

A 14\_012639\_2009\_14

Graz, am 10.09.2009

**03.18.0 Bebauungsplan**  
**„Charlottendorfgasse - Südteil“**  
III. Bez., KG. Geidorf

Wi/Wi

## **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Das gesamte Planungsgebiet des Bebauungsplanes weist eine Größe von 18.610 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen. Der Gebietsbereich liegt auch im Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für diese Flächen die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen u.a. folgende Planungen und Stellungnahmen vor:

- Gestaltungs-Konzept für 6 Einfamilienhäuser; Lageplan 1:500;  
Arch. DI Rolf Seifert

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Dazu wurden u.a. Stellungnahmen eingeholt beziehungsweise Gespräche geführt mit der Abteilung für Verkehrsplanung, dem Amt für Grünraum und Gewässer, dem Straßenamt, dem zuständigen Techniker für Wasserrechtsangelegenheiten und dem Kanalbauamt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung in einem „Reinen Wohngebiet“ mit dem Charakter eines Villenviertels in weit offener Bauweise.

## 2. Verfahren

**Der 03.18.0 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 09.07.2009 bis zum 20.08.2009 öffentlich aufgelegt.**

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

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Es langten zwei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Von den Nachbarn kam keine Einwendung.

Die beiden Einwendungen konnten zum Großteil klargestellt werden. Der Bebauungsplan hat sich gegenüber dem Auflageplan nicht geändert.

## 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 18.610 m<sup>2</sup> auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.
  - Flächenwidmungsplan – 2002  
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3“ festgelegt.
  - Deckplan 1 (Baulandzonierung)  
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
  - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche)  
Nicht betroffen
  - Karte 1 (Abwasserentsorgung)  
Bauland – kanalisiert

- Karte 3 (Energieversorgung)  
Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich des Rosenberges.

Der nähere Gebietsbereich wird durch die Charlottendorfgasse, welche zur Körblergasse führt, erschlossen.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Hier befinden sich ein Waldgebiet.

Im Osten:

Im Osten befinden sich die Charlottendorfgasse und Einfamilienhäuser („Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,3).

Im Süden:

Hier befinden sich Einfamilienhäuser („Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,3) und die Körblergasse.

Im Westen:

Hier befindet sich eine Parkfläche mit einer Schule.

Im Südwesten:

Hier befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (0,2 – 0,6).

- Topographie/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine zum Großteil unbebaute Wiese mit einigen Bäumen dar, welche gegen Südwesten abfällt. Im Norden des Areals befindet sich das Einfamilienhaus Charlottendorfgasse 23a.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Körblergasse.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Charlottendorfgasse. Diese mündet im Süden in die Körblergasse.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Charlottendorfgasse.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,3. Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl原因en festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Dabei wurde das von Architekt DI Rolf Seifert vorgelegte Gestaltungskonzept geprüft, gemeinsam weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Bebauung zeigt eine weit offene Bebauung mit 6 Einfamilienhäusern, die sich rund um eine Grünfläche mit Biotop gruppieren.

Die Gebäudehöhen sind entsprechen jenen der umgebenden Bebauung. Die Bebauungsdichte von maximal 0,3 ist dabei einzuhalten.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Die Zufahrt erfolgt zum einen von der Charlottendorfgasse im Südosten, und zum anderen über eine Stichstraße der Körblergasse im Nordwesten.

In der südöstlichen Zufahrt sind auch Schmutzwasserkanäle gelegen.

Bei der Anlage der beiden Zufahrtsstraßen wird das bestehende Gelände leicht modelliert.

#### **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Die Festlegungen im Bebauungsplan betreffen Baumpflanzungen, die Begrünung von eventuellen Flachdächern und diverse Vorschriften hinsichtlich der Bepflanzungen.

Durch eine Durchgrünung der Bauplätze und eine Begrünung der Dächer (bei eventuellen Flachdachausbildungen) kann eine Einbindung der Baukörper in den Gebietsbereich und in das Straßen- und Ortsbild erreicht werden.

#### **7. ALLGEMEINES**

- Der 03.18.0 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.

- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Mit Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und liegt im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)