

A 14-K-585/1997-6

Graz, am 19.11.1997

**12.06 Bebauungsplan  
"Statteggerstraße"  
Aufschließungsgebiet 2.2  
XII.Bez., KG. Andritz**

Zo/Hö  
Dok: Bpl107\12.06\Erl-Beschluß

### **Beschluß**

1. Teilaufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG
2. Beschlußfassung des 12.06 Bebauungsplanes „Statteggerstraße“

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Ausgangslage/Planungschronologie:

Die GWS als Eigentümerin der Liegenschaft Gst.Nr. 116/2, KG. Andritz, westlich der Statteggerstraße im Flächenausmaß von 9575 m<sup>2</sup> (= Bauplatz 1) begehrt die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 2.2 für Wohnzwecke.

Das im Anschluß nach Süden liegende Grundstücksareal Gst.Nr. 117/1 und 117/3 mit einem Flächenausmaß von 3527m<sup>2</sup> (= Bauplatz 2) wird nach Anhörung des Eigentümers in den Bebauungsplan einbezogen.

Beide Bauplätze im Gesamtausmaß von 13.102 m<sup>2</sup> liegen in einem Teilbereich des Aufschließungsgebietes 2.2.

Für das Aufschließungsgebiet ist gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, Deckplan 1 - Baulandzonierung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Für das Planungsgebiet wurde ein Gestaltungskonzept für eine Wohnbebauung mit 2- bis 3- geschossigen Wohnhäusern (+ Tiefgarage) in Reihenhausbauweise vom Architekturbüro DI. Eisenköck in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ausgearbeitet.



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

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

Der 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“ wurde in der Zeit vom 19. Sept. 1997 bis 3. Nov. 1997 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG i.d.g.F. durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan-Entwurf schriftlich abgegeben werden.

Es langten im Stadtplanungsamt keine Einwendungen ein, sodaß keine Änderungen im Bebauungsplan erfolgten.

## 2. Verordnungen und gesetzliche Bestimmungen

### 2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 liegt der Gebietsbereich im „Baugebiet des Grüngürtels“

### 2.1 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet“ - Aufschließungsgebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0.1- 0.4 ausgewiesen.

### 2.3 Landschaftsschutzgebiet Nr.30.

## 3. Bestandsituation, Lage und Erschließung:

### 3.1 Planungsgebiet:

Es umfaßt folgende Grundstücke der KG Andritz:

Gst.Nr. 116/2 (Bauplatz 1) = 9575 m<sup>2</sup>

Gst.Nr. 117/1 und 117/3 (Bauplatz 2) = 3527 m<sup>2</sup>

Gesamtausmaß: Bauplatz 1 + Bauplatz 2 = 13.102 m<sup>2</sup>

Das Planungsgebiet stellt ein unbebautes nach Osten leicht geneigtes Wiesenareal mit einer Baumgruppe an der nördlichen Grundstücksgrenze dar. Der im Westen an das gesamte Planungsgebiet angrenzende geschlossene Laubmischwald mit seinen Waldrändern prägt den Naturraum.

### 3.2 Situierung und Umgebung - Großräumige Lage

Das Planungsgebiet liegt westlich der Statteggerstraße und stellt unbebautes Gelände in leichter Osthanglage dar. Das gesamte Planungsgebiet grenzt im Westen an Wald, im Norden und Süden grenzt bebautes Gebiet mit Einfamilienhäusern und weiter nach Süden befinden sich in verdichteter Bauweise Wohnhäuser in Reihenhausbebauung. (2- geschossig)

#### Kleinräumige Umgebung des Planungsgebietes

N: Weit offene Einfamilienhausbebauung, Teil des Aufschließungsgebietes

S: Einfamilienhausbebauung und Reihenhäuser

W: Wald

O: Statteggerstraße (Landesstraße - L 338)

### 3.3 Umwelteinflüsse und Auswirkungen

Das Planungsgebiet grenzt im Osten zur Gänze an öffentliches Gut. (Landesstraße Nr. 338 - Statteggerstraße): 60 - 65 dB(A) am Tag.

### 3.4 Infrastruktur- Verkehrliche Erschließung

Das Stadtteilzentrum Andritz mit regionaler Bedeutung (STEK- 1990) liegt rd. ca. 2 km vom Grundstück entfernt.

Oberandritz- St. Veiterstraße: bestehende Nahversorgung

- Öffentlicher Verkehr  
GVB- Buslinie (Andritz- Fuß der Leber).
- Individualverkehr  
Grundstück an der Statteggerstraße gelegen.

Die gemeinsame Zufahrt erfolgt von der Statteggerstraße an der Grenze von Bauplatz 1 und Bauplatz 2.

Über das Areal führen keine Freileitungen.

### 3.5 Klima

Hinsichtlich der klimatologischen Verhältnisse liegen für den Gebietsbereich immissionsklimatologische Vorgaben auf Basis des Stadtentwicklungskonzeptes Graz „Stadtklimaanalyse“ vor.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Einmündungsbereich des Kaltluftabflußgebietes des Statteggertales bzw. im Hanglagenbereich.

Planerische Empfehlungen: 2- bis 3-geschossige Bebauung.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

- Kanal

Der öffentliche Schmutzwasserkanal liegt in der Statteggerstraße.

Mit Stellungnahme vom 14.11.1997 wurde klargelegt, daß die Versickerung der Oberflächen- und Drainagewässer am Bauplatz technisch möglich ist. Eine Stellungnahme der Umwelttechnik GmbH – BGS-AWA vom 14.11.1997 liegt vor.

- Sonstige Leitungsträger

Das Planungsgebiet ist mit der für eine Wohnbebauung notwendigen technischen Infrastruktur ausgestattet.

### Aufhebung des Anschließungsgebietes:

4.1 Für das Anschließungsgebiet 2.2 waren folgende Gründe maßgebend:

- Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für die Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (Deckplan 1- Baulandzonierung)
- Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen; siedlungspolitische, wirtschaftliche fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nach Aufhebung des Anschließungsgebietes als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,4.

### 5. Inhalt des Bebauungsplanes:

#### 5.1 Verkehrsanlagen

Die interne Erschließung erfolgt für beide Bauplätze vom gemeinsamen Zufahrtsbereich der Statteggerstraße von einer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze parallel verlaufenden Erschließungsstraße, von welcher die Wohnhäuser auf Bauplatz 1 zugänglich sind.

Aufgrund der peripheren Lage des Grundstückes werden pro Wohneinheit 2 PKW- Abstellplätze festgelegt.

Durch Ausnutzung der Hanglage wird ca. die Hälfte der PKW-Abstellplätze teilweise überbaut zugeordnet, teilweise in Freiaufstellung (Pergolen) untergebracht. Mindestens die Hälfte der PKW- Abstellplätze wird in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Die Besucher und Behindertenparkplätze befinden sich im Zufahrtbereich nahe der Statteggerstraße.

## 5.2 Bebauung

Die geplante Bebauung auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 berücksichtigt die topographische und klimatologische Situation.

Es sind auf Bauplatz 1, 5 Baukörper auf Bauplatz 2, 2 Baukörper geplant. Die 2- bis 3- geschossige Wohnbebauung ist höhenmäßig mit dem Gelände abgestuft (versetzte Baukörper) und schließt zur Statteggerstraße mit einer straßenbegleitenden Häuserzeile im Osten ab.

## 5.3 Grünraumgestaltung

Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und zu ergänzen; entlang der Statteggerstraße ist eine Baumreihe in Einbeziehung mit der straßenbegleitenden Bebauung für das Straßenbild abzustimmen.

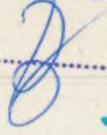
Innerhalb der Bauplätze sind Grün- und Freiraumbereiche - jeweils im Süden der Bauplätze in Abstimmung zur Funktion vorgesehen (Kinderspielplätze, Sitzbereiche).

Von den Waldrändern sind ausreichende Abstände zur Bebauung mit Baugrenzzlinien festgelegt.

Entlang der nördlichen Grundgrenze ist ebenso eine Baumreihe vorgesehen, die den Landschaftsraum zwischen verdichteter Bebauung und weit offener Einfamilienhausbebauung abgrenzen und nach Norden auch als Abschirmung dienen soll.

## 6. Städtebauliche Kenngrößen

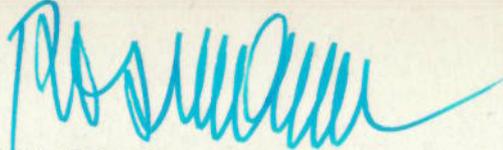
- Ausmaß des Planungsgebietes: 13.102 m<sup>2</sup>  
(Bauplatz 1: 9575 m<sup>2</sup>, Bauplatz 2: 3527 m<sup>2</sup>)
- Bebauungsdichte: 0,1 - 0,4 je Bauplatz
- Bebauungsgrad: 0,1 - 0,3 je Bauplatz
- Geschoßanzahl: 2- 3 Geschosse je Bauplatz
- Anzahl der Wohneinheiten: ca. 35 auf Bauplatz 1  
ca. 15 auf Bauplatz 2

Die Schriftführerin: 

7. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können zusätzlich, 

Für den Gemeinderat:



(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000
- Gestaltungskonzept
- Bebauungsplan (Verkleinerung)

*x) wenn erforderlich, im Baubewilligungsverfahren getroffen werden.*

*Kopf.  
Rosmann  
13.1.1998*