

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Pfl-M-Percevic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048408/2017

07.01.1 Bebauungsplan

„Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“, 1. Änderung

VII Bez., KG Neudorf

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 07.01 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“, GZ: A 14-K-469/1994-11 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 07.01 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 07.01.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 07.01.1 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 07.01 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“ wurde am 08.06.1995 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines 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 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 07.01 Bebauungsplan „„Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“ zum 07.01.1 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 07.01

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 08.06.1995 beschlossenen 07.01 Bebauungsplan „„Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“, GZ.: A 14-K-469/1994-11 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 07.01.1 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße - Kloiberweg“, 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



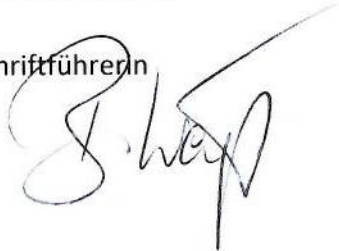
Mag. Sigfried Nagl

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

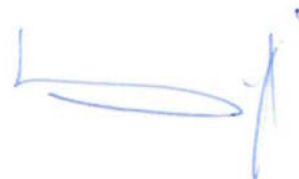
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am...20.1.2014...

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	2017-08-30T14:39:02+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	2017-08-31T10:55:58+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	2017-08-31T14:36:36+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 07.01 Bebauungsplan
 „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“
 VII .Bez., KG Neudorf**

zur Fassung:

GZ.: A14-048408/2017

**07.01.1 Bebauungsplan
 „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“
 1. Änderung
 VII .Bez., KG Neudorf**

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

~~§ 10 Abs 1 StROG
 wurde in der öffentlichen Sitzung
 nicht öffentlich zur Kenntnis
 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 07.01.1 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“, 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 07.01

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 08.06.1995 beschlossenen 07.01 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“, GZ.: A 14-K-469/1994-11 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 07.01.1 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048408/2017 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 07.01 Bebauungsplan
„Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“
VII. Bez., KG Neudorf**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-048408/2017

**07.01.1 Bebauungsplan
„Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“
1. Änderung
VII. Bez., KG Neudorf**

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *AK*

Beschluss

~~Stadtsenats- bzw. Ausschussantrag
wurde in der heutigen Sitzung
nicht öffentlich diskutiert
einstimmig angenommen
Graz, am 21/9/17
Der Schriftführer~~

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 07.01 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“, GZ: A 14-K-469/1994-11 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 07.01 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 07.01.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 07.01.1 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 07.01 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“ wurde am 08.06.1995 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines 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 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 07.01 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“ zum 07.01.1 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“- 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 07.01

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 08.06.1995 beschlossenen 07.01 Bebauungsplan „„Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“, GZ.: A 14-K-469/1994-11 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 07.01.1 Bebauungsplan „„Liebenauer Hauptstraße-Kloiberweg“- 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	2017-08-31T10:56:57+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-469/1994-11

Graz, am 24.5.1995

VII.01 Bebauungsplan
Liebenauer Hauptstraße - Kloiberweg
Teil des Aufschließungsgebietes 14.16
Gst.Nr. 74, Teil v. 73
VII. Bez., KG. Neudorf

Disk: VO-Be
Rajnar/Hö

Beschluß

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 8.6.1995 mit der der VII.01 Bebauungsplan "Liebenauer Hauptstraße - Kloiberweg" für einen Teil des Aufschließungsgebietes 14.16 (Grundstück-Nr. 74, Teil von 73) aufgrund der §§ 27 u. 28 Abs 1, 2 und 4 sowie § 29 Abs 14 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (ROG), i.d.F. LGBl. Nr. 1/1995, 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 im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den §§ 3 - 12 weitere Anordnungen getroffen.

§ 3

Bauplätze

- (1) Die Aufteilung der Fläche Grundstück Nr. 74 und eines Teiles des Grundstückes Nr. 73 erfolgt zu 2 Bauplätzen:
 - Bauplatz 1 ca. 2820 m²
 - Bauplatz 2 ca. 5.027 m²
- (2) Der Bauplatz 2 kann zu weiteren Bauplätzen unterteilt werden.

§ 4

Bebauungsweise

Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ist die offene Bebauung zulässig, bei Unterteilung des Bauplatzes 2 ist nur die gekuppelte bzw. die geschlossene Bebauung zulässig.

§ 5

Bebauungsdichte

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

§ 6

Bebauungsgrad

Für Bauplatz 1 gilt: mind. 0,1 und höchstens 0,5.
Für Bauplatz 2 gilt; mind. 0,1 und höchstens 0,3.

§ 7

Baugrenzlinsen, Baufuchtlinien, Abstände

- (1) Für Baufuchtlinien wird festgelegt, daß die überwiegende Flucht eines Gebäudes an diese zu stellen ist.
Baufucht- und Baugrenzlinsen gelten nur für Hauptgebäude.
- (2) Nebengebäude, aber auch Flugdächer für PKWs haben von den Bauplatzgrenzen einen bauordnungsgemäßen Abstand einzuhalten.

§ 8

Verwendungszweck

Alle Nutzungen entsprechend dem Baugebiet "Allgemeines Wohngebiet" (§ 23 Abs 5 lit b Stmk ROG) gelten im gesamten vom Bebauungsplan umfaßten Bereich.

Wohnfremde Nutzungen sind in straßennaher Lage unterzubringen.

Wohnnutzungen und wohnfremde Nutzungen sind durch bauliche Maßnahmen oder entsprechende Bepflanzungen zu trennen.

§ 9

Gebäudehöhe

- (1) Die Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt mind. 3,00 m höchstens 7,50 m, wenn die Dachform als Satteldach ausgeführt wird. Die höchste Stelle des Gebäudes wird mit 13,00 m festgelegt.
- (2) Für Gebäude mit Pultdächern gilt mind. 3,00 m und höchstens 9,50 m; die höchste Stelle des Gebäudes wird jedoch mit 11,00 m festgelegt.
- (3) Für Nebengebäude oder Flugdächer gilt eine Objektshöhe von mind. 2,00 m und höchstens 3,50 m. Die höchste Stelle des Nebengebäudes oder Flugdaches wird mit 3,50 m festgelegt.

§ 10

Erschließung

Entlang der nördlichen Grundgrenze ist ein 4,00 m breiter Streifen als öffentlicher Servitutsweg zum Zwecke des Gehens und Radfahrens und ebenso der Erschließung der Bauplätze 1 u. 2 vorzusehen.

§ 11

PKW-Abstellplätze

Für Bauplatz 2 gilt: Bei Ausschöpfung der Bebauungsdichte ab 0,4 sind die PKW-Abstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Errichtung von PKW-Abstellplätzen im Innenhofbereich ist unzulässig.
Für Bauplatz 1 gilt: Die erforderlichen PKW-Abstellplätze können in einer Tiefgarage oder als freie Abstellplätze angeordnet werden. Freie Abstellplätze sind in straßennaher Lage unterzubringen.

§ 12

Bepflanzung, Einfriedung

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

Pro 3 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum 20/25 gem. Baumschulnorm fachgerecht zu pflanzen.

Die Pufferzone zwischen Wohnnutzung und wohnfremder Nutzung ist mit einer dichten Busch- und Baumbepflanzung aus heimischem Gehölz auszuführen.

Entlang der Straßenzüge des Kloiberweges und der Liebenauer Hauptstraße sind jedenfalls Laubbäume 20/25 gem. Baumschulnorm und in einem Achsabstand von ca. 10,00 m fachgerecht zu pflanzen. Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrtsbereiche.

§ 13

Der Bebauungsplan liegt während der Parteienverkehrszeit, das ist jeweils Dienstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Kaiserfeldgasse 1/IV, 8010 Graz, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

(Alfred Stingl)

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-469/1994-11

Graz, am 24.5.1995

VII.01 Bebauungsplan
"Liebenauer Hauptstraße - Kloiberweg"
Teil des Aufschließungsgebietes 14.16
VII.Bez., KG.Neudorf
Gst.Nr. 74, Teil v. 73

Disk: Erl-Be
Rajnar/Hö

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1.) AUSGANGSLAGE:

Gemäß § 27 Abs 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes i.d.F. LGBL. Nr. 1/1995 hat jede Gemeinde mit der Bebauungsplanung zu beginnen und durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit keine Ausnahmeregelung gemäß § 27 Abs 1 u. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes Platz greift.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK 1990) befindet sich das Grundstück in einem "Wohngebiet mittlerer Dichte - max. BD 0,6/0,8".

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz - ist das Areal als "Erwerbsgärtnerei (EG) mit Nachfolgenutzung "Allgemeines Wohngebiet - Aufschließung (EG - WA) 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.

Die Abwasserentsorgung ist gem. Gutachten der Mag.Abt. 10/2 in dem im Kloiberweg zukünftig liegenden Kanal möglich, welches für den Baubeginn im 2. Halbjahr 1995 - Sanierungsgebiet I vorgesehen ist.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die in der Liebenauer Hauptstraße führende Autobuslinie 74 gegeben, welche eine Intervallzeit von 12 - 15 Min. hat.

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

Der VII.01 Bebauungsplan-Entwurf "Liebenauer Hauptstraße - Kloiberweg" lag nach Beschlußfassung im Gemeinderat am 9.2.1995 vom 17.2.1995 - 3.4.1995 im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Darüberhinaus wurde den Grundeigentümern und Nachbarn die Kundmachung mit dem Bebauungsplan-Entwurf übermittelt.

Fristgerecht wurde eine Einwendung einer Nachbarin im Stadtplanungsamt eingebracht.

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurde noch eine ergänzende Stellungnahme der Stadtbaudirektion - Referat für Verkehrsplanung - eingeholt.

Es ergeben sich dadurch für den Bebauungsplan nachfolgende Änderungen und Ergänzungen:

- Erschließung:

An der nördlichen Grundgrenze wird als Zufahrt zu den Bauplätzen 1 und 2 sowie als Verbindungsweg zwischen Liebenauer Hauptstraße und Kloiberweg ein öffentlicher 4,00 m breiter Servitutsweg für Fußgeher und Radfahrer festgelegt.

- Baugrenzlinie:

Die Konfiguration der Baugrenzlinien wird infolge der geänderten Verkehrsführung auf Bauplatz 1 spiegelbildlich angeordnet und die nördliche Baugrenzlinie um 2,00 m nach Süden verschoben.

2. BESTANDSSITUATION:

Das für die Bebauungsplanung vorgegebene Gebiet ist zur Gänze unbebaut und hat ein leichtes Südwestgefälle (auf eine Länge von 170 m gibt es einen Höhenunterschied von ca. 3,00 m) mit einer leichten Geländestufe und einem Höhenunterschied von ca. 1,00 m im Bereich der Liebenauer Hauptstraße.

Das Grundstück wurde bis vor kurzem noch bewirtschaftet und weist keinerlei Bepflanzungen auf.

3. BEBAUUNG - GEBIETSCHARAKTER:

Das Areal liegt westlich der Liebenauer Hauptstraße, zwischen der Neudorfer Straße im Süden, dem Kloiberweg im Westen und einem privaten AufschlieBungsweg im Norden. Entlang der Liebenauer Hauptstraße folgt eine lockere, offene Bebauung mit 1- bis 2-gesch., punktuell 3-gesch. Bauten.

Gelegentlich sind noch landwirtschaftliche Bebauungen vorzufinden, an welche im Hinterland noch große unbebaute Flächen bzw. einzelne Kleinwohnhausgebiete anschließen.

Entlang der Liebenauer Hauptstraße wird die Nutzung großteils geprägt durch Büro-, Geschäfts-, Betriebsnutzung, Gaststätten, Tankstellen etc. Im Süden des Planungsgebietes wird ein Großteil der Flächen durch den Gärtnereibetrieb Wimmer genutzt, der beinahe 2/3 der Gesamtfläche einnimmt.

4. ERSCHLIESSUNG:

Das Areal des Bebauungsplanes ist einerseits von der Liebenauer Hauptstraße, andererseits vom Kloiberweg aufgeschlossen.

Zwischen der Liebenauer Hauptstraße und dem Kloiberweg wird ein 4,00 m breiter Verbindungsweg (Servitutsweg für Fußgänger und Radfahrer) angelegt, der auch der Erschließung der beiden Bauplätze dient.

5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die Abwasserentsorgung ist gemäß Gutachten der Mag.Abt. 10/2 - Kanalbauamt in dem im Kloiberweg liegenden Kanal möglich, welcher für den Baubeginn im 2. Halbjahr 1995 vorgesehen ist.

Alle übrigen Versorgungsleitungen, incl. Erdgas sind vorhanden.

6.) STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Stadtentwicklungskonzept 1990: Wohngebiet mittlerer Dichte
(max. BD 0,6/0,8)

Flächenwidmungsplan 1992: Erwerbsgärtnerei (EG) mit Nachfolgenutzung "Allgemeines Wohngebiet - Aufschließung (EG - WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6)

Aufschließungsgebiet gesamt:	ca. 23.191 m ²
Planungsgebiet:	ca. 7.524 m ²
Abtretungsverpflichtung:	keine, jedoch 4,00 m breiter öffentlicher Servitutsweg
Verwendungszweck:	Alle in einem "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Nutzungen
Bebauungsdichte:	0,1 - 0,6
Bebauungsgrad:	0,1 - 0,3
Gebäudehöhe:	2,50 m - 9,00 m
Höchste Stelle des Gebäudes:	max. 13,00 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)

