

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Pfl-Perovic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048415/2017

08.06.2 Bebauungsplan

„Anton-Jandl-Weg“, 2.Änderung

VIII Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

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 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ – 1.Änderung, GZ: A 14-K-798/2003 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 08.06.1 Bebauungsplanes, 1.Änderung, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 08.06.1 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 08.06.2 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 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ wurde am 19.03.2009 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 und ein „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ – 1.Änderung zum 08.06.2 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“- 2.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §7 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 08.06.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt der Satz:
„Die Bebauungsdichte wird mit mind. 0,2 und höchstens 0,4 der Nettobauplatzfläche festgelegt.“

Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 19.03.2009 beschlossenen 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ – 1.Änderung, GZ.: A 14-K-798/2003 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 08.06.2 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“, 2. 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 20.8.2017.....

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 Vorhabensliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T14:46:16+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	2017-08-31T10:56:09+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	2017-08-31T14:37:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Änderung des 08.06.1 Bebauungsplan

„Anton-Jandl-Weg“

1. Änderung

VIII .Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

zur Fassung:

GZ.: A14-048415/2017

08.06.2 Bebauungsplan

„Anton-Jandl-Weg“

2. Änderung

VIII .Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

~~Stadsenats- bzw. Ausschussbeschluss
 wurde in der letzten Sitzung
 nicht einstimmig angenommen
 einstimmig 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 08.06.2 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“, 2. 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 08.06.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt der Satz:
 „Die Bebauungsdichte wird mit mind. 0,2 und höchstens 0,4 der Nettobauplatzfläche festgelegt.“

Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 19.03.2009 beschlossenen 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“, GZ.: A 14-K-798/2003 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 08.06.2 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ - 2. Änderung, GZ.: A 14-048415/2017 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 08.06.1 Bebauungsplan

„Anton-Jandl-Weg“

1. Änderung

VIII. Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-048415/2017

08.06.2 Bebauungsplan

„Anton-Jandl-Weg“

2. Änderung

VIII. Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ – 1. Änderung, GZ: A 14-K-798/2003 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 08.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 08.06.1 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 08.06.2 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 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ wurde am 19.03.2009 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 und ein „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ – 1. Änderung zum 08.06.2 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“- 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

(Faint stamp and signature)
 Gemeinderat
 Der Schriftführer: *(Signature)*
 Stadtsenats- bzw. Ausschussbeschluss
 wurde in der heutigen Sitzung des
 nicht öffentlichen Ausschusses
 einstimmig angenommen
 Graz, am 21/9/17
 Der Schriftführer

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §7 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 08.06.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt der Satz:
 „Die Bebauungsdichte wird mit mind. 0,2 und höchstens 0,4 der Nettobauplatzfläche festgelegt.“

Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 19.03.2009 beschlossenen 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ – 1.Änderung, GZ.: A 14-K-798/2003 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 08.06.2 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“- 2.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	2017-08-31T10:57:12+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K-798/2003

Graz, am 27.10.2008

**08.06.1 Bebauungsplan
"Anton Jandl Weg"**

08.06.1\A.Jandl Weg\Verordnung
Raj

VIII. Bez., KG. Graz Stadt – Messendorf

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.09.2008, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.06.1 Bebauungsplan „Anton-Jandl-Weg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. 89/2008, in Verbindung mit § 8 und § 11 und §71(4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

Die Verordnung zum 08.06.1 Bebauungsplan wird im folgenden Punkt geändert:

§ 7 Bebauungsdichte

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes für die Bauplätze zwei und drei bis höchstens 0,6 zulässig

Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:
(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-K-798/2003

Graz, am 27.10.2008

08.06.1\A.Jandl Weg\Erl-Be

Raj

08.06.1 Bebauungsplan

"Anton Jandl Weg"

VIII. Bez., KG. Graz Stadt – Messendorf

1. Änderung

Beschluss

ERLÄUTERUNGEN

Ausgangssituation:

Der 08.06 Bebauungsplan „Anton Jandl Weg“ wurde am 18.03.2004 im Gemeinderat beschlossen und im Amtsblatt Nr. 3 vom 31.03.2004 kund gemacht.

Infolge geänderter privatrechtlicher Vorgänge der Betreibergesellschaft hat Herr Helmut Kosche namens der Mitbetreiber mit Schreiben vom 07.03.2008 um Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes angesucht.

Der Antragsteller beabsichtigt eine Aufstockung des zweigeschossigen Pflegeheimes in Angleichung an das bestehende Gebäude.

A. Städtebaulicher Befund:

Aufgrund der geänderten städtebaulichen und strukturellen Situation wird die Verordnung des 08.06 Bebauungsplan „Anton Jandl Weg“ in einem Punkt geändert:

§ 7 Bebauungsdichte

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes für die Bauplätze zwei und drei bis höchstens 0,6 zulässig.

Die zeichnerische Darstellung wird geändert:

Im Bebauungsplan erfolgt für die Bauplätze 2 und 3 ein Zusatzvermerk:
max. zulässige Bebauungsdichte 0,6

Das Bebauungsplangebiet wurde aufgrund der damaligen Grundeigentumsverhältnisse in drei Bauplätze aufgeteilt. Auf Bauplatz 1 wurden Wohnbauten (Einfamilienwohnhäuser) errichtet, auf den Bauplätzen 2 und 3 ein Pflegezentrum, welches nunmehr im Eigentum der Betreiber steht.

Die städtebaulichen Festlegungen wurden auf die jeweilige Nutzung abgestimmt. Für die Einfamilienwohnhäuser wurde eine zweigeschossige Bebauung festgelegt, für das Pflegezentrum mit einer Gebäudehöhe von 9 m eine dreigeschossige Bebauung.

Die Bebauungsdichte von max. 0,4 führt auf Bauplatz 3 innerhalb der festgelegten Baugrenzlinsen lediglich zu einer zweigeschossigen Ausführung, während auf Bauplatz 2 eine dreigeschossige Bebauung realisiert werden konnte. Der östliche Anschlussbereich bis zur St. Peter Hauptstraße wurde als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,6 ausgewiesen. Die Bebauung ist mit einem maximal fünfgeschossigen Wohnbau an der St. Peter Hauptstraße bereits abgeschlossen.

B. Städtebauliche Beurteilung:

Der das Pflegezentrum überwiegend umschließende Bereich ist mit höheren Bebauungsdichten (0,6 bis 1,5) festgelegt.

Die Aufstockung des zweigeschossigen Pflegeheimes zwischen dem dreigeschossigen westlichen Anschlussgebäude und dem fünfgeschossigen östlichen Wohnbau trägt zu einer wesentlichen Verbesserung der städtebaulichen Qualität durch aufeinander abgestimmte Baukörper bei.

Mit dem weiteren Ausbau des Pflegezentrums werden die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes „Sozialhilfe, Gesundheit, Sicherheit“ in Bezug auf Altenpflege umgesetzt.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)

A 14-K-798/2003-18

Graz, am 03.03.2004

Dok: 08.06\VO-Beschl

Raj

08.06 Bebauungsplan

"Anton Jandl Weg"

Aufschließungsgebiet 12.09

VIII. Bez., KG. Graz Stadt – Messendorf

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.03.2004 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.06 Bebauungsplan für das Planungsgebiet "Anton Jandl Weg", KG Graz – Stadt - Messendorf, beschlossen wird.

Auf Grund 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 Stmk. Baugesetzes, wird verordnet:

Aufgrund der §§ 27 und 29 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk. ROG) i.d.F. LGBl.Nr. 22/2003 und der §§ 8 und 11 des Stmk. Baugesetzes, 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 "Reinen Wohngebietes - Aufschließungsgebietes" liegenden Grundstücke Nr. 646, 688/1, 690,691,KG. Graz Stadt – Messendorf, mit einer Fläche von ca. 23.750 m².

§ 4
BAUPLÄTZE

- 1) Der Bebauungsplan betrifft die im Planwerk innerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke:
Bauplatz 1: ca. 14.389 m².
Bauplatz 2: ca. 4.963 m²
Bauplatz 3: ca. 4.182 m².
- 2) Teilungen auf Bauplatz 1 sind zulässig, wenn die Bauplatzgrößen 450 m² nicht unterschreiten und 1200 m² nicht überschreiten.

§ 5
STRASSENFLUCHLINIE, STRASSENGRUNDGRENZE

Straßenfluchtlinien für Privatstraßen (P) - sind im Planwerk rot dargestellt.

§ 6
BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene und die gekuppelte Bauweise innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 7
BEBAUUNGSDICHTE

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

§ 8
BEBAUUNGSGRAD

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

§ 9
BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baufluchtlinien gelten nicht für, Flugdächer, Flugdächer für PKW's, Vordächer, Garagen, Nebengebäude bis maximal 40 m², sowie die im § 12 des Stmk. Baugesetzes 1995 angeführten Bauteile.
- (2) Der Abstand von Bauwerken, Garagen und Nebengebäuden zur Straßenfluchtlinie hat mindestens 1 m zu betragen.

§ 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
AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE

- (1) Die traufenseitige Gebäudehöhe wird gemäß Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- (2) Die Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt höchstens 3,50 m.
- (3) Die Gesamthöhe wird mit max. 10,50 m, mit Höhenbezugspunkt natürliches Gelände, festgelegt.

§ 12
ERDBEWEGUNGEN

Anschüttungen bzw. Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

§ 13
BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNGEN

- (1) Für Einfriedungen sind Zäune bis max. 1,50 m und in transparenter Form bzw. Hecken bis max. 2,00 m aus heimischem Gehölz zulässig.
- (2) Für jeden Bauplatz ist im straßennahen Bereich ein Hausbaum zu pflanzen.
- (3) Im Bereich der KFZ- Abstellflächen der Bauplätze 2 und 3 im Freien ist mindestens pro 4 PKW- Abstellplätze ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang in 1 m Höhe 18/20, gemäß Baumschulnorm fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, wobei eine Grünfläche von mindestens 2,0 x 2,0 m / Baum einzuhalten ist.

§ 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 08.06 Bebauungsplan „Anton Jandl Weg“ 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-798/2003-18

Graz, am 03.03.2004

08.06\A.Jandl Weg\Erl-Be

Raj

08.06 Bebauungsplan

"Anton Jandl Weg"

Aufschließungsgebiet 12.09

VIII. Bez., KG. Graz Stadt – Messendorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGEN

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14.01.2003 ersucht die Firma SM-Baugesellschaft mbH um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Nr. 646 und 688/1, KG. Graz Stadt - Messendorf, welche im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen sind.

Gleichzeitig schlossen sich auch der Liegenschaftseigentümer des Grundstückes Nr. 690, Herr Ing. Helmut Kosche und die bevollmächtigten Vertreter der Liegenschaft Grundstück Nr. 691, Herr Mag. Michael Greimel und Herr Johann Kurath dem Ansuchen an.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird das Planungsgebiet in drei „Bauplätze“ eingeteilt.

Bauplatz 1: Grundstücke Nr. 688/1, 646 – ca. 14.396 m²

Bauplatz 2: Grundstück Nr. 690 – ca. 4.963 m²

Bauplatz 3: Grundstück Nr. 691 - ca. 4.182 m².

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Aufschließungsgebiet im „Wohngebiet geringer Dichte“ bzw. „Industrie- und Gewerbegebiet“

2.2 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:

Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

a) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz

Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Erfordernisse von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten

3. Bestandssituation

3.1 Großräumige Lage:

Das Aufschließungsgebiet liegt an der südöstlichen Peripherie der Stadt, westlich der stadtauswärtsführenden St. Peter Hauptstraße. in unmittelbarer Nähe zur Nachbargemeinde Raaba.

3.2 Kleinräumige Umgebung - Topographie

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Nr. 646, 688/1, 690, 691 KG. Graz Stadt – Messendorf und hat gem. Grundbuch eine Größe von 30.236 m².

Die topographische Situation wird geprägt durch großteils ebene Flächen zwischen der östlich, um ca. 5m höher (Böschungskante) liegenden „St. Peter Hauptstraße“ und dem westlich liegenden Prinzhoferweg bzw. Messendorferstraße.

4. Bebauung - Gebietscharakter

Der Umgebungsbereich wird bestimmt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhausbebauung großteils in Verbindung mit Nebengebäuden stehend. Die Wohnhäuser werden vom öffentlichen Gut der Messendorfer Straße und weiterführend über den privaten Anton Jandl Weg erschlossen. Aus dem Bestand lassen sich gewisse städtebauliche Siedlungsstrukturen, wie Abstand zur Straßenfluchtlinie oder geordnete Baufluchten ableiten. Der unbebaute Teil dieses Bereiches steht als Wiese oder landwirtschaftliche Fläche derzeit in Verwendung. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Reihenhausanlage, im nordöstlichen ein Gärtnereibetrieb. ein Großteil des südlichen Anschlusses befindet sich gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im Freiland und wird daher auch als Ackerfläche genutzt. Über den Gebietscharakter hinaus wird der nördliche Anschluss geprägt von einem Bebauungsplangebiet, welches im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als Einkaufszentrum II überlagert mit Industrie- und Gewerbegebiet 1 bzw. mit einem Industrie- und Gewerbegebiet 1 ausgewiesen ist.

5. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Südenwesten über den ca. 3,50 m breiten Anton Jandl Weg erschlossen. Eine Ausnahme bildet das Grundstück 691, welches über ein eingetragenes Servitut von der St. Peter Hauptstraße erschlossen wird.

6. Ver- und Entsorgung

Der öffentliche Kanal liegt im Anton Jandl Weg. Die Wasser- bzw. Stromversorgung ist gegeben.

7. Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist gegeben, die Versorgung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Autobuslinie 36 mit Haltestelle St. Peter Hauptstraße), mit sozialen Einrichtungen bzw. mit Einrichtungen zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner ist in unmittelbarer Umgebung, zumindest im Gemeindegebiet Raaba (auch fußläufig) gegeben.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung und interne Erschließung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

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

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt mit Ausnahme des Grundstücks 691 über den Anton Jandl Weg. Das Grundstück 691 wird von der St. Peter Hauptstraße erschlossen. Alle Erschließungswege sind mit Profillbreiten von mindestens 5 m vorgesehen. Im Bereich der Grundstücke 691 und 692 ist ein Wendehammer mit einem Radius von 6 m vorgesehen. Ab dem Grundstück 691 bis zur St. Peter Hauptstraße wird die Profillbreite des Zufahrtsweges aufgrund des Höhenunterschiedes mit 5 m festgelegt. **Der Verbindungsweg zwischen St. Peter Hauptstraße und Messendorfer Straße ist als Fuß- und Radweg der mittels Servitut für den Gemeingebrauch ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung zu stellen.** Im Sinne des Schreibens GZ.: A 10/BD – 23/2003-22 vom 26.05.2003 der Bauverwaltung – Referat für Verkehrsplanung – wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass eine Anbindung des Planungsgebietes an die St. Peter Hauptstraße bzw. an den Anton Jandl Weg zumindest mit einem Fuß- und Radweg wünschenswert ist.

8.2 Bebauung

Bedingt durch den Gebietscharakter und der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte, wird eine Bebauung mit Ein- sowie Zweifamilienwohnhäuser südlich des Anton Jandl Weges angestrebt. Für den Bereich östlich dieser bestehenden Einfamilienwohnhäuser ist die Errichtung von Geschosswohnbauten in max. 3-geschossiger Ausführung vorgesehen.

Mit der Festlegung der Baugrenzl意思 wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches das Ziel verfolgt, geordnete städtebauliche Strukturen zu erreichen.

Verkehr:

Der ruhende Verkehr kann in Tiefgaragen oder entlang der Aufschließungsstraßen untergebracht werden.

Infrastruktur:

Gemäß Schreiben des Kanalbauamtes GZ.: A 10/2-K-795/Ü/2003-1 vom 14.05.2003 ist die Abwasserentsorgung über den öffentlichen Kanal im Anton Jandl Weg möglich. Sämtliche Regenwässer (Drainage- und Oberflächenwässer) dürfen nicht eingeleitet werden, sondern müssen einer anderen Entsorgung zugeführt werden.

Grünraum:

Entlang des Anton Jandl Weges ist auf jeder Parzelle ein Laubbaum, bei der Errichtung von oberirdischen PKW- Abstellflächen auf dem Grundstück pro 4 PKW- Abstellplätze ein Laubbaum 18/20 gemäß Baumschulnorm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Überprüfung der Erfüllung dieser Forderung ist im Rahmen der einzelnen Bauverfahren ein Außengestaltungsplan vorzulegen.

9. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 23.750 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bauplätze: 1 - 3

Bebauungsdichte: max. 0,4

Bebauungsgrad: max. 0,3

Bauplatz 1: mind. 500 m², höchstens 1200 m²,

Gebäudehöhe - Bauplatz 1: mind. 2,50 m höchstens 7,50 m.

Gebäudehöhe - Bauplatz 2 und 3: mind. 2,50 m höchstens 9,00 m.

Geschossanzahl – Bauplatz 1: 2 Geschosse

Geschossanzahl – Bauplatz 2 und 3: 2 - 3 Geschosse

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)