

A 14-K-684/2000-31

Graz, am 8.4.2002

DI Artés/ Dok:11.03\Beschluss\Erl

### 11.03 Bebauungsplan

#### „Schönbrunnngasse – Schwarzbauerweg - Franzosenwiese“

Aufschließungsgebiet 05.11

XI.Bez., KG. Wenisbuch

## Beschluss

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Frau Edith Königl ist u.a. Eigentümerin der Liegenschaft des Aufschließungsgebietes Nr.:5.11 und begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 5.11 um die Liegenschaft für gebietsübliche Ein- bis Zweifamilienhausbebauung nutzen zu können.

Die Gesamtfläche des Aufschließungsgebietes beträgt ca. 13.613 m<sup>2</sup> brutto.

Als Vorleistungen für die Aufhebung der Grundstücksflächen als Aufschließungsgebiet wurden von den Eigentümern

- Ein bodenmechanisches Gutachten in Auftrag gegeben und dem Stadtplanungsamt (mit den Höhenschichtenlinien) übermittelt.

Seitens des Stadtplanungsamtes wurden u.a. folgende Grundlagen erarbeitet bzw. in Auftrag vergeben:

- Es wurden 3 Architekturbüros beauftragt, ein Gestaltungskonzept zu erstellen. Dies wurde als „internes Gutachterverfahren“ durchgeführt und von den in der Bebauungsplanung tätigen Referenten unter Vorsitz der Amtsleitung ein „Leitprojekt“ ausgewählt.
- Dieses Architekturbüro wurde in weiterer Folge vom Stadtplanungsamt zur Erstellung eines Gestaltungskonzeptes als Grundlage des Bebauungsplanes beauftragt, um die mögliche Baumassenverteilungen sowie Bauplatzteilungen zu definieren.

Dieses Baukonzept liegt nach diversen erforderlichen Modifikationen dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde.

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

Der Bebauungsplan ermöglicht 9 Bauplätze mit je einem Ein- bis Zweifamilienwohnhaus. Die Grundstücksfläche für einen Bauplatz hat 1000 m<sup>2</sup> nicht zu unterschreiten und 1700 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten. Damit liegen typische Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücke vor. Diese können nach Errichtung des Privatweges und der sonstigen Infrastruktur sowie der Pflanzung der raumbildenden, großkronigen Laubbäume im Rahmen des Bebauungsplanes individuell mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Der 11.03 Bebauungsplan lag in der Zeit vom 17.1.2003 bis 28.2.2003 öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

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

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Es langten 5 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Auf Grund der seitens der Einwender trotz vorhandenem Gutachten in Frage gestellte Bebaubarkeit der Liegenschaft in Zusammenhang mit der Untergrundbeschaffenheit wurde ein weiterer Bodenmechaniker um eine gutachtliche Aussage gebeten. Da diese mündliche Stellungnahme prinzipiell den Bebauungsplanbereich als bebaubar einstuft und aus baurechtlicher Sicht die Frage der Bauplatzeignung im einzelnen Bauverfahren zu lösen ist, ist diesbezüglich nichts zu veranlassen.

Aus der Einwendungsbearbeitung hat sich der Bebauungsplan geringfügig geändert. In der Verordnung wurde die Möglichkeit der Unterschreitung der Mindestbebauungsdichte festgelegt, die extensive Begrünung von Flachdächern fixiert sowie ein eigener Paragraph die Entwässerung betreffend ergänzt. Weiters wurden die Garagen näher definiert und diverse Satzbildungen unwesentlich verändert.

Auf Grund einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerin bezüglich der Übernahme der für das öffentliche Gut erforderlichen Flächen wurden die entsprechenden Textpassagen sinngemäß geändert.

In der plangrafische Darstellung wurden ergänzende Kotierungen der Privatstraße und der Baugrenzlinien vorgenommen.

Die oben angeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind mit der Liegenschaftseigentümerin des Bebauungsplangebietes besprochen.

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept, sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

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

### 2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.

### 2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Planungsgebiet als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 05.11“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 ausgewiesen.

Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 30.

Gemäß DECKPLAN 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

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

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet im Gesamtausmaß von ca. 13.613 m<sup>2</sup> brutto ist ein Teil des Grundstückes Nr.: 729/3 und entspricht der Fläche des gesamten Aufschließungsgebietes.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Die „Franzosenwiese“ liegt östlich der Schönbrunnngasse im Bereich der Kreuzung mit dem Schwarzbauerweg bzw. südöstlich des Schwarzbauerweges. Östlich des Aufschließungsgebietes grenzt Freiland an, großteils ist dort „Wald“ ersichtlich gemacht. Auch diese Liegenschaften sind im gleichen Eigentum. Ansonsten ist der Bereich in ein großräumiges Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grünflächen eingebettet.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Osten:

Wald

Im Süden, Westen, Norden:

Einfamilienhausbebauung in Hanglage (großvolumige Villen)

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet ist nach Osten teils stark abfallend geneigt. Ein Höhenschichtenlinienplan ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Es sind keine Objekte im Aufschließungsgebiet vorhanden. Bisher wurde die Liegenschaft landwirtschaftlich genutzt.

3.4 Infrastruktur:

Das Bezirks- und Stadtteilzentrum „Mariagrün“ liegt rd. 1.3 km Luftlinie entfernt.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs mit geringen Intervallen befinden sich in Mariagrün bzw. westlich in der Körblergasse. Ein Schulbus bedient den Gebietsbereich.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am öffentlichen Gut Schönbrunngrasse und Schwarzbauerweg. Parallel ergeht das Ersuchen an das Straßenamt, die noch nicht ausgebauten, aber bereits im öffentlichem Gut befindlichen Straßenteile der Schönbrunngrasse als Straßenraum auszubauen.

Für die noch nicht im öffentlichen Gut befindlichen Teile der Schönbrunngrasse und des Schwarzbauerweges innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde zwischen der Eigentümerin und der Stadt Graz eine Vereinbarung die unentgeltliche Übernahme ins öffentliche Gut betreffend getroffen.

Die Erschließung für alle Bauplätze hat über den internen Privatweg zu erfolgen, der vor Erteilung der ersten Baubewilligung mit allen infrastrukturellen Einrichtungen zu errichten ist.

3.6 Ver- und Entsorgung:

Strom und Wasserleitung:

Diese befinden sich im Bereich des öffentlichen Gutes (Pläne im Originalakt).

Öffentlicher Kanal: Die Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Schönbrunnngasse (absolute Höhen: Präz.Niveau 461,73 m – Rohr: Guss 250 – plus 3,80 m = 465,53 m Deckeloberkante) sowie im Schwarzbauerweg (464,01 Deckeloberkante minus 2,57 = 461,44 m Präz.Niveau – Rohr: Guss 200 ).

Auch wenn es prinzipiell den Grundstückseigentümern obliegt, die Lage des zu errichtenden Hauskanales festzulegen, ist zu empfehlen, diesen innerhalb der internen privaten Erschließungsstraße zu legen und die zweckgebundene Zufahrt zu sichern, da die Reinigung von einer Straße aus möglich sein soll.

Regenwasserentsorgung:

Es wurde entsprechend der Mitteilung des Kanalbauamtes die Verordnung um einen Punkt („§ 14 Entwässerung“) erweitert.

Damit ist sowohl die mögliche Versorgung als auch die Entsorgung vorabgeklärt.

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

##### 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Es war folgender Grund für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 5.11 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz):

- 2.: Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:  
Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).
- 4.: Öffentliche Interessen:  
Siedlungspolitik, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen- Orts- und Landschaftsbild.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Erschließungssystem der anzulegenden Privatstraße ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt (Zufahrt aller neuen Bauplätze von dieser inneren Aufschließungsstraße). Durch § 3 Abs. 2 Satz 2 der Verordnung („Vor Erteilung der Baubewilligung ist dieser Privatweg mit allen infrastrukturellen Einrichtungen auszubauen.“) und die Vereinbarung die Verbreiterung der Schönbrunnngasse betreffend wird als Teil der Erfüllung der Aufschließungserfordernis die Errichtung der Infrastruktur sichergestellt.

Um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen und der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden, wurde das bereits beschriebene Gutachterverfahren zur Erlangung der bestmöglichen Lösung als Grundlage des Bebauungsplanes gewählt und somit dem Pkt. 4 entsprochen.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Auflage des Bebauungsplanes zur Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 11.03 Bebauungsplanes „Franzosenwiese“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Wenisbuch aufgehoben.

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

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen**

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Schönbrunngrasse und dem Schwarzbauerweg aus über eine private Zufahrtsstraße.

Die Straße ist eine reine Erschließungsstraße und bleibt Privatweg (P). Entlang des Privatweges können in den mit P bezeichneten Bereichen Besucherparkplätze angelegt werden. Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen im Privatstraßenbereich sind Teil der vor Erteilung der ersten Baubewilligung herzustellenden Einrichtungen. Dadurch soll eine bessere Integration in das Landschaftsschutzgebiet 30 erreicht werden.

Die laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Einzelparzellen in den dafür festgelegten Bereichen gem. § 10 vorzusehen.

### **5.2 Bebauung**

Der 11.03 Bebauungsplan „Schönbrunngrasse – Schwarzbauerweg - Franzosenwiese“ ermöglicht - gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,3 und entsprechend dem Gebietscharakter und der kleinräumigen Umgebung - eine villenartige Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Auf Grund der teilweise großzügigen Bauplatzflächen könnte in einzelnen Fällen der Wunsch einer Unterschreitung der Mindestbebauungsdichte gegeben sein, die aus städtebaulicher Sicht dem Gebietscharakter entspricht und im § 6 der Verordnung geregelt ist.

Es sind Ein- bis Zweifamilienhäuser mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung (das bedeutet ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss oder einem zurückversetztem zweiten Obergeschoss) zulässig. Die Gebäudehöhen entsprechen dabei in etwa jenen der angrenzenden Baugebiete.

Voraussetzung für die Aufhebung eines großflächigen Aufschließungsgebietes ist es, für die Bauführung Rahmenbedingungen festzulegen, um eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches zu gewährleisten.

So wurden die Lage der Gebäude in etwa dem den Bebauungsplan zugrundeliegenden Gestaltungskonzept entsprechend unter Beachtung einer möglichen Individualität und Variabilität sowie die zulässigen Gebäudehöhen in Rücksichtnahme auf die Hangsituation sowie sonstige Parameter festgelegt.

### 5.3 Grünraumgestaltung

Übergeordnet soll durch die Festlegung der Lage von großkronigen Laubbäumen, kleineren Laubbäumen und Laubhecken - vorwiegend straßenseitig - ein dem Gebietscharakter entsprechendes Landschafts-, Orts- und Straßenbild sichergestellt werden.

Zusätzlich erfolgt die Gartengestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Die extensive Begrünung von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern hat zu erfolgen.

## 6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 13.613 m<sup>2</sup> brutto

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,3

9 Bauplätze zwischen 1000 m<sup>2</sup> und 1700 m<sup>2</sup> für 9 Wohnobjekte (Ein - Zweifamilienwohnhäuser)

## 7. Allgemeines

Der 11.03 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbilddauswertung. Die Höhenschichtenlinien wurden von einem Planwerk des Eigentümers übernommen.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

### Beilage:

- Gestaltungskonzept des Architekten DI Hubert Wolfschwenger

Für den Gemeinderat:



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)