1 - 4 erfüllt, sodaß einer Aufhebung des Aufschließungsgebietes keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

2. BESTANDSSITUATION:

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des Grundstückes 54/11 zur Gänze unbebaut und weist ebene topographische Verhältnisse auf. Im Bereich des Petersbaches und in der Verlängerung der Artur Michl-Gasse in Richtung Westen stocken Bäume und Büsche.

Im Jahre 1994 wurde mit GZ.: A 17-K-10.699/1993-1 das ein ca. 985 m² große Grundstück 54/11 im nordöstlichen Bereich des Aufschließungsgebietes eine Widmungsbewilligung und mit GZ.: A 10/3-K 1-10.369/1994-1 vom 26.7.1994 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt.

3. GEBIETSCHARAKTER:

Das Areal liegt westlich der St. Peter Hauptstraße, innerhalb eines derzeit noch großteils unbebauten, großflächigen Gebietes zwischen Hubertusstraße, Petersbach (Banngrabenweg) und Artur-Michl-Gasse. Der Randbereiche wird umsäumt von Kleinwohnhäusern in offener Bauweise bzw. durch Sportanlagen (Tennisplätze, Tennishallen - Mehrzweckhalle).

Im südwestlichen Bereich des Gesamtareals befindet sich ein genossenschaftlicher, 2- bis 3-gesch. Wohnbau mit ausgebauten Dachgeschossen in Realisierung. Diese Wohnanlage besteht in einem Teilabschnitt, wobei die weiteren Abschnitte, für die bereits rechtsgültige Bewilligungen existieren, bis zur östlichen Planungsgebietsgrenze reichen. Diese Wohnsiedlung gibt die städtebauliche Charakteristik für das Planungsgebiet entscheidend vor.

4. ERSCHLIESSUNG:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt derzeit ausschließlich über die Artur-Michl-Gasse. Bei Realisierung der Marburger Straße wird auch diese für die Erschließung von Süden her herangezogen werden können.

Die Erschließung des südwestlichen benachbarten Wohnbereiches erfolgt über einen Privatweg aus der St. Peter Hauptstraße bzw. über die Hubertusstraße.

5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die Abwasserentsorgung ist durch die Fertigstellung der öffentlichen Kanalisation in der Artur-Michl-Gasse und in der Marburger Straße gegeben.

In unmittelbarer Nähe sind zwei Versorgungsleitungen - Erdgas und Fernwärme vorhanden.

6.) PLANUNGSABSICHT:

Die Grundstücke 54/1, 54/13 und 54/14 wurden an die ENP-Komfortwohnung Planungs-, Bau- und Handelsgesellschaft m.b.H. veräußert. Die gemäß Teilungsplan verbleibenden Grundstücke 54/12 und 54/15 befinden sich im Eigentum von Frau Erna Sudi und Herrn Johann Sudi.

Im Jahre 1994 wurde mit GZ.: A 17-K-10.699/1993-1 für das ca. 985 m² große Grundstück 54/11 im nordöstlichen Bereich des Anschließungsgebiets eine Widmungsbewilligung und mit GZ.: A 10/3-K I-10.369/1994-1 vom 26.7.1994 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt.

Die Bauabsicht der "ENP" besteht in der Errichtung von frei finanzierten Wohnbauten nach dem städtebaulichen Konzept von Arch.D.I. Tagger. Dieses sieht entsprechend dem Gestaltungskonzept die Anordnung von 2- bis 4-gesch. Baukörper vor, die innerhalb der bebaubaren Bereiche, die durch Baugrenzlinien bzw. Baufluchtlinien bestimmt sind, situiert werden können.

Der zur Anwendung kommende Bautypus wird zu den Stirnseiten hin durch Terrassierung auf 2 Geschosse abgetrept. Auf Bauplatz 1 (südlicher Teil) und Bauplatz 2 ist eine max. 4-gesch. Ausführung und auf Bauplatz 1 (nördlicher Teil) und Bauplatz 3 eine solche mit max. 3 Geschossen zulässig.

7.) AUFLAGE UND BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES:

Die Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde im Amtsblatt Nr. 10 öffentlich kundgemacht. Die in § 27 Abs 2 Stmk ROG 1974 angeführten Abteilungen der Steierm. Landesregierung und die grundbücherlichen Eigentümer wurden von dieser Kundmachung benachrichtigt.

Während der Auflagefrist langten insgesamt 6 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Diese Einwendungen mit teilweise gleichlautenden Inhalten lassen sich im wesentlichen in folgende Themen gliedern.

- 1.) Mangelhafte Verkehrserschließung – lediglich über eine Privatstraße
- 2.) Verkehr – Infrastruktur
- 3.) Überschwemmungsgefahr

Zu diesen Einwendungen wurde eine Stellungnahme der Stadtbaudirektion – Referat für Verkehrsplanung – bzw. der Magistratsabteilung 17 – Baurechtsamt – eingeholt, woraus sich folgende Erledigung ergibt:

Im Bebauungsplan wird somit die Artur-Michl-Gasse als zukünftige Gemeindestraße festgelegt.

Der Bebauungsplan des Stadtplanungsamtes sichert in Entsprechung des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 die Fortführung charakteristischer städtebaulicher Strukturen, wie sie in diesem Bereich südlich und süd-westlich des Bebauungsplanungsgebietes gegeben sind.

Grundsätzlich werden nur die wichtigsten städtebaulichen Parameter, wie Baugarenslinie, Baufluchtlinie, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, Gebäudehöhe und höchste Stelle des Gebäudes festgelegt, um eine größtmögliche, architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Außerdem wurde zum Bebauungsplan noch ein Gestaltungskonzept erstellt, in welchem vor allem die Aussage über das interne Erschließungsnetz, die Freiräume und die Bepflanzung getroffen wurden.

Grundlage für den nunmehr zu erlassenden Bebauungsplan bildet der Beschluß des Gemeinderates über die Auflage des Entwurfes, kundgemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz Nr. 10 vom 11. Mai 1995.

8.) STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Stadtentwicklungskonzept 1990:	"Wohngebiet geringer Dichte"
	(max. BD 0,3/0,4)
Flächenwidmungsplan 1992:	"Reines Wohngebiet" - Aufschließung,
	BD 0,1 - 0,6
Aufschließungsgebiet gesamt:	ca. 18.514 m ²
Abtretungsverpflichtung: (Marburgerstraße)	ca. 801 m ²
Abtretungsverpflichtung: (Artur Michl-Gasse im Bebauungsplanungsgebiet)	ca. 535 m ²
Bauplätze:	
Bauplatz 1 (BP 1)	10.857 m ²
Bauplatz 2 (BP 2)	3.019 m ²
Bauplatz 3 (BP 3)	2.299 m ²
Bauplatz 4 (BP 4)	985 m ²
Verwendungszweck:	Alle in einem "Reinen Wohngebiet" zulässigen Nutzungen
Bebauungsdichte:	0,1 - 0,6
Bebauungsgrad:	0,1 - 0,25
Gebäudehöhe f. Hauptgebäude: differenziert nach Bauplätzen	2,50 m - 14,00 m
Höchste Stelle des Gebäudes:	max. 15,00 m

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im M 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:


(D.I. Heinz Rosmann)