

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Piffel-Pecovic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048435/2017

12.06.1 Bebauungsplan

„Statteggerstraße“, 1. Änderung

XII Bez., KG Andritz

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 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“, GZ: A 14-K-585/1997-6 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 12.06 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 12.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 12.06.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBI 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 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“ wurde am 04.12.1997 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 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 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“ zum 12.06.1 Bebauungsplan „Statteggerstraße“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.06

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 04.12.1997 beschlossenen 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“, GZ.: A 14-K-585/1997-6 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 12.06.1 Bebauungsplan „Statteggerstraße“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

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

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent


Mag. Sigfried Nagl

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

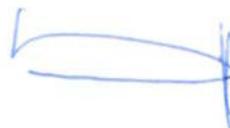
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....20.6.2012.....

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 Vorhabenliste gesetzt: nein

Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T14:58:55+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	2017-08-31T10:56:36+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	2017-08-31T14:33:45+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 12.06 Bebauungsplan
 „Statteggerstraße“
 XII .Bez., KG Andritz**

zur Fassung:

GZ.: A14-048435/2017

**12.06.1 Bebauungsplan
 „Statteggerstraße“
 1. Änderung
 XII .Bez., KG Andritz**

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schlichtungsrat: *M*

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.06.1 Bebauungsplan „Statteggerstraße“, 1. Änderung beschlossen wird.

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

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.06

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 04.12.1997 beschlossenen 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“, GZ.: A 14-K-585/1997-6 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 12.06.1 Bebauungsplan „Statteggerstraße“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048435/2017 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



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 12.06 Bebauungsplan
„Statteggerstraße“
XII .Bez., KG Andritz**

Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-048435/2017

**12.06.1 Bebauungsplan
„Statteggerstraße“
1. Änderung
XII. Bez., KG Andritz**

Beschluss

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“, GZ: A 14-K-585/1997-6 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 12.06 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 12.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 12.06.1 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 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“ wurde am 04.12.1997 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 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 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“ zum 12.06.1 Bebauungsplan „Statteggerstraße“- 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.06

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 04.12.1997 beschlossenen 12.06 Bebauungsplan „Statteggerstraße“, GZ.: A 14-K-585/1997-6 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 12.06.1 Bebauungsplan „Statteggerstraße“- 1.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	2017-08-31T10:57:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

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\VO-Beschluß

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 4.12.1997, mit der in
Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.06 Bebauungsplan
„Statteggerstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27,28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974
(Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995, wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeich-
nerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungs-
plan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Dar-
stellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung
nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen
weitere Anordnungen getroffen.



§ 3

Verkehrsmäßige Erschließung

- (1) Die äußere Erschließung beider Bauplätze hat über eine gemeinsame Zufahrt von der Statteggerstraße im Bereich der gemeinsamen Bauplatzgrenze in einer Breite von 6,00 m zu erfolgen.
- (2) Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- (3) Die Zugänglichkeit zum Wald ist bei der Festlegung der internen Erschließung zu berücksichtigen.

§ 4

Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzen ist eine offene oder gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

§ 5

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte je Bauplatz wird gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 mit mind. 0,1 und höchstens 0,4 festgelegt.

§ 6

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird je Bauplatz mit mind. 0,1 und höchstens 0,3 festgelegt.

§ 7

Baugrenzenlinien

Außerhalb der Baugrenzenlinien sind zulässig:

- o Terrassen
- o Einhausungen von Tiefgarageneinfahrten und Stiegenabgängen
- o Kellerabgänge einschließlich Einhausungen
- o Flugdächer für Müll, Fahrräder u. dgl.
- o Pergolakonstruktionen, Garten und Hoftrennwände
- o Außerdem je Bauplatz: ein Nebengebäude mit max. 30 m².



§ 8

Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle Nutzungen gemäß § 23 Abs 5 lit a Stmk ROG 1974 für „Reines Wohngebiet“ zulässig.

§ 9

Gebäudehöhen

(1) Gebäudehöhe für Hauptgebäude: mindestens 3,00 m - höchstens 11,00 m
bergseitig mind. 3,00 m - höchstens 8,00 m
talseitig mind. 3,00 m - höchstens 11,00 m

Gesamthöhe: max. 11,00 m

(2) Für Nebengebäude, Flugdächer, Pergolen:
Gebäudehöhe max. 3,00 m
Gesamthöhe max. 4,00 m

§ 10

PKW-Abstellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW- Abstellplätze vorzusehen. Mindestens die Hälfte der PKW-Abstellplätze ist in einer Tiefgarage unterzubringen; die andere Hälfte ist gedeckt oder in Freiaufstellung (Pergolen) nachzuweisen.

§ 11

Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grün- und Freiflächen und Baumpflanzungen, sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten.
- (2) Die im Bebauungsplan dargestellten zukünftigen Baumpflanzungen bezeichnen annähernd den Bepflanzungsbereich. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (3) Ein Außengestaltungsplan ist im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen.



§ 12
Oberflächen- und Drainagewässer

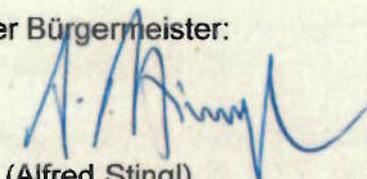
Die Oberflächen- und Drainagewässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

§ 13

- (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 im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 8020 Graz, 6. Stock, während der Parteienverkehrszeiten, das ist jeweils Dienstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

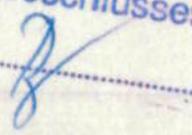

(Alfred Stingl)



Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Die Schriftführerin:



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 m² (= 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 3527m² (= Bauplatz 2) wird nach Anhörung des Eigentümers in den Bebauungsplan einbezogen.

Beide Bauplätze im Gesamtausmaß von 13.102 m² 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 Reihenhausbauungsweise 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 m²

Gst.Nr. 117/1 und 117/3 (Bauplatz 2) = 3527 m²

Gesamtausmaß: Bauplatz 1 + Bauplatz 2 = 13.102 m²

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 bebauter Bereich 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. Weiterstraße: 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 klargestellt, 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 Aufschließungsgebietes:

4.1 Für das Aufschließungsgebiet 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 Aufschließungsgebietes 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 (Kinderspielflächen, Sitzbereiche).

Von den Waldrändern sind ausreichende Abstände zur Bebauung mit Baugrenzen 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 m²
(Bauplatz 1: 9575 m², Bauplatz 2: 3527 m²)
- 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, x)

Für den Gemeinderat:



(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

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

*x) wenn erforderlich, im Baubewilligungs
verfahren getroffen werden.*

*Kopf.
Rosmann
13.1.1998*