

A 14–K-919/2006

Graz, am 6.3.2009

Dok: Bpl 15_05_0A_Erl

Artés

15.05.0 Bebauungsplan
KROTTENDORFER STRASSE
Aufschließungsgebiet 10.01
15.Bez., KG. Wetzelsdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18.11.2006 ersucht der Eigentümer der Liegenschaft GstNr. 294/1 (ca. 9.845 m² brutto) der KG Wetzelsdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Grundstück Teil des Aufschließungsgebietes 10.01.

Dieser im Planwerk durch ein Symbol erkenntlich gemachte Gültigkeitsbereich in einer Größe von ca. 16.281 m² ist im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet Nr.:10.01 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für das Grundstück des Antragstellers wurde in mehreren Gesprächen mit dem Eigentümer und dem Architekturbüro DI. Kaltenecker die Baumassenverteilung diskutiert.
- Für das gesamte Aufschließungsgebiet ist ein Bebauungsplan zu erstellen. Daher wurden über den in Arbeit befindlichen Bebauungsplan alle Grundeigentümer informiert und zu mehreren Gesprächen geladen um ihre Vorhaben bekannt zu geben.
- Zwischenzeitlich liegen für den Großteil des Grundstückes des Antragstellers ein konkretes Baumassenverteilungskonzept und für die anderen Bereiche nur grobe Vorstellungen der Baumassenverteilung vor.

In Abstimmung mit anderen Fachabteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes ergänzt. Dabei wurde die städtebauliche Weiterentwicklung so durchdacht, dass einerseits eine Durchgrünung sichergestellt wird und andererseits dem Flächenwidmungsplan entsprochen werden kann.

Die Baugrenzen ermöglichen die Errichtung von mit dem Konzept vergleichbaren terrassenartigen Mehrfamilienwohnhäusern bis zur Errichtung einzelner Einfamilienwohnhäuser. Auf die Randlage (Übergang zum Grüngürtel) und die extreme Hangsituation wurde eingegangen.

Folgende Unterlagen wurden seitens des Antragstellers vorgelegt:

- Gutachten einer Bodenuntersuchung von DI. Zach Robert
- Diverse Pläne über die Eigentumsverhältnisse
- Höhenschichtenlinien (Aufnahme)
- Baumassenverteilungskonzept im Maßstab 1:500 der Immoton für das gesamte Aufschließungsgebiet (Arch. D.I. Kaltenegger)

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.:10.2.4 („Wohngebiet geringer Dichte“) für diese Zone:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung
- Beachtung des Gebietscharakters

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden diverse inhaltliche Grundlagen abgeklärt und folgende Stellungnahmen eingeholt:

- A 10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung
- A 10/1 – Straßenamt
- A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer

Um etwaige zwischenzeitliche Planungen der Fachämter einfließen lassen zu können, wurden die Fachaussagen informell auf ihre Aktualität hin überprüft.

Aufgrund der Hangsituation wurden die seitens des Eigentümers vorgelegten bodenmechanischen Gutachten vom zuständigen Sachverständigen begutachtet (Stellungnahme vom 19.5.2008).

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 2.7.2008 über die beabsichtigte Auflage des 15.05.0 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 16.7.2008.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.9.2008 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 17.7. bis 3.10.2008 langten Einwendungen von Liegenschaftseigentümern des Aufschließungsgebietes, angrenzenden Eigentümern und weiteren betroffenen Personen sowie Einwendungen anderer Fachämter und der Stmk. Landesregierung ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 15.05.0 Bebauungsplan Krottendorfer Straße in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

- § 4 (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinsen für Hauptgebäude und Nebengebäude sowie Carport festgelegt.

- § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

(1) Es werden folgende maximale Höhen festgelegt:

Für den Bereich westlich der Bezugslinie:

Gebäudehöhe: (Traufe - Dachsaum)	Gesamthöhe: (Firsthöhe bei geneigten Dächern)
max. 7,50m	max. 9,00m

Für den Bereich östlich der Bezugslinie:

Gebäudehöhe: max. 10,50m	Gesamthöhe: max. 12,00m
-----------------------------	----------------------------

Für Nebengebäude sowie Carport:

max. 3,00

-§5 (5) Für die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen gelten folgende Ausnahmen:

- Dächer sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 36° zulässig

- Dächer müssen bei einer Neigung von 15° bis 36° nicht begrünt werden.

- § 6 (2) Nebengebäude sowie Flugdächer sind nur innerhalb der Baugrenzlinsen bis zu einem Ausmaß von maximal 40 m² zulässig.

(3) Bei Gst. Nr. 294/1 dürfen die jeweiligen Baukörper nicht breiter als 13m sein.

- § 7 (2) Erweiterungen sind für die Bestandsobjekte Krottendorfer Straße Haus Nr.: 4; 6 und 10 unter Beachtung des Stmk. Baugesetzes 1995 im folgenden Ausmaß möglich: Allseits verglaste Wintergärten sowie Loggien oder Balkone bis zu maximal 5,0m über die Bestandsaußenmauern hinausgehend und in der maximalen Höhe des höchsten Punktes des jeweiligen Objektes.

- § 9 (5) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk („P“ - ungefähre Lage)
 - mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasensteinen o. ä. – dies gilt nicht für Kfz-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung)
- §10 (6) Die parallel zur Krottendorfer Straße zu pflanzende Laubhecke ist eine Schnitthecke, entlang der Privatwege eine Naturhecke.
(8) Geländeveränderungen (Anschüttungen und Abgrabungen zusammengerechnet sind nur im gebäudenahen Bereich (max. 3,0m breite Zone) bis zu einer Höhe von 1,50m und einer Neigung von höchstens 2:3 (H:L) zulässig.

PLANWERK:

- Die Baugrenzlinien auf Gst.Nr.: 294/1 wurden geringfügig nach Süden verschoben und die Breite der bebaubaren Flächen von 14m auf 16m erhöht.
- Die nördliche Baugrenzlinie für Gst.Nr.:294/4 verläuft entlang der zukünftigen Grundgrenze.
- Die Zufahrts – bzw. Bereiche für KFZ -Abstellflächen wurden leicht modifiziert.
- Die Gestaltung der Freiflächen mit Bepflanzung wurde aufbauend auf die nun vorliegenden Fachaussagen abgeändert.

Aufgrund der sich durch eine Einwendung des Antragstellers ergebende tw. Verschiebung - Veränderung von Baugrenzlinien musste eine Teilanhörung der möglicherweise negativ davon beeinträchtigten Nachbarn und den zuständigen Ämtern durchgeführt werden.

Alle weiteren Änderungen entsprechen den Einwendungen positiv und haben keine Rückwirkung auf Dritte.

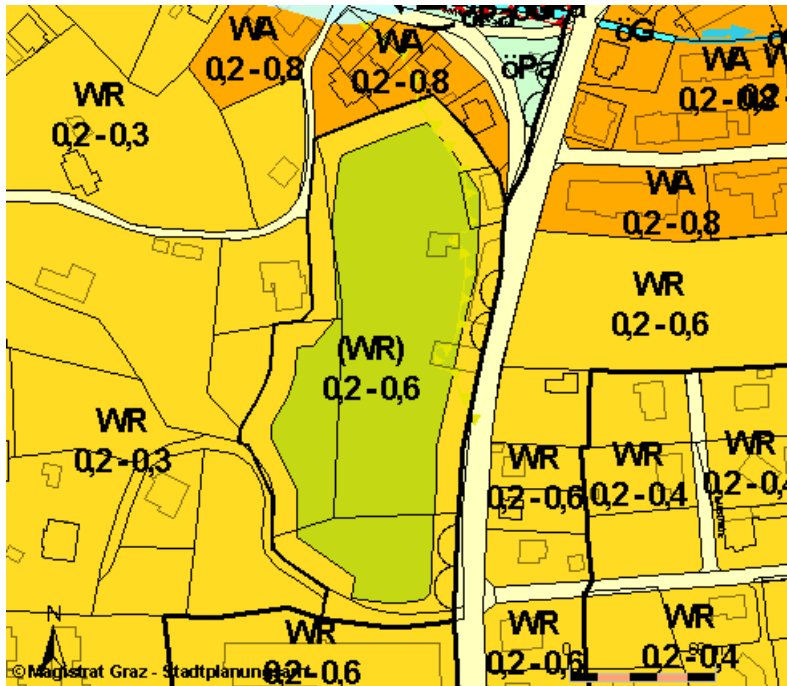
3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca.16.281m² brutto lt. digitaler Ermittlung auf.

Derzeit steht es im privaten Eigentum unterschiedlicher Personen.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept: „Wohngebiet geringer Dichte“
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz::
Baulandkategorie: „Reines Wohngebiet - Anschließungsgebiet 10.01“;
Bebauungsdichte: 0,2 – 0,6

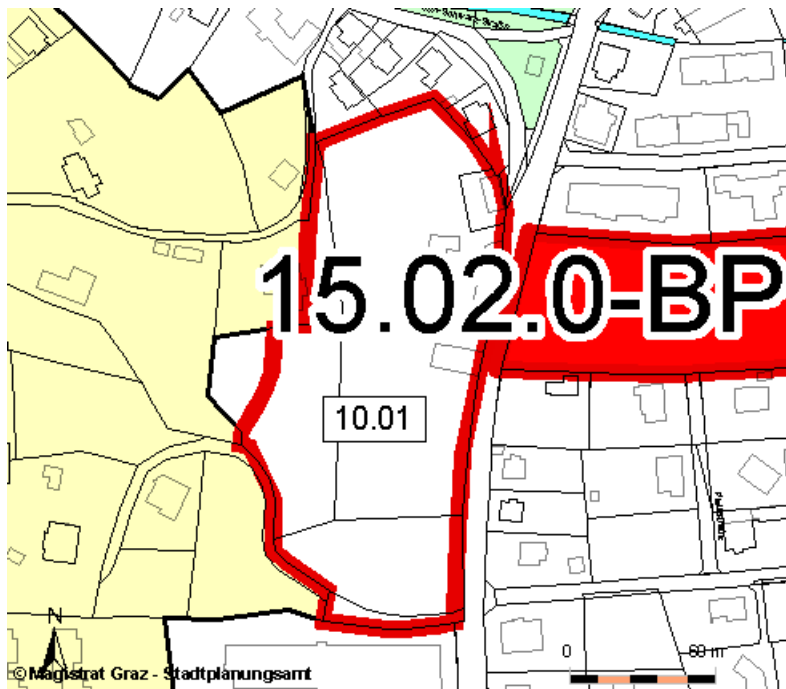


Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Das Aufschließungsgebiet ist grün mit einer gelben Symbolfläche umrandet und mit der zukünftigen Ausweisung „(WR) 0,2 – 0,6“ bezeichnet. Die das Aufschließungsgebiet östlich streifenförmig gezeichnete gezackte Linie stellt die Grenze der gelben Gefahrenzone dar.

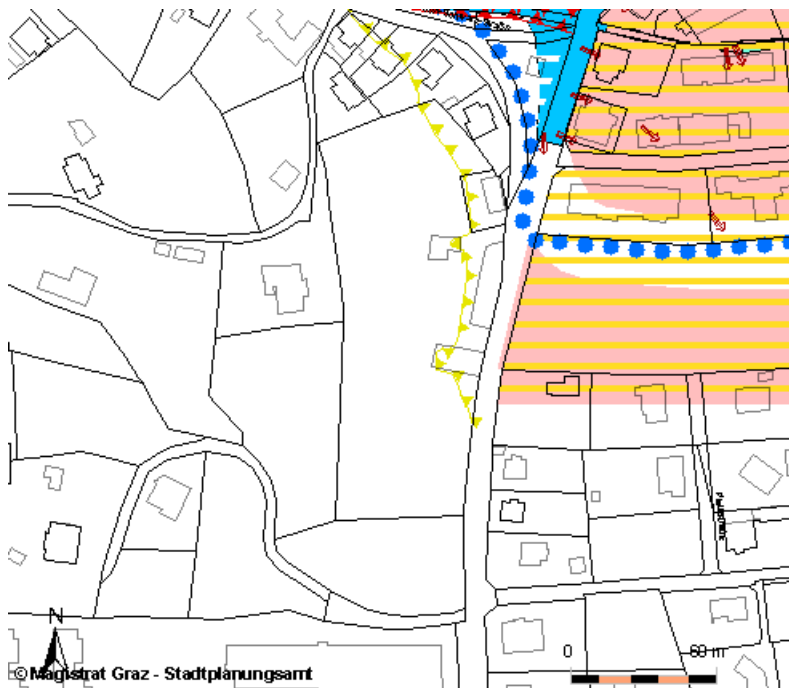
Die entlang der Krottendorfer Straße verlaufende Symbolik mit je 2 zum Hang hin orientierten Halbkreisen stellt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dar.

- Lage im Landschaftsschutzgebiet
- Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan): Siehe Pkt 3.
- Deckpläne; Karten
Deckplan 1 : **Bebauungsplanpflicht** zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



Ausschnitt aus dem Deckplan 1 - Baulandzonierung – Teil des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz. Der bebauungsplanpflichtige Bereich ist mit einer roten Linie umrandet und mit der Aufschließungsnummer 10.01 bezeichnet. Die westlich angrenzende gelbe Fläche stellt den anschließenden Grün-gürtel dar. Die östlich gelegene schmale dunkelrote Fläche symbolisiert den bereits erstellten rechtswirksamen Bebauungsplan 15.02.0.

Deckplan 3 - Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche



Im Deckplan 3 sind die Überflutungsbereiche und die nicht eindeutig abgrenzbaren Gefährdungs- und Ausuferungsbereiche dargestellt. Die gelbe Gefahrenzone gemäß Wildbachverbauung ist ersichtlich gemacht.

Räumliches Leitbild

Südlich: Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung (7)

Nördlich: Straßenrandbebauung am Stadtrand und an Einfahrtstraßen mit zentralörtlicher Funktion (4)

Verkehrslärmkataster

Entsprechend des Grazer Lärmkatasters - Verkehrslärm 2000 (Umweltamt) weist die Krottendorfer Straße bzw. die Josef-Schwarz-Straße in 1 m Entfernung zur Straßenachse einen $L_{A,eq}^1$ von 65 dB am Tag bzw. 55 dB bei Nacht auf.

Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Krottendorfer und südlich der über mehrere Straßen geführten Kreuzung Steinberggasse – Josef-Schwarz-Straße – Krottendorfer Straße.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden und Nordosten: Es grenzen Wohngebiete an, die als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Maximaldichte bis 0,8 ausgewiesen sind.

Östlich der Krottendorfer Straße: Das „Reine Wohngebiet“ mit einer Maximaldichte bis 0,6 ist mit Wohnbauten unterschiedlicher Volumina bebaut.

An der südlich angrenzenden Liegenschaft ist im ebenfalls als „Reines Wohngebiet“ mit einer Maximaldichte von 0,6 ausgewiesenen Bereich ein Wohnheim mit einem bis zu punktuell 3,5-geschossig wirkenden Erscheinungsbild bestehend.

Der ab der Krottendorfer Straße besonders steile Osthang ist weiter westlich und in den höher gelegenen Bereichen als „Reines Wohngebiet“ mit 0,2 – 0,3 ausgewiesen. Dort befindet sich auch großteils eine weit offene Einfamilienhausbebauung.



Ausschnitt aus dem
Luftbild der Befliegung
von 2004

Topographie / Baumbestand / Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist ein sehr steiler Hang. Die Höhenschichtenlinien wurden vom Geodäten des Antragstellers beigebracht und dem Bebauungsplan zugrundegelegt. Gemäß dem Höhenschichtenlinienplan bewegen sich die absoluten Höhen von ca. 372,5m (südöstlichste straßennahe Zone der Krottendorfer Straße) bis zu ca. 395m (= ca. 22,5m) im nordwestlichen Bereich des bestehenden Privatweges.

Wie vor Ort bzw. über die Luftbildauswertung erkennbar, ist derzeit ein intensiv bewachsener und hoher Baum-, Buschstreifen entlang der dem Hang hinauf-führenden Privatstraße Gst.Nr.:280 und im südlichen Bereich der Krottendorfer Straße vorhanden. Am Grundstück selbst bestehen mehrere, teilweise sehr markante Laubbäume.

Gemäß der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer ist (sinngemäßes Zitat):

- 1.) Auf den Erhalt und die Verbesserung der Grünraumstrukturen in Form einer Mindestdurchgrünung mit Bäumen entlang der Hupterschließung zu achten.
- 2.) Ein ausreichend breiter Baumstreifen an der Krottendorfer Straße vorzuhalten.
- 3.) Die Entwicklung für private und siedlungsöffentliche Freiräume zu ermöglichen.
- 4.) Mit der bestehenden Geländemodellierung – Böschungen ist sorgsam umzugehen und Einschnitte bzw. Aufschüttungen sind möglichst gering zu halten.

Im straßennahen Bereich existieren zwei ältere Wirtschaftsgebäude, die im Falle einer Bebauung von Gst.Nr.: 294/1 entfernt werden sollen. Weiter nördlich befindet sich ein Einfamilienwohnhaus mit der Hausnummer 6, das bewohnt ist.

Das Objekt nahe der Josef-Schwarz-Straße wird zurzeit für Wohnzwecke renoviert. Die zwei Wohnhäuser können im Rahmen des rechtmäßigen Bestandes genutzt werden. Die Möglichkeit von untergeordneten Erweiterungen ist im Verordnungstext festgelegt.

Umwelteinflüsse

Siehe bestehende Planungsgrundlagen – Zitat Verkehrslärmkataster.

Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell für die Nutzungsart ausreichend erschlossen.

Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die zu verbreiternde Krottendorfer Straße bzw. die Einbahn der Josef-Schwarz-Straße. Weiters dient der bestehende und großteils zu verbreitender Privatweg der Erschließung der Grundstücksnummer 294/3.

Die Sicherung des Anschlusses an das übergeordnete Straßennetz über die Einbahn der Josef-Schwarz-Straße liegt durch eine privatrechtliche Vereinbarung, abgeschlossen zwischen Herrn Erich Pertl, Frau Claudia Pertl und der Firma Immo-west vom 21.6.2007 mit einem angeschlossenen Lageplan vor. Die Verbreiterung des südlichen Privatweges entsprechend dem Ausmaß der baulichen Nutzung ist im Fall eines Bauverfahrens auf 294/3 der Baubehörde nachzuweisen.

Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist durch die ca. 500 m entfernte Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 7 und diverse in der Steinbergstraße verkehrenden Lokalbusse gesichert.

Ver- und Entsorgung

Das Kanalbauamt stellt Folgendes fest (Zitat):

Die Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Schmutzwasserkanäle, die sich in der Krottendorfer Straße sowie im Seitenweg der Krottendorfer Straße Grst.Nr: 280 befinden, zu erfolgen.

In diese Kanäle dürfen nur Schmutzwässer eingeleitet werden. Sämtliche Regenwässer sowohl von den Dachflächen als auch von den Parkflächen und alle Drainagewässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderwärtig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung, Nutzung usw.).

In der Stellungnahme des Straßenamtes wird hingewiesen, dass sich das Aufschließungsgebiet 10.01 im weiteren Schongebiet zum Schutz des Wasserwerks Feldkirchen befindet. Das bedeutet, dass Baumaßnahmen unter zwei Meter die Entsorgung der Meteorwässer und die Verbringung der Niederschlagswässer von Verkehrs- und Parkplatzflächen bewilligungspflichtig sind. Die Bebaubarkeit ist abhängig von den Bodenuntersuchungen.

Weiters wird in wasserbautechnischer Hinsicht auf die Hangwasser- wie auch die Schichtwasserproblematik hingewiesen. Eine Versickerungsmöglichkeit wurde mittels Bodengutachten nachgewiesen. Die Planung der Rückhaltungsmöglichkeiten der Meteorwässer wurde vorgelegt.

Seitens des zuständigen Sachbearbeiters des Straßenamtes wurden die zusätzlichen Unterlagen geprüft und als für den Bebauungsplan ausreichend befunden.

Vor Einreichung bei der Wasserrechtsbehörde ist die Stellungnahme des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans und des Wasserwerkes einzuholen.

Die aus wasserrechtlicher Sicht erforderliche Freihaltung der Retentionsflächen von Leitungen geht aus der Ergänzung der Stellungnahme des SV DI Zekoll hervor, die im Anschluss sinngemäß zusammengefasst zitiert wird:

Dachwässer werden entweder zuerst über Kanäle gesammelt und danach in einem Speicher-Rigolsystem versickert oder gleich in Sickerrigole eingeleitet. Die Oberflächenwässer der Straßen und Parkplätze sollen gespeichert und anschließend über eine Humusmulde verrieselt werden. Dafür wird an der Nordseite eine eingetiefte Wiesenfläche und an der östlichen Grundgrenze ein Grünstreifen als Riesenmulde angelegt.

Die zufließenden Hangwässer werden auf der Westseite des Grundstückes über eine Hangmulde gesammelt, abgeleitet und versickert. Ebenso sollen anfallende Schichtwässer an der Rückseite der Tiefgarage gesammelt und ebenfalls versickert werden.

Durch die beschriebenen Maßnahmen ist gewährleistet, dass es zu keinen unzumutbaren Auswirkungen auf öffentliche und Nachbargrundstücke kommt.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 10.01 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßiger gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

6.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete und stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber den Industrie- und Gewerbegebieten.

ad a) Die innere Erschließung ist mittels Verbreiterung der Krottendorfer Straße auf 12,00 m und den Privatwegen bzw. Verbreiterung des bestehenden Privatweges für die dem Bebauungsplan entsprechende Baumassenverteilung sichergestellt.

ad b) 4) Die geordnete Siedlungsentwicklung wurde unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der Möglichkeit der Erschaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse und Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

ad b) 6.) Auf die potentielle Lärmbeeinträchtigung von der Krottendorfer Straße wurde durch die Baumassenverteilung reagiert. Zudem sind aufgrund der Höhenentwicklung im Zusammenhang mit einer architektonischen – grundrisslichen Reaktion ausreichende Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Die Aufschließungserfordernisse sind aus folgenden Gründen erfüllt:

- Die innere Erschließung im Norden ist durch eine Vereinbarung bezüglich der Zufahrt über Liegenschaft 332/6 erfüllt.
- Die Zufahrt zu Grundstück 294/3 ist über die Verbreiterung des Privatweges im Bauverfahren im Ausmaß der Nutzung zu regeln.
- Die geordnete Siedlungsentwicklung und die Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke sowie die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind durch die Inhalte des Bebauungsplanes sichergestellt.
- Auf die lt. Verkehrslärmkataster mögliche Belastung von einem $L_{A,eq}^1$ von 65 dB am Tag bzw. 55 dB bei Nacht kann mit der Baukörpererstellung und sonstigen ergänzenden technischen Maßnahmen ausreichend reagiert werden. (Baugrenzenführung / Baukörperstellung; Lärmschutzfenster)

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 15.05.0 Bebauungsplanes Krottendorfer Straße wird gemäß § 23 Abs. 3 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 - 7 der VO)

Innerhalb der Baugrenzen sind alle Bauweisen möglich, um nicht eventuelle Teilungsabsichten zu verhindern. Die den Gebietscharakter entsprechende prinzipiell offene Bebauung ist trotzdem durch die Lage der Baugrenzen sichergestellt.

Die lt. Flächenwidmungsplan max. zulässige Bebauungsdichte von 0,6 ist bezogen auf die jeweilige Nettobauplatzfläche nicht überschreitbar. Somit kann der Übergang vom Bebauungsdichtewert 0,8 (tw. nord-nordöstlich angrenzend) bzw. 0,6 (östlich der Krottendorfer Straße) zum „Reinen Wohngebiet“ 0,3 (westlich des Aufschließungsgebietes) gewährleistet werden.

Die Baugrenzlinien ermöglichen in Zusammenspiel mit den Gebäudehöhen und den Bebauungsgrad das Gestaltungskonzept gebietskonform umzusetzen.

Dabei entsteht eine spannungsvolle Baumassenverteilung von möglichen 2- bis östlich punktuell aus den Hang bis zu 3-Geschossen herausragenden Bebauung mit hochwertigen Wohn- und Freiräumen. Zu den kleinstrukturierten höher gelegenen Einfamilienwohnhäusern sind meist die schmalen Giebelseiten hin orientiert.

Auch straßenseitig ist durch die immer wieder kehrende Unterbrechung der bebaubaren Bereiche mittels Grünzonen ein dem Gebietscharakter und der Lage im Landschaftsschutzgebiet entsprechendes Straßenbild gesichert.

Damit fügt sich die Baumasse in den Bestand ein, ohne auf ihre Eigenständigkeit einer zukunftsorientierten städtischen Entwicklung zu verzichten. Durch die Ergänzungen in der Verordnung ist nun die Variabilität bezüglich der Dachformen bei Wohnhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten ergänzt worden.

Die Baugrenzlinien nehmen bestmöglich Rücksicht auf die Ersichtlichmachung des Flächenwidmungsplanes der „Gelben Gefahrenzone“ gemäß Gefahrenzonenplan Graz (Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung - Erlass des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft vom 20.3.2001).

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die gegenüber der standardisierten Gebäudehöhen (Traufe - Dachsaum) um 1,50m erhöhten Maximalwerte sollen eventuell erforderliche Brüstungsmauern für Dachterrassen, eine intensive Flachdachbegrünung bzw. eine Reaktion auf die steile Hanglage für die talseitigen Höhen ermöglichen. Die Gesamthöhen (Firsthöhe bei geneigten Dächern) gemäß § 4 Ziff. 31 Stmk. BG entspricht dem um 1,50m erhöhten Maß in Anlehnung an die Begriffsbestimmung der Geschosse bei der Abstandsregel des Baugesetzes.

Die aufgrund von Einwendungen ergänzte Möglichkeit von Nebengebäuden sowie Carports beschränkt sich auf die durch Baugrenzlinien als bebaubare Bereiche bezeichnete Zonen. Damit wird das Verhältnis bebaubarer Bereich und Freifläche nicht negativ beeinträchtigt.

Um den Übergang von der östlich teilweise höheren Bebauung zu der westlich gelegenen meist zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten, wurde eine Höhenstaffelung westlich und östlich der im Plan eingetragenen Bezugslinie vorgenommen.

Die Begrünung der Dächer (ausgenommen § 5 Abs 5 – Dächer bei Wohngebäuden mit max. 2 Wohneinheiten von 15 bis 36^o) sowie das Verbot der Errichtung von offenen Laubengänge dient zur Integration der zukünftigen Baukörper in den Gebietscharakter.

Die vier innerhalb der Liegenschaft bestehenden Objekte weisen unterschiedliche bauliche Qualitäten auf. Die südlich und straßennahe gelegenen, etwas auffällig wirkenden Wirtschaftsgebäude würden in mehrfacher Weise dem Inhalt des Flächenwidmungsplanes bzw. Bebauungsplanes widersprechen: Teile der Gebäude liegen innerhalb der gelben Gefahrenzone und vor der Straßenfluchtlinie. Zusammen mit der neuen Bebauung würde eine zu dichte Baumasse entstehen und die Straßenbreite nicht den zukünftigen Erfordernissen entsprechen.

Zwischenzeitlich sind mögliche Bauplätze im Bebauungsplan eingetragen. Im Einzelverfahren können jedoch unter Beachtung der Inhalte des Bebauungsplanes seitens der Eigentümer auch andere Bauplätze gewählt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 8 u. 9 der VO)

Diverse Stellungnahmen bzw. mehrere Besprechungen mit der Verkehrsplanung bzw. dem Straßenamt sind Grundlage der Rahmenbedingungen. Zufahrtswege sind auf zukünftige, variable Baulandverwertungen abgestimmt. Sowohl die Nutzung für Mehrfamilienwohnhäuser als auch für Einfamilienwohnhäuser ist denkbar.

Die im Plan eingetragene, dem öffentlichen Gut Krottendorfer Straße hinzuzufügenden Flächen sind seitens der Stadt im öffentlichen Interesse zu übernehmen. Die Errichtung der Privatwege bzw. nutzungsgemäße Verbreiterung ist im Rahmen des jeweiligen ersten Bauverfahrens vorzunehmen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Pkw-Abstellplätze sind innerhalb der mit P bezeichneten Bereiche als freie Abstellplätze möglich. Alle anderen Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder einer anderen in die Hauptgebäude bzw. vollständig in das Gelände integrierten Form unterzubringen.

Die gegenüber dem Stmk.BG erhöhte Mindestanzahl der PKW-Stellplatzanzahl pro Wohneinheit auf 1,8 (bzw. bei Einfamilienhäuser auf 2) entspricht dem Inhalt eines externen Fachgutachtens (IBV – DI Kurt Fallast)

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 10 der VO)

Es wird den städtebaulichen Zielen sowie dem Fachguten der Abteilung für Grünraum und Gewässer bestmöglich entsprochen. Die zwischenzeitlich erfolgten ergänzenden Stellungnahmen der Fachabteilung fließen in die endgültige Grünraumgestaltung bestmöglich ein. Die angeführten Punkte resultieren im Wesentlichen aus den Inhalten der Richtlinie der Freiraumplanerischen Standards. Ein intensiv durchgrüntes Wohnhausgebiet wird damit sichergestellt. Die detaillierten fachlichen Begründungen zu den einzelnen Themen sind den Freiraumplanerischen Standards zu entnehmen.

8. SONSTIGES

(siehe dazu § 11 der VO)

Vor allem im Zusammenhang mit der sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet sind Vorschriften, die Einfriedungen betreffend, zu beachten.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz und ist durch den Höhenschichtenlinienplan des Geodäten ergänzt.

Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Freiflächen- u. Grünraumgestaltung in schwarzer und grüner Farbe dargestellt sind.

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

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen bzw. im Internet unter www.graz.at/bebauungsplanung einzusehen sein.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)



Auszug Microsoft Virtual Earth; Befliegung Okt. 2007, Blick in Richtung Norden



Auszug Microsoft Virtual Earth; Befliegung Okt. 2007, Blick in Richtung Westen