

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-551/1996-35

Graz, am 23.09.1999

**12.02.01 Bebauungsplan  
"Strasserhofweg"  
Änderung**  
XII.Bez., KG.Andritz

Wi  
Doc: Erläuterungsbericht

**Beschluß**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die Fa. Liegesa GmbH, Frau Johanna Url und Frau Mag. Andrea König begehren als Eigentümer der Grundstücke im Planungsgebiet die Änderung des 12.02 Bebauungsplanes „Strasserhofweg“.

Diese Liegenschaften umfassen eine Fläche von rd. 42.156 m<sup>2</sup> brutto. Davon liegen rd. 35.794 m<sup>2</sup> im Bauland und rd. 6.362 m<sup>2</sup> im Freiland. Sie nehmen die Fläche des ehemaligen Aufschließungsgebietes 2.4 und einen Freiland-Streifen zum Andritzbach ein.

Gemäß Flächenwidmungsplan Deckplan 1 - Baulandzonierung ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

Ein solcher Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 03.04.1997 beschlossen und am 25.04.1997 rechtswirksam.

Seitens der Eigentümer wurde nun das Stadtplanungsamt ersucht, eine Änderung des Bebauungsplanes (nunmehr Einfamilienhaus-Bebauung mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,3 statt Reihenhausbauung mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,4) vorzunehmen.

Dazu wurde von den Eigentümern ein Teilungs- und Bebauungsvorschlag vom Planungsbüro Ing. Rauter/Ing. Sadjak vorgelegt.

Das Bebauungskonzept wurde vom Stadtplanungsamt geprüft, in Zusammenarbeit mit den Planern finalisiert und in den vorliegenden Bebauungsplan (Änderung) umgesetzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.07.1999 bis zum 17.09.1999 (infolge der Sommerferien 8 Wochen anstatt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen) öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 22.07.1999.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langte 1 Einwendung (bezeichnet als „Anmerkung“) im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendung ergab sich keine Änderung gegenüber dem Auflageplan.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Reines Wohngebiet“ (ehemaliges Aufschließungsgebiet) mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,4 (ca. 35.794 m<sup>2</sup>) und als „Freiland“ (ca. 6.362 m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

### **2.2 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:**

Engeres Grundwasserschongebiet.  
Landschaftsschutzgebiet 30.

## **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücksflächen:

Grundstücksfläche „A“; Eigentümerin: Liegesa – Immobilienvermietungs-gesmbH, vertreten durch die Fa. Immorent-Süd GmbH.

Grundstücksfläche „B“; Eigentümerin: Frau Johanna Url.

Grundstücksfläche „C“; Eigentümerin: Frau Mag. Andrea König.

### **3.2 Situierung und Umgebung:**

#### **Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich der Weinitzenstraße zwischen dem Strasserhofweg und dem Andritzbach, ca. 1,5 km vom Ortszentrum Andritz entfernt.

#### **Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:**

- Im Osten: Einfamilienhausbebauung; diese liegt gegenüber dem Strasserhofweg um ca. 3 - 4 m erhöht (FLWP 1992: WR 0,1 - 0,3).
- Im Süden: Einfamilienhausbebauung auf den sogenannten „Url- Gründen“ (FLWP 1992: WR 0,1 - 0,3).

- Im Westen: Bachlauf des Andritzbaches mit ausgeprägtem Uferbewuchs; gegenüber dem Bach: Betriebsareal der Fa. König Maschinenbau und Tennishallenanlage Pokorny (FLWP 1992: J1 0,2 - 1,0 und „Sportplatz - Tennishalle“).
- Im Norden: landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und einige Fischteiche (FLWP 1992: Freiland).

### 3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte/rechtsgültige Widmungen/Servitute:

- Die Grundstücke des Planungsgebietes sind annähernd eben, liegen rund 1,50 m tiefer als der Strasserhofweg und fallen zum Andritzbach um ca. 3,00 m hin ab. Der Bach selbst liegt nochmals um rund 2,00 m tiefer als die angrenzenden Flächen.
- Entlang des Andritzbaches ist zahlreicher Baumbestand vorhanden; auf den übrigen Flächen ist kein Baumbestand.
- Es sind keine Objekte und keine Widmungen vorhanden.
- Im Südosten des Planungsgebietes besteht eine Kanaltrasse (Servitutsrecht für die Stadt Graz).
- Im Norden des Planungsgebietes besteht eine Elektro-Freileitung des E-Werkes Franz).

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Andritzbach im Westen: Die geplante Bebauung liegt lt. Angabe der Planer, gestützt auf ein Gutachten der Fa. Hydroconsult, D.I. Dr. Bernhard Sackl, Sachverständiger für Wasserbau, außerhalb des Hochwasserbereichs HQ 100.

### 3.5 Infrastruktur:

Das „Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung - Andritz“ (STEK 1990), daher das Ortszentrum von Andritz, liegt rd. 1200 - 1500 m (in einem 15 - 20 Minuten - Gehzeitbereich) entfernt.

Eine fußläufige, verkehrsberuhigte Anbindung ist über den Strasserhofweg und den Ursprungweg gegeben.

Div. Geschäfte im Nahbereich befinden sich in der St. Veiter-Straße.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### a) Öffentlicher Verkehr:

Die Buslinie 44 führt von Andritz entlang der St.Veiter-Straße und Stattegger Straße. Das Regelintervall beträgt 15 Minuten.

Die Haltestelle „Oberandritz“ liegt an der Straßenkreuzung Stattegger Straße/Weinitzenstraße und damit rd. 500 m vom Planungsgebiet entfernt. Der Gebietsbereich wird abends von Grazer - Anruf - Sammel - Taxis („GAST“) bedient.

#### b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am Strasserhofweg, der künftig in das öffentliche Gut übernommen werden soll und eine regulierte Breite von 7,50 m zu erhalten hat.

Im Bereich des Planungsgebietes sind Wohn-Erschließungsstraßen anzulegen, die u.a. auch die Zugänglichkeit der sich im Planungsgebiet befindlichen Kanaltrasse gewährleisten müssen.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

#### a) Kanal:

Entlang des Strasserhofweges ist ein öffentlicher Kanal vorhanden.

#### b) Sonstige Leitungsträger:

Es liegen laut Angaben der Planer keine Gründe vor, die eine einwandfreie Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon ausschließen würden.

Laut dem Übersichtsplan „Vorranggebiete“ der Grazer Stadtwerke AG ist eine Erdgasleitung im Bereich des südlichen Strasserhofweges vorhanden.

Eine Elektro-Freileitung des E-Werkes Franz ist im nördlichen Teil vorhanden.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt vom Strasserhofweg (zukünftig öffentliches Gut) aus über drei ost-west-gerichtete Zufahrtsstraßen.

In der Mitte des Planungsgebietes (u.a. im Bereich der bestehenden Kanaltrasse) ist eine kleinere, „angerartige“ Erweiterungen des Straßenraumes für Gemeinschaftseinrichtungen und Pkw-Stellplätze vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung von Nord nach Süd ist sichergestellt.

Die laut Stmk. Baugesetz erforderlichen Pkw-Stellplätze sind entsprechend einer typischen Einfamilienhausbebauung auf den jeweiligen Bauplätzen

vorzusehen (max. 2 Stellplätze pro Bauplatz).

#### 4.2 Bebauung

Die Bebauung im Planungsgebiet zeigt - im Sinne der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,3 – ein Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern.

Es sind auf den Bauplätzen freistehende Einfamilienhäuser und Nebengebäude bzw. Flugdächer zulässig. Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jenen der angrenzenden Baugebiete.

Es wurden die Lage der Hauptgebäude, die zulässigen Gebäudehöhen, die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sowie Parameter über die Dachgestaltung festgelegt.

Dies dient einerseits dazu eine gewisse Abstimmung in der Gestaltung der Häuser im Sinne eines „Siedlungscharakters“ zu erreichen, andererseits dazu um gegenseitige Störungen und Beschattungen zu minimieren.

#### 5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche: ca. 35.794 m<sup>2</sup> im Bauland und ca. 6.362 m<sup>2</sup> im Freiland.

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“.

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,3.

#### 6. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 12.02 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)