

A 14\_012639\_2009\_14

Graz, am 10.09.2009

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

Wi/Wi

Der Gemeindeumweltausschuss  
und Ausschuss für Stadt-, Ver-  
kehrs- und Grünraumplanung:

### Beschluß

Frau/Herr GR:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehr-  
heit gem. § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:  
29  
Zustimmung von mehr als 2/3 der  
anwesenden Mitglieder des Ge-  
meinderates.

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

## BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

### 1. Ausgangslage

Als Bevollmächtigter der Grundeigentümer, der Familie Böck, ersucht das Architekturbüro DI Seifert mit Schreiben vom 15.04.2009 um die Erstellung eines Bebauungsplanes im betreffenden Gebiet.

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 Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.06.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 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 08.07.2009.

Der 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 örtliche 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 Auskunft- und Beratungstätigkeit.

## **3. Einwendungen**

Während der Auflagefrist langten zwei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Von den Nachbarn kam keine Einwendung.

Einwendung 1: Amt der Stmk LReg, FA 17B

*Es besteht die Gefahr, dass die talseitig erlaubte Gebäude- bzw. Gesamthöhe nur mit Hilfe von massiven Aufschüttungen erreicht werden kann (bis 2 m) – nicht landschaftsgerechte Einbindung der Gebäude in das Gelände wird befürchtet.*

### **Einwendungserledigung:**

Der Bebauungsplan zeigt Bauplätze mit sehr großen Grundstücken (zumeist mehr als 2.500 m<sup>2</sup>). Infolge dessen kann das Gelände um die Bauten sehr leicht angepasst

werden und können diverse Aufschüttungen „organisch“ zu den Grundgrenzen auslaufen. Die talseitige Gebäudehöhe von 8,00 m und die hangseitige Gebäudehöhe von 7,00 m muss auf derart großen Bauplätzen dem Bauwunsch „Stadt villen“ zugebilligt werden. In den nachfolgenden Bauverfahren wird auch die Einbindung der Bauten in das Gelände überprüft werden.

#### Einwendung 2: Amt der Stmk LReg, FA 13B

1. *Die Baugrenzlinien sind nur teilweise kotiert.*
2. *Die Bebauung ist entsprechend den Festlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes höchstens 2-geschossig zulässig.*
3. *Die Gebäudehöhen und Gesamthöhen werden hangseitig und talseitig festgelegt.*
4. *Als Höhenbezug wird das fertige Gelände festgelegt- Widerspruch zu §4 Z30 BauG.*
5. *Gelände veränderungen und Stützmauern sind bis maximal 2,00 m zulässig.*
6. *Die Darstellung von Höhenfestpunkten wäre zu empfehlen.*
7. *In der Plandarstellung sind bestehende Gebäude ersichtlich, die zum Teil außerhalb der Baugrenzlinien liegen – erläutern, warum diese Objekte nicht mehr weiter berücksichtigt werden.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Es sind jeweils die zukünftigen Baufelder in ihrer Größe sowie die Abstände von den naheliegenden Grundgrenzen kotiert. Ergänzende Abstände können direkt aus dem Plan (1:500) herausgemessen werden.

Ad 2.) Es wurde im Verordnungs-Text der exakte Wortlaut laut Stadtentwicklungskonzept angeführt.

Ad 3.) und ad 4.) Dies dient dazu um Unklarheiten in der Planung zu vermeiden und weiters um die Höhen anschaulich (auch für die Nachbarschaft) darzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bebauungsplänen dies schon oft so erfolgte und jeweils zu eindeutigen Planungsvorgaben führte.

Ad 5.) siehe Einwendung 1.

Ad 6.) Infolge dessen, dass die Höhenschichtlinien im Plan ersichtlich sind, können die bestehenden Geländehöhen für jeden Punkt ausreichend ersehen werden.

Ad 7.) Das Gebäude am Grundstück Nr. 1057 liegt in seinem Bestand mit einem Nebentrakt außerhalb der Baugrenzlinien. Da dieser Teil direkt an der Nachbargrundgrenze und zum dortigen Wald liegt, ist eine bauliche Erweiterung an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht.

#### **4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

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

## 5. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

**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 Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 89/2008.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 03.18.0 Bebauungsplan „Charlottendorfgasse - Südteil“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht und
2. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent  
für das Stadtplanungsamt:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am ..... den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p><b>Der Antrag wurde in der heutigen</b> <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. <b>Gemeinderatssitzung</b></p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) <b>angenommen.</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------