

A 14-K-798/2003-18

Graz, am 03.03.2004

08.06\A.Jandl Weg\Erl-Be

Raj

08.06 Bebauungsplan

”Anton Jandl Weg“

Aufschließungsgebiet 12.09

VIII. Bez., KG. Graz Stadt – Messendorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGEN

1. Ausgangslage

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

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

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

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

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

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

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

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

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

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

Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

a) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz

Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

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

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

3. Bestandssituation

3.1 Großräumige Lage:

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

3.2 Kleinräumige Umgebung - Topographie

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

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

4. Bebauung - Gebietscharakter

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

5. Verkehrsmäßige Erschließung

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

6. Ver- und Entsorgung

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

7. Infrastruktur

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

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

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

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

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Verkehrsanlagen

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

8.2 Bebauung

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

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

Verkehr:

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

Infrastruktur:

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

Grünraum:

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

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

9. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 23.750 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bauplätze: 1 - 3

Bebauungsdichte: max. 0,4

Bebauungsgrad: max. 0,3

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

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

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

Geschossanzahl – Bauplatz 1: 2 Geschosse

Geschossanzahl – Bauplatz 2 und 3: 2 - 3 Geschosse

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)