

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Lohs*

GZ: A 14-048411/2017

Graz, 16.11.2017

07.11.1 Bebauungsplan

„Neufeldweg - Petrifelderstraße“, 1.Änderung

VII Bez., KG Liebenau

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 07.11.0 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“, GZ: A 14-K-863/2004-12 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 07.11.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 07.11.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 07.11.1 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 07.11.0 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“ wurde am 19.1.2006 im Gemeinderat beschlossen. Der Bebauungsplan sah einen Verwendungszweck „Reines Wohngebiet“ für das gesamte Bebauungsplangebiet vor.

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 07.11.0 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“, zum 07.11.1 Bebauungsplan „Neufeldweg - Petrifelderstraße“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Verwendungszweck des BEBAUUNGSPLANS 07.11

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

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 19.1.2006 beschlossenen 07.11.0 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“ GZ.: A 14-K-863/2004-12 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 07.11.1 Bebauungsplan „Neufeldweg - Petrifelderstraße“, 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.....15.11.2017.....

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 16.11.17

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	2017-11-02T08:48:41+01:00
	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	2017-11-02T13:54:09+01:00
	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	2017-11-03T10:36:13+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 07.11.0 Bebauungsplan
 „Neufeldweg - Petrifelderstraße“
 VII.Bez., KG Liebenau**

zur Fassung:


GZ.: A14-048411/2017

07.11.1 Bebauungsplan

„Neufeldweg - Petrifelderstraße“

1. Änderung

VII.Bez., KG Liebenau

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: 

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.11.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.11.1 Bebauungsplan „Neufeldweg - Petrifelderstraße“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Verwendungszweck des BEBAUUNGSPLANS 07.11.0

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

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 19.1.2006 beschlossenen 07.11.0 Bebauungsplan „Neufeldweg - Petrifelderstraße“ GZ.: A 14-K-863/2004-12 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 07.11.1 Bebauungsplan „Neufeldweg - Petrifelderstraße“ 1. Änderung, GZ.: A 14-048411/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30.11.2017 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 be 'S. Nagl', written over the printed name.

Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 07.11 Bebauungsplan
„Neufeldweg – Petrifelderstraße“
VII.Bez., KG Liebenau**

Zur Fassung:

Graz, 16.11.2017

GZ: A14-048411/2017

**07.11.1 Bebauungsplan
„Neufeldweg – Petrifelderstraße“
1. Änderung
VII.Bez., KG Liebenau**

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 07.11.0 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“, GZ: A 14-K-863/2004-12 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 07.11 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 07.11.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 07.11.1 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 07.11.0 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“ wurde am 19.1.2006 im Gemeinderat beschlossen. Der Bebauungsplan sah einen Verwendungszweck „Reines Wohngebiet“ für das gesamte Bebauungsplangebiet vor.

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 07.11 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“, zum 07.11.1 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §6 Verwendungszweck des BEBAUUNGSPLANS 07.11

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

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 19.1.2006 beschlossenen 07.11.0 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“ GZ.: A 14-K-863/2004-12 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 07.11.1 Bebauungsplan „Neufeldweg – Petrifelderstraße“ 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	2017-11-02T13:54:05+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K-863/2004-12


Graz, am 22.12.2005

Wi/Wi

07.11 Bebauungsplan
„Neufeldweg/Petrifelderstraße“
VII. Bez., KG Liebenau

Beschluß

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 19.01.2006 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.11 Bebauungsplan „Neufeldweg/Petrifelderstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 13/2005, in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 71 des Steiermärkischen Baugesetzes 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 eines Widerspruches 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) Straßenfluchtlinien sind im Planwerk rot dargestellt. Die bestehenden und künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Gemeindestraßen (G) ausgewiesen.
- (2) Die neue Erschließungsstraße (G) wird entsprechend der Darstellung im Planwerk mit 5,00 bis 7,50 m Breite festgelegt.

§ 4
Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise zulässig.

§ 5
Baugrenzlinien, Abstände

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Stiegehäuser, Flugdächer, Überdachungen von Kfz-Stellplätzen, Vordächer, Balkone, Schallschutzbauwerke, Tiefgaragenrampen, Tiefgarageneinhausungen, Kellerabgänge und dgl..
- (3) Nebengebäude haben zu den Straßenfluchtlinien einen Abstand von mindestens 2,00 m aufzuweisen.

§ 6
Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Reinen Wohngebiet“ (§ 23 Abs 5 lit b Stmk ROG 1974) möglichen Nutzungen zulässig.

§ 7
Geschoßanzahl, Gebäudehöhen

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten folgende Höhen - ausgenommen davon sind punktuelle Überhöhungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Kamine, Lüftungsrohre und dergleichen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe (Traufenhöhe) in m maximal:	Gesamthöhe (Firsthöhe) bei Satteldächern in m maximal:	Gesamthöhe (Firsthöhe) bei Pultdächern in m maximal:
2 G	7,20	11,00	8,50
2 G + P („Penthouse“)	10,20 für die Aufbauten	12,00 für die Aufbauten	11,00 für die Aufbauten

- (2) Die zulässigen Penthouse-Aufbauten in der Zone 2-G + P haben allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber den darunterliegenden Außenwandflächen zurückzuspringen – ausgenommen Stiegen- und Lifthäuser.
- (3) Am Grundstück Nr. 370/1 sind im Nahbereich zur Petrifelderstraße und zur Schrottenbachgasse Geländeanpassungen mit einer maximalen Aufschüttungshöhe von 0,8 m zulässig. Hier ist eine Erhöhung der oben angeführten Gebäudehöhen um das Maß der Aufschüttung zulässig.

§ 8
PKW-Abstellplätze

Pro Wohneinheit (Hauseinheit) sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze auf den Bauplätzen anzuordnen und davon mindestens 0,75 Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen – ausgenommen Bauplätze mit einem Einfamilienhaus oder einem Doppelhaus mit einer Bauplatzfläche von mindestens 800 m² und ausgenommen eventuelle Bauplätze für Geschäfte an der Petrifelderstraße und am Neufeldweg.

§ 9
Freiflächen, Grüngestaltungen, Einfriedungen
(gemäß §§ 8 und 11 Stmk BauG 1995)

- (1) Entlang der Petrifelderstraße und des Neufeldweges sind durchgehende, mindestens 5,00 m breite Grünstreifen anzulegen und mit Baumpflanzungen zu versehen (ausgenommen Zufahrten).
- (2) Die Grünstreifen, Freiflächen, Baum- und Heckenpflanzungen sind gemäß dem Planwerk anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen von mindestens 18/20 laut Baumschulnorm durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (4) Bauliche Einfriedungen sind maximal bis 1,50 m Höhe zulässig - ausgenommen etwaige Schallschutzwände bis maximal 2,50 m. Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen.
- (5) Im Zuge der Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagen-Gestaltungspläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

§ 10

- (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, 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

(Mag. Siegfried Nagl)


A 14-K-863/2004-12

Graz, am 22.12.2005
Wi/Wi

07.11 Bebauungsplan
„Neufeldweg/Petrifelderstraße“
VII. Bez., KG Liebenau

Beschluß

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Stadtplanungsamt wurde von Herrn Andreas Fellner, Hauptstraße 25, 8071 Hausmannstätten, unter Beibringung von Vollmachten von einigen Eigentümern der Grundstücke im Gebiet ersucht, für das Aufschließungsgebiet Nr. 11.11 einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Liegenschaften für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen. Ursächlich und als erstes soll das Grundstück Nr. 368 genutzt werden.

Eine über dieses Grundstück führende 20 KV-Doppel-Freileitung der Steweag soll im Zusammenhang mit der Bebauung ab dem Neufeldweg Richtung Osten am Grundstück 368 verkabelt werden.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist das Areal als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 11.11“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen. Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das Aufschließungsgebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Da der Eigentümer des Grundstückes Nr. 366 derzeit keine Bebauung beabsichtigt, wurde in der Folge der zusammenhängende nordwestliche Teil des Aufschließungsgebietes bearbeitet (Grundstücke Nr. 368, 369/1, 370/1).

Die Größe dieses Planungsgebietes beträgt 19.711 m² brutto laut Grundbuchsauszug und nach Abzug von ca. 1.738 m² für den zukünftigen Ausbau einer Erschließungsstraße und Abtretungen entlang des Neufeldweges und der Schrottenbachgasse ca. 17.973 m² netto.

In Zusammenarbeit zwischen der Stadtplanung und dem Antragsteller wurde das Architekturbüro DI Norbert Frei beauftragt städtebauliche Entwürfe für eine Bebauung zu auszuarbeiten. Dieses Baukonzept wurde vom Stadtplanungsamt finalisiert und liegt dem Bebauungsplan zu Grunde.

Die Bebauung zeigt insgesamt vierzehn Bebauungsflächen für 2- bis 3-geschossige Wohngebäude, welche zeilenartig ausgebildet sind. Die Bebauung kann innerhalb der Bebauungsflächen als niedrige Geschosßbauten, als Reihenhäuser oder (z.B. im

nordöstlichen Bereich) als Einfamilienhäuser erfolgen. Im Bereich der Petrifelderstraße wäre auch die Anordnung eines Lebensmittelmarktes möglich.

Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche Straße, welche vom Neufeldweg zur Schrottenbachgasse führt.

Die Parkierung ist ca. zur Hälfte in Tiefgaragen situiert. Pkw-Stellplätze für Zweitautos sind auch oberirdisch zulässig und in der Mittelzone des Planungsgebietes und im Bereich der Petrifelderstraße angeordnet.

Die Bebauung gemäß dem Bebauungsvorschlag ist mäßig verdichtet und weist eine Bebauungsdichte von 0,6 auf.

Den Gebäuden sind private Gärten und kleine Kinderspielplätze zugeordnet.

Grünstreifen und Baumpflanzungen sind u.a. im Westen (entlang der Petrifelderstraße) und in der Mittelzone (entlang der neuen Erschließungsstraße) vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Reinen Wohngebietes“ bis 0,6 sicherzustellen.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 21.07.2005 bis zum 22.09.2005 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Am 20.09.2005 erfolgte eine Informationsveranstaltung im Gebäude der Akademie der Wissenschaften in der Schmiedlstraße.

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

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten eine Stellungnahme und fünf Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergab sich eine Verbreiterung des Anschlusses der Aufschließungsstraße zur Schrottenbachgasse (damit besser in Richtung Petrifelderstraße ausgefahren werden kann), die Änderung, daß Stiegenhäuser von den Baugrenzlängen ausgenommen sind und eine Änderung in der Anzahl der Pkw-Stellplätze je Wohneinheit (mindestens 1,5 statt vordem 1,75).

Aus diesen geringen Änderungen ergeben sich keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Bestandssituation, Lage und Erschließung

2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Das Planungsgebiet ist definiert durch die Grundstücke Nr. 368, 369/1, 370/1 der KG Liebenau. Es weist eine Gesamtfläche von 19.711 m² brutto laut Grundbuchsatzug vom 04.01.2005 auf.

Grundstück Nr. 368: Größe 8.408 m² brutto; Nettofläche ca. 7.552 m²

Grundstück Nr. 369/1: Größe 1.236 m² brutto; Nettofläche ca. 1.129 m²

Grundstück Nr. 370/1: Größe 10.067 m² brutto; Nettofläche ca. 9.292 m²

2.2 Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt an der Petrifelderstraße, welche von St. Peter in Richtung Liebenau führt. Es liegt im Geviert Petrifelderstraße (im Nordwesten), Neufeldweg (im Südwesten), Schrottenbachgasse (im Nordosten) und Petersbach/Banngrabenweg (im Südosten).

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Verkehrsachse der Petrifelderstraße, durch größere unbebaute Flächen, durch eine 20 KV Doppelleitung (Freileitung) der Steweag und durch den Bachlauf des Petersbaches bestimmt.

2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Nordosten:

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet entlang der dortigen Schrottenbachgasse. (Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,4).

Im Südosten:

Bachlauf des Petersbaches, Einfamilienhäuser und kleinere Wohnsiedlung gegenüber zum Petersbach.

(Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,4).

Im Südwesten gegenüber des Neufeldweges:

Großteils unbebaute Flächen

(Flächenwidmungsplan 2002: „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ 0,2 bis 1,5).

Im Nordwesten gegenüber der Petrifelderstraße:

Kleinwohnhausgebiet und im Norden eine mittelgroße Wohnsiedlung

(Flächenwidmungsplan 2002: „Reines Wohngebiet“ 0,2 – 0,6).

2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Ackerflächen genutzt. Über das Grundstück Nr. 368 führt eine 20 KV Doppel-Freileitung der Steweag. Diese soll im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung unterirdisch verkabelt werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

2.5 Topographie/Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

Das Grundstück Nr. 370/1 liegt teilweise ca. 1,0 m unter dem Niveau der Petrifelderstraße und der Schrottenbachgasse.

2.6 Umwelteinflüsse:

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 sind diese Abschnitte der Petrifelderstraße und des Neufeldweges als „tagsüber mit 65 bis 70 dB“ belastet angeführt.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß – Stadtklimaanalyse Graz 1994):

- Klimatische Besonderheiten:
Durchlüftung relativ gering; nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit

2.7 Infrastruktur:

Der Bereich ist in mittlerer Entfernung mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich ca. 700 m bis 1000 m weit entfernt.

2.8 Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Petrifelderstraße, welche die Haupteerschließung des Gebietes darstellt.

Entlang der Petrifelderstraße und des Neufeldweges führt die Buslinie 64 (St.Peter Schulzentrum-Wetzelsdorf); die Haltestelle ist ca. 100 m entfernt. Das Intervall beträgt 15 Minuten.

2.9 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist gut erschlossen. In der Petrifelderstraße, dem Neufeldweg und in der Schrottenbachgasse sind Kanäle vorhanden.

Gemäß der Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt der Bereich in einem Erdgas-Vorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau).

3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 11.11 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

- 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.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und eine sinnvolle innere Erschließung hergestellt.

Mit der Erdverlegung der 20KV Freileitung wird dem Siedlungsgebiet entsprochen.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Bebauungsplanverfahren gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

Zu der Petrifelderstraße und zum Neufeldweg kann durch die Baukörperstellung oder durch Schallschutzmaßnahmen auf den Verkehrslärm reagiert werden.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 07.11 Bebauungsplanes „Neufeldweg/Petrifelderstraße“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für das durch den Bebauungsplan erfaßte Planungsgebiet aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 erfolgen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Bebauung:

Die Bebauung erfolgt mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Dabei sind die dreigeschossigen Gebäudeteile in Form von zurückspringenden Dachgeschossen (Penthouse-Geschossen) angeordnet.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Die höheren Gebäudeteile sind von den bestehenden Nachbargebäuden abgewandt orientiert, so daß an die benachbarte Bebauung im wesentlichen nur 2-geschossige Gebäudeteile anschließen.

Die Gebäude sind zeilenartig situiert, so daß eine gute Besonnung gewährleistet ist. Zwischen den Gebäuden entstehen ausreichend Grünflächen.

3.2 Verkehrserschließung:

Die Hauptzufahrt erfolgt von dem Neufeldweg aus.

Zur Erschließung der Grundstücke ist ein öffentlicher Erschließungsweg, welche vom Neufeldweg zur Schrottenbachgasse führt, anzulegen. Die dazu benötigten Flächen sind in das öffentliche Gut abzutreten. Ebenso sind kleinere Abtretungen an den Neufeldweg und an die Schrottenbachgasse gegeben.

Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen (ausgenommen bei Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern auf Bauplätzen über 800 m²) und in Freiaufstellung. Die Stellplätze im Freien sind überwiegend in der Mittelzone des Planungsgebietes und entlang der Petrifelderstraße situiert; sie können mit Flugdächern überbaut werden.

Die Anzahl der Abstellplätze hat das 1,5-fache der Anzahl der Wohnungen zu betragen.

Im Norden entlang der Schrottenbachgasse und eines anschließenden Weges Richtung Osten ermöglicht die Baukörperstellung die Anlage eines möglichen künftigen Geh- und Radweges.

3.3 Grünraumgestaltung:

Entlang der Petrifelderstraße und des Neufeldweges sind durchgehende Grünsteifen von mindestens 5,00 m Breite anzulegen. Darin sind Bäume zu pflanzen. Weitere Bäume sind nahe den Pkw-Stellplätzen in der Mittelzone und in den Freibereichen der Bauplätze zu pflanzen.

Zur bestehenden Nachbarbebauung sind jeweils Hecken anzuordnen.

Diverse kleinere Kinderspielplätze sind zwischen den Gebäuden anzuordnen.

Den Erdgeschoßwohnungen sind jeweils Eigengärten zugeordnet.

3.4 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan kann das Planungsgebiet einem „Reinen Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte bis 0,6“ entsprechend bebaut werden.

Mit der niedrigen, abgestaffelten Bebauung wird dem Gebietsbereich entsprochen.

Die Haupt-Kfz-Parkierungsflächen sind „logisch“ in der Mittelzone angeordnet, die weitere Parkierung erfolgt in Tiefgaragen.

Mit der Verlegung der bestehenden 20 KV Freileitung unter die Erde wird neben dem Planungsgebiet auch das benachbarte Baugebiet aufgewertet.

5. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 19.711 m² brutto und ca. 17.973 m² netto

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,6 bezogen auf die Nettobauplatzflächen

Baupotential: ca. 80 bis 100 Wohnungen bei einer Bebauungsdichte von 0,6

6. Allgemeines

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

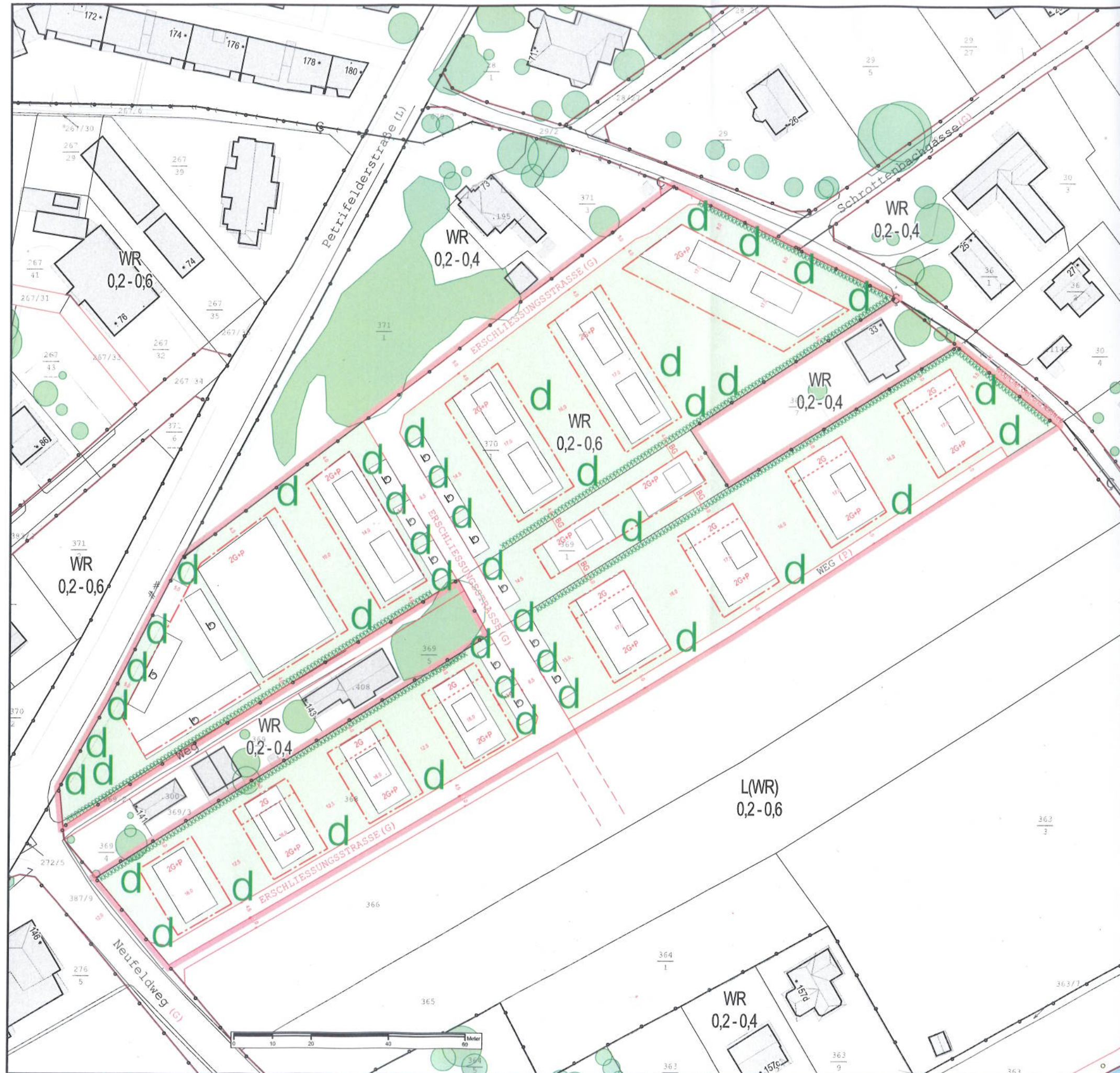
Der 07.11 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

(Dipl. Ing. Michael Redik)



07.11.0 BEBAUUNGSPLAN
NEUFELDWEG - PETRIEFELDERSTRASSE
 A14 - K - 863/2004

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ	
	Reines Wohngebiet
	Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet
0,2 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Bezirksgrenze

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG 74 §28		
	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Baugesetzmäßiger Abstand	
	Geschossanzahl	Freiflächen
	mögliche Baukörper (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(L)	Landesstraße	
(P)	Privatstraße	
	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	Freiflächen
	Freifläche (Erschließungswege und Gehwege zulässig)	
	Laubhecke Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)
	Baum - einzelnstehend bzw. Baumgruppe (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 19.711 m²

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer:

Maßstab: 1:1.000

Stadt GRAZ Stadtplanung

07.11.0 BEBAUUNGSPLAN
NEUFELDWEG - PETRIEFELDERSTRASSE
 A14 - K - 863/2004

DATUM: Juni 2005 / November 2005	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Peter WIPFLER	
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE	DI Michael REDIK

AUFLAGE DES ENTWURFES VON 21.07.2005 BIS 22.09.2005
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt