

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Piffel-Pecunia*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048410/2017

07.05.1 Bebauungsplan

„Dorfstraße“, 1. Änderung

VII Bez., KG Engelsdorf

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 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“, GZ: A 14-K-581/1997 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 07.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 07.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 07.05.1 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 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“ wurde am 18.03.1999 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 (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 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“ zum 07.05.1 Bebauungsplan „Dorfstraße“-1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 07.05

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 18.03.1999 beschlossenen 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“, GZ.: A 14-K-581/1997 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 07.05.1 Bebauungsplan „Dorfstraße“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

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

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als
Stadsenatsreferent



Mag. Sigfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....20.9.2014.....

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	2017-08-30T14:41:09+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	2017-08-31T10:56:02+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	2017-08-31T14:38:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 07.05 Bebauungsplan
 „Dorfstraße“
 VII .Bez., KG Engelsdorf**

zur Fassung:

GZ.: A14-048410/2017

**07.05.1 Bebauungsplan
 „Dorfstraße“
 1. Änderung
 VII .Bez., KG Engelsdorf**

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses 906
 Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

Stadtsenats- bzw. Ausschussantrag
 wurde in der heutigen öffentlichen -
~~nicht öffentlichen~~ - G.M.-Sitzung
 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 07.05.1 Bebauungsplan „Dorfstraße“, 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 07.05

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 18.03.1999 beschlossenen 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“, GZ.: A 14-K-581/1997 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 07.05.1 Bebauungsplan „Dorfstraße“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048410/2017 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 07.05 Bebauungsplan
 „Dorfstraße“**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

VII .Bez., KG Engelsdorf

Zur Fassung:

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-048410/2017

**07.05.1 Bebauungsplan
 „Dorfstraße“**

1. Änderung

VII. Bez., KG Engelsdorf

Gemeinderatsbeschluss
 Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

Beschluss

Stadtsenats- bzw. Anzeigenschluss
 wurde in der heutigen Sitzung
 mit öffentlichem Gehör
 einstimmig angenommen
 Graz, am 21/9/17
 Der Schriftführer

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“, GZ: A 14-K-581/1997 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 07.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 07.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 07.05.1 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 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“ wurde am 18.03.1999 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 (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 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“ zum 07.05.1 Bebauungsplan „Dorfstraße“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 07.05

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 18.03.1999 beschlossenen 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“, GZ.: A 14-K-581/1997 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 07.05.1 Bebauungsplan „Dorfstraße“- 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	2017-08-31T10:57:02+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-581/1997

Graz, am 22.2.1999

Dok: Bpl107\07.05\VO-Beschluß

Art

07.05 Bebauungsplan
„Dorfstraße“
Aufschließungsgebiet 14.11
VII. Bez., KG. Engelsdorf

Beschluß

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.3.1999, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.05 Bebauungsplan „Dorfstraße“ für das Aufschließungsgebiet 14.11 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

Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestraßen – G) sind im Planwerk rot dargestellt. Grundabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen gem. §14 Stmk. Baugesetz sind erforderlich und werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

Der Bauplatz muß im Baubewilligungsverfahren vom öffentlichen Gut (im Planwerk rot dargestellte Gemeindestraße) her erschlossen sein.

§ 4 Bauplätze

- (1) Das Grundstück Nr.30 bildet einen Bauplatz, eine weitere Unterteilung gem. Stmk. Baugesetz ist zulässig.
- (2) Das Grundstück Nr.33/2 kann auf maximal zwei Bauplätze geteilt werden.
- (3) Die Grundstücke Nr. 33/7; 33/6; 158/7; 158/8; 158/9 können jeweils selbst keinen eigenen Bauplatz bilden. Eine Zusammenlegung mit angrenzenden Bauplätzen ist möglich.

§ 5 Bebauungsweise

Eine Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Zu den Grundstücken Nr.: 35/1 und 35/4 ist die offene Bebauungsweise mit baugesetzmäßigen Abständen vorgeschrieben.

§ 6 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß 2 0 Flächenwidmungsplan 1992 mind. 0,1 und höchstens 0,6.

§ 7 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1 und höchstens 0,35 der Netto-
bauplatzfläche festgelegt.

§ 8 Baugrenzlinien

Baugrenzlinien sind im Planwerk als rote -.- Linien dargestellt.

Überschreitungen der Baugrenzlinien sind im folgenden Ausmaß
zulässig:

- Tiefgaragenbauteile

§ 9 Abstände

- (1) Die Mindestabstände werden entsprechend der Baugrenzlinien bzw. gem.
Stmk. Baugesetz 1995 festgelegt.
- (2) Innerhalb der Baugrenzlinien haben die Abstände zwischen den Hauptge-
bäuden untereinander mind. 3,00 m zu betragen.

§ 10 Baukörper

In den Zonen 1 sind die Baukörperlängen mit maximal 18,00 m ; in den Zonen
2 mit maximal 32,00 m beschränkt.

§ 11 Gebäudehöhen

- (1) Die traufseitige Gebäudehöhe hat maximal 9,50 m (Gesamthöhe 10,00 m –
3G) bzw. 7,50 m (Gesamthöhe 8,00 m) für 2-geschossige Baukörper (2G)
zu betragen.

- (2) Höhenbezugspunkt ist die jeweilige Verschneidung der Außenwandflä-
chen mit dem natürlichen Gelände.

§ 12

PKW-Abstellplätze

- (1) Die gem. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ – Abstellplätze sind zu
mindestens 50 % in Tiefgaragen unterzubringen oder in die Hauptgebäude
zu integrieren.
Die restlichen PKW - Abstellplätze inclusive der Besucher- und Behinder-
tenparkplätze können bei Nachweis des Einhaltens des gesetzlich erforder-
lichen Emissionsschutzes im Rahmen des Bauverfahrens nur im Bereich
und in der Zahl der im Planwerk dargestellten Abstellflächen als freie Ab-
stellplätze vorgesehen werden.
- (2) Geringfügige Abweichungen der Lage der PKW-Abstellplätze sind möglich.

§ 13

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Gesamthöhe von 1,50 m beschränkt und in durch-
sichtiger Form auszubilden.

§ 14

Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Grünflächen, Laubhecken und
Baumpflanzungen (Laubbäume mit mind. 14/16 lt. Baumschulnorm) sind
fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Gehwege und Notzu-
fahrten sind auf ein Minimum zu beschränken. Geringe Abweichungen im
Zuge der Bauplanung sind zulässig, wobei die Baumanzahl mindestens der
Eintragungen im Bebauungsplan entsprechen muß.
- (2) Sämtliche freie PKW–Abstellplätze und Müllbereiche sind einzugrünen.
- (3) Tiefgaragen sind mit mind. 70 cm Erdüberdeckung auszubilden.

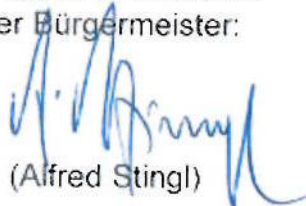
§ 15

- (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-581/1997

Graz, am 22.2.1999

07.05 Bebauungsplan
„Dorfstraße“
Aufschließungsgebiet 14.11
VII. Bez., KG Engelsdorf

Dok: Bpl107\07.05\ Erl-Beschluß-K
Art

Beschluß

1. Aufhebung von Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG
2. Beschlußfassung des 07.05 Bebauungsplanes „Dorfstraße“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Eigentümerin des Grundstückes Nr.: 30, die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG) begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 14.11.

Die anderen Grundstücke des Aufschließungsgebietes befinden sich im Eigentum verschiedener Privatpersonen bzw. der öffentlichen Hand, die durch das Stadtplanungsamt über die Sachlage informiert wurden.

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. Preisträger des im Jahr 1997 durchgeführten Gutachterverfahrens war Arch. D.I. Hans Mesnaritsch. Mit dem Architekten und der Genossenschaft als Grundeigentümerin wurden diverse Gespräche geführt.

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der rechtlichen Belange.

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 13.11.1998 bis 28.12.1998 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Kundmachung der Auflage erfolgte im Amtsblatt Nr.17 vom 12.November 1998.

Die gemäß § 27 Abs 2 Stmk Raumordnungsgesetz 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 Steierm. Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Während der Auflagezeit traf eine Einwendung (ÖWG) im Stadtplanungsamt ein.

Von der Landesregierung (FAIb) wurde mündlich angeregt, auch im Verordnungstext unter § 4 über die von Gesetz wegen einzeln als Bauplatz ungeeigneten, jedoch im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke eine Aussage zu treffen. Zudem wurde durch diverse Grundeigentümer die Absicht geäußert, ihre Grundstücke zum Kauf anzubieten.

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

In der plangraphischen Darstellung:

- Veränderung der Baugrenzlinien für Stiegenhausbereiche.
- Kotierung der Bauland-Aufschließungsgebietsgrenze in bezug zu Gst.Nr. 30.
- Lageverschiebung von PKW-Abstellplätzen.

In der Verordnung wurden folgende Ergänzungen, Streichungen bzw. zusätzliche Festlegungen getroffen:

§ 8 (Baugrenzlinien):

- Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß des §12 Stmk. Baugesetz 1995 wurde gestrichen, da aus juristischer Sicht das nochmalige anführen der durch das Gesetz geregelten Ausnahmen nicht erforderlich ist.

B
Handwritten signature

- Das Reduzieren auf die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzlinien durch „Tiefgaragenbauteile“ ergibt sich aus der Rechtslage. Laut Aussage der Aufsichtsbehörde, der Steiermärkischer Landesregierung – Rechtsabteilung 3, dürfen selbstständige Bauwerke gem. § 4 Ziff 9 i.V.m. §12 Abs. 1 des Stmk. Baugesetzes 1995 grundsätzlich Baugrenzlinien nicht überschreiten. Daher war die Streichung der Begriffe „Müllplatzeinhausungen, Pergolen, Nebengebäude und Flugdächer“ erforderlich.

Dadurch resultieren weitere Änderungen folgender Paragraphen:

- § 9 Abs. 2 des Verordnungs-Entwurfes der Auflage entfällt,
- § 10 Abs. 2 des Verordnungs-Entwurfes der Auflage entfällt,
- § 11 Abs. 2 des Verordnungs-Entwurfes der Auflage entfällt.

Zu § 12 PKW-Abstellplätze:

- „Geringfügige Abweichungen der Lage der PKW-Abstellplätze sind möglich.“

Neben der ohnehin im Bauverfahren zu überprüfenden Einhaltung des Emissionsschutzes bezüglich der PKW-Abstellplätze bzw. Tiefgarageneinfahrt haben die sonstigen Abänderungen keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet geringer Dichte“ 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 – 0,6 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet 14.11
Bebauungsplan erforderlich.

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Im Anschlußverpflichtungsbereich gelegenes Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgas -Vorranggebiet - Ausbau

2.3 Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

o Engeres Grundwasserschongebiet

o Sicherheitszone für Flughafen Graz

o Im Sachprogramm Grünraum ist eine Ost – West Fuß- und Radweg= verbindung im Bereich des Aufschließungsgebietes vorgesehen .

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 9.372 m² gemäß Digitaler Stadtkarte.

3.2 Situierung und Umgebung:

Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des „Wohngebietes geringer Dichte“ (größtenteils „Reines Wohngebiet“ 0,1 – 0,4) zum „Freiland“ bzw. „Freiland – Sondernutzung Sport“. Die Bebauung nördlich und westlich besteht größtenteils aus kleindimensionierten Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern. Die meist erdgeschossigen Gebäude mit vorwiegend ausgebautem Satteldach (teilweise Zeltdach und selten Mischform) entsprechen in ihrer Gesamthöhe in etwa einer Zweigeschossigkeit bzw. Zweieinhalbgeschossigkeit.

Im nord/nordwestlichen Bereich befindet sich eine städtebaulich prägnante, im wesentlichen in der ursprünglichen Form erhaltene Siedlung („Fliegersiedlung“) mit einheitlichen Proportionen/Dachformen/Baufluchten und Materialien.

Nördlich der Dorfstraße sind weitere Ansätze eines teilweise in sich einheitlichen Siedlungsgefüges.

Die Grenze zum Freilandbereich ist durch eine naturräumliche Kante gegeben (ehemaliger Wasserlauf).

Das angrenzende Freiland ist annähernd eben und wird landwirtschaftlich bzw. zu Sportzwecken genutzt

3.3 Topographie/ Baumbestand/ bestehende Objekte:

Annähernd ebenes Gelände lt. Ortsaugenschein. Lt. Angaben des Kanalbauamtes fällt der Bereich von der Dorfstraße unmerklich leicht in Richtung Süden.

Auf dem größtenteils landwirtschaftlich genutztem Areal befindet sich kaum Baumbestand.

Es bestehen keine Bauwerke.

3.4 Infrastruktur:

Infrastrukturell mäßig erschlossener Wohnbereich in Randlage zum derzeitigen „Freiland“.

3.5 Verkehrerschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Die Buslinie mit Intervallen von 15 Minuten und kürzer befindet sich gem. „Gesamtverkehrskonzept ÖPNV“ innerhalb des 300 m Radius.

b) Straßenmäßige Erschließung:

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

Der Bauplatz muß im Baubewilligungsverfahren vom öffentlichen Gut (im Planwerk rot dargestellte Gemeindestraße) her erschlossen sein.

Das Planungsgebiet bzw. Gst. Nr.:30 wird durch die Dorfstraße über die zukünftig als öffentliches Gut geföhrte Zufahrt (Gst.Nr.28/2) erschlossen. Mit Schreiben vom 15.Oktober 1998 versicherte die ÖWG, (Zitat) „...das gegenständliche Straöengrundstück der Stadt Graz kostenlos zur Übernahme in das öffentliche Gut (öffentliche Verkehrsfläche) zur Verfügung zu stellen.“

Gst. 33/2 ist über 35/1 aufgrund der Eigentumsverhältnisse (gleiche Eigentümerinnen) als derzeit erschlossen anzusehen.

Bei Nachweis eines Servitutes über Gst.Nr.:33/3 und 33/7 wäre somit als zweite zukünftige Erschließungsmöglichkeit der Anschluß an das öffentliche Gut ebenso denkbar. Die Vertreterin der Eigentümerinnen gab bekannt, derzeit keine getrennten Nutzungsabsichten für Gst.33/2 zu beabsichtigen, wurde aber gleichzeitig über die Notwendigkeit des Nachweises der Zufahrt im Falle einer gesonderten Nutzung der ggst. Liegenschaft ausführlich informiert.

Die verbleibenden Grundstücke sind als in der gegebenen Figuration „nicht bebaubar“ zu bezeichnen.

Zusammenlegungen mit den jeweils angrenzenden Bauplätzen sind prinzipiell möglich. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden kann jedoch nur im Baugrenzenlinienbereich erfolgen. Für das rechnerische Maß der Bebauung sind diese Flächen jedoch anrechenbar.

Längerfristig besteht die Absicht entsprechend den Zielen des vom Gemeinderat beschlossenen „Sachprogramm Grünraum“ einen Fuß- und Radweg als Ost – West Verbindung zu föhren (siehe Beilage).

3.6 Ver- und Entsorgung

Kanal:

Gemäß Schreiben des Kanalbauamtes (10.2.98 bzw.9.3.98) liegt der für die Abwasserentsorgung in Betracht kommende Kanal in der Dorfstraße. In diesen Kanal können häusliche Abwässer und Straßenwässer eingeleitet werden. Dachwässer sind zur Versickerung zu bringen. Es besteht die Möglichkeit einen Gebührenkanal zu errichten, der am öffentlichen Gut – Zufahrtsstraße errichtet werden soll. Aufgrund der Höhendifferenz (das Grundstück liegt lt. Kanalbauamt 1,20 m tiefer) sind diverse technische Auflagen gegeben bzw. kann der Keller nicht entsorgt werden.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 14.11 Dorfstraße waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 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.

Das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung, für mögliche zukünftige Baulanderschließung 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 07.05 Bebauungsplanes „Dorfstraße“, 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 - 0,6.

Planungsamt
Municipal Planning Office
St. Pauli, Hamburg
10245 Hamburg
Telefon: 41 30 63 30 30
Fax: 41 30 63 30 31
E-Mail: planungsamt@st-pauli.de
www.st-pauli.de



5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben im Pkt. 3.5 lit. b) beschrieben.

Die gem. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ – Abstellplätze sind gem. § 12 der Verordnung zu mindestens 50 % in Tiefgaragen unterzubringen oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

Die restlichen PKW - Abstellplätze können bei Nachweis des Einhaltens des gesetzlich erforderlichen Emissionsschutzes im Rahmen des Bauverfahrens in der Lage geringfügig abweichend und in der Anzahl (inkl. Besucher- und Behindertenparkplätze) maximal entsprechend der im Planwerk dargestellten Abstellflächen bei entsprechender Gestaltung der Freianlagen als freie Abstellplätze vorgesehen werden.

Zur weiteren internen Erschließung dienen Gehwege und auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten (diese sind im Planwerk nicht dargestellt).

5.2 Bebauung

Grundsätzliche Überlegungen:

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzenlinienführung - sinngemäß entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens festgelegt.

Innerhalb der Baugrenzenlinien sind maximal ein- bis zweigeschossige (1-2G) sowie zweigeschossige Bereiche („2G“) von maximal dreigeschossigen Bereichen („3G“) unterschieden.

Auch durch die im § 10 der Verordnung festgehaltenen maximalen Baukörperlängen soll die Einfügung in den Gebietscharakter sichergestellt werden.

§ 11 definiert die Gebäudehöhen in Anlehnung an die möglichen Gesamthöhen der neueren Festlegungen und der teilweisen zweigeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern im unmittelbaren Gebietsbereich.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksfigurationen ergeben sich gem. dem Stmk. Baugesetz unbebaubare Grundstücke, die jeweils selbst keinen Bauplatz bilden können (z.B.: 33/6 + 158/7 sowie 158/8 und 158/9 und 33/7). Eine Zusammenlegung mit angrenzenden Bauplätzen ist möglich.

5.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

Besonderes Augenmerk wurde im § 14 der Verordnung und der Plandarstellung entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept 1990 und dem § 28 Absatz 2 Z 4. des Stmk. Raumordnungsgesetzes sowie dem § 8 des Stmk. Baugesetzes auf die Freiflächen und Grüngestaltung gelegt. So sind in den unverbaubaren Freibereichen und großzügigen

Zwischenräumen bzw. Garten- und Hofflächen möglichst ausgedehnte Grünzonen bzw. Kinderspielbereiche vorgesehen.
Diese sind mittels Laubbäumen, Laubhecken und anderen Gestaltungsmaßnahmen zu einem qualitätvollen begrünten Außenraum auszuformen.
Im Bereich allfälliger Abstellflächen und Müllbereiche wird eine intensive Durchgrünung vorgeschrieben.
Die Abdeckung der Tiefgaragen mit mind. 70 cm Erdüberdeckung soll die Möglichkeit intensiv begrünter Freiflächen – auch im Bereich eventueller Tiefgaragen - sicherstellen.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 9.372 m² gem. Digitaler Stadtkarte.

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“
Bebauungsdichte: 0,1 – 0,6

7. Allgemeines

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

Der 07.05 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbilddauswertung.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:


(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt – Überarbeitetes Ergebnis des Gutachterverfahrens von Arch DI Hans Mesnaritsch – Lageplan
- Ausschnitt des Planes zum „Sachprogramm Grünraum“