

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Pfl-Planung*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-047764/2017

03.02.2 Bebauungsplan

„Zusertalgasse“, 2. Änderung

III Bez., KG St. Geidorf

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 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“, GZ: A 14-K-459/1994-45 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.02.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.02.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 03.02.2 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 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ – 1. Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt, wurde am 15.06.2001 im Gemeinderat beschlossen.

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

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ – 1. Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt, zum 03.02.2 Bebauungsplan „Zusertalgasse“- 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.02.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 15.06.2001 beschlossenen 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ – 1. Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt GZ.: A 14-K-459/1994-45 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 03.02.2 Bebauungsplan „Zusertalgasse“, 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

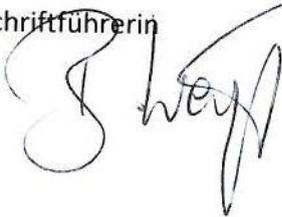

Mag. Sigfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.9.2017

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	2017-08-30T12:28:34+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	2017-08-31T10:55:23+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	2017-08-31T14:40:35+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Änderung des 03.02.1 Bebauungsplan

„Zusertalgasse“

1. Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt

III .Bez., KG Geidorf

Gemeinderatsbeschluss
 Der Schriftführer:

zur Fassung:

GZ.: A14-047764/2017

03.02.2 Bebauungsplan

„Zusertalgasse“

2. Änderung

III .Bez., KG Geidorf

~~Stadtsenats- bzw. Ausschussantrag
 wurde in der heutigen öffentlichen -
 nicht öffentlichen - GfK-Sitzung
 einstimmig angenommen
 Graz, am 21.9.17
 Der Schriftführer~~

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.02. Bebauungsplan „Zusertalgasse“, 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 §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.02.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 15.06.2001 beschlossenen 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ – 1.Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt GZ.: A 14-K-459/1994-‘45 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 03.02.2 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ 2. Änderung, GZ.: A 14-047764/2017 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 03.02.1 Bebauungsplan

„Zusertalgasse“

1. Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt

III. Bez., KG Geidorf

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrac

Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-047764/2017

02.05.1 Bebauungsplan

„Zusertalgasse“

2. Änderung

III. Bez., KG Geidorf

Beratung
 Gemeinderat
 Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

Stadtsenats- bzw. Ausschussantrag
 wurde in der heutigen öffentlichen
 nicht öffentlichen Sitzung
[Handwritten Signature] angenommen
 Graz, am *21.9.17*
 Der Schriftführer

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“, GZ: A 14-K-459/1994-45 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.02.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.02.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 03.02.2 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 03.02,1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ – 1.Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt, wurde am 15.06.2001 im Gemeinderat beschlossen.

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

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ – 1. Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt, zum 03.02.2 Bebauungsplan „Zusertalgasse“- 2.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.02.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 15.06.2001 beschlossenen 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ – 1.Änderung für die Teilfläche 1 und Zufahrt GZ.: A 14-K-459/1994-45 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 03.02.2 Bebauungsplan „Zusertalgasse“- 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	2017-08-31T10:58:15+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K-459/1994-45

Graz, am 15.6.2001

Dok: \Beschluss\02 Verordnung

RO

**03.02.1 Bebauungsplan
„Zusertalgasse“ – 1. Änderung
für die Teilfläche 1 und Zufahrt
III.Bez.; KG.Geidorf**

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28. Juni 2001, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ – 1. Änderung des seit 2. Juni 1995 rechtswirksamen Bebauungsplanes für die Teilfläche 1 und Zufahrt beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27,28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 64/2000 mit den §§ 8 und 11, Steiermärkisches Baugesetz 1995, wird verordnet:

§1

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
- (2) Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung 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 Erschließung hat von der Zusertalgasse aus über eine Privatstraße (P) zu erfolgen. Die Privatstraße ist im Planwerk rot dargestellt und erhält eine Breite von 5,00 m.
- (2) Die Teilfläche 3 ist direkt von diesem Privatweg zu erschließen.

§ 4
Bauplatz

Für die Teilfläche 1 (Grundstück 1316) mit einem Flächenausmaß von 11.791 m² sind max. 9 Bauplätze zulässig. Die Mindestgröße je Bauplatz beträgt 900 m².

§ 5
Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinsen ist nur eine offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6
Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 mit mindestens 0,1 und höchstens 0,3 festgelegt.

§ 7
Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,3 festgelegt. Die versiegelten Flächen werden einschließlich der bebauten Flächen auf 30 % beschränkt.

§ 8
Baugrenzlinsen

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind durch Baugrenzlinsen bestimmt (1- und 2- geschossige Bereiche).

§ 9
Gebäudehöhen

- (1) Im Planwerk ist die jeweils max. zulässige Geschossanzahl (G) eingetragen.
1 G: bergseitig max. 2,5 m; talseitig max. 3,00 m
2 G: bergseitig max. 6,00 m; talseitig max. 7,00 m
Gesamthöhe der Gebäude: 11,00 m
- (2) Für Nebengebäude ist eine Gebäudehöhe von mind. 2,50 m und höchstens 3,00 m zulässig.

§ 10
PKW – Abstellplätze

- (1) Die PKW – Abstellplätze sind im Bereich der 1-geschossigen Bebauung entweder freistehend, unter Flugdächern, in Garagengebäuden oder im Gebäude unterzubringen.
- (2) An der östlichen Grundstücksgrenze sind im Bereich der Umkehre PKW – Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig (Besucherparkplätze).

§ 11

Bepflanzung, Einfriedungen, Böschungsmauern

- (1) Entlang der Erschließungsstraße sind großkronige Bäume im Achsabstand von ca. 7,00 m bis 10,00 m zu pflanzen und zu erhalten. Die in der grafischen Darstellung eingetragenen Baumstandorte geben die ungefähre Lage wieder.
Für Einfriedungen sind Zäune in nicht blickdichter Form bis max. 1,50m und Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig.
- (2) Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Löffelsteine oder Steinschichtungen sind nicht zulässig.

§ 12

- (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 gem. § 101 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20; 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 13

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.Mai 1995, mit welcher der 03.02 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ beschlossen wurde, für die Teilfläche 1 (Grundstück 1316) und die Zufahrt außer Kraft.

Für den Gemeinderat.
Der Bürgermeister:

(Alfred Stingl)

A 14-K-459/1994-45

Graz, am 15.6.2001

Dok: \Beschluss\03 Erläuterungsbericht
RO

**03.02.1 Bebauungsplan
„Zusertalgasse“ – 1. Änderung
für die Teilfläche 1 und Zufahrt
III.Bez.; KG.Geidorf**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/ Planungschronologie

Der 03.02 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ wurde nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.5.1995 durch Kundmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit 2.6.1995 rechtswirksam.

Der Grundeigentümer der Teilfläche 1 ersuchte um eine Änderung des Bebauungsplanes um eine weniger intensive und mit dem Naturraum besser verträgliche Einfamilienwohnhausbebauung realisieren zu können.

Unter Einbindung des Bezirks-Naturschutzbeauftragten Dr. Windisch wurde im Stadtplanungsamt mit dem vom Grundeigentümer beauftragten Architekten ein städtebauliches Leitprojekt entwickelt, das die Errichtung von maximal 9 Einfamilienhäusern ermöglichen soll.

Wenn öffentliche Interessen bzw. Gründe vorliegen, kann ein Bebauungsplan jedenfalls geändert werden. Interessen des Naturschutzes sind für eine Änderung des Bebauungsplanes ausreichend - anlässlich der Vorbereitung für die Bebauungsplanänderung wurde vom Bezirks-Naturschutzbeauftragten die Meinung vertreten, dass die Einzelhausbebauung als gebietsverträglicher und somit naturschutzfachlich als qualitativvoller zu bewerten ist.

Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen 03.02 Bebauungsplan bestehen darin:

- Um die Geländeänderungen zu minimieren, folgt die Zufahrtsstraße größtenteils der in der Natur gut erkennbaren ehemaligen Erschließung der Liegenschaft.
- An Stelle einer Bebauung mit terrassierten Wohnhäusern kann eine solche mit Einfamilienhäusern wesentlich harmonischer auf die Gegebenheiten des Raumes reagieren.
- Die bestehende Hecken- und Baumlandschaft an den nordwestlichen Grundgrenzen kann weitestgehend erhalten bleiben.

- Die Abstände zu den Nachbarliegenschaften im Norden wurden auf über 20,0 m vergrößert und nach Westen wurde gegenüber einer durchgehenden Front von zwei Baukörpern mit mehr als 60 m Gesamtlänge zwei einzelne Baukörper mit jeweils ca. 12,0 m und einem Grenzabstand von mindestens 10,0 m angeordnet.
- Am sensiblen Waldrand wird eine Bebauung ausgeschlossen – im naturschutzrechtlichen Verfahren wurde eine Bebauung in diesem Bereich abgelehnt.

Der auf dieser Basis erstellte Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 23.7.1999 bis 17.9.1999 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk ROG durchgeführt.

Es wurden sämtliche grundbücherliche Eigentümer, diverse Magistratsabteilungen, die zuständigen Abteilungen der Steiermärkischen Landesregierung, die Bezirksvorsteherung, etc. über die Änderungsabsicht informiert und die Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Graz Nr. 11 vom 22. Juli 1999 veröffentlicht.

In der Auflagezeit erfolgte während der Amtsstunden eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit im Stadtplanungsamt.

Während der Anhörungsfrist langten 4 schriftliche Einwendungen ein. Eine Einwendung wurde erst am 2. 4. 2001 dem Stadtplanungsamt übergeben.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept befindet sich das Planungsgebiet in einem „bestehendem Baugebiet im Grüngürtel“. Es gelten folgende Ziele:

Bebauungsdichte höchstens 0,3

Bebauung höchstens zweigeschossig

Grundsätzlich nur offene Bauungsweise

Einschränkung der versiegelten Flächen (einschließlich bebauter Flächen) auf 30%.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,3 ausgewiesen.

2 Landschaftsschutzgebiet 30

Das Planungsgebiet liegt im großflächigen Landschaftsschutzgebiet Nr. 30.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet hat ein Flächenausmaß von ca. 12.000 m² und ist die Teilfläche 1 des 03.02 Bebauungsplanes „Zusertalgasse“.

Das Grundstücksareal ist unbebaut (ausgenommen ein bestehendes Garagenobjekt an der Zusertalgasse) und nach Südosten zur Zusertalgasse hin geneigt.

Der nördliche Teil weist eine mittlere Hangneigung von ca. 20 - 25%, der südliche bewaldete Teil eine solche bis 30% auf.

Im Nordwesten stockt an den Grundstücksgrenzen ein dichter Strauch- und Baumgürtel, die übrige Fläche weist keinen schützenswerten Baumbestand auf. An der Ostgrenze und im Bereich der Zusertalgasse befindet sich Wald nach dem Forstgesetz, der das Planungsgebiet räumlich begrenzt und damit prägt.

3.2 Erschließung:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Privatstraße wurde nach einer positiven Begutachtung durch den Bezirks-Naturschutzbeauftragten bereits in der Natur ausgeführt.

Gleichzeitig wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert.

3.3 Kleinräumige Umgebung:

Die beiden nordwestlich benachbarten Liegenschaften sind mit frei stehenden Einfamilienhäusern bebaut.

Auf der Teilfläche 4 des 03.02 Bebauungsplanes „Zusertalgasse“ befinden sich zwei Einfamilienhäuser in Bau. Die übrigen Teilflächen sind noch unbebaut.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung:

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von maximal 9 Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise und die Unterbringung der dafür vorzuschreibenden KFZ-Abstellplätze in freistehender Art, unter Flugdächern, in Garagengebäuden oder im Gebäude selbst.

Entsprechend den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes dürfen die Gebäude maximal 2-geschossig ausgeführt werden.

Der Bebauungsgrad darf 0,3 nicht überschreiten und die versiegelten Flächen, einschließlich der bebauten Flächen, werden auf 30% beschränkt.

Die bebaubaren Zonen sind mit Baugrenzlängen, mit der Angabe der maximalen Geschossanzahl, begrenzt, wobei die Unterbringung der KFZ-Abstellplätze nur

im Bereich der 1-geschossigen Bebauung zulässig ist.

Auf die Festlegung von Bauplätzen wurde zu Gunsten der eingeräumten Mög-

lichkeit einer Reduzierung der Anzahl von Wohnobjekten verzichtet.

4.2 Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Erschließungsstraße ist eine Privatstraße und im Bebauungsplan mit Straßenfluchtlinien begrenzt.

Von dieser Privatstraße wird die Teilfläche 3 erschlossen, sodass der Sevitutsweg über die Teilfläche 4 nicht mehr erforderlich ist.

4.3 Bepflanzung, Einfriedung, Böschungsmauern.

Entlang der Erschließungsstraße wird in dem mindestens 3,0 m breiten Grünstreifen ein Allee mit großkronigen Bäumen vorgeschrieben. Damit soll eine stärkere Integration in diesen sensiblen Landschaftsraum erreicht werden.

Zum Schutz des Waldsaumes wurden die Abstände der Bebauung zu den Waldgrenzen mit 8,0 m bzw. 6,0 m im nördlichen Bereich festgelegt.

Die Errichtung von Böschungsmauern wird auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt. Mit dem Verbot von Steinschichtungen und Löffelsteinen und der Höhenbegrenzung soll eine einfühlbare Geländegestaltung garantiert werden.

4.4 Städtebauliche Kenngrößen:

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 12.000 m²

Verwendungszweck: Alle im „Reinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen.

Bebauungsdichte: 0,1 – 0,3

Bebauungsgrad: höchstens 0,3

Versiegelungsgrad: höchstens 30%

Gebäudehöhe: 2-geschossig: bergseitig max. 6,00m, talseitig max. 7,00 m.

1-geschossig: bergseitig max. 2,50m, talseitig max. 3,00 m.

Gesamthöhe: 11,00 m

5. Allgemeines

Der 03.02.1 Bebauungsplan „Zusertalgasse“ - 1. Änderung enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes der Landeshauptstadt Graz mit einer photogrammetrischen Luftbildauswertung.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt, wobei städtebauliche Festlegungen in roter und die der Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)