

A 14-K-897/2005-18

Graz, am 08.11.2006

DI Mayer/ Dok: Bbpl 11.06.0 / Auflage

11.06.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße – Föllinger Straße“

XI. Bezirk, KG. Graz Stadt-Fölling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Herr Peter Wasner als Eigentümer der Grundstücke 267/1 und 264/1 im Gesamtausmaß von ca. 16.914 m², sowie Herr Johann Wasner als Eigentümer des Grundstückes 267/2 im Gesamtausmaß von ca. 4470 m² im Aufschließungsgebiet der KG Graz Stadt-Fölling begehren die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 06.01, um die Liegenschaften entsprechend der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 „Allgemeines Wohngebiet“ nutzen zu können. Zur Zeit besteht von Seiten der Eigentümer der Wunsch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Fa. Hofer) zu ermöglichen.

Die Fa. Hofer KG. beabsichtigt dabei mittels Superädifikat auf den östlichen Teilflächen der Grundstücke Nr. 267/1 und 267/2 der KG. Graz Stadt-Fölling eine Filiale im Rahmen der Festlegungen des 3.0 Flächenwidmungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ zu errichten.

Das Stadtplanungsamt hat als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes zwei Architekturbüros mit der Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für den gegenständlichen Gebietsbereich beauftragt, wobei nach interner Analyse und Bewertung das Bebauungskonzept von Frau Arch. DI Binder für die weitere Bearbeitung herangezogen wurde.

Der Entwurf berücksichtigt im besonderen die Vorgaben des stadtklimatischen Gutachtens von Univ. Prof. Dr. Lazar und nimmt Rücksicht auf die gebietstypischen (Grüngürtel) Bebauungen der Hanglage an der Mariatroster Straße.

Das Bebauungskonzept von Frau Arch. DI Binder ermöglicht neben der Errichtung des Lebensmittelmarktes der Fa. Hofer KG ein Baupotential von 22 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (2-geschossige Würfelhäuser) und 9 Wohneinheiten in zwei 2-geschossigen Reihenhäusern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Grüngürtel mit Bebauungsdichtewerten von maximal 0,3 sicher zu stellen.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.06.2006 über die beabsichtigte Auflage des 11.06.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12.07.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die öffentliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 06.09.2006 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 13.07.2006 bis 21.09.2006 langten 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Durch die Bearbeitung der Einwendungen ergaben sich gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderungen.

Der §9 der Verordnung wurde wie nachfolgend angeführt geändert. Die Fa. Hofer KG wurde darüber informiert und hat sich damit einverstanden erklärt. Auf Grund der geplanten Errichtung eines Park & Ride Platzes und der damit verbundenen gemeinsamen Zufahrt wurde die Änderung des Planwerkes im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes erforderlich (Kreisverkehr). Die Fa. Hofer KG als Inhaberin eines Superädifikates wurde auch darüber informiert und hat sich damit ebenfalls einverstanden erklärt.

Der Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§9

Freiflächen, Grüngestaltungen, Einfriedungen

3. entfällt

In Handhabung des 3.0 STEK hat der Versiegelungsgrad im Bereich des Grüngürtels maximal 30 % zu betragen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden zur Errichtung eines Kreisverkehrs und einer Busbucht auf Höhe der Kreuzung Hubert-Hoffmann-Ring – Mariatroster Straße - öffentlicher Interessentenweg, Änderungen vorgenommen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

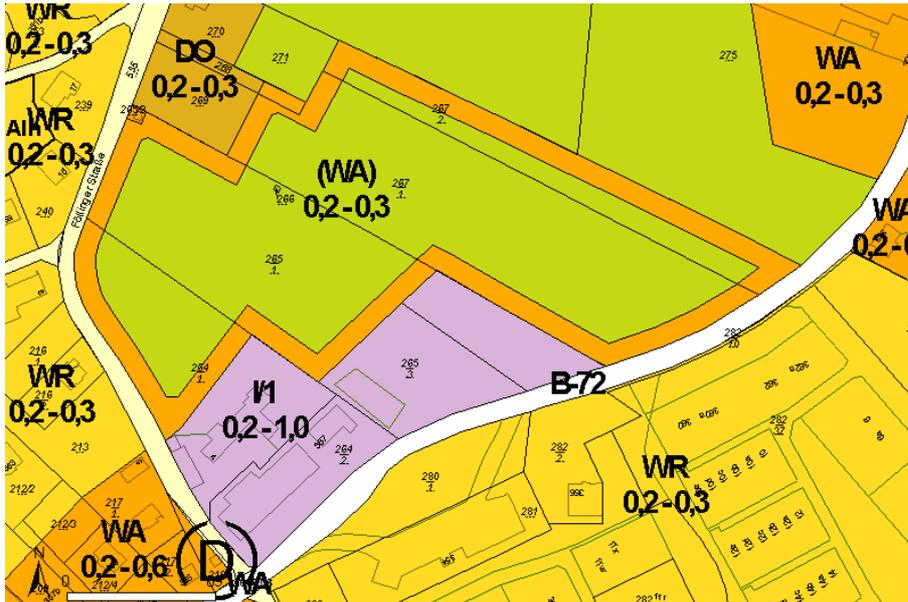
2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Grüngürtel, landwirtschaftlich genutzte Fläche“ ausgewiesen.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als Anschließungsgebiet 06.01 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 30.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für das Anschließungsgebiet 06.01 zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Die Grundstücke 267/1 und 267/2 erscheinen laut dieser Karte als nicht kanalisiert auf. Der übrige Planungsgebietsbereich ist als „Bauland kanalisiert „ bezeichnet.

Karte 2 - Verkehrslärmkataster:

Föllinger Straße: über 40 bis 45 dB(LAeq)

Mariatroster Straße: über 65 bis 70 dB(LAeq)

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet für Erdgas: „Ausbau“

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

„Einfamilienhaus- und Villenbebauung im Grüngürtel“

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet ist definiert durch die Grundstücke Nr. 267/2, 267/1, 266, 265/2, Teil von 265/1, Teil von 264/1, Teil von 268 der KG Graz Stadt-Fölling.

Es weist eine Gesamtfläche von ca. 31.004 m² inklusive interner Erschließungsstraßen auf.

Die Fa. Hofer KG. beansprucht dabei ca. eine Fläche von ca. 9.000 m² auf Teilen der Grundstücke Nr. 267/1 und 267/2.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Ortszentrum Maria Trost entfernt, zwischen der Mariatroster Straße (Bundesstraße B-79) und der Föllinger Straße, nordwestlich der „Marlandgründe“.

Der Gebietsbereich ist verkehrlich durch die Mariatroster Straße als Einfallstraße aus den nordöstlichen Grazer Umlandgemeinden bestimmt.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden - Osten:

Die Grundstücke südöstlich der Föllinger Straße sind in diesem Bereich laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, entsprechend der vorzufindenden Bebauung als „Dorfgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Hang abwärts, in südöstliche Richtung, schließen großflächig, laut 3.0

Flächenwidmungsplan 2002 als „Freiland“ bezeichnete Flächen bis hin zur

Mariatroster Straße an. Eine Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplanes ist für das Grundstück Nr. 275 der KG Graz Stadt-Fölling beschlossen worden.

Das im Besitz der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs-Gesellschaft m b H (GBG) befindliche Grundstück, soll als „Verkehrsfläche Parkplatz – Parkhaus“ bzw. als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Im Süden:

Ausweisung der Grundstücke laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als

„Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0. Ein Autospengler bzw.

Autolackiererbetrieb hat hier seinen Firmensitz. Jenseits der Mariatroster Straße

befinden sich die „Marlandgründe“, wo die städtebaulichen Vorgaben des

Bebauungsplanes 11.01.2 derzeit in Umsetzung sind.

Zur Information:

Mit Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 13B, vom 24. Mai 2006 wurde der 3.06 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz – sechste Änderung 2005 gemäß § 29 Abs. 8 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 in der Fassung LGBl. 13/2005 in der am 10. 11.2005 und 30.03.2006 vom Gemeinderat beschlossenen Fassung genehmigt.

Gegenüber dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz in der Fassung 3.05 werden folgende Gebietsnutzungen an das Stmk. ROG 1974 in der Fassung LGBl. Nr. 13/2005 mit Rechtswirksamkeit 01.06.2006 angepasst:

„Industrie- und Gewerbegebiete I“ gem. §23 Abs. 5 lit. d Stmk. ROG 1974 idF LGBl. 97/2002 gelten als „Gewerbegebiete“ gem. §23 Abs. 5 lit. d Stmk. ROG 1974 idF LGBl 13/2005.

Im Westen:

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Föllinger Straße. Der weiter folgende Gebietsbereich ist laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen. Die Bebauungen in Form von Einfamilienhäusern zeigen sich ein- bis zweigeschossig.

3.3 Topographie / Baumbestand / bestehende Objekte:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen leicht geneigten Südosthang, an der Mariatroster Straße (Bundesstraße B-79) und der Föllinger Straße, im Föllinger Becken.

Es stellt sich bis auf eine Trafostation der STEWEAG-STEAG an der Föllinger Straße als eine unbebaute, Wiesenfläche dar. Bis auf einige Obstbäume ist es frei von jeglicher Bestockung.

Die Mariatroster Straße wird im Bereich des Bebauungsplanareals dammartig geführt (ca. 1,0 m höher).

3.4 Umwelteinflüsse:

Laut Karte 2 zum 3.0 Flächenwidmungsplan- Verkehrslärmkataster:

Föllinger Straße: über 40 bis 45 dB(LAeq)

Mariatroster Straße: über 65 bis 70 dB(LAeq)

Seitens des Umweltamtes wurde den Architekten im Zuge der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes ein Immissionskataster für das Planungsgebiet zur Verfügung gestellt. Darauf aufbauend wurden die Bebauungen gewählt.

Auf Grund der Lage im Föllinger Becken (Frischlufzubringer für das Stadtgebiet) wurde Univ. Prof. Dr. Lazar von Seiten des Stadtplanungsamtes und der Fa. Hofer KG mit der Erstellung eines stadtklimatischen Gutachtens betraut, aus dem für eine Bebauung besondere Restriktionen auf Grund der bestehenden Kaltluftströmungen abzuleiten sind.

3.4 Infrastruktur:

Das Stadtteilzentrum von Mariatrost mit den für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen liegt ca. 1,0 km vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Mit der geplanten Errichtung des Hofermarktes wird in absehbarer Zeit ein Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe zweier neu erschlossenen Siedlungsbereiche errichtet werden.

3.6 Verkehrsmäßige Erschließung

a) Öffentlicher Verkehr

Auf der Höhe der des „Gruber Wirtes“ und der Föllinger Straße befinden sich stadteinwärts Bushaltestellen (Buslinie Graz-Weiz; G200); stadtauswärts befindet sich eine ebensolche Bushaltestelle auf der Höhe der Tankstelle.

Die Straßenbahnhaltestelle und Endstation der Linie 1 befindet sich ca. 1,0 km entfernt.

b) Straßenmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Mariatroster Straße (Bundesstraße B-79) durch einen Öffentlichen Interessentenweg parallel zur nordöstlichen Grundgrenze, im Bereich des zukünftigen Hofermarktes bis ca. auf Höhe des Baugebietes 1 erschlossen.

Auf Grund der Festlegung der Erschließungsstraße als Öffentlicher Interessentenweg ist in weiterer Folge auch die Anbindung der Grundstücke Nr. 274 und 275 der KG. Graz Stadt-Fölling möglich.

Eine entsprechende Zustimmungserklärung der Grundeigentümer liegt hierbei vor. Die Planung des Kreuzungsbereiches erfolgte ursprünglich durch das Büro IKK ZT-OEG und wurde mit der Fachabteilung 18A Gesamtverkehr und Projektierung der Steiermärkischen Landesregierung und der Mag. Abteilung 10/8 – Verkehrsplanung im Zusammenhang mit der Weiterführung des von den „Marlandgründen“ kommenden und nach Nordosten weiterführenden Radweges (an der südlichen Straßenseite der Mariatroster Straße, weiter stadtauswärts) besprochen. Mittlerweile wurden auf Grund des nordöstlich geplanten Park & Ride Standortes weitere Überlegungen angestellt (siehe Punkt 5.1 Verkehrsanlagen).

Die weitere Erschließung (Baugebiet 2) erfolgt über eine Privatstraße, welche in die Föllinger Straße eingebunden wird. Zu Errichtung dieser werden ca. 2180 m² benötigt.

Privatstraße und Öffentlicher Interessentenweg sind durchgängig miteinander verbunden.

Für die Errichtung des Öffentlichen Interessentenweges werden ca. 1665 m² in Anspruch genommen.

Laut Mag. Abteilung 10/8 – Verkehrsplanung ist bei der Erschließung durch die Privatstraße zumindest ein Servitut für gehen und Rad fahren durch das Bebauungsplangebiet einzuräumen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Laut Mitteilung des Kanalbauamtes befindet sich jeweils ein öffentlicher Schmutzwasserkanal in der Mariatroster Straße und einer in der Föllinger Straße. In diese dürfen ausschließlich Schmutzwässer eingeleitet werden.

Sämtliche Regenwässer (sowohl Hang- als auch Oberflächenwässer) dürfen nicht in diese Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden.

Laut Karte 1 Abwasserentsorgung zum 3.0 Flächenwidmungsplan erscheinen die Grundstücke 267/1 und 267/2 als nicht kanalisiert auf. Der übrige Planungsgebietsbereich ist als „Bauland kanalisiert“ bezeichnet.

An der Föllinger Straße (nordwestlicher Planungsgebietsbereich) befindet sich eine Trafostation der STEWEAG-STEAG.

4. Aufhebung des Aufschließungsgebietes

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

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Bebauung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine sinnvolle innere Erschließung vorbereitet.

Zur Abwasserentsorgung wird angeführt, dass sich jeweils ein öffentlicher Schmutzwasserkanal in der Mariatroster Straße, sowie in der Föllinger Straße befindet.

Mit der Errichtung des Hofer Marktes werden auch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der in 2. Reihe befindlichen Wohnbebauung getroffen. Damit an der Grundgrenze zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet ein dem Widmungsmaß entsprechender Schallpegel nicht überschritten wird, muss bereits von Seiten des Gewerbegebietes eine entsprechende Maßnahme getroffen werden (an der Grundgrenze zum WA dürfen 55 dB nicht überschritten werden) Durch die Baukörperstellung der Reihenhausbebauung wird die dahinter liegende Bebauung mit Einfamilienhäusern zusätzlich abgeschottet.

In Verbindung mit der Beschlußfassung des 11.06.0 Bebauungsplanes „Mariatroster Straße – Föllinger Straße“ soll auf Grund der Erfüllung der Aufschließerfordernisse, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließergebiet“ für die Flächen, welche durch den Bebauungsplan als „Baugebiet 1“ erfasst sind, aufgehoben werden.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes 2 erfolgt über die Föllinger Straße bzw. über die Mariatroster Straße (über Baugebiet 1).

Von der Föllinger Straße aus wird die Erschließungsstraße als Privatstraße mit einer Breite von 6,50 m (5,0 m Fahrbahn, 1,50 m Gehsteig entlang der südöstlichen bzw. südwestlichen Straßenseite) geführt.

Der Zufahrtsweg (Privatweg) zur vorgesehenen Reihenhausbebauung erhält eine Breite von 4,0 m und ist als Notzufahrt gedacht.

Die Erschließung des Baugebietes 1 (Fa. Hofer KG) erfolgt über die Mariatroster Straße in Form eines Öffentlichen Interessentenweges. Auf Grund dieser Festlegung ist in weiterer Folge auch die Anbindung der Grundstücke Nr. 274 und 275 der KG. Graz Stadt-Fölling möglich. Der Öffentliche Interessentenweg ist mit einer Breite von 8,25 m ausgebildet (1,50 m Gehsteig, 6,0 m Fahrbahn, 0,75 m Asphalttrand und Bankett).

Die Parkplatzzufahrt des geplanten Hofer-Marktes wird dabei gemeinsam mit der Erschließung des nordöstlich geplanten Park & Ride-Standortes erfolgen. Von der Magistratsabteilung 10/8 – Verkehrsplanung und dem Land Steiermark FA 18A Gesamtverkehr und Projektierung, wurde die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich des Hubert-Hoffmann-Ringes, als leistungsfähigste und kostengünstigste Variante vorgeschlagen, die nun zur Anwendung kommen soll.

Projektdateien liegen derzeit als Entwurf vor. Korrekturen im Bereich der Größe der Grünflächen im Kreuzungsbereich des Baugebietes 1 sind möglich und den jeweiligen straßenrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Eine Bushaltestelle inklusive Gehsteig ist dabei auf Höhe des Hofer-Marktes geplant. Dafür ist innerhalb des Bauverfahrens eine Fläche von ca. 200 m² unentgeltlich abzutreten.

Derzeit besteht in diesem Abschnitt der Mariatroster Straße noch keine konkrete Planung für die Errichtung eines Gehsteiges (es liegt der Entwurf einer Planung vom Büro IKK vor). Ein Ausbau an der Mariatroster Straße, einer Bundesstraße (B-72), ist durch das Land Steiermark zu betreiben.

Laut Fachabteilung 18A der Steiermärkischen Landesregierung Gesamtverkehr und Projektierung, soll im Zuge eines vorgeschlagenen Ausbaues der Kreuzung auf Höhe des Hubert-Hofmann-Ringes mit einem Kreisverkehr eine nordseitig geführte fußläufige Verbindung zwischen der Föllinger Straße und dem GH Gruberwirt untersucht werden (eine derartige Planung wurde bereits vom Büro IKK im Kreisverkehrsprojekt mit aufgenommen).

Die Föllinger Straße erhält eine Breite von 9,0 m (6,0 m Fahrbahn und beidseitiger Gehsteig). Die erforderliche Grundstücksfläche von ca. 125 m² ist zur Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich und ist im Zuge des Bauverfahrens abzutreten.

Die erforderlichen PKW-Abstellplätze für das Baugebiet 2 sind auf den jeweiligen Bauplätzen der Einfamilienhäuser (2 PKW je Bauplatz) vorzusehen.

Die PKW-Abstellplätze im Bereich der Zufahrt zur Reihenhausbebauung sind senkrecht zur Fahrbahn in Carports (ca. 16 PKW-Stellplätze) untergebracht. Freie Abstellplätze (ca. 3 PKW-Stellplätze) sind entlang dieser Zufahrtsstraße vorgesehen.

Der Parkplatz der Fa. Hofer KG fasst ca. 120 Kundenparkplätze.

5.2 Bebauung

Der 11.06.0 Bebauungsplan ermöglicht gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten maximalen Bebauungsdichte von 0,3 und entsprechend dem Gebietscharakter in erstere Reihe zur Mariatroster Straße ein Gewerbeobjekt (Fa. Hofer KG), in weiterer Folge Wohnbebauungen.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzföhrung festgelegt. Dabei wurde das vorgelegte Gestaltungskonzept berücksichtigt.

Nachdem seitens der Grundstückseigentümer außer für die Errichtung des Hofer-Marktes keine Absichtserklärungen vorliegen, wurde von einer weiteren Parzellierung abgesehen.

Senkrecht zur Mariatroster Straße wird der Gewerbebau der Fa. Hofer KG positioniert. Dies entspricht auch der Baukörperstellung ähnlich großer Gebäude in der näheren Umgebung.

Der Zulieferungsbereich ist durch eine Lärmschutzwand von den nordwestlichen Grundstücken abgeschottet.

Am Beginn des Hanges ist eine Wohnbebauung in Form einer 2-geschossigen Reihenhausbauung vorgesehen, dahinter im steileren Hangverlauf Einfamilienhäuser. Die Bauungen sollen entsprechend der Strömungsrichtung des Kaltluftabflusses, also Nordwest-Südost ausgerichtet werden.

Um eine vernünftige städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches zu gewährleisten, werden für die Bauführung gewisse Rahmenbedingungen festgelegt.

Im Planungsgebiet entsprechen die Gebäudehöhen den vorzufindenden Bauungen.

5.3 Grünraumgestaltung

Die Baumpflanzungen wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer im § 9 der Verordnung festgelegt.

Straßenbegleitend sind sowohl entlang der Mariatroster Straße, als auch entlang der Föllinger Straße und der Aufschließungsstraße die Pflanzungen von Baumreihen mit Laubbäumen geplant.

In zentraler Lage ist eine „Obstbaumwiese“ als Gemeinschaftsfläche zu finden. In den Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Die Carports im Bereich der Reihenhausbauung sollen entsprechend eingegrünt werden.

Der Parkplatz der Fa. Hofer KG wird mit zahlreichen Baumpflanzungen versehen.

Eine Lärmschutzwand an der nordwestlichen Grundgrenze wird von dieser mindestens 1,0 m abgesetzt errichtet und beidseitig mit Rankgewächsen begrünt.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 31.004 m².
Baugebiet 1: gewerbliche Nutzung Fa. Hofer KG; 10.500m²
Baugebiet 2: Wohnbebauungen; 20.504 m²
Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“
Bebauungsdichte: max. 0,3
Bebauungsgrad: max. 0,25
Gebäudehöhe: max. 7,5 m

Baupotential laut Bebauungskonzept von Frau Arch. DI Binder:
Baugebiet 1: Gewerbeobjekt der Fa. Hofer KG
Baugebiet 2: ca. 22 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (2-geschossige „Würfelhäuser“) und ca. 9 Wohneinheiten in zwei 2-geschossigen Reihenhäusern.

7. Allgemeines

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

Der 11.06.0 Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Beilagen:

- Gestaltungsentwurf für den 11.06.0 Bebauungsplan von Frau Arch. DI Binder

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)