

A 14-K_030488_13

Graz, am 22.09.2010

Dok:16.14.0 Gemeinderat

16.14.0 Bebauungsplan
„Weblingerstraße – Martinhofstraße“
XVI. Bez., KG. Webling

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

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der einfachen Stim-
menmehrheit gem. § 40 und § 63
Abs 3 Steiermärkisches Raum-
ordnungsgesetz 2010

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches Raumord-
nungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden:
29

Zustimmung von mehr als der ½
der anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

Das Planungsgebiet mit den Grundstücksnummern 427 und 429, KG Webling, liegt zwischen der Straßganger Straße und der Martinhofstraße und umfasst eine Fläche von ca. 27.993 m².

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an das Areal der Firma „Metro“ an.
Das Baugrundstück ist derzeit unbebaut.

Es ist von der Fa. Kohlbacher beabsichtigt, mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser zu errichten. Hierfür wurde vom Architekturbüro ArchX - Fekonja ein Bebauungsvorschlag vorgelegt und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Projektbeschreibung:

Aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,4 und entsprechend dem Gebietscharakter sind maximal zweigeschossige Gebäude in Form von verdichtetem Flachbau oder von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig.

Bei der projektierten Bebauung handelt es sich um eine Wohnbebauung (2-geschossig mit Satteldächern bzw. Pultdächern bzw. mit zurückgesetztem 2. Obergeschoss im Falle einer Flachdachausbildung). Die primäre Ausrichtung der Reihenhäuser ist nach Süden, die Häuserzeile im östlichen Bereich orientiert sich nach Westen. Mit nachträglichen Teilungen soll für jede Wohneinheit Grundeigentum geschaffen werden.

Die Gebäude werden in Fertigteilbauweise durch die Firma „Kohlbacher“ errichtet.

Durch die Festlegung der Baugrenzlinien wird eine geordnete Bebauungsstruktur mit integrierten Freiräumen ermöglicht.

Zum östlichen gelegenen Areal Grundstück Nr. 425 (Metro) können aufgrund der benachbarten Pkw-Abstellplätze Lärmschutzwände errichtet werden.

Mit dem Gutachten der Hydroconsult GmbH – DI. Dr. techn. Bernhard Sackl vom 23.01.2009 – wurde die Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Hangwässer geklärt. Im Sinne des Gutachtens ist vorgesehen, die Variante 1 über einen freien Abfluss mit Errichtung von Sickerflächen auszuführen.

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Martinhofstraße mit einer zukünftigen Straßenprofilbreite von 12 m. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von der Weblinger Straße, wobei entlang der Weblingerstraße Grundabtretungen im Ausmaß von ca. 729 m² für Verkehrsflächen (öffentliches Gut) und für einen Wassergraben erforderlich sind. Für den Fuß- und Radweg entlang der östlichen Grundgrenze ist eine Abtretungsfläche von ca. 589 m² erforderlich, für die Martinhofstraße eine von ca. 1.000 m².

Eine Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – vom 23.04.2010 liegt vor. Nach Rücksprache wird festgehalten, dass ein unmittelbarer Ausbau der Martinhofstraße nicht geplant ist. Die Weblinger Straße ist beidseitig befahrbar. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gegeben.

Gegenüber dem Auflageentwurf haben sich nachfolgende Veränderungen ergeben: Die innere Erschließung des Planungsvorschlages zu den Doppel- und Reihenhäusern erfolgt über private Verkehrswege mit einer Straßenbreite von 6,0 m und 6,5 m. Die westliche Nord – Süd orientierte Häuserzeile, welche als Geschosswohnbau vorgesehen war entfällt. Dafür werden die Ost – West orientierten Reihenhäusergruppen nach Osten verlängert. Mit dieser Maßnahme reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten.

Zur Erschließung der östlich situierten Wohnanlage wird der Fuß- und Radweg und die Erschließungsstraße zu einer durchgehenden öffentlichen Erschließungsstraße („öffentlicher Verkehrsweg“) zusammengefasst. Die Regulierungsbreite beträgt 5,5 m.

Durch diese Änderung bleiben jedoch alle übrigen städtebaulichen Festlegungen unberührt.

Für die unentgeltliche Übernahme der öffentlichen Verkehrswege und des Wassergrabens liegen Schreiben der Fa. Kohlbacher und der Herren Lammer vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines dem Gebietscharakter entsprechenden Wohngebietes sicherzustellen.

Der Bebauungsplan-Entwurf besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbereich.

Es wird ersucht, weitere Informationen – wie die Ausgangslage, die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk – dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der 16.14.0 Bebauungsplan ist in der Zeit von 08.07.2010 bis zum 02.09.2010 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010 durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgt zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Während der Anhörungsfrist vom 08.07.2010 bis zum 02.09.2010 langten 15 Einwendungen ein, die kurz gefasst nachfolgende Schwerpunkte beinhalten:

- *Oberflächen- und Hangwasser*
- *Verkehrerschließung und -probleme*
- *Fuß- und Radweg*
- *Grünes Netz*

Oberflächen- und Hangwasser: Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde von der Hydroconsult GmbH – Dipl.- Ing. Dr. techn. Bernhard Sackl eine Stellungnahme, datiert mit 23.1.2009, zur Oberflächen- und Hangwassersituation auf den Grundstücken 417/1 und 417/2 eingeholt. Aus dieser Stellungnahme ist ersichtlich, dass zwei Varianten vorgesehen sind, die eine Bebauung des Planungsgebietes ermöglichen. Für nachfolgende Baubewilligungsverfahren ist außerdem ein gesondertes wasserrechtliches Bewilligungsverfahren erforderlich.

Verkehrerschließung und –probleme: Der Bereich, für welchen der Bebauungsplan erstellt wird, ist durch den Gültigkeitsbereich eingegrenzt. Innerhalb dieses Bereiches sind gemäß Stmk ROG die Bebauung mit den Bauweisen und dem Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrsanlagen, die öffentlichen Flächen und Anlagen und die Freiflächen festzulegen.

Die Einwendungspunkte „Martinhofstraße, Straßenbeleuchtung, Gehsteig Weblinger Straße und Parkverbot und Infrastruktur“ liegen ausserhalb des Gültigkeitsbereiches und sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Wie aus dem aufgelegten Bebauungsplan bereits ersichtlich ist, werden die Weblinger Straße und die Martinhofstraße weiter ausgebaut. Wie aus der Stellungnahme der Verkehrsplanung zu entnehmen ist, sind die Einmündungen der Zufahrten so auszubauen, dass ausreichende Sichtverhältnisse herzustellen sind.

Fuß- und Radweg: Im Sinne einer Nahmobilität entsprechend den Planungsrichtlinien „Grünes Netz“ und „Stadt der kurzen Wege“ soll mittelfristig zwischen der Bezirks-, Spiel- und Sportstätte an der Salfeldstraße und dem Bad Straßgang eine öffentliche Verbindung entwickelt werden. Damit soll die Erreichbarkeit von Einkaufsmärkten oder der Post abseits der verkehrsbelasteten Straßgänger- bzw. Kärntnerstraße für den nichtmotorisierten Verkehr verbessert werden.

Grünes Netz: Der vorliegende Bebauungsplan reagiert durch die straßenbegleitende Bepflanzung als Gestaltungsmerkmal für den Straßenraum auf die Aufrechterhaltung und Verbesserung des „Grünen Netzes“. Die Anordnung von ausreichenden Grünflächen mit Kinderspielplätzen, die Bepflanzung von freistehenden PKW-Abstellplätzen mit Bäumen und die Errichtung eines Radweges an der Ostseite der

Liegenschaft versteht sich als Grundlage für die Erreichung des Zieles „Grünes Netz“.

Der 16.14.0 Bebauungsplan „Weiberfelderweg - Martinhofstraße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 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 Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 16.14.0 Bebauungsplan „Weiberfelderweg - Martinhofstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

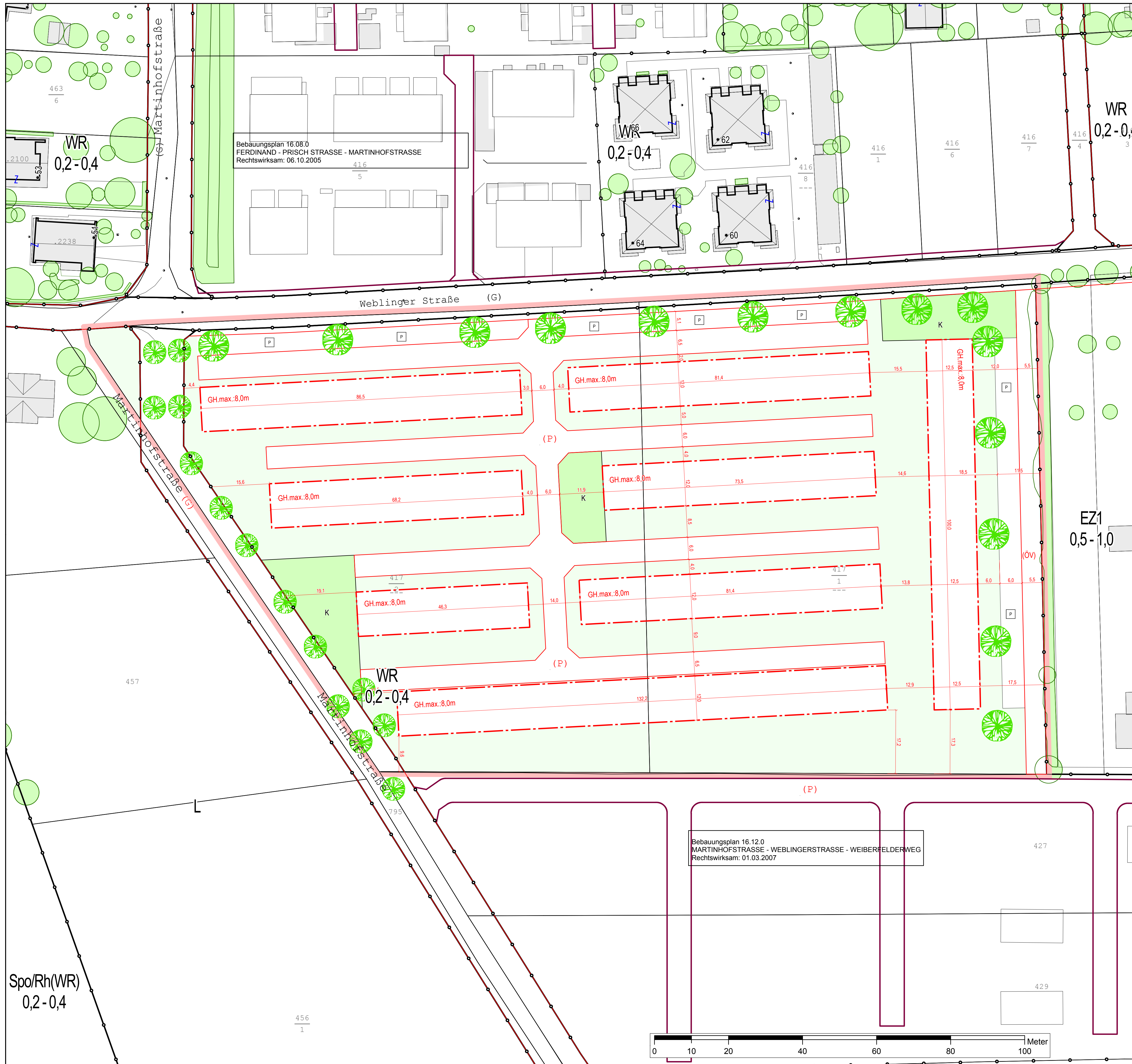
Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

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

Die Schriftführerin:

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



16.14.0 BEBAUUNGSPLAN

WEBLINGER STRASSE - MARTINHOFSTRASSE

A14 - 030488/2009

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

- WR Reines Wohngebiet
- 0,2 - 0,4 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG

	Baugrenzlinie	Bebauung
GH.max.: 8,0m	max. traufenseitige Gebäudehöhe (gilt für alle Hauptgebäude)	
—	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(P)	Privatstraße	
(ÖV)	Öffentliche Verkehrsfläche	
P	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Lage und Größe)	Freiflächen
K	Kinderspielplatz (ungefähre Lage und Größe)	
	Freifläche	
●	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- 25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 27.993m² (brutto)

Maßstab: 1:500

Stadt **GRAZ** Stadtplanung

16.14.0 BEBAUUNGSPLAN

WEBLINGER STRASSE - MARTINHOFSTRASSE

A14 - 030488/2009

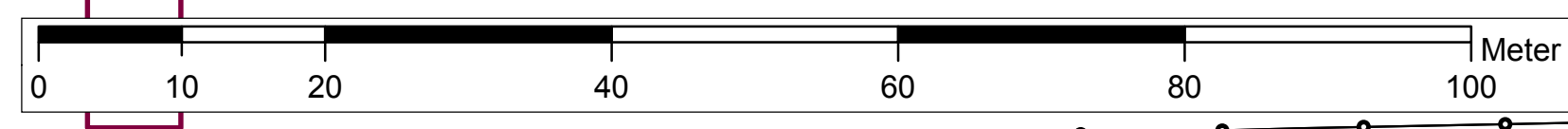
DATUM: Juni 2010/September 2010	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Alois RAJNAR	
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	Dipl.Arch. Heinz SCHÖTTLI

AUFLAGE DES ENTWURFES VON 08.07.2010 BIS 02.09.2010

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



A 14_030488_2006_23

Graz, am 20.09.2010

Dok: 16.14.0\Erl

DI Rajnar

16.14.0 Bebauungsplan

„Weblinger Straße – Martinhofstraße“

XVI. Bez., KG Webling

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet mit den derzeitigen Grundstücksnummern 417/1 und 417/2, KG Webling, liegt zwischen der Weblinger Straße, dem Weiberfelder Weg und der Martinhofstraße und umfasst eine Fläche von ca. 27.993 m². Im Osten grenzt das Grundstück an das Areal der Firma „Metro“. Im Süden an die bereits bestehende Reihenhaussiedlung der Fa. Kohlbacher. Das Bebauungsplanungsgebiet ist unbebaut.

Es ist von der FA Kohlbacher beabsichtigt mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser zu errichten. Eine Grundgröße von ca. 4.000 m² verbleibt im Eigentum der derzeitigen Grundeigentümer.

Hierfür wurde vom Architekturbüro ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja ein Bebauungsvorschlag vorgelegt.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als " Wohngebiet geringer Dichte" ausgewiesen.

3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 i.d.F. der vom Gemeinderat am 29.06.2006 beschlossenen 3.09 Änderung befinden sich diese Grundstücke im „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4.

Deckplan 1 – Baulandzonierung: Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung zu erlassen ist.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

Einfamilienwohnhaus und Villenbebauung

2.2 Sonstige Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Heilquellenschutzgebiet Tobelbad

Grundwasserschongebiet (wasserrechtliche Bewilligung erforderlich)

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus der laut zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Fläche bzw. aus den Grundstücken 417/1 und 417/2 der KG Webling mit einer Gesamtfläche von ca. 27.993 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Straßganger Straße in der Nähe des Schlosses St. Martin.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die Einfamilienhausbebauungen entlang der Weblinger Straße und des Weiberfelderwegs sowie die ausgedehnten, landwirtschaftlich genutzten Freilandflächen im westlichen Anschluss, das ortsbildprägende Schloss St. Martin mit seinem naturräumlichen Umfeld sowie der Großmarkt Metro und andere Gewerbebetriebe entlang der Straßganger Straße.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Die nördlich und südlich an das Planungsgebietes angrenzenden Gebiete sind bereits mit Reihenhausanlagen bebaut. Diese Gebiete sind als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen. Westlich grenzt das Areal des Großmarktes Metro an, das bis zur Straßganger Straße reicht.

3.3 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte ebene Fläche dar.

3.4 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen die Abschnitte an der Martinhofstraße und am Weiberfelderweg bzw. an der Weblinger Straße einen LA eq von 50 bis 55 dB auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

Klimatische Besonderheiten: geringe Durchlüftung, nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit.

3.5 Oberflächen- und Hangwässer:

Das zu bebauende Grundstück liegt am Fuße eines nach Westen hin ansteigenden Hanges. Die anfallenden Wässer ergeben sich somit aus den von Westen kommenden Hangwässern und den Oberflächenwässern.

Die Hangwässer versickern und verdunsten einerseits auf dem Grundstück Nr. 455/4 (westlich des Bebauungsplanungsgebietes), andererseits werden sie durch kleine Gräben (z.B. Wassergraben entlang der Weblinger Straße) abgeleitet.

Die Oberflächenwässer müssen im Bebauungsplanungsgebiet versickern und können nicht in einen Vorfluter oder Kanal abgeleitet werden.

Mit dem Gutachten der Hydroconsult GmbH – Dipl.-Ing. Dr. techn. Bernhard Sackl vom 23.01.2009 wurde die Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Hangwässer geklärt.

Im Sinne des Gutachtens ist vorgesehen, die Variante 2 – die Errichtung von Sickerschächten - auszuführen.

4. Verkehrsmäßige Erschließung

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Martinhofstraße mit einer Straßenprofilbreite von derzeit ca. 4 m, im Norden die Weblinger Straße mit einer Profilbreite von 7 m bis 8,5 m. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von der Weblinger Straße. Entlang der Weblinger Straße sind Grundabtretungen im Ausmaß von ca. 729 m² für Verkehrsflächen (öffentliches Gut) und für einen Wassergraben erforderlich. Für den öffentlichen Verkehrsweg entlang der östlichen Grundgrenze ist eine Abtretungsfläche von ca. 589 m² erforderlich, für die Martinhofstraße eine von ca. 1.000 m².

Eine Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – vom 23.04.2010 liegt vor. Nach Rücksprache wird festgehalten, dass ein unmittelbarer Ausbau der Martinhofstraße nicht geplant ist. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes ist über die Weblinger Straße jedenfalls gegeben.

In der Straßganger Straße befinden sich auch Bushaltestellen der Grazer Verkehrsbetriebe.

Der Fahrradverkehr ist zukünftig über die Martinhofstraße an das Radwegenetz angebunden.

5. Ver- und Entsorgung

Öffentliche Schmutzwasserkanäle befinden sich in der Martinhofstraße sowie in der Weblinger Straße. Geringfügig verschmutzte Regenwässer bzw. Dachwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderweitig entsorgt werden (Ableitung, Versickerung, Sammlung/Nutzung u.s.w.)

Die Wasser- und Stromversorgung ist gegeben.

6. Infrastruktur

Das Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung liegt ca. 700 m vom Planungsgebiet entfernt.
Zudem sind Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf entlang der Straßganger Straße vorhanden und zukünftig in fußläufiger Entfernung südlich der Ankerstraße erreichbar.

7. Inhalt des Bebauungsplans

Gegenüber dem Auflageentwurf haben sich nachfolgende Veränderungen ergeben, die in den einzelnen Sachbereichen zusammengefasst werden. Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

7.1 Verkehrsanlagen:

Im Westen des Planungsgebietes verläuft die Martinhofstraße mit einer zukünftigen Straßenprofilbreite von 12 m, im Norden die Weblinger Straße mit einer zukünftigen Profilbreite von 10 m bis 11,5 m. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von der Weblinger Straße. Entlang der Weblinger Straße sind Grundabtretungen im Ausmaß von ca. 729 m² für Verkehrsflächen (öffentliches Gut) und für einen Wassergraben erforderlich. Für den öffentlichen Verkehrsweg mit einer Breite von 5,50 m entlang der östlichen Grundgrenze ist eine Abtretungsfläche von ca. 730 m² erforderlich, für die Martinhofstraße eine von ca. 1.000 m².

Die innere Erschließung des Planungsvorschlages zu den Doppel- und Reihenhäusern erfolgt über private Verkehrswege mit einer Straßenbreite von 6,0 m und 6,5 m.

Zur Erschließung der östlich situierten Wohnanlage wird der Fuß- und Radweg und die Erschließungsstraße zu einer durchgehenden öffentlichen Erschließungsstraße („öffentlicher Verkehrsweg“) zusammengefasst. Die Regulierungsbreite beträgt 5,5 m.

Den Wohnungen sind KFZ - Abstellplätze mit Carports oder freie PKW- Abstellplätze zugeordnet.

7.2 Bebauung:

Aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,4 und entsprechend dem Gebietscharakter sind maximal zweigeschossige Gebäude in Form von verdichtetem Flachbau oder von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig. Im östlichen Bereich ist ein maximal zweigeschossiger Geschosswohnbau vorgesehen.

Die westliche Nord – Süd orientierte Häuserzeile, welche als Geschosswohnbau vorgesehen war entfällt. Dafür werden die Ost – West orientierten Reihenhausergruppen nach Osten verlängert. Mit dieser Maßnahme reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten.

Die primäre Ausrichtung der Reihenhäuser ist jedoch nach Süden, die Häuserzeile im östlichen Bereich orientiert sich nach Westen.

Die Gebäude werden im Holzbau der Firma „Kohlbacher“ errichtet und haben Pultdächer. Die Grundrisse sind derart zu konzipieren, dass alle Wohn- und Schlafräume nach Westen auszurichten sind.

Durch die Festlegung der Baugrenzen wird eine geordnete Struktur mit grundstücksübergreifenden Freiräumen ermöglicht.

Zum östlich gelegenen Areal (Metro) werden Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt.

7.3 Grünraumgestaltung:

In den Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Der Grünbereich zwischen der Bebauung ist als Freifläche anzusehen. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept des Architekturbüros ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja.

8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 27.993 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,4

Taufenseitige Gebäudehöhe: Gebäudehöhe: max. 8,00 m

Gesamthöhe: max. 11,00 m bei Satteldächern

Gesamthöhe: max. 10,50 m bei Flachdächern (2. Obergeschoss – zurückversetzt)

Gesamthöhe: max. 10,00 m bei Pultdächern

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.-Arch. Heinz Schöttli)