

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Peter Wipfler

GZ: A14_021056_2009

BerichterstatteIn:

Graz, 22.06.2011

08.13.0 Bebauungsplan

„Neue-Welt-Höhe“

VIII.Bez., KG St. Peter

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit gemäß § 40 und
§ 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als der Hälfte der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

BESCHLUSS

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010

Ausgangslage

Die Grundeigentümer ersuchen mit Schreiben vom 01.03.2011 um die Erstellung eines Bebauungsplanes im betreffenden Gebiet.

Die Grundstücke weisen laut Grundbuch eine Größe von 5.854 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 09.11 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

- Teilungsplan für 6 Einfamilienhäuser
- Geländeaufnahme mit Bestandsleitungen, Bestandsplan 1:500; Vermessungsbüro Reifgraber
- Gesprächsnotiz des Vertreters des Grundeigentümers mit dem Kanalbauamt

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

Dazu wurden u.a. Stellungnahmen eingeholt beziehungsweise Gespräche geführt mit der Abteilung für Verkehrsplanung, dem Straßenamt und dem Umweltamt.

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

Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Plangebietsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 1 Einwendung und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung: Eigentümer Grundstück Nr. 533/1, Nachbar im Osten

1) Die geplante Verbreiterung der Neuen-Welt-Höhe auf 6 m ist nicht ausreichend, da eine bestehende Sichtbehinderung zwischen der Straße und dem Privatweg Grundstück Nr. 533/2 vorhanden ist. Auch die Auflage an der nordwestlichen Grundgrenze des Planungsgebietes eine Hecke zu errichten, führt zu einem Sichthindernis. Eine Stellungnahme eines verkehrstechnischen Sachverständigen wird beantragt.

2.) Im Bereich des nordöstlichen Planungsgebietes besteht derzeit eine etwa 6 m hohe Hecke – es wird beantragt, die Erhaltung dieser Hecke als Sichtschutz auf Dauer vorzuschreiben. Beantragt wird auch, Mindesthöhen (5 m und 2,5 bis 3 m) für die Hecken festzusetzen.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Die Neue-Welt-Höhe ist mit einer durchgehenden Regulierung von 6,00 m gegeben. Auf dieses Maß wird sie auch im gegenständlichen Abschnitt verbreitert. Wenn tatsächlich ein Sichthindernis beim Privatweg im Nordosten besteht, kann dies durch andere Maßnahmen (Verkehrsspiegel oder dgl.; mehrere davon sind im Gebiet gegeben) gelöst werden. Im Sinne der Einwendung wird jedoch der Bebauungsplan derart abgeändert, dass die Vorschreibung einer Hecke im Nordwesten zur Straße hin entfällt, um kein weiteres Sichthindernis entstehen zu lassen. Eine Stellungnahme eines verkehrstechnischen Sachverständigen für die Frage eines ausreichenden Sichttraumes bei einer Einmündung eines Privatweges in eine öffentliche Straße ist nicht Gegenstand in einem Bebauungsplan-Verfahren (wo an sich die Bebauung „grob“ festgelegt wird).

Ad 2.) Die Vorschreibung eine bestehende Hecke auf Dauer zu erhalten, ist in einem Bebauungsplan nicht vorgesehen – sind doch Hecken durch eine Baumschutzverordnung oder dgl. nicht geschützt. Auch eine Vorschreibung von Mindesthöhen von Hecken ist in einem Baugebiet mit Einfamilienwohnhäusern nicht üblich und ist in einem Bebauungsplan-Verfahren nicht angebracht.

Stellungnahme: Eigentümer Grundstück Nr. 401/7, getrennt durch die öffentliche Straße Neue-Welt-Höhe

Wir haben keine Einladung zur Anhörung erhalten.

Behandlung:

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 ist festgelegt, dass die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke anzuhören sind. Infolge der Tatsache, dass die Liegenschaft Grundstück Nr. 401/7 durch die öffentliche Straße Neue-Welt-Höhe vom gegenständlichen Planungsgebiet getrennt ist, ist der Fall gegeben, dass dieses Grundstück nicht an das Planungsgebiet angrenzt. Eine Anhörung ist damit nicht gegeben.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

Im Planwerk entfällt die Festlegung der Ausbildung einer Laubhecke im Nordwesten zur Straße Neue–Welt-Höhe. Damit wird der Einwendung entsprochen.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.13.0 Bebauungsplanes „Neue-Welt-Höhe“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem 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.

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca.1.200 m² und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich 20.000 € 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 § 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. die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 09.11
2. den 08.13.0 Bebauungsplan „Neue-Welt-Höhe“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. 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:
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	----------------------------

A 14_021056_2009

08.13.0 Bebauungsplan

„Neue Welt Höhe“

VIII. Bez., KG St. Peter

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 07.07.2011 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.13.0 Bebauungsplan „Neue-Welt-Höhe“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 49/2010, in Verbindung mit § 8 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird zu den Bauplatzgrenzen die offene Bauungsweise festgelegt.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß Ausweisung im Flächenwidmungsplan maximal 0,3. Sie ist auf den jeweiligen Bauplatz zu beziehen.

§ 4 BAUPLÄTZE, BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die künftigen Bauplätze festgelegt. Geringfügige Abweichungen bei den Teilungen (bis zu 2,0 m) sind zulässig.
- (2) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Balkone, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Stiegen- und Rampenkonstruktionen, Stiegenhäuser, Lifte, Nebengebäude, Flugdächer, Pergolakonstruktionen, Trafogebäude, Einfriedungen und dergleichen.
- (4) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.
- (5) Nebengebäude und Carports haben von der regulierten Straßenfluchtlinie der Neuen-Welt-Höhe einen Abstand von mindestens 2,00 m und von dem

inneren Erschließungsweg und den Bauplatzgrenzen einen Abstand von mindestens 1,00 m aufzuweisen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Die Bebauung ist höchstens 2-geschossig zulässig.
- (2) Es gelten folgende maximale Höhen:

	Gebäudehöhe (Traufhöhe) bzw. Attikahöhe bei Flachdächern	Gesamthöhe (Firsthöhe) bei Sattel- oder Walmdächern	Gesamthöhe (Firsthöhe) bei Pultdächern
hangseitig	6,50 m	10,00 m	7,00 m
talseitig	7,50 m	11,00 m	8,00 m

- (3) Höhenbezug ist das natürliche Gelände gemäß Höhenschichtlinien im Bebauungsplan.
- (4) Etwaige Flachdächer sind zu begrünen - dabei ist eine Substrathöhe von mehr als 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Terrassen über Kellergeschossen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen und dergleichen. Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 80 cm begrenzt.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Pkw-Abstellplätze im Freien sind mit Flugdächern oder Pergolen zu versehen – ausgenommen Besucherstellplätze.
- (2) Pro Parzelle sind inklusive der Besucherstellplätze mindestens 2 Stellplätze anzuordnen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Baum- und Heckenpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit mittelkronigen Laubbäumen mit folgender Baumqualität durchzuführen: Solitär, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, dreimal verschult.
- (4) Müllstandplätze sind durch Büsche, Hecken oder dgl. einzugrünen.
- (5) In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne zur Begutachtung vorzulegen.
- (6) In einem Abstandsstreifen innerhalb von 3 m entlang der Nordost-, Südost- und Südwestgrenzen des Planungsgebietes sind Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei sind Stützmauermauern mindestens 1,00 m von

den Nachbargrundgrenzen des Planungsgebietes abzurücken und ist das Gelände an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke anzupassen.

- (7) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Stützmauern im Inneren des Planungsgebietes sind bis maximal 1,20m zulässig.
- (8) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 35 Grad zulässig.
- (9) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“, Steinschichtungen oder dgl. sind nicht zulässig. Stützmauern sind talseitig durch geeignete Bepflanzungen zu begrünen.

§ 8 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen.
- (2) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten. Die Bauausführung hat im Einvernehmen mit der Behörde zu erfolgen.

§ 9 SONSTIGES

Einfriedungen sind nur als grüne Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m oder als Hecken zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

A 14_021056_2009

Bearbeiter: DI Wipfler

08.13.0 Bebauungsplan Neue-Welt-Höhe

VIII.Bez., KG St.Peter

Graz, am 22.06.2011

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer ersuchen mit Schreiben vom 01.03.2011 um die Erstellung eines Bebauungsplanes im betreffenden Gebiet.

Die Grundstücke weisen laut Grundbuch eine Größe von 5.854 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 09.11 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

- Teilungsplan für 6 Einfamilienhäuser
- Geländeaufnahme mit Bestandsleitungen, Bestandsplan 1:500; Vermessungsbüro Reifgraber
- Gesprächsnotiz des Vertreters des Grundeigentümers mit dem Kanalbauamt

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

Dazu wurden u.a. Stellungnahmen eingeholt beziehungsweise Gespräche geführt mit der Abteilung für Verkehrsplanung, dem Straßenamt und dem Umweltamt.

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

2. Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Plangebietsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Während der Anhörungsfrist langten 1 Einwendung und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

Im Planwerk entfällt die Festlegung der Ausbildung einer Laubhecke im Nordwesten zur Straße Neue–Welt–Höhe. Damit wird der Einwendung entsprochen. Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5.854 m² 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 „Aufschließungsgebiet 09.11, 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 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung)
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
 - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche)
Nicht betroffen
 - Karte 1 (Abwasserentsorgung)
Bauland – kanalisiert
 - Karte 3 (Energieversorgung)
Erdgas Vorranggebiet – Bestand und kurzfristiger Ausbau

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Graz im Bezirk St. Peter.

Der nähere Gebietsbereich wird durch die Straße Neue-Welt-Höhe, welche im Nordwesten gelegen ist und zur Peterstalstraße führt, erschlossen.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Nordosten:

Hier befinden sich ein Privatweg, der die Straße Neue-Welt-Höhe mit der Hohenrainstraße verbindet, und diesem gegenüber sind diverse Einfamilienhäuser gegeben (Flächenwidmungsplan: „Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3; teilweise Sanierungsgebiet).

Anm.: Das Sanierungsgebiet bezieht sich auf einen damals fehlenden Kanal. Dieser ist mittlerweile vorhanden.

Im Südosten:

Hier befinden sich einige Einfamilienhäuser (Flächenwidmungsplan: „Aufschliessungsgebiet - Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3).

Im Südwesten:

Es sind hier Waldgrundstücke gegeben (Flächenwidmungsplan: „Freiland – Wald“).

Im Nordwesten:

Hier befinden sich gegenüber der Straße Neue-Welt-Höhe diverse neuere Einfamilienhäuser (Flächenwidmungsplan: „Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3; teilweise Sanierungsgebiet).

Anm.: Das Sanierungsgebiet bezieht sich auf einen damals fehlenden Kanal. Dieser ist mittlerweile vorhanden.

- Topographie/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute Wiese dar, welche gegen Südosten mäßig abfällt (Südosthang).

- Infrastruktur

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich an der St. Peter Hauptstraße; ca. 1,8 km entfernt.

Nächstgelegene Schule: Volksschule St. Peter in der Thomas Arbeiter Gasse; ca. 1,8 km entfernt.

Nächstgelegene Kindergärten: Kindergarten beim Schloss Lustbühel, ca. 1,4 km entfernt, und Kindergarten in der St. Peter Hauptstraße, ca. 1,8 km entfernt.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straße Neue-Welt-Höhe, welche in die Peterstalstraße mündet. Diese führt im Norden zur Waltendorfer Hauptstraße und im Südwesten zur St. Peter Hauptstraße.

Die Endhaltestelle „Petri Au“ der Buslinie 69 befindet sich in der Hohenrainstraße, ca. 300 m entfernt.

Die Endhaltestelle „St. Peter“ der Straßenbahnlinie 6 befindet sich in der Peterstalstraße, ca. 1000 m entfernt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Neuen Welt Höhe und in der Privatstraße im Nordosten.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet. Eine Erdgasleitung befindet sich in der Straße Neue-Welt-Höhe.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet maßgebend (gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
3. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung

b) Öffentliche Interessen:

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

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes werden eine geordnete Bebauung sowie eine sinnvolle innere Erschließung gewährleistet.

Weil die Aufschließung der einzelnen Bauplätze durch den Verkäufer erfolgen soll, kann die Stichstraße geordnet errichtet werden und kann die Entsorgung der Abwässer durch ein Gesamtprojekt entsprechend gelöst werden.

Durch eine typische Bebauung mit Einfamilienhäusern in Hanglage kann eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.13.0 Bebauungsplanes wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 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 bis 0,3 erfolgen.

5. 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 Baugrenzlinien festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die Bebauung zeigt eine Aufteilung auf 6 Bauparzellen für je ein Ein- bis Zweifamilienhaus.

Die Gebäudehöhen entsprechen jenen der umgebenden Bebauung.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Straße Neue-Welt-Höhe wird im gegenständlichen Bereich auf 6,00 m verbreitert. Dazu sind vom Planungsgebiet ca. 18 m² in das öffentliche Gut abzutreten.

Von der Neuen-Welt-Höhe führt ein ca. 70 m langer Stichweg mit Wendehammer in das Planungsgebiet.

Von diesem aus werden die 6 Bauparzellen erschlossen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

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

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 gut ermöglicht werden.

8. ALLGEMEINES

- Der 08.13.0 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.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)

Beilage:

- Luftbild Schrägaufnahme (Quelle: Bing)



A 14_021056_2009

08.13.0 Bebauungsplan

„Neue Welt Höhe“

VIII. Bez., KG St.Peter

Beschluss

Aufhebung eines Teils des Aufschließungsgebietes 09.11

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 07.07.2011 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 08.13.0 Bebauungsplanes „Neue-Welt-Höhe“ wird gemäß § 29 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 idgF. LGBl. 49/2010 die Festlegung von Aufschließungsgebiet für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)