

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Kohr*

GZ: A 14-048434/2017

Graz, 16.11.2017

12.05.2 Bebauungsplan

„Andritzer Reichstraße“, 2.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 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung GZ: A 14-K-569/1996-12 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 12.05.1 Bebauungsplanes, 1.Änderung, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 12.05.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 12.05.2 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 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung wurde am 29.11.2001 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 übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung, zum 12.05.2 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.05.1

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

§ 3 ÄNDERUNG des §9 Verwendungszweck des BEBAUUNGSPLANS 12.05.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §9 Verwendungszweck. Als Verwendungszweck sind alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungen zulässig.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 29.11.2001 beschlossenen 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung GZ.: A 14-K-569/1996-12 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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 12.05.2 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 2. 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

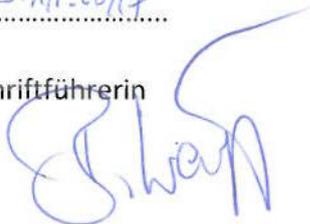

Mag. Sigfried Nagl

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

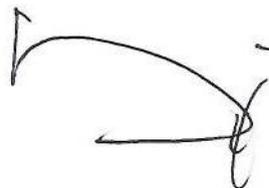
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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 10.11.17

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	2017-10-31T10:55:12+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	2017-10-31T13:33:43+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	2017-11-02T14:02:08+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Änderung des 12.05.1 Bebauungsplan

„Andritzer Reichstraße“

1. Änderung

XII. Bez., KG Andritz

zur Fassung:

GZ.: A14-048434/2017

12.05.2 Bebauungsplan

„Andritzer Reichstraße“

2. Änderung

XII. Bez., KG Andritz

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 12.05.2 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 2. 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 §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.05.1

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

§ 3 ÄNDERUNG des §9 Verwendungszweck des BEBAUUNGSPLANS 12.05.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §9 Verwendungszweck. Als Verwendungszweck sind alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungen zulässig.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 29.11.2001 beschlossenen 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung GZ.: A 14-K-569/1996-12 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 12.05.2 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“ 2. Änderung, GZ.: A 14-048434/2017 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:



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 12.05.1 Bebauungsplan
„Andritzer Reichstraße“**

1. Änderung

XII.Bez., KG Andritz

Graz, 16.11.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-048434/2017

12.05.2 Bebauungsplan

„Andritzer Reichstraße“

2. Änderung

XII.Bez., KG Andritz

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung GZ: A 14-K-569/1996-12 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 12.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 12.05.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 12.05.2 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 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung wurde am 29.11.2001 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 übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung, zum 12.05.2 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 2. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 12.05.1

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

§ 3 ÄNDERUNG des §9 Verwendungszweck des BEBAUUNGSPLANS 12.05.1

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §9 Verwendungszweck. Als Verwendungszweck sind alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungen zulässig.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 29.11.2001 beschlossenen 12.05.1 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 1. Änderung GZ.: A 14-K-569/1996-12 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 12.05.2 Bebauungsplan „Andritzer Reichstraße“, 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	2017-10-31T13:32:59+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K-569/1996-12

Graz, am 16.11.2001

**12.05.01 Bebauungsplan
„Andritzer Reichsstraße“
1. Änderung**

Dok: Bebauungsplan
Wi/Wi

XII. Bez., KG. Andritz
Gst. Nr.: 556/12

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Beschluß

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 29.11.2001, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der seit 27.06.1997 rechtswirksame 12.05 Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße“ geändert wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 64/2000, wird in Abänderung des 12.05 Bebauungsplanes „Andritzer Reichsstraße“ verordnet:

§1

Die Bebauungsplan-Änderung besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung. Der Bebauungsplan-Änderung ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§2

Die Baugrenzlinien und Höhenzonen im Bereich der straßennahen Teilfläche, Grundstück Nr. 556/12, werden gemäß der angeschlossenen Plandarstellung geändert.

In der Höhenzone von 3 Geschossen beträgt die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe des Gebäudes maximal 11,00 m. Das dritte Geschoß hat dabei gegenüber den darunterliegenden Geschossen allseitig um mindestens 2,00 m zurückzuspringen.

§3

Die Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des 12.05 Bebauungsplanes „Andritzer Reichsstraße“ beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).

Die 1. Änderung des 12.05 Bebauungsplanes liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§4

Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.06.1997, mit welcher der 12.05 Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße“ beschlossen wurde, für die straßennahe Teilfläche, Grundstück Nr. 556/12, in jenen Punkten, die durch die geänderten Festlegungen betroffen sind, außer Kraft.

Alle übrigen Inhalte des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben aufrecht.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Alfred Stingl)

A 14-K-569/1996-12

Graz, am 16.11.2001

**12.05.01 Bebauungsplan
„Andritzer Reichsstraße“
1. Änderung**

Dok: Bebauungsplan

Wi/Wi

XII. Bez., KG. Andritz
Gst. Nr.: 556/12

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: _____



Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

A. Städtebaulicher Befund:

Am 27.06.1997 wurde der vom Gemeinderat am 05.06.1997 einstimmig beschlossene 12.05 Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße“ rechtswirksam.

Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/1997.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines großflächigen „Wohngebietes mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

Im wesentlichen diente der Bebauungsplan der baulichen Umsetzung einer damals geplanten Wohnanlage. Diese Wohnanlage ist derzeit in Fertigstellung begriffen und architektonisch entsprechend gestaltet. Sie ist 2- bis 3-geschossig gegeben und um einen Innenhofbereich angeordnet. Mit dieser Wohnanlage ist das Bebauungsplangebiet bis auf die straßennahe Teilfläche abgeschlossen bebaut.

Nunmehr soll die Bebauungsmöglichkeit auf der straßennahen Teilfläche im Westen geringfügig abgeändert werden, da das an dieser Stelle ursprünglich geplante Gärtnerei-Verkaufsgeschäft mit einem Glashaus, auf welches der Bebauungsplan abgestimmt war, nicht mehr errichtet werden kann, weil der Gärtnereibetrieb in dieser Form nicht mehr aufrecht ist.

Auf diesem Bauplatz soll nunmehr eine Geschäfts- und Büronutzung eventuell verbunden mit Wohnungen entstehen. Dazu sind eine geringe Änderung der Baugrenzl意思en sowie die Zulässigkeit eines 2.Obergeschosses in Form eines zurückspringenden Dachgeschosses notwendig um die Bebauungsdichte laut Flächenwidmungsplan erreichen zu können.

Es soll die Höhenentwicklung auf der straßennahen Teilfläche an jene der übrigen Gebäude auf dem Bebauungsplangebiet herangeführt werden und sie soll ähnlich wie die Höhenentwicklung der Gebäude der in Fertigstellung begriffenen Wohnsiedlung erfolgen.

B. Städtebauliche Beurteilung:

Die geplante Änderung kann in Anbetracht der Tatsache, daß mit einer straßennahen Bebauung die in Fertigstellung begriffene Wohnsiedlung sinnvoll vom Verkehrslärm der Andritzer Reichsstraße abgeschirmt werden kann und die gebietsentsprechenden Gebäudehöhen jedenfalls eingehalten werden, aus städtebaulich-raumordnerischer und architektonisch-gestalterischer Sicht positiv begutachtet werden.

Durch die geplante Änderung entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz und im Entwurf zum 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Bauplatz unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,8 (westlicher Teil) und als „Reines Wohngebiet“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,6 (östlicher Teil) ausgewiesen.

C. Sonstiges:

Ende Oktober/Anfang November wurde eine Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der in der Änderung liegenden und zur Änderung angrenzenden Grundstücke und der für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung durchgeführt. Es erfolgten keine Einwände.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-569/1996-10

Graz, am 13.5.199

**12.05 Bebauungsplan
"Andritzer Reichsstraße"
Aufschließungsgebiet 5.9
XII.Bez., KG. Andritz**

Wi/Hö

Doc: BPI107\12.05\VO-Beschluß

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

VERORDNUNG

Der Schriftführer:



des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 5.6.1997, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.05 Bebauungsplan „Andritzer Reichsstraße“ für das Aufschließungsgebiet 5.9 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 zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

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

Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestraßen - G) sind im Planwerk rot dargestellt. Grundabtretungen für Verkehrsflächen sind erforderlich und werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

Privatwege (P) sind schwarz begrenzt eingetragen.

§ 4 Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinien ist nur die geschlossene bzw. gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

§ 5 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird im „Reinen Wohngebiet“ mit mind. 0,3 (ausgenommen Einfamilienhaus Ulrichsweg 7a) und höchstens 0,6 der Nettobauplatzflächen und im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit mind. 0,3 und höchstens 0,8 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

§ 6 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird im „Reinen Wohngebiet“ mit mind. 0,2 (ausgenommen Einfamilienhaus Ulrichsweg 7a) und höchstens 0,35 der Nettobauplatzflächen und im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit mind. 0,2 und höchstens 0,5 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

§ 7 Baufluchtlinien

Baufluchtlinien sind Linien, in die eine Hauptflucht oder eine Kante eines Bauwerkes zu stellen ist und die nicht überschritten werden dürfen. Ausgenommen davon sind:

- o Vordächer
- o Bauteile lt. § 12 des Stmk. Baugesetzes

§ 8 Baugrenzlinien

Baugrenzlinien dürfen durch ein Bauwerk nicht überschritten werden.

Ausgenommen davon sind:

- o Tiefgaragen
- o Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten und -abgängen
- o Kellerabgänge einschließlich Einhausungen
- o Außenstiegen, Balkone und Vordächer samt Stützkonstruktionen
- o Lifte und für Lifte erforderliche Konstruktionen
- o Nebengebäude bis 30 m² bebauter Fläche.
- o Flugdächer und Pergolakonstruktionen
- o Lärmschutz-, Garten- und Hoftrennwände
- o Bauteile lt. § 12 des Stmk. Baugesetzes

§ 9
Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Reinen Wohngebiet“ (§ 23 Abs 5 lit a Stmk. ROG 1974) bzw. in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 23 Abs 5 lit b Stmk. ROG 1974) möglichen Nutzungen zulässig - ausgenommen Tankstellen und Lagerplätze im Freien.

§ 10
Gebäudehöhen

(1) Im Planwerk sind die jeweilig maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei dürfen folgende Werte nicht überschritten werden (ausgenommen Nebenbauteile wie Liftkonstruktion, Kamine, u.dgl.).

Bei Wohnnutzung:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (= Traufhöhe)	Gesamthöhe des Gebäudes (= Firsthöhe)
2 G	7,50 m	9,00 m
3 G	10,50 m	12,00 m
1 G + DG	4,50 m	9,00 m
2 G + DG	6,50 m	11,00 m

Bei gewerblicher Nutzung:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (= Traufhöhe)	Gesamthöhe des Gebäudes (= Firsthöhe)
2 G	8,50 m	10,50 m

(2) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Traufhöhe von max. 3,00 m und eine Firsthöhe (= höchste Stelle) von max. 4,00 m zulässig.

(3) Höhenbezug ist das fertige Gelände.

§ 11
PKW-Abstellplätze

Für das „Reine Wohngebiet“ gilt: Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen Kfz-Abstellplätze sind in Tiefgaragen vorzusehen (ausgenommen Besucherparkplätze, Behindertenparkplätze, Einfamilienwohnhaus Ulrichweg 7a und Kleinwohnhaus Andritzer Reichsstraße 14).

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind KFZ-Abstellflächen gemäß Plandarstellung zulässig.

§ 12
Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Grünstreifen, Baumpflanzungen und Strauch- und Heckenpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen von mind. 20/25 lt. Baumschulnorm durchzuführen.
- (3) Freiliegende Tiefgaragendecken sind mit einer Erdüberschüttung zu versehen und zu begrünen.
- (4) In den jeweiligen Bauverfahren sind Außenanlagenpläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

§ 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, Kaiserfeldgasse 1, IV.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

A 14-K-569/1996-10

Graz, am 13.5.1997

Wi/Hö

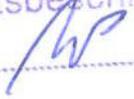
Dok: Bpl107\12.05\Erl-Beschluß

12.05 Bebauungsplan

"Andritzer-Reichsstraße"

Aufschließungsgebiet 5.9

XII.Bez., KG. Andritz

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Wohnbaugesellschaft ALWOG und die Familie Malner/Gran als Eigentümer der Liegenschaften im Planungsgebiet begehren die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 5.9, um die Liegenschaften für Wohnbauzwecke (ALWOG) bzw. für Wohn-, Büro- und Geschäftszwecke (Fam. Malner/Gran) nutzen zu können.

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

Für das gesamte Aufschließungsgebiet wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt vom Architekturbüro DI. Spuller ein Bebauungskonzept erarbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf stellt die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes sicher.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines Wohngebietes mittlerer Dichte sicherzustellen.

Es ergibt sich ein Wohnbaupotential von insgesamt ca. 50 - 55 WE, die Möglichkeit der Errichtung eines neuen Einfamilienwohnhauses auf der südlichen Liegenschaft, Gst.Nr. 556/2 (Ulrichsweg 7a), der Erhalt des bestehenden Kleinwohnhauses Andritzer Reichsstraße 14 und die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes für Gärtnerzwecke an der Andritzer-Reichsstraße.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.3.1997 bis zum 28.4.1997 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 vom 13.3.1997.

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langte eine Einwendung und vier Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendung und der Stellungnahmen ergaben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet (insgesamt ca. 13.465 m²) als „Erwerbsgärtnerei - Folgenutzung Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,6 (ca. 11.051 m²), als „Allgemeines Wohngebiet - Sanierungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,8 (ca. 2.318 m²) und als „Reines Wohngebiet - Sanierungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,4 (ca. 96 m²) ausgewiesen (siehe Beilage).

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 5.9
- Bebauungsplan oder Bebauungsgutachten

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet bzw.
Sanierungsgebiet 1 (zwischenzeitlich wurde eine Kanalisation errichtet).

Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgasvorranggebiet - Bestand und kurzfristiger Ausbau.

2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Weiteres Grundwasserschongebiet

3. **Bestandssituation, Lage und Erschließung**

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG. Andritz (Katasterstand 12/92):

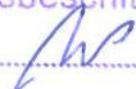
- a) als „Erwerbsgärtnerei - Folgenutzung Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ 0,1 - 0,6 ausgewiesen:
.356, .403, .492, 551/2, 552/2, 555/1, 555/2, T.v. 556/2, 556/3, 799/2;
zusammen ca. 11.051 m².
- b) als „Allgemeines Wohngebiet - Sanierungsgebiet“ 0,1 - 0,8 ausgewiesen:
.78, .199, 554, 560/2; zusammen ca. 2.318 m².
- c) als „Reines Wohngebiet - Sanierungsgebiet“ 0,1 - 0,4 ausgewiesen:
556/9, 556/10; zusammen ca. 96 m².

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt somit 13.465 m² brutto.

Die Liegenschaften im Planungsgebiet stehen im Eigentum der Wohnbaugesellschaft ALWOG und der Familie Malner/Gran.

3.2 Situierung und Umgebung:
Großräumige Lage:

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Das Planungsgebiet liegt südlich der Straßenkreuzung Andritzer Reichsstraße/Ziegelstraße rd. 300 - 500 m vom Ortszentrum Andritz entfernt. Das Baugebiet ist infolge seiner Größe von städtebaulicher Bedeutung.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden:

Eine Villa auf einem großen Grundstück (FWP 1992: WA - Sg 0,1 - 0,8).

Im Osten und Süden:

Kleinhausbebauung (FWP 1992: WR - Sg 0,1 - 0,4).

Im Westen entlang der Andritzer Reichsstraße:

Teils Wohnnutzung, teils gewerbliche Nutzung (FWP 1992: WA - Sg 0,1 - 0,8 bzw. J1 0,2 - 1,0).

3.3 Topographie/bestehende Objekte:

Die Grundstücke sind annähernd eben.

Es bestehen Gebäude für Gärtnereizwecke und das 1 ½-geschossige Kleinwohnhaus Andritzer Reichsstraße 14.

3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- o Die im Westen vorbeiführende Andritzer Reichsstraße wird in der Straßenverkehrslärmkarte 1994 „als tagsüber mit 65 - 70 dB belastet“ angeführt.
- o Über angrenzende Grundstücke im Süd-Osten führt mit einem Minimalabstand von rd. 20 m zum Planungsgebiet eine 110 KV-Hochspannungsfreileitung der Steweg.
(Anmerkung: Der Minimalabstand zur geplanten Wohnanlage beträgt ca. 45 m).

3.5 Infrastruktur:

Das „Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung - Andritz“ (STEK 1990), daher als Ortszentrum von Andritz, liegt rd. 300 - 500 m, d.h. in einem 5 - 10 Min.-Gehzeitbereich entfernt.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

- a) Öffentlicher Verkehr:
Straßenbahnlinien 4 und 5, Buslinien 44, 46 und 53 im Ortszentrum Andritz..
- b) Straßenmäßige Erschließung:
Das Planungsgebiet liegt an der Andritzer Reichsstraße (diese ist Landesstraße).

Im Nord-Osten führt ein zukünftiger Rad- und Fußweg vorbei.

3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal:
Ein öffentlicher Kanal ist in der Andritzer Reichsstraße gegeben.

4. **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 5.9 Andritzer Reichsstraße, XII. Bezirk, KG. Andritz, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).
2. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücks-umlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

Mit der direkten Lage an der Andritzer Reichsstraße ist die Zufahrt auf die Bauplätze sichergestellt.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.05 Bebauungsplanes „Andritzer Reichsstraße“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6.

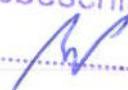
5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die direkte Zufahrt von der Andritzer Reichsstraße aus. Dabei ist für die Geschäftsnutzung eine Parkplatzfläche entlang der Straße gegeben. Die Wohngebäude weisen eine Tiefgarage auf.

Zur weiteren internen Erschließung dienen diverse Notwege und Gehwege (diese sind im Planwerk z.T. nicht dargestellt).

Das zukünftige Einfamilienhaus auf dem Grundstück 556/2 wird über eine bestehende Stichstraße vom Ulrichsweg her erschlossen.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

5.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich in drei Bereiche:

- a) Zentraler Bereich im Bebauungsplan sind vier 2- bis 3-geschossige Wohngebäude. Diese weisen im Norden, Osten und Westen im Vergleich zu den Abständen lt. Stmk. BauG 1995 wesentlich vergrößerte Abstände auf.
Die Gebäude sind in einem zusammenhängenden, großzügigen Frei- und Grünraum situiert.
- b) Entlang der Andritzer Reichsstraße ist ein Gebäude für Geschäftszwecke (Gärtnerei - Verkauf/Büro) situiert.
Dieses bildet zugleich ein markantes „Einfahrts-Objekt“ zu den dahinterliegenden Wohngebäuden und schirmt den Verkehrslärm der Andritzer Reichsstraße nach Osten hin ab.
- c) Das bestehende Kleinhaus Andritzer Reichsstraße 14 wird in seinem Bestand bestätigt.
Auf dem Grundstück Nr. 556/2 (Ulrichsweg 7a) wird die Möglichkeit eröffnet, anstatt des bestehenden Einfamilienhauses, welches im Westen situiert ist, ein neues Einfamilienhaus in der Mitte des Grundstückes zu errichten.

5.3 Grünraumgestaltung

In der Mitte des Planungsgebietes ist eine breite, innere Grünzone vorgesehen, um welche sich die Wohngebäude gruppieren.

Entlang der Nord- und Ostgrenze sind breite Grünstreifen mit durchgehenden Baumpflanzungen gegeben.

Entlang der Andritzer Reichsstraße ist eine (bis auf die Zufahrten) durchgehende Baumreihe in einem mind. 2,00 m breiten Grünstreifen vorgesehen.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 13.465 m² brutto
Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“
Bebauungsdichte: max. 0,6 bzw. max 0,8
Bebauungsgrad: max. 0,35 bzw. max. 0,5
Geschoßanzahl: 2- bis 3-geschossig

7. **Allgemeines**

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

Der 12.05 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand Dezember 1992.

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

Für den Gemeinderat:

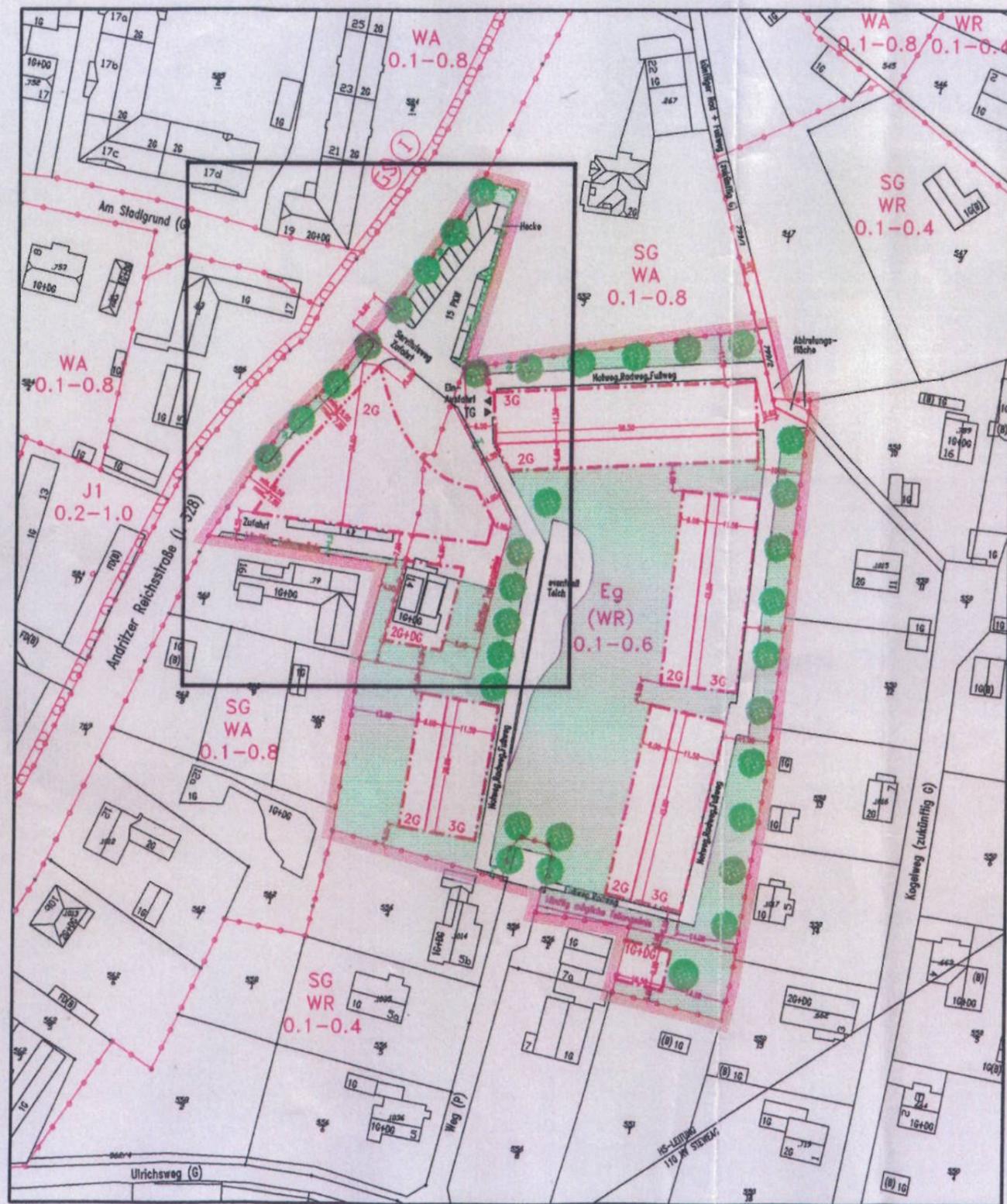
(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Katasterplan, Stand 12/92, M 1:1000
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000, vor und nach der Aufhebung des Aufschließungsgebietes
- Ausschnitt Gestaltungskonzept (Verkleinerung)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 



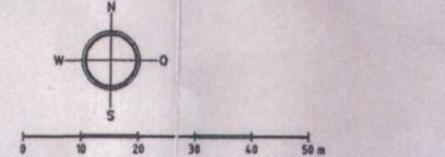
12.05 BEBAUUNGSPLAN
Andritzer Reichsstraße
 GZ-A14 - K - 569/1996

Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
INHALT DES 2.0 FLÄCHEN/STÄDTBAUPLANES 1992 DER LHST GRAZ	
(WR)	Reines Wohngebiet - Aufschüttungsgebiet Deckplan 10 (Landesplanung) Bebauungsplan erforderlich
0,1-0,6	Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichten
	Grenzen unterschiedlicher Baukategorien
	Grenze des eigenen Grundvorrangbereiches

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG 1974 §28			
	Baugrenzlinien	Bebauungsgrundlagen	
	Baufußlinien		
	Maximale Geschosshöhe	Freizeitanforderungen	
	Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen		
	Grünflächen Fußwege teilweise nicht dargestellt, geringe Abweichungen zulässig	Freizeitanforderungen	
	anzulagende und zu erhaltende Baumpflanzungen (ungefähr 1:1 andertel)		
	anzulagende und zu erhaltende Strauch- und Heckpflanzungen	Verkehrsflächen	
	Mindestbreite der anzulagenden Grünstreifen		
	Straßenfluchtlinien mit Angabe der Straßenbreite	Verkehrsflächen	
(G)	Gemeindestraße		
(L 328)	Landesstraße	(P)	Privatstraße
	Parkplatzausweisung zulässig		

DARSTELLUNG DES BESTANDES		
	Gebäudegrundriß mit Dachneigung, Geschosshöhe und Hausnummer	Bestandsgebäude gem. Katasterplan
	Gebäudegrundriß mit Dachneigung, Geschosshöhe und Hausnummer	Bestandsgebäude nicht im Katasterplan dargestellt
	Flugflächenstrukturen	übrige Gebäude
	Baum/Baumgruppe	Baumbestand

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN	
Fläche des Planungsgebietes	ca. 13.445 m ²



FÜR DEN MAGISTRAT - GRAZ	
	ARCHITEKT: S. AATL. BEP. - BEB. ZIVILTECHNIKER 8020 GRAZ, ST. LAUCHERGAßE 14, TEL. + FAX 51955
PLAN NR.: 014 / BBP / 011-97	ab. 843

MAGISTRAT - GRAZ
STADTPLANUNGSAMT
12.05 BEBAUUNGSPLAN
Andritzer Reichsstraße

HASZTAB:	DATUM:	FÜR DEN GEMEINDERAT:
BEARB.: DIP. WIPPLER	GZ: TDK (ARCH.SPULLER)	
Auffage des Entwurfes (ANW. VERFAHREN): von 14.3.97 bis 28.4.97		DLM:

Beschluß des Gemeinderates: vom 05/06/97
 Rechtswirksam ab: 27/06/97

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Stadtrichter:

12.05.01 Bebauungsplan - „Andritzer Reichsstraße“
 1. Änderung
 Verkleinerung des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit Angabe des Planausschnittes der Änderung

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses