

A 14\_008043\_2005

Bearbeiter: DI Wipfler

### **12.16.1 Bebauungsplan Puchleitnerweg – 1.Änderung**

XII. Bez., KG Andritz

Graz, am 20.06.2016

#### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Antrag vom Februar 2016 wurde das Stadtplanungsamt von der Fa. Kohlbacher GmbH, Schwöbing 81 - 83, 8665 Langenwang, als Eigentümerin der Teilfläche südöstlich einer bereits bestehenden Reihenhaussiedlung am Puchleitnerweg - diese war ebenso ein Projekt der Fa. Kohlbacher - ersucht, den gültigen Bebauungsplan 12.16.0 „Puchleitnerweg“ abzuändern.

Diese Abänderung des Bebauungsplanes - ursprünglich war dort ein großes Retentionsbecken geplant - ist zwischen der Fa. Kohlbacher und der Abteilung für Grünraum und Gewässer abgesprochen. Die ursprüngliche Fläche des Retentionsbeckens wird jetzt nur zu ca. der Hälfte benötigt, da auch andere Ausbaumaßnahmen entlang des Schöckelbaches durchgeführt werden. Nach Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes kann diese Fläche dem öffentlichen Wassergut zugeführt werden. Dazu gibt es einen Vertrag zwischen der Fa. Kohlbacher und der Stadt Graz.

Es sollen auf der Teilfläche der Fa. Kohlbacher im Ausmaß von ca. 5.000 m<sup>2</sup> fünf Reihen- bzw. Doppelhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Gebäude sollen ähnlich wie die bereits bestehende, nordwestlich gelegene Siedlung 2-geschossig gestaltet werden. Sie liegen in ihrer Höhenlage ca. 20 cm tiefer als die bestehende Siedlung.

Die Zufahrt erfolgt über einen neuen Privatweg im Südosten der Teilfläche.

Gleichzeitig soll im Südosten eine Retentionsfläche für den Schöckelbach in einer Größe von insgesamt ca. 5250 m<sup>2</sup> entstehen. Für die ökologisch gute Ausgestaltung dieser Retentionsfläche und ihren Anschluss an den Schöckelbach ist es dabei notwendig den bestehenden Rad- und Fußweg entlang des Baches umzulegen.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept großteils als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ festgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen. Die Flächen nahe dem Schöckelbach sind als „Freiland“ ausgewiesen (Anm.: diese Flächen liegen außerhalb des Bebauungsplanes).

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf, 2. Auflage, liegt der Bereich der geplanten Bebauung im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4. Der Bereich der geplanten Retentionsfläche ist als „Vorbehaltsfläche – Hochwasserrückhaltebecken“ ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Mit der geplanten Bebauung und der Anlage einer Retentionsfläche ist eine Erfüllung der Aufschließungserfordernisse gegeben.

## **2. Verfahren**

Der 12.16.1 Bebauungsplan „Puchleitnerweg“, 1. Änderung, wurde Ende Mai 2016 den von der Änderung betroffenen Grundeigentümern und den grundbücherlichen Eigentümern der an die Änderung angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 - Anhörungszeitraum 14 Tage) übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung und eine Beratung im Stadtplanungsamt möglich.

Die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurde angehört.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## **3. Einwendungen**

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

## **4. Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf**

Infolge der Einwendungserledigungen und der weiteren Bearbeitung wurde der Bebauungsplan redigiert und hat sich in folgenden Punkten geändert:

Planwerk:

- Es wurde der Geh- und Radweg im Nordwesten der Retentionsfläche festgelegt.
- Zum nordwestlichen Erschließungsweg wurde ein 2,5 m breiter Grünstreifen mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen festgelegt.

Erläuterungsbericht:

- Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt; der bestehende Bebauungsplan wird als Beilage dargestellt.

Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen und der Weiterbearbeitung des Projektes und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **5. Allgemeines**

Der 12.16.1 Bebauungsplan besteht aus dem Planwerk und dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf der Landeshauptstadt Graz.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

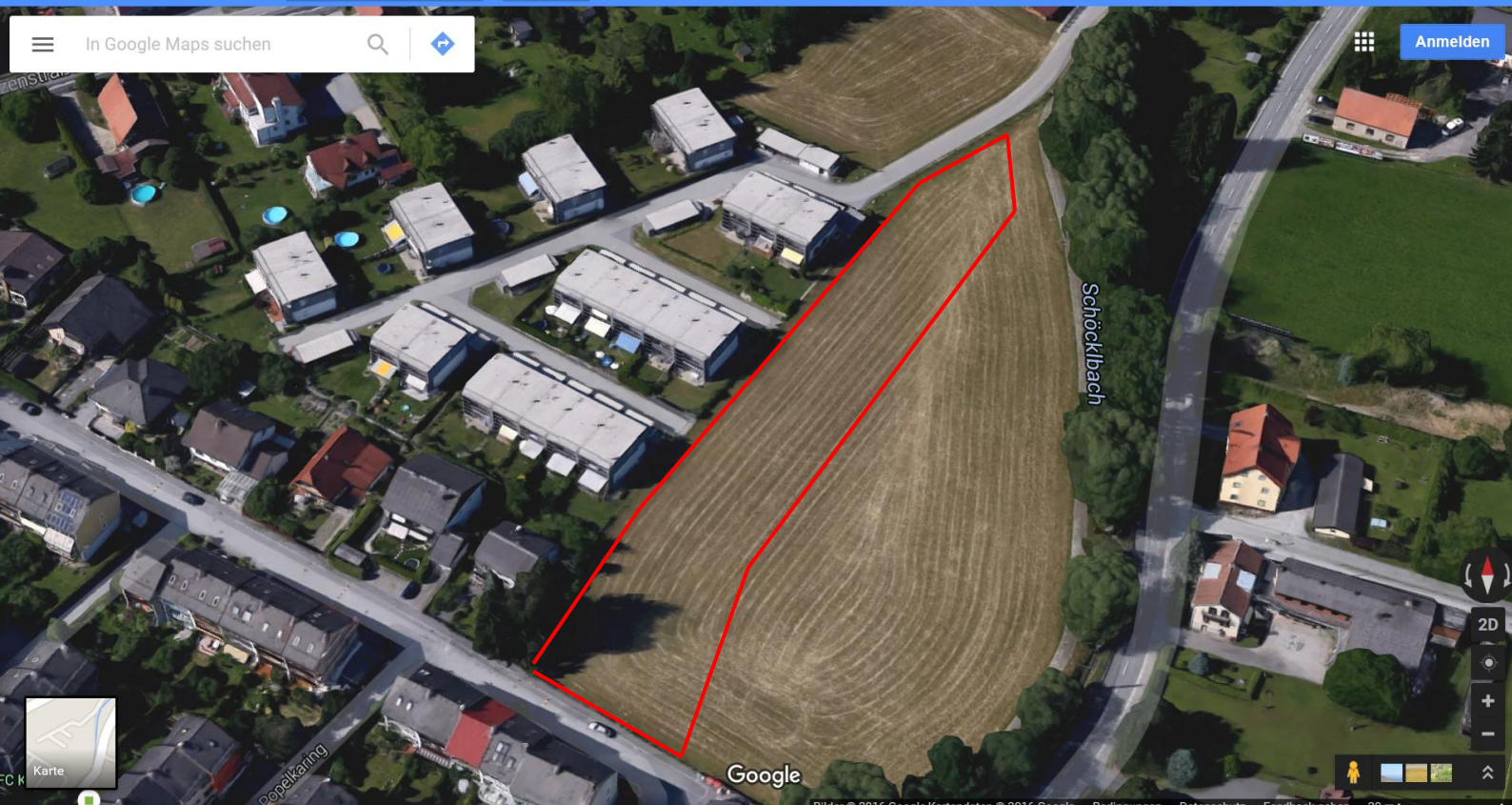
Für den Gemeinderat:

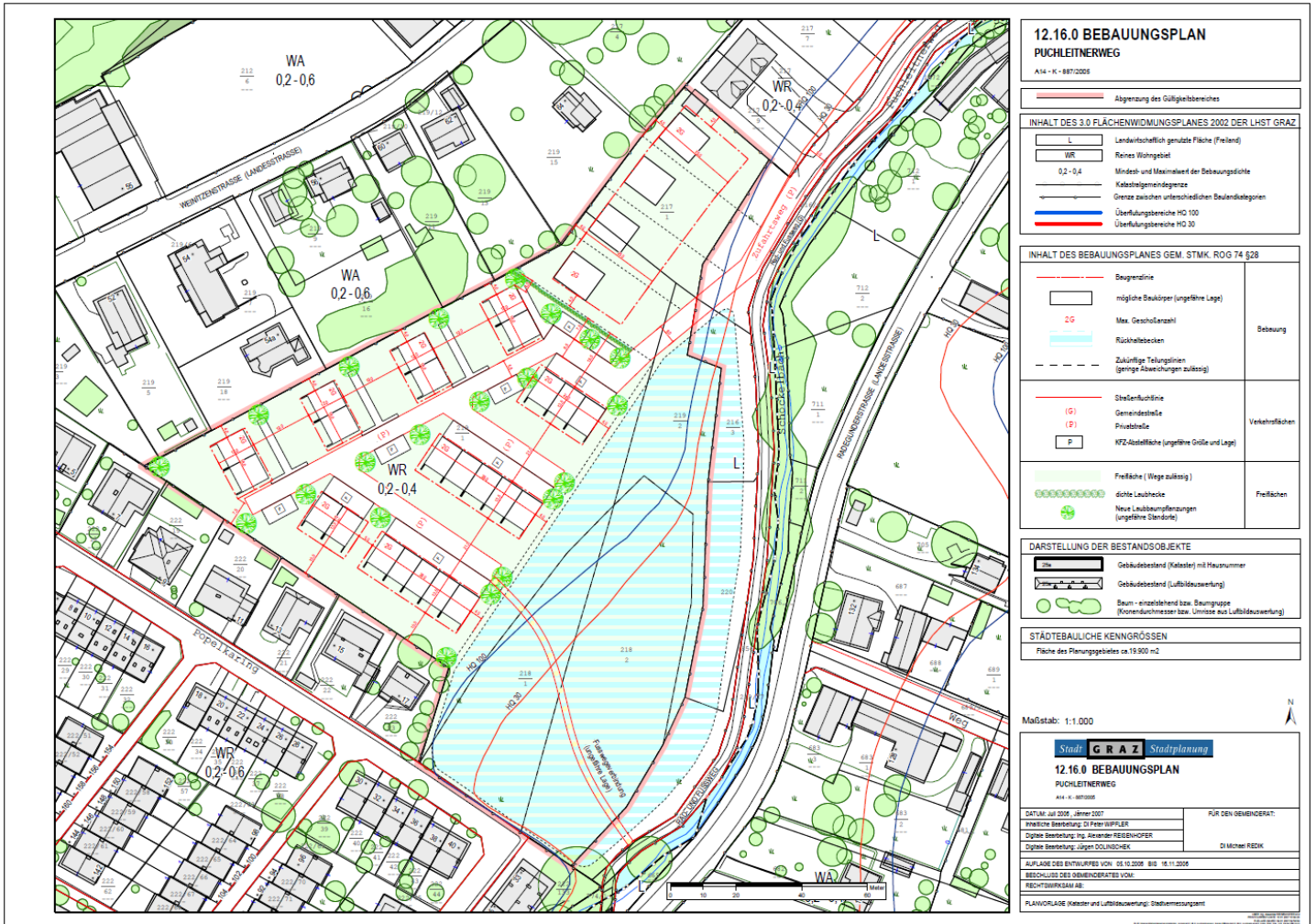
Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektr. gefertigt)

## **Beilagen:**

- Luftbild: Schrägaufnahme mit Angabe der Fläche der baulichen Änderung (Grundstücke der Antragstellerin), Quelle: Google Map
- Baukonzept
- Planwerk des bestehenden Bebauungsplanes 12.16.0





**12.16.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**PUCHLEITNERWEG**  
 A14 - K - 897/2008

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<b>INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ</b>	
	Landschaftlich genutzte Fläche (Freiland)
	Reines Wohngebiet
	0.2-0.4 Mindest- und Maximallast der Bebauungsdichte
	Klassifizierungsgrenze
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baukategorien
	Überflutungsbereiche HD 100
	Überflutungsbereiche HD 30

<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STMK. ROG T4 §28</b>		
	Baugrenze	Bebauung
	mögliche Baukörper (ungefähre Lage)	
	2G Max. Geschosshöhe	
	Rückhaltebänke	Vegetationsflächen
	Zulässige Teilungslinien (Springe Abweichungen zulässig)	
	Streifenfluchtlinie	
	Gemeindestraße	Freiflächen
	Privatstraße	
	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe und Lage)	
	Freifläche (Wege zulässig)	Freiflächen
	Solte/Luchthecke Neue Laubbäume/Plantagen (ungefähre Standorte)	

<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</b>	
	Gebäudebestand (Keller) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)
	Baum - einzelstehend bzw. Baumgruppe (Kronendurchmesser bzw. Umriß aus Luftbildauswertung)

**STÄDTBEBAULICHE KENNGRÖSSEN**  
 Fläche des Planungsgebietes ca. 19.900 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.000

**Stadt GRAZ Stadtplanung**

**12.16.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**PUCHLEITNERWEG**  
 A14 - K - 897/2008

DATUM: Juli 2008, überm 2007 Intellektuelle Bearbeitung: DI Peter WIPPLER Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REBBENHOFER Digitale Bearbeitung: Jürgen SOULDISCHKE	FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Michael REDKI
AUFLAGE DES ENTWURFS VOM: 05.10.2008 BfB 16.11.2008	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTMÄSSIGKEIT:	
PLANVORLAGE (Keller und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	