

A 14-K-620/1998-26

12.07 Bebauungsplan
„Nepomukgasse“
Aufschließungsgebiet 5.1
(3.0 Flächenwidmungsplan 2002)
XII.Bez., KG. Andritz

Graz, am 22.04.2003
Dok:12.07\Erläuterung-Beschluss
DI Kohlbach

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *W.P.*

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Herr Johann Tropper begehrt als Eigentümer der Liegenschaft „Tropper Wiese“ KG. Andritz, die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 5.1. um die Liegenschaft für gebietsübliche Ein- bis Zweifamilienhausbebauung nutzen zu können.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 13.201 m².

Für die Anlegung einer Erschließungsstraße wurde von Herrn Tropper das Grundstück Gst.Nr. 286/22 an der St. Veiter Straße erworben.

Im südlichen Bereich auf Grundstück 288/34 und Anteilen von 288/34 befindet sich derzeit ein Brunnen der Wassergenossenschaft Koglergasse. Der Wasserbuchbescheid vom 09.07.1982 legt für diesen Brunnen ein „Engeres“ und ein „Weiteres Brunnenschutzgebiet“ fest, für welche die festgelegten Schutzbestimmungen einzuhalten sind.

Der Bebauungsplan-Entwurf basiert auf dem Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan von Architekturbüro Binder + Lusser und ermöglicht ein Baupotential von ca. 12 - 21 Einheiten.

Dieses Bebauungskonzept liegt nach diversen erforderlichen Modifikationen dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde.

Der 12.07 Bebauungsplan lag in der Zeit vom 26.07.2002 bis 20.09.2002 öffentlich auf um das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchzuführen.

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

Des Weiteren wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Es langten 6 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Einwendungsbearbeitung hat sich der Bebauungsplan im Sinne der Einwendungen zum Teil geändert.

In der zeichnerischen Darstellung wurde die Aufschließungsstraße geringfügig gegen Westen verschoben.

Zudem wurde in der Verordnung im §3 eine mögliche Erschließung über die Nepomukgasse zurückgenommen und im §13 die Gebäudehöhen näher präzisiert.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 sind diese Grundstücke als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 5.1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 ausgewiesen und im südwestlichen Bereich als Brunnenschutzgebiet ersichtlich gemacht.

Gemäß DECKPLAN 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus den laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Flächen bzw. den Grundstücken:

286/22, 288/44, 288/36, 288/34, 288/35, 288/52 und Teil von 288/51
KG 63108 Andritz mit einer Gesamtfläche von ca. 13.201 m².

Im südlichen Bereich auf Grundstück 288/36 befindet sich derzeit ein Brunnen der Wassergenossenschaft Koglergasse.

Der Wasserbuchbescheid vom 09.07.1982 legt für diesen Brunnen ein „Engeres“ und ein „Weiteres Brunnenschutzgebiet“ fest, in welchem u. a. jegliche Bebauung, die Errichtung von KFZ-Einstellplätzen sowie Sickergruben unzulässig ist.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Aufschließungsgebiet liegt ca. 300m nördlich der Maschinenfabrik Andritz und ca. 45 m südlich der St. Veiter Straße eingebettet in ein großräumiges Wohngebiet. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Andritz beträgt ca. 1,1 km. Der Gebietscharakter wird vorwiegend durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie vereinzelt Geschosswohnbauten bestimmt.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Westlich des Planungsgebietes befindet sich das Landesbehindertenzentrum. Im Norden und Osten grenzen eine Reihe von Einfamilienhäusern und im Süden eine 2-geschossigen Wohnanlage mit steilem Satteldach an das Aufschließungsgebiet.

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet ist eben und beinhaltet direkt an der westlichen Planungsgebietsgrenze eine Reihe von Bäumen bzw. Sträuchern. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich derzeit ein Brunnen der Wassergenossenschaft Koglergasse.

3.4 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der St. Veiterstraße über eine neu anzulegende Gemeindestraße erschlossen. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich in der St. Veiter Straße in einer Entfernung von ca. 150 m und in der Stattegger Straße in einer Entfernung von ca. 500 m.

3.5 Ver- und Entsorgung

In der Nepomukgasse ist ein öffentlicher Kanal vorhanden. Die Wasser bzw. Stromversorgung ist gegeben.

3.6 Infrastruktur

Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind an der St. Veiter Straße vorhanden. Das Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung liegt ca. 1,1 km vom Aufschließungsgebiet entfernt und ist mit öffentlichen Verkehrsmittel bzw. über dem Individualverkehr erreichbar.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 waren zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungs-

gebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Schriftführer: *lyf*

Öffentliche Interessen:

- 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von der St. Veiter-Straße aus über eine neu zu errichtende Gemeindestraße.

Eine schriftliche Vereinbarung von Herrn Tropper bezüglich der unentgeltlichen Abtretung der Erschließungsstraße an die Stadt Graz liegt vor.

Die inneren Erschließungsstrassen sind auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.07 Bebauungsplanes „Nepomukgasse“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan-2002 erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von der St. Veiter Straße über einer neu anzulegende Gemeindestraße.

Ausgehend von der Erschließungsstraße sollen die Wohnhäuser über 4,0 m breite Stichstraßen (P) erschlossen werden.

Die laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Einzelparzellen vorzusehen (max. 4 pro Parzelle).

Entlang der südlichen Bauplatzgrenze wird ein 4 m breiter Servitutsweg für die Brunnenzufahrt eingeräumt.

5.2 Bebauung

Der 12.07 Bebauungsplan „Nepomukgasse“ ermöglicht - gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,6 und entsprechend dem Gebietscharakter - eine Bebauung in Form eines verdichteten Einfamilienhausgebietes.

Es sind maximal 2 -geschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Dachgeschoss bzw. zusätzlichem rückspringenden Geschoss zulässig.

Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jener der angrenzenden Bebauung.

Voraussetzung für die Aufhebung eines großflächigen Aufschließungsgebietes ist es jedoch, für die Bauführung gewisse Rahmenbedingungen festzulegen, um eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsgebietes zu gewährleisten.

So wurden die Lage der Gebäude, die zulässigen Gebäudehöhen sowie sonstige Parameter festgelegt.

5.3 Grünraumgestaltung

Eine zentral gelegene Fläche soll als gemeinschaftlicher Park und Spielplatz angelegt werden. Zur östlichen und westlichen Nachbarbebauung hin sowie entlang der Erschließungsstraße sind Baumreihen vorgesehen. In den zeilenartig angelegten Gartenzonen erfolgt die Gestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 13.201 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,6

Bebauungsgrad: 0,1 – 0,3

Mindestgröße des Bauplatzes: 270 m²

Gebäudehöhe: max. 7,00 m

Höchste Stelle des Gebäudes bei Satteldach: max. 11,50 m

bei Pultdach: max. 10,00 m

bei Flachdach: max. 9,00 m

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:


(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)