

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Pflücker-Keravic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048444/2017

16.13.2 Bebauungsplan

„Guldinweg“, 2.Änderung

XVI Bez., KG Webling

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“, 1. Änderung GZ: A 14-K-945/2007-27 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 16.13.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 16.13.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 16.13.2 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

- 1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall*

Der 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“ wurde am 23.09.2010 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“, 1. Änderung zum 16.13.2 Bebauungsplan „Guldinweg“- 2.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §3 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 16.13.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt im §3 Abs 1 folgender Satz:

„Die Bebauungsdichte beträgt höchstens 0,6.“

Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 23.09.2010 beschlossenen 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“, 1.Änderung GZ.: A 14-K-945/2007-27 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

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 Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 16.13.2 Bebauungsplan „Guldinweg“, 2. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent



Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

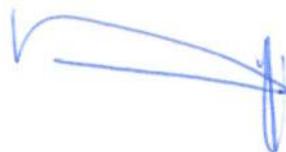
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....20.8.2017.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21.9.17

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein

Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T15:24:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:57:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T14:31:05+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 16.13.1 Bebauungsplan
 „Guldinweg“
 1. Änderung
 XVI .Bez., KG Webling**

zur Fassung:

GZ.: A14-048444/2017

**16.13.2 Bebauungsplan
 „Guldinweg“
 2. Änderung
 XVI .Bez., KG Webling**

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer:

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.13.2 Bebauungsplan „Guldinweg“, 2. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 ÄNDERUNG des §3 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 16.13.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt im §3 Abs 1 folgender Satz:

„Die Bebauungsdichte beträgt höchstens 0,6.“

Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 23.09.2010 beschlossenen 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“, 1. Änderung GZ.: A 14-K-945/2007-27 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 16.13.2 Bebauungsplan „Guldinweg“ - 2. Änderung, GZ.: A 14-048444/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Nagl', written over the printed name.

Mag. Siegfried Nagl

Änderung des 16.13.1 Bebauungsplan

„Guldinweg“

1. Änderung

XVI. Bez., KG Webling

Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-048444/2017

16.13.2 Bebauungsplan

„Guldinweg“

2. Änderung

XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

Teil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“, 1. Änderung GZ: A 14-K-945/2007-27 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 16.13.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 16.13.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 16.13.2 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“ wurde am 23.09.2010 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“, 1. Änderung zum 16.13.2 Bebauungsplan „Guldinweg“- 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §3 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 16.13.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt im §3 Abs 1 folgender Satz:

„Die Bebauungsdichte beträgt höchstens 0,6.“

Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 23.09.2010 beschlossenen 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“, 1.Änderung GZ.: A 14-K-945/2007-27 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 16.13.2 Bebauungsplan „Guldinweg“ 2.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:58:00+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14_K_945/2007_27

Graz, am 09.09.2010

Dok: 16.13.10\VO

DI Rajnar

16.13.1 Bebauungsplan
„Guldinweg“
XVI. Bez., KG Webling

1. Änderung

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 23.09.2010, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.13.1 Bebauungsplan „Guldinweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, wird verordnet:

Der vom Gemeinderat am 15.11.2007 beschlossene 16.13.0 Bebauungsplan „Guldinweg“, rechtswirksam mit 28.11.2007, wird geändert wie folgt

Änderung des Planwerks:

Änderung von Privatwegen (P) auf „Öffentliche Interessentenwege (ÖI).“

§ 9 INKRAFTTRETEN lautet nun:

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 28.11.2007 beschlossenen 16.13.0 Bebauungsplan „Guldinweg“ bleiben aufrecht.
- (2) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (3) Der Bebauungsplan liegt während der Amtsstunden im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

A 14_K_945/2007_27

Graz, am 09.09.2010

Dok: 16.13.1\VO\Be StVGrPI-Ausschuss

DI Rajnar

16.13.1 Bebauungsplan

„Guldinweg“

XVI. Bez., KG Webling

1. Änderung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücksnummern 90/1, 89, 88/1 und aus den Teilflächen der Grundstücke Nr. 374/1, 82, 83, 84 und 85, in der KG Strassgang. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich noch die Parzelle .859, eine Trafostation mit einer kleinen anteiligen Grundstücksfläche.

Es ist von der FA Kohlbacher beabsichtigt mehrere 2-geschossige Reihen- sowie Doppelhäuser zu errichten. Hierfür wurde vom Architekturbüro „ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja“ ein Bebauungsvorschlag vorgelegt. Für den Großteil des Planungsgebietes liegt eine Vollmacht der Grundeigentümer vor. Die Grundstücke Nr. 82 und 83 befinden sich im Eigentum des Herrn Ing. Tony Gschier und der Frau Roswitha Gschier.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als " Wohngebiet geringer Dichte" ausgewiesen.

3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 befinden sich diese Grundstücke im „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6.

Deckplan 1 – Baulandzonierung: Planungsgebiet liegt in einem Bereich, für den ein Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung zu erlassen ist.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz

Karte 3 - Energieversorgung:
Vorranggebiet Erdgas

Karte 4 – Räumliches Leitbild:
Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung des Aufschließungsgebietes Nr. 14.7 gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

- 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- 6) Erfordernisse von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus der laut zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Fläche mit einer Gesamtfläche von ca. 31.963 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt östlich der Autobahn A9 und südlich des Weblinger Gürtels.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die Einfamilienhausbebauungen südlich des Zahläckerweges, des Bereiches Guldinweg und nördlich der Hafnerstraße sowie landwirtschaftlich genutzten Freilandflächen westlich des Planungsgebietes.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Nördlich östlich und südlich des Planungsgebietes befindet sich derzeit gemäß Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6.

Im Nordwesten grenzt ein Kleingarten an, im Westen ein ca. 250 m tiefer Freilandbereich, der gemäß STEK als Grüngürtel zur Autobahn erhalten bleiben soll.

3.3 Topographie/Baumbestand:

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte ebene Fläche dar.

3.4 Umwelteinflüsse:

Gemäß Verkehrslärmkataster 2000 weisen die Abschnitte am Guldinweg einen LA eq von 50 bis 55 dB auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

Klimatische Besonderheiten: geringe Durchlüftung, Zunahme der Inversionsstärke, starke Nebelhäufigkeit

4. Verkehrsmäßige Erschließung

Im Norden des Planungsgebietes verläuft der Zahläckerweg und der Schwarze Weg und im Süden die Hafnerstraße. Die Hauptzufahrt für die innere Erschließung erfolgt von der Hafnerstraße und folglich über den ca. 7 m breiten Guldinweg. Grundabtretungen sind nicht erforderlich.

Eine Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – liegt vor. Im Sinne dieser Stellungnahme ist ein abgekürzter Fuß- und Radweg zwischen Guldinweg und Schwarzer Weg geplant, welcher allerdings über Privatgrundstücke verläuft. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplanungsgebietes ist jedenfalls gegeben.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur mangelhaft gegeben.

5. Ver- und Entsorgung

Öffentliche Schmutzwasserkanäle befinden sich im Teufenbachweg, Guldinweg und im Rindscheidweg. In diese sind Schmutzwässer einzuleiten. Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Die Wasser- und Stromversorgung (Trafo auf Gr. 859) sind gegeben.

6. Infrastruktur

Das Bezirks- und Stadtteilzentrum Strassgang liegt ca. 1.500 m vom Planungsgebiet entfernt.

Die nächstgelegenen Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf befinden sich im Bereich Weblinger Gürtel in einer Entfernung von ca. 800 m vom Planungsgrundstück

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Verkehrsanlagen:

Die Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt über den ca. 7 m breiten Guldinweg im östlichen Anschlussbereich. Die innere Erschließung des Planungsvorschlages erfolgt über „*Öffentliche Interessentenwege*“ mit Stichstraßen zu den Doppelhäusern (Straßenbreite 6,0 m).

Aufgrund der Stellungnahme der Abteilung A 10/8 – Verkehrsplanung – wurde eine West – Ost und Nord – Süd Verbindung für Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt. Ins „*Öffentliche Gut*“ wird ein 4 m breiter Weg abgetreten, der vom Guldinweg nach Norden weiterführt - entlang der östlichen und teilweise nördlichen Grundgrenze – und in den Teufenbachweg einbindet. Vom Guldinweg ausgehend ist ein „*Öffentlicher Interessentenweg*“ für Wegeverbindungen vorgesehen, der nach Westen führend in die Grundstücke Nr. 82 bzw. 84 einbindet. Ebenfalls öffentlich durchgehend soll die Verbindung von der Hafnerstraße über die Wegparzelle Bereich Grundstück Nr. 87/12 nach Norden bis zum Rindscheidweg als „*Öffentlicher Interessentenweg*“ erfolgen. Den Wohnungen sind KFZ - Abstellplätze mit Carports vor den Wohnhäusern in den Freiflächen zugeordnet.

Aufgrund der Studie des Planungsbüro's Dipl.-Ing. Dr. Kurt Fallast, sind für Wohnbauten als Stellplatzgrundwerte pro Einfamilienwohnhaus 1 Stellplatz je 60 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen. Für die vorgesehene Hausgröße von ca. 120 m² sind zwei PKW- Abstellplätze zu berücksichtigen.

7.2 Bebauung:

Aufgrund der festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,6 und entsprechend dem Gebietscharakter sind maximal zweigeschossige Gebäude in Form von verdichtetem Flachbau oder von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern zulässig.

Bei der projektierten Bebauung handelt es sich um eine zweigeschossige Wohnbebauung mit 55 Reihenhäusern und 28 Doppelhäusern.

Die primäre Ausrichtung der Reihenhäuser ist nach Süden und Westen, die Doppelhäuser orientieren sich großteils nach Süden.

Die Gebäude werden im Holzbau der Firma „Kohlbacher“ errichtet und haben Pultdächer.

Durch die Festlegung der Baugrenzzlinien wird eine geordnete Struktur mit grundstücksübergreifenden Freiräumen ermöglicht.

Zum westlich gelegenen Areal in Richtung Autobahn wird die Möglichkeit der Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen eingeräumt.

Durch die unterschiedlichen Eigentumsstrukturen wurde die Planung so ausgelegt, dass die Eigentümer der Grundstücke Nr. 82 und 83 weder von der Erschließung des Planungsgrundstückes noch von der Bauführung auf den übrigen Grundstücksparzellen betroffen sind.

7.3 Grünraumgestaltung:

In den Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Der Grünbereich zwischen der Bebauung ist als Freifläche anzusehen. In diesen Freiflächen befinden sich die den Wohnungen zugeordneten PKW- Abstellflächen, aber auch allgemeine Bereiche.

Die Gestaltung erfolgt entsprechend des Gestaltungskonzeptes des Architekturbüros „ArchX Dipl.-Ing. Martin Fekonja“.

8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 31.963 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: maximal 0,6

Taufenseitige Gebäudehöhe: Gebäudehöhe: max. 7,00 m

Gesamthöhe: max. 11,00 m bei Satteldächern

Gesamthöhe: max. 10,50 m bei Flachdächern (2. Obergeschoss – zurückversetzt)

Gesamthöhe: max. 10,00 m bei Pultdächern

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.- Arch. Heinz Schöttli)

A 14-K-945/2007-23

Graz, am 30.11.2007

16.13.0 Bebauungsplan
„Guldinweg“
XVI. Bez., KG Webling

Dok: 16.13.0VO

DI Rajnar

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.11.2007, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.13.0 Bebauungsplan „Guldinweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i.d.F. LGBl. Nr. 47/2007, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 71 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F und § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. Nr. 61/2003 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung.
- (2) Bei Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es ist die offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Die Bebauungsdichte beträgt höchstens 0,6. Überschreitungen, die nachträglich aus Teilungen des gesamten Planungsgebietes resultieren, sind zulässig.
- (2) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

§ 5 GEBÄUDEHÖHE

- (1) Die traufenseitige Gebäudehöhe für Hauptgebäude beträgt höchstens 7,00 m.
- (2) Die Gesamthöhe wird bei Satteldächern mit max. 11,00 m, bei Pultdächern mit max. 10,00 m und bei Flachdächern mit höchstens 10,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände, festgelegt.
- (3) Die Geschossanzahl wird auf max. 2 Geschosse mit möglichem ausgebautem Dachgeschoss oder mit mind. 2,0 m von der Längsfassade zurückversetzten 2. Obergeschoss beschränkt.
- (4) Die Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt höchstens 3,0 m
- (5) Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE/FLUGDÄCHER/NEBENGEBÄUDE

- (1) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind in nicht versiegelter Form (Makadam, Rasenstein o. ä.) auszuführen.
- (2) Nebengebäude bis 40 m² bebauter Fläche haben zu den Straßenfluchtlinien einen Abstand von mind. 0,5 m einzunehmen.
- (3) Flugdächer haben zu den Straßenfluchtlinien einen Abstand von mind. 0,5 m einzunehmen.
- (4) Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW- Abstellplätze zu errichten.

§ 7 FREIFLÄCHEN/GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Baumpflanzungen sind mit kleinkronigen Laubbäumen von mindestens 18/20 laut Baumschulnorm durchzuführen.
- (2) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (3) Flachdächer sind zu begrünen.
- (4) Geländeänderungen (Anschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.
- (5) Im Bereich der frei aufgestellten PKW- Abstellplätze sind pro 4 PKW- Abstellplätze großkronige Laubbäumen von mindestens 18/20 laut Baumschulnorm zu pflanzen.
- (6) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 30% begrenzt.
- (7) Für alle Bepflanzungen dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind bis max. 1,50 m in transparenter Form zulässig.
- (2) Im Bereich der frei aufgestellten PKW- Abstellplätze sind pro 4 PKW- Abstellplätze großkronige Laubbäumen von mindestens 18/20 laut Baumschulnorm zu pflanzen.
- (3) Lärmschutzwände sind hinter einer Laubhecke mit einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze anzuordnen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist nur entlang der westlichen Nachbargrundgrenzen zulässig.
- (4) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.

§ 9 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 während der Amtsstunden im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)