

**Magistrat Graz**  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-581/1997

Graz, am 22.2.1999

Dok: Bpl107\07.05\ Erl-Beschluß-K  
Art

**07.05 Bebauungsplan**  
**„Dorfstraße“**  
**Aufschließungsgebiet 14.11**  
VII.Bez., KG. Engelsdorf

**Beschluß**

1. Aufhebung von Festlegung von  
Bauland als Aufschließungsgebiet  
gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG
2. Beschlußfassung des  
07.05 Bebauungsplanes „Dorfstraße“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Eigentümerin des Grundstückes Nr.: 30 , die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG) begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 14.11.

Die anderen Grundstücke des Aufschließungsgebietes befinden sich im Eigentum verschiedener Privatpersonen bzw. der öffentlichen Hand, die durch das Stadtplanungsamt über die Sachlage informiert wurden.

Gemäß Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz, ist der Bereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den die Verordnung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist. Preisträger des im Jahr 1997 durchgeführten Gutachterverfahrens war Arch. D.I. Hans Mesnaritsch. Mit dem Architekten und der Genossenschaft als Grundeigentümerin wurden diverse Gespräche geführt.

Die Ausformulierung des Bebauungsplan-Entwurfes basiert auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der rechtlichen Belange.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Bau- und Raumordnungsausschusses über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes informiert. Es wurde dagegen kein Einwand erhoben.

Der 07.05 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.11.1998 bis 28.12.1998 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Die Kundmachung der Auflage erfolgte im Amtsblatt Nr.17 vom 12.November 1998.

Die gemäß § 27 Abs 2 Stmk Raumordnungsgesetz i.d.g.F. anzuhörenden grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steierm. Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen informiert. Zu den Parteienverkehrszeiten erfolgte im Stadtplanungsamt während der Auflagefrist eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Dabei wurden die Anrainer und die bereits vorinformierten Eigentümer persönlich informiert.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Während der Auflagezeit traf eine Einwendung (ÖWG) im Stadtplanungsamt ein.

Von der Landesregierung (FAIb) wurde mündlich angeregt, auch im Verordnungstext unter § 4 über die von Gesetz wegen einzeln als Bauplatz ungeeigneten, jedoch im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke eine Aussage zu treffen. Zudem wurde durch diverse Grundeigentümer die Absicht geäußert, ihre Grundstücke zum Kauf anzubieten.

Dadurch ergeben sich folgende Änderungen bzw. Änderungen gegenüber dem Auflage Entwurf:

In der plangraphischen Darstellung:

- Veränderung der Baugrenzlinien für Stiegenhausbereiche.
- Kotierung der Bauland-Aufschließungsgebietsgrenze in bezug zu Gst.Nr. 30.
- Lageverschiebung von PKW-Abstellplätzen.

In der Verordnung wurden folgende Ergänzungen, Streichungen bzw. zusätzliche Festlegungen getroffen:

§ 8 (Baugrenzlinien):

- Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß des §12 Stmk. Baugesetz 1995 wurde gestrichen, da aus juristischer Sicht das nochmalige anführen der durch das Gesetz geregelten Ausnahmen nicht erforderlich ist.



- Das Reduzieren auf die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzlinien durch „Tiefgaragenbauteile“ ergibt sich aus der Rechtslage. Laut Aussage der Aufsichtsbehörde, der Steiermärkischer Landesregierung – Rechtsabteilung 3, dürfen selbstständige Bauwerke gem. § 4 Ziff 9 i.V.m. §12 Abs. 1 des Stmk. Baugesetzes 1995 grundsätzlich Baugrenzlinien nicht überschreiten. Daher war die Streichung der Begriffe „Müllplatzeinhausungen, Pergolen, Nebengebäude und Flugdächer“ erforderlich.

Dadurch resultieren weitere Änderungen folgender Paragraphen:

- § 9 Abs. 2 des Verordnungs-Entwurfes der Auflage entfällt,
- § 10 Abs. 2 des Verordnungs-Entwurfes der Auflage entfällt,
- § 11 Abs. 2 des Verordnungs-Entwurfes der Auflage entfällt.

Zu § 12 PKW-Abstellplätze:

- „Geringfügige Abweichungen der Lage der PKW-Abstellplätze sind möglich.“

Neben der ohnehin im Bauverfahren zu überprüfenden Einhaltung des Emissionsschutzes bezüglich der PKW-Abstellplätze bzw. Tiefgarageneinfahrt haben die sonstigen Abänderungen keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte.

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

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990**

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.

### **2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet - Anschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,6 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Anschließungsgebiet 14.11  
Bebauungsplan erforderlich.

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Im Anschlußverpflichtungsbereich  
gelegenes Anschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgas -Vorranggebiet - Ausbau

### **2.3 Verordnungen und gesetzliche Bindungen:**

o Engeres Grundwasserschongebiet

o Sicherheitszone für Flughafen Graz

o Im Sachprogramm Grünraum ist eine Ost – West Fuß- und Radweg=  
verbindung im Bereich des Anschließungsgebietes vorgesehen .

### 3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

#### 3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 9.372 m<sup>2</sup> gemäß Digitaler Stadtkarte.

#### 3.2 Situierung und Umgebung:

Gebietscharakter – kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des „Wohngebietes geringer Dichte“ (größtenteils „Reines Wohngebiet“ 0,1 – 0,4) zum „Freiland“ bzw. „Freiland – Sondernutzung Sport“. Die Bebauung nördlich und westlich besteht größtenteils aus kleindimensionierten Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern. Die meist erdgeschossigen Gebäude mit vorwiegend ausgebautem Satteldach (teilweise Zeltdach und selten Mischform) entsprechen in ihrer Gesamthöhe in etwa einer Zweigeschossigkeit bzw. Zweieinhalbgeschossigkeit.

Im nord/nordwestlichen Bereich befindet sich eine städtebaulich prägnante, im wesentlichen in der ursprünglichen Form erhaltene Siedlung („Fliegersiedlung“) mit einheitlichen Proportionen/Dachformen/Baufluchten und Materialien.

Nördlich der Dorfstraße sind weitere Ansätze eines teilweise in sich einheitlichen Siedlungsgefüges.

Die Grenze zum Freilandbereich ist durch eine naturräumliche Kante gegeben (ehemaliger Wasserlauf).

Das angrenzende Freiland ist annähernd eben und wird landwirtschaftlich bzw. zu Sportzwecken genutzt.

#### 3.3 Topographie/ Baumbestand/ bestehende Objekte:

Annähernd ebenes Gelände lt. Ortsaugenschein. Lt. Angaben des Kanalbauamtes fällt der Bereich von der Dorfstraße unmerklich leicht in Richtung Süden.

Auf dem größtenteils landwirtschaftlich genutztem Areal befindet sich kaum Baumbestand.

Es bestehen keine Bauwerke.

#### 3.4 Infrastruktur:

Infrastrukturell mäßig erschlossener Wohnbereich in Randlage zum derzeitigen „Freiland“.

#### 3.5 Verkehrerschließung:

##### a) Öffentlicher Verkehr:

Die Buslinie mit Intervallen von 15 Minuten und kürzer befindet sich gem. „Gesamtverkehrskonzept ÖPNV“ innerhalb des 300 m Radius.

#### b) Straßenmäßige Erschließung:

Straßenfluchtlinien – Regulierungslinien sind im Planwerk rot dargestellt und legen gemäß § 24 Abs. 2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes die Verkehrsflächen fest.

Der Bauplatz muß im Baubewilligungsverfahren vom öffentlichen Gut (im Planwerk rot dargestellte Gemeindestraße) her erschlossen sein.

Das Planungsgebiet bzw. Gst. Nr.:30 wird durch die Dorfstraße über die zukünftig als öffentliches Gut geführte Zufahrt (Gst.Nr.28/2) erschlossen. Mit Schreiben vom 15.Oktober 1998 versicherte die ÖWG, (Zitat) „...das gegenständliche Straßengrundstück der Stadt Graz kostenlos zur Übernahme in das öffentliche Gut (öffentliche Verkehrsfläche) zur Verfügung zu stellen.“

Gst. 33/2 ist über 35/1 aufgrund der Eigentumsverhältnisse (gleiche Eigentümerinnen) als derzeit erschlossen anzusehen.

Bei Nachweis eines Servitutes über Gst.Nr.:33/3 und 33/7 wäre somit als zweite zukünftige Erschließungsmöglichkeit der Anschluß an das öffentliche Gut ebenso denkbar. Die Vertreterin der Eigentümerinnen gab bekannt, derzeit keine getrennten Nutzungsabsichten für Gst.33/2 zu beabsichtigen, wurde aber gleichzeitig über die Notwendigkeit des Nachweises der Zufahrt im Falle einer gesonderten Nutzung der ggst. Liegenschaft ausführlich informiert.

Die verbleibenden Grundstücke sind als in der gegebenen Figuration „nicht bebaubar“ zu bezeichnen.

Zusammenlegungen mit den jeweils angrenzenden Bauplätzen sind prinzipiell möglich. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden kann jedoch nur im Baugrenzenlinienbereich erfolgen. Für das rechnerische Maß der Bebauung sind diese Flächen jedoch anrechenbar.

Längerfristig besteht die Absicht entsprechend den Zielen des vom Gemeinderat beschlossenen „Sachprogramm Grünraum“ einen Fuß- und Radweg als Ost – West Verbindung zu führen (siehe Beilage).

#### 3.6 Ver- und Entsorgung:

##### Kanal:

Gemäß Schreiben des Kanalbauamtes (10.2.98 bzw.9.3.98) liegt der für die Abwasserentsorgung in Betracht kommende Kanal in der Dorfstraße. In diesen Kanal können häusliche Abwässer und Straßenwässer eingeleitet werden. Dachwässer sind zur Versickerung zu bringen. Es besteht die Möglichkeit einen Gebührenkanal zu errichten, der am öffentlichen Gut – Zufahrtsstraße errichtet werden soll. Aufgrund der Höhendifferenz (das Grundstück liegt lt. Kanalbauamt 1,20 m tiefer) sind diverse technische Auflagen gegeben bzw. kann der Keller nicht entsorgt werden.

#### 4. Aufhebung als AufschlieBungsgebiet

##### 4.1 Gründe für die Ausweisung als AufschlieBungsgebiet:

Für das AufschlieBungsgebiet 14.11 Dorfstraße waren folgende Gründe für die Ausweisung als AufschlieBungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).

2. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung. (Deckplan 3 – Abwasserentsorgung)

3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.

4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Erschließungssystem ist auf die geplante Bebauung, für mögliche zukünftige Baulanderschließung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der AufschlieBungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 07.05 Bebauungsplanes „Dorfstraße“, gemäß § 23 Abs. 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „AufschlieBungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben im Pkt. 3.5 lit. b) beschrieben.

Die gem. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen KFZ – Abstellplätze sind gem. § 12 der Verordnung zu mindestens 50 % in Tiefgaragen unterzubringen oder in die Hauptgebäude zu integrieren.

Die restlichen PKW - Abstellplätze können bei Nachweis des Einhaltens des gesetzlich erforderlichen Emissionsschutzes im Rahmen des Bauverfahrens in der Lage geringfügig abweichend und in der Anzahl (inkl. Besucher- und Behindertenparkplätze) maximal entsprechend der im Planwerk dargestellten Abstellflächen bei entsprechender Gestaltung der Freianlagen als freie Abstellplätze vorgesehen werden.

Zur weiteren internen Erschließung dienen Gehwege und auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten (diese sind im Planwerk nicht dargestellt).

### 5.2 Bebauung

Grundsätzliche Überlegungen:

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzlieführung - sinngemäß entsprechend dem Ergebnis des Gutachterverfahrens festgelegt.

Innerhalb der Baugrenzliefen sind maximal ein- bis zweigeschossige (1-2G) sowie zweigeschossige Bereiche („2G“) von maximal dreigeschossigen Bereichen („3G“) unterschieden.

Auch durch die im § 10 der Verordnung festgehaltenen maximalen Baukörperlängen soll die Einfügung in den Gebietscharakter sichergestellt werden.

§ 11 definiert die Gebäudehöhen in Anlehnung an die möglichen Gesamthöhen der neueren Festlegungen und der teilweisen zweigeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern im unmittelbaren Gebietsbereich.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksfigurationen ergeben sich gem. dem Stmk. Baugesetz unbebaubare Grundstücke, die jeweils selbst keinen Bauplatz bilden können (z.B.: 33/6 + 158/7 sowie 158/8 und 158/9 und 33/7). Eine Zusammenlegung mit angrenzenden Bauplätzen ist möglich.

### 5.3 Grünraumgestaltung - Freiflächen

Besonderes Augenmerk wurde im § 14 der Verordnung und der Plandarstellung entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept 1990 und dem § 28 Absatz 2 Z 4. des Stmk. Raumordnungsgesetzes sowie dem § 8 des Stmk. Baugesetzes auf die Freiflächen und Grüngestaltung gelegt.

So sind in den unverbaubaren Freibereichen und großzügigen

Zwischenräumen bzw. Garten- und Hofflächen möglichst ausgedehnte Grünzonen bzw. Kinderspielbereiche vorgesehen.  
Diese sind mittels Laubbäumen, Laubhecken und anderen Gestaltungsmaßnahmen zu einem qualitätvollen begrünnten Außenraum auszuformen. Im Bereich allfälliger Abstellflächen und Müllbereiche wird eine intensive Durchgrünung vorgeschrieben.  
Die Abdeckung der Tiefgaragen mit mind. 70 cm Erdüberdeckung soll die Möglichkeit intensiv begrünter Freiflächen – auch im Bereich eventueller Tiefgaragen - sicherstellen.

## 6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 9.372 m<sup>2</sup> gem. Digitaler Stadtkarte.

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 –0,6

## 7. Allgemeines

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

Der 07.05 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbildauswertung.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

### Beilagen:

- Ausschnitt – Überarbeitetes Ergebnis des Gutachterverfahrens von Arch DI Hans Mesnaritsch – Lageplan
- Ausschnitt des Planes zum „Sachprogramm Grünraum“