

A 14-04310_2008

8.11.0 Bebauungsplan - Teil A
STERNÄCKERWEG – JOHANN-WEITZER-WEG
VIII. Bez., KG. KG Graz Stadt-Messendorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Graz, am 23.3.2010

Dok: 08_11_0_GR

Artés

Der Gemeindevorstand und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit 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 Gemeinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit einem am 10. November 2008 im Stadtplanungsamt eingegangenen Schreiben ersuchten der vom Grundstückseigentümer Bevollmächtigte für die Liegenschaften Gst. Nr. 966, 967 KG Graz Stadt- Messendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.907m² auf.

Die Auflage bezog sich auch auf Teile von Gst. 39/16 KG St.Peter. Aufgrund einer Einwendung und diverser noch offener inhaltlicher Fragen die innere Erschließung des Planungsgebiets und die Baumassenverteilung betreffend, wird der Bebauungsplan für den Teil des Gst. 39/16 KG St. Peter noch nicht beschlossen. Dieser Bereich wird im Rahmen eines gesonderten und in Arbeit befindlichen Bebauungsplans 08.11.0 Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg - Teil B geregelt werden.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet 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 den bebauungsplanpflichtigen Gebietsbereich liegt ein Gestaltungskonzept, verfasst von Architekt DI Zieseritsch, Liebiggasse 22, 8010 Graz, vor.
- Die Abteilung für Verkehrsplanung hat den geplanten Straßenausbau samt den erforderlichen Straßenquerschnitten vorgelegt.

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

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.:10.2.3 („Wohngebiet geringer Dichte“) für diese Zone:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Keine weiteren Betriebsansiedelungen
- Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.6.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 8.11.0 Bebauungsplan – Entwurfes Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg 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 8.7.2009

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 9.7.2009 bis zum 23.9.2009 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17.9.2009 durchgeführt.

Aufgrund von Änderungen durch eine den Verantwortlichen mündlich vorgetragene Einwendung des Eigentümerversprechers war eine Teilanhörung erforderlich.

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 9.7.2009 bis 23.9.2009 sowie aufgrund der durchgeführten Teilanhörung langten Einwendungen von Anrainern, Wohnbaugenossenschaften, Eigentümervertretern sowie von Ämtern und Behörden im Stadtplanungsamt ein.

Seitens der Energie Steiermark - STEWEAG STEG:

1) Bekanntgabe einer 20 kV- Kabelleitung sowie einer Transformatorstation durch den Leitungsträger

Seitens Baubezirksleitung Graz Umgebung – Referat für Wasserwirtschaft:

2) Für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer wird ein Entwässerungsprojekt gefordert.

Seitens eines Nachbarn:

3) Es besteht Einspruch aufgrund eines nicht vorhandenen Schallschutzes gegen die behauptete Lärmbelastung.

4) Die Notwendigkeit der Straßengrundstücksbreite von 12 Metern bzw. 14 Metern wird hinterfragt, eine Verkehrsberuhigung gefordert. Die Öffnung der Messendorfergrundstraße wird beanstandet.

Seitens der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann:

5) Der Bebauungsplan für die Grst. Nr. 966 und 967 KG Graz Stadt- Messendorf soll als eigenständiges, vom nördlichen Geltungsbereich unabhängiges Verfahren durchgeführt werden.

6) Gegen die jetzige Abtretung lt. Bebauungsplan besteht ein Einwand, da im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 keine Abtretungsfläche entlang des östlich liegenden Sternäckerwegs festgelegt ist.

7) Der aufgelegte Bebauungsplan berücksichtigt nicht das von Architekt Zieseritsch entwickelte Projekt, wodurch der Bebauungsplan unbrauchbar wäre.

8) Die Erschließung der Tiefgarage, das Wegnetz innerhalb der Wohnanlage, die Notzufahrt, die Trennung öffentlicher und privater Bereiche, die beste Orientierung der Wohnungen zum privaten Grün und die Besonnung sind im aufgelegten Bebauungsplan nicht bedacht und die Situierung der Müll- und Fahrradabstellplätze sind völlig ungelöst.

9) Die bebaubaren Bereiche sind zu eng bemessen und deren Nutzbarkeit ist ungeklärt.

10) Für die innenliegenden Baukörper ist die Möglichkeit eines Dachterrassenaufbaus (Stiegenaufgänge, Flugdach etc.) zu ermöglichen

11) Die allseits flächendeckend begrünte Einhausung für Fahrradabstellplätze ist unsinnig.

12) Das maximale Gesamtausmaß der nicht begrünten Anteile von Dächern von 40 Prozent widerspricht der Idee von Dachterrassen.

13) Die Unzulässigkeit von Laubengängen und Schallschutzwänden sind nicht nachvollziehbar.

14) Ein Müllnebengebäude in sinnvoller Lage soll möglich sein.

15) Der Stellplatzschlüssel von 1,8 KFZ/WE wird beanstandet.

16) Die derzeit für Geh- und Radwege normierte Mindestbreite von 3,0 Metern soll auf 1,5 Meter reduziert werden.

17) Der Begriff „standortgerechte Gehölze“ sei nicht belegbar.

18) Die Möglichkeit von Erdaufschüttungen zur Pflanzung von Bäumen soll geboten werden.

Seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – Fachabteilung 13B

19) Im Bebauungsplan sind Vorgaben hinsichtlich der Verbringung von Oberflächenwässer festzulegen.

20) Es wird gefordert, dass zur Hintanhaltung des Übertritts von Meteorwässern auf Ihr Grundstück Versickerungsanlagen so zu dimensionieren sind, dass Oberflächenwässer zur gefahrlosen Versickerung gebracht werden.

Seitens mehrerer Nachbarn:

21) Entlang der Grundstücksgrenze in Anschluss an die bestehende Lärmschutzwand sei eine Betonsockelmauer sowie ein Zaun zu errichten.

22) Die Baugrenzlinien seien an die Lücke der auf Ihrem Grundstück errichteten Objekte anzupassen.

Seitens der Stadt Graz – Abt. 10/5 Grünraum und Gewässer:

- 23) Die im Bebauungsplan festgelegten Baumpflanzungen weisen nicht den freiraumplanerischen Mindestabstand von 4,5 Metern zum aufgehenden Mauerwerk auf und weisen darauf hin, dass in jenen Bereichen kleinkronigere bzw. schmalere Bäume zu verwenden wären und die Mindestabstände jedenfalls in den Erläuterungsbericht zu übernehmen sind.
- 24) Die im Schreiben der Abt. für Grünraum und Gewässer angeführten Baumarten, Baumqualität, Normen, Tiefgaragenbegrünung, Grünstreifen etc. sind im Erläuterungsbericht anzuführen.
- 25) Die bestehende Planung zum Johann-Weitzer-Weg ist nur teilweise dargestellt.
- 26) Im Bauverfahren ist ein Aussenanlagenplan vorzulegen.
- 27) Die Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund und Boden zu entsorgen.

Seitens mehrerer Nachbarn:

- 28) Die Anhebung der maximal zulässigen Geschößzahl stellt eine Verschlechterung dar.
- 29) Es wird ein größerer Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenzlinie gefordert.
- 30) Die drei Zufahrtsmöglichkeiten verursachen mehr Verkehrslärm als bisher.
- 31) Durch den 300 m² großen Spielplatz ist Lärm durch spielende Kinder zu erwarten.
- 32) Die Anhebung von maximal 2 auf maximal 3 Geschoße beeinträchtigt die Privatsphäre der Anrainer.
- 33) Es soll Auskunft bzgl. der ausgenutzten Bebauungsdichte des Grundstücks, dem Baubeginn und dem Bauende erteilt werden.
- 34) Die Übereinstimmung zwischen festgelegtem Grenzabstand und der maximal zulässigen Geschößzahl ist zu prüfen.
- 35) Ein Wohngebäude dieser Größe ist im Bereich Neufeldweg bis Messendorfgrund nicht gegeben.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1)

Im Erläuterungsbericht wird darauf verwiesen, dass von den 20 kV- Kabelleitungen die Mindestabstände gemäß ÖVE-L20 einzuhalten sind und dass im Anlassfall die Verlegung dieser Leitungen technisch möglich ist.

Ad 2)

Die fachgerechte Entsorgung von Oberflächenwässern kann z.B. durch Verrieselung, Versickerung, Pufferanlagen oder Mischformen erreicht werden, ist jedoch in hohem Maße projektabhängig und kann daher nur im Zuge einer konkreten Projektplanung konzipiert und beurteilt werden. Die Erforderlichkeit eines Entwässerungsprojektes wurde im Erläuterungsbericht als Planungshinweis zitiert, konkrete bzw. verbindliche Festlegungen sind im Bebauungsplan jedoch nicht enthalten.

Ad 3.)

Die Zunahme des Siedlungsverkehrs auf öffentlichem Gut und die damit verbundene Lärmbelastung bedingt keinen Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

Ad 4.)

Die im Bebauungsplan ersichtlichen Straßenquerschnitte beruhen auf Vorgaben bzw. Zielsetzungen der Abteilung für Verkehrsplanung, dienen der planmäßigen verkehrstechnischen Aufschließung des Gesamtgebiets und sind somit von öffentlichem Interesse. Für den Johann-Weitzer-Weg wird analog dem westlichem Querschnitt eine Gesamtbreite von 12,0 Metern festgelegt. Alle weiteren, von Ihnen geforderte Maßnahmen (Verkehrsberuhigung, Öffnung der Messendorfergrundstraße) betreffen Fragen der Verkehrsplanung und können daher nicht im Zuge des ggst. Bebauungsplans geregelt werden.

Ad 5)

Dem Einwand wird statt gegeben. Der Geltungsbereich umfasst nunmehr die Gst. 966 und 967 KG Graz Stadt- Messendorf.

Ad 6)

Gemäß § 28 Abs. 2 Stmk. ROG 1974 idgF. zählt die Festlegung von Verkehrsflächen zu den Mindestinhalten eines Bebauungsplans. Eine Festlegung von Verkehrsflächen auf Ebene des Flächenwidmungsplans ist daher insbesondere in jenen Gebieten nicht erforderlich, welche als Aufschließungsgebiet festgelegt sind und in welchen ein Bebauungsplan zwingend erforderlich ist. Die im Bebauungsplan ersichtlichen Straßenquerschnitte beruhen auf Vorgaben bzw. Zielsetzungen der Abteilung für Verkehrsplanung, dienen der planmäßigen verkehrstechnischen Aufschließung des Gesamtgebiets und sind somit von öffentlichem Interesse.

Ad 7)

Im Zuge der Vorbereitungen zum ggst. Bebauungsplan sind eine Reihe von Stellungnahmen und Planungshinweisen verschiedenster Dienststellen der Stadt Graz eingelangt, welche zu berücksichtigen waren und eine Modifikation des durch den beauftragten Architekten vorgelegten Projektes erforderlich machten.

Ad 8)

Die angeführten Planungsinhalte sind bei entsprechender Adaption des Entwurfs jedenfalls umsetzbar.

Ad 9)

Der Bebauungsplan gibt lediglich einen Handlungsspielraum vor und lässt weiteren Planungsüberlegungen ausreichend Spielraum, ohne einen konkreten Entwurf zu stark vorweg zu nehmen. Eine zu enge Bemessung oder eine eingeschränkte Nutzbarkeit ist daraus nicht ableitbar. Darüber hinaus wurden in weiteren Gesprächen die Baugrenzlinien und Höhenzonierung unter Bedachtnahme der Nachbar- und Eigentümerinteressen gebietsverträglich modifiziert.

Ad 10)

Dem Einwand wird statt gegeben. In Teilbereichen sind nunmehr 3 Geschoße zulässig.

Ad 11)

Die Formulierung „allseits flächendeckend“ wurde aus dem Wortlaut gestrichen. § 4 Abs. 2 lautet nun: „Die Baugrenzlinien gelten nicht für untergeordnete Baumaßnahmen wie eine Tiefgaragenrampe, Tiefgaragen- Kellerabgänge und begrünte Einhausungen, Stieghäuser, Liftbauwerke, Vordächer sowie Flugdächer gemäß § 6 Abs. 4.“

Ad 12)

Aus ökologischen Gründen sind Dachflächen großteils zu begrünen. Hierdurch werden anfallende Niederschlagswässer retendiert und sind positive kleinklimatische Auswirkungen innerhalb der Wohnanlage zu erwarten. Durch die im Wortlaut festgelegte Bestimmung, wonach das Gesamtausmaß der nicht begrünenden Anteile von Dächern pro Bauplatz 40 Prozent nicht übersteigen darf, werden Dachterrassen jedenfalls nicht ausgeschlossen.

Ad 13)

Zur Wahrung eines optisch ansprechenden Straßenraumes sind offene Laubengänge entlang des öffentlichen Gutes unzulässig. Geschlossene Laubengänge sind hingegen zulässig, da diese gestalterisch einer Gebäudefassadenfront gleichzusetzen sind.

Ad 14)

Im Planungsgebiet sind gemäß § 6 Abs. 4 zwei Müllinseln unter Flugdächern möglich. Alle weiteren können in die Hauptgebäude integriert werden.

Ad 15)

Die gegenüber dem Stmk. BauG 1995 erhöhte Mindestanzahl der Stellplatzanzahl pro Wohneinheit ist entsprechend der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung mit 1,8 Stellplätze / Wohneinheit zu ermitteln, da die Erschließung des Planungsgebiets mit öffentlichem Verkehr derzeit keine hohe Qualität aufweist.

Ad 16)

Die angeführten Straßenquerschnitte beruhen auf einer Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz und sichern die ordnungsgemäße verkehrstechnische Aufschließung des Stadtteils. Der Wortlaut enthält nunmehr keine Festlegungen für Geh- und Radwege.

Ad 17)

Der Begriff „standortgerecht“ wurde in §9 gestrichen.

Ad 18)

Im Wortlaut ist nun festgelegt, dass im Bereich der Laubbaumpflanzungen über der Tiefgarage punktuell eine höhere Erdschüttung von 1,0m für kleinkronige und 1,50 m für großkronige Bäume erforderlich ist. (Änderung des § 9)

Ad 19, 20, 27)

Die fachgerechte Entsorgung von Oberflächenwässern kann z.B. durch Verrieselung, Versickerung, Pufferanlagen oder Mischformen erreicht werden, ist jedoch in hohem Maße projektabhängig und kann daher nur im Zuge einer konkreten Projektplanung konzipiert und beurteilt werden. Die Erforderlichkeit eines Entwässerungsprojektes wurde im Erläuterungsbericht als Planungshinweis zitiert, konkrete bzw. verbindliche Festlegungen sind im Bebauungsplan jedoch nicht enthalten.

Ad 21)

Die verpflichtende Festlegung eines Betonsockels oder eines Zaunes entlang der Grundstücksgrenze in einem Bebauungsplan übersteigt den in § 28 ROG 74 idGF. normierten Regelungsumfang eines Bebauungsplans und ist daher nicht möglich.

Ad 22)

Eine Abänderung der Baugrenzlinien aufgrund der gegebenen Bebauung auf Ihrem Grundstück ist nicht erforderlich, zumal die im Stmk. BauG 95 idGF. vorgeschriebenen Gebäude- und Grenzabstände jedenfalls eingehalten werden und keine sonstigen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Ad 23)

Im Wortlaut ist nunmehr festgelegt, dass der Abstand der Baumachse vom aufgehenden Mauerwerk jedenfalls bei kleinkronigen Bäumen 3,0m und bei mittel- und großkronigen Bäumen straßenbegleitend mind. 4,5m und ansonsten mind. 6,0m zu betragen hat und die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen hat.

Ad 24)

Hinsichtlich der Baumqualitäten und den einzuhaltenden Normen wurden Ergänzungen vorgenommen. Weitere Planungshinweise sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Ad 25)

Die Planung wurde diesbezüglich ergänzt.

Ad 26)

Im Wortlaut ist angeführt, dass im Bauverfahren ein Außenanlagenplan vorzulegen ist.

Ad 28)

Das ggst. Planungsgebiet ist im Räumlichen Leitbild der Stadt Graz als verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung festgelegt. Eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ist unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der generellen städtebaulichen Zielsetzung nach einer maßvollen Verdichtung in Abhängigkeit der angrenzenden Flächen in dem östlichen Bereich der Liegenaschaft vertretbar. Die nunmehr möglichen Baumassen entsprechen einer städtebaulichen Verbesserung der Baumassenverteilung durch die Verringerung der zulässigen Baukörper.

Ad 29)

Die Baugrenzlinien ermöglichen in Verbindungen mit den zulässigen Geschoßzahlen bzw. den zulässigen Gebäudehöhen bestmöglich die wesentlichen Inhalte des im Gestaltungskonzept dargestellten Planungsentwurfs umzusetzen und berücksichtigen die nachteiligen Immissionen des städtebaulichen Umfelds. Dabei wird eine maßvolle Baumassenverteilung mit

geschützten Wohn- und Freiräumen im Inneren der Wohnsiedlung angestrebt. Eine Abänderung der Baugrenzlinien wäre planungsfachlich nicht begründbar und ist daher nicht möglich.

Ad 30)

Durch die Festlegung der Zufahrtsmöglichkeiten wird vermieden, dass diese entlang der westlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden könnten. Diese Festlegung dient somit der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Ad 31)

Durch die Situierung des Spielplatzes im Zentrum der Wohnanlage wird ein hofartiger und geschützter Freibereich für Kinder geschaffen, welcher ein größtmögliches Maß an Sicherheit und Aufenthaltsqualität für spielende Kinder gewährleistet. Die Mindestgröße des Spielplatzes von 300 m² wurde nunmehr aus dem Wortlaut gestrichen.

Ad 32)

Die nunmehr möglichen Baumassen entsprechen einer städtebaulichen Verbesserung der Baumassenverteilung durch die Verringerung der zulässigen Baukörper. Auf die Vermeidung von Sichtbeziehungen oder Wahrung bestehender Privatsphäre besteht kein Anspruch.

Ad 33)

Die maximal zulässige Bebauungsdichte beträgt laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 0,6. Die tatsächlich ausgenutzte Bebauungsdichte kann erst im Zuge der Einreichplanung ermittelt und daher derzeit nicht bekannt gegeben werden. Im Zuge des Bauverfahrens werden die grundbücherlichen Nachbarn geladen.

Ad 34)

Gemäß § 13 Abs. 2 Stmk. Baugesetz 1995 idGF. muss jede Gebäudefront, die nicht unmittelbar an einer Nachbargrenze errichtet wird, von dieser mindestens so viele Meter entfernt sein, wie die Anzahl der Geschosse, vermehrt um 2, ergibt (Grenzabstand). Eine zweigeschossige Gebäudefront muss bei offener Bebauung daher mindestens 4m, ein dreigeschossige Gebäudefront daher mindestens 5m von der Nachbargrenze errichtet werden. Der ggst. Bebauungsplan berücksichtigt daher die maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen bzw. wird für das 3. Geschoß eine strengere Bestimmung als im Baugesetz gefordert festgelegt.

Ad 35)

Das ggst. Planungsgebiet ist im Räumlichen Leitbild der Stadt Graz als verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung festgelegt. Die Bebauung entspricht daher dem angestrebten Gebietscharakter sowie der generellen städtebaulichen Zielsetzung nach einer maßvollen Verdichtung.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 8.11.0 Bebauungsplan – Entwurfes Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind wie folgt dargestellt: durchgestrichen entfällt, unterstrichen wurde ergänzt):

~~VIII. Bez., KG Sankt Peter~~ (Anmerkung: aufgrund der Änderung des Geltungsberreichs)

§ 4 (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für ~~vollständig unter das Gelände integrierte Tiefgaragen~~ und für untergeordnete Baumaßnahmen wie ~~insgesamt max. zwei~~ eine ~~minimierte~~ Tiefgaragenrampen sowie Tiefgaragen- Kellerabgänge und deren ~~allseits~~

~~flächendeckend begrünte Einhausungen; bis maximal 1,50m auskragende Balkone, Stieghäuser, Liftbauwerke, durchsichtige Windfänge und Vordächer sowie Flugdächer gemäß § 6 Abs. 4. (Anmerkung: in Reaktion auf eine Einwendung und aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs sowie rechtlicher Belange)~~

~~§ 4 (3) Der Gebäudemindestabstand auf einem Bauplatz innerhalb der Baugrenzlinien beträgt 2,00m. (Anmerkung: rechtliche Belange)~~

~~§ 5 (2) In der Zone 2G (+A) sind Aufbauten über der maximalen Gebäudehöhe zulässig, wenn sie innerhalb eines Profils von maximal 45 Grad liegen und die Höhe des Aufbaues die Gesamthöhe nicht übersteigt. (Anmerkung: Streichung aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs)~~

~~§ 5 (6) und (7) werden vereint. (Anmerkung: zum besseren Verständnis)~~

~~§ 6 (1) Innerhalb der zwei westlichen durch Baugrenzlinien umschriebenen Zonen sind je maximal 2 Baukörper - mit einer maximalen Giebelseitenbreite von 15m zur GSt.Nr.: 968 orientiert - zulässig. (Anmerkung: in Abstimmung mit der westlich angrenzenden Bebauung bzw. aufgrund geänderter Baugrenzlinien.)~~

~~§ 6 (2) Offene Laubengänge entlang des öffentlichen Gutes sind unzulässig. (Anmerkung: in Reaktion auf eine Einwendung)~~

~~§ 6 (4) Je Bauplatz Für den Gültigkeitsbereich sind maximal 2 Flugdächer im Ausmaß von maximal je 75 m² zur Überdachung von Müllinseln und Fahrradabstellbereichen zulässig. (Anmerkung: aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs)~~

~~§ 6 (5) Sonstige Flugdächer sowie Nebengebäude sind unzulässig. (Anmerkung: rechtliche Belange)~~

~~§ 7 (1) In Verlängerung der Kranewittergasse sowie Denggasse werden Teilflächen des GSt Nr. 39/16 KG St. Peter als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt. (Anmerkung: aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs)~~

~~§ 7 (2) Südlich des Johann Weitzer Wegs sowie nördlich des Sternäckerwegs werden Teilflächen der GSt Nr. 966 und 967 KG Graz Stadt Messendorf als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.~~

~~§ 7 (3) Westlich des Sternäckerwegs wird eine Teilfläche des GSt Nr. 966 KG Graz Stadt Messendorf als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.~~

~~§ 7 (4) Die Zufahrten (z.B. die Tiefgaragenzufahrt) haben auf kürzest möglichem Weg in der Lage ca. entsprechend der planlichen Darstellung - zu erfolgen.~~

~~§ 7 (5) Die im Plan dargestellten Notzufahrten sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. (Anmerkung: rechtliche Belange)~~

~~§ 8 (5) Im Planungsgebiet sind je 50 m² Wohnfläche ein überdachter, witterungsgeschützter und leicht erreichbarer und diebstahlhemmend ausgeführter Fahrradabstellplatz sowie für Besucher je 300 m² Wohnfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten. (Anmerkung: in Reaktion auf eine Einwendung)~~

§ 8 (6) ~~Die für den Fahrradverkehr erforderlichen Wege sind als Geh- und Radweg mit einer Mindestbreite von 3,0 Metern auszuführen. (Anmerkung: in Reaktion auf eine Einwendung)~~

§ 9 wurde aufgrund rechtlicher und fachlicher Belange präzisiert und lautet nun:

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten (ÖNORM L1122). Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Der Abstand der Baumachse vom aufgehenden Mauerwerk hat jedenfalls bei kleinkronigen Bäumen 3,0m und bei mittel- und großkronigen Bäumen straßenbegleitend mind. 4,5m und ansonsten mind. 6,0m zu betragen. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die oberste Decke von frei liegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen davon ist die begrünte Überdachung der Tiefgaragenrampe (30cm Humusschicht) sowie befestigte Flächen. Im Bereich der Laubbaumpflanzungen über der obersten Decke von einer freiliegenden Tiefgarage ist punktuell eine höhere Erdschüttung von 1,0m für kleinkronige und 1,50 m für großkronige Bäume erforderlich.
- (3) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (4) Der Versiegelungsgrad (unter Berücksichtigung aller bebauten und aller der Erschließung dienenden Flächen) wird mit maximal 40 Prozent begrenzt.
- (5) Nicht transparente Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen.
- (6) Mindestens nach 4 PKW-Abstellplätzen in freier Anordnung ist ein Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (7) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur ausgleichend bzw. im Rahmen von Kinderspielplätzen und Baumpflanzungen über der Tiefgarage zulässig.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

§10 Sonstiges wurde durch Absatz 3 ergänzt:

Einfriedungen an den östlichen und nördlichen Bauplatzgrenzen sind so auszuführen, dass die Ableitung der Niederschlagswässer von den Straßen auf den Bauplatz weiterhin möglich ist.

PLANWERK:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde auf die Gst.Nr.: 966 u 967 KG Graz Stadt- Messendorf verkleinert.
- In Reaktion auf Einwendungen wurde im Bereich der Gst. 966 und 967 KG Graz Stadt- Messendorf die Lage der Baugrenzlinien abgeändert. Gleichzeitig wurde eine Höhenzone von 3G im Bereich A u. B eingeführt. Durch eine Ergänzung im Verordnungstext wird zudem abgesichert, dass eine beschränkte, geringere Baukörperanzahl als bisher und jeweils nur die Schmalseiten (max.15m Giebelseitenbreite) zu Gst.Nr.:968 errichtet werden können. Die 6m breite und in 4m Abstand eingetragene Zone hat als Maximalhöhe nach wie vor 2 Geschosse.

- Die vormals zwei Kinderspielflächen werden zu einer (ungefähre Lage) zusammengelegt. Zusätzlich werden im Plan die ungefähre Lage von den möglichen Zufahrten Tiefgaragenein- und -ausfahrt, Notzufahrt, Besucherparkplätze) eingetragen.
- Die Lage der möglichen Zufahrten wurde mittels Pfeildarstellung präzisiert.
- Die Darstellung der Freiflächen wurde sinngemäß adaptiert (Lage der Grünflächen, Bäume, Hecken etc.)

Bezüglich der Änderungen, die Auswirkungen auf Dritte haben, wurde eine Teilanhörung durchgeführt.

5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt. (siehe Punkt 4 Erläuterungsbericht)

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 8.11.0 Bebauungsplanes Sternäckerweg - Johann Weitzerweg wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 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.

6. 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.

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca. **3.544m²** und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich **96.250€** zu rechnen.

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. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 11.12
2. den 8.11.0 Bebauungsplan Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg – Teil A, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(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 des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

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