

A 14-K-702/2000 - 12

Graz, am 9.9.2002

DI Artés

## **12.10 Bebauungsplan**

### **„Kaangründe“**

#### **Aufschließungsgebiet 2.5 bzw. 02.04**

(2.0 Flächenwidmungsplan 1992 bzw.

3.0 Flächenwidmungsplan GR-Beschluss v. 4.7.2002)

XII.Bez., KG. Andritz

### **Beschluss**

1. Aufhebung der Festlegung von Bauland  
als Aufschließungsgebiet gemäß  
§ 23 Abs 3 Stmk ROG

2. Beschlussfassung des 12.10  
Bebauungsplanes „Kaangründe“

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### **1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die Familie Kaan begehrt als Eigentümer die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 2.5 um die Liegenschaft für gebietsübliche Ein- bis Zweifamilienhausbebauung nutzen zu können.

Als Vorleistungen für die Aufhebung der Grundstücksflächen als Aufschließungsgebiet wurden von den Eigentümern

- von einem Architekturbüro Teilungs- und Baumassenverteilungskonzepte eingeholt,
- ein Oberflächenentwässerungsprojekt erstellt und
- ein Straßenprojekt für die Privatstraße beigebracht.

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

Der Bebauungsplan ermöglicht ca. 26 Ein- bis Zweifamilienhäuser.

Die Grundstücksfläche für einen Bauplatz hat 900 m<sup>2</sup> nicht zu unterschreiten und 1600 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten, wobei auf eine detaillierte Festlegung von Grundstücksteilungen im Bebauungsplan verzichtet wurde.

Damit liegen typische Einfamilienhausbauplätze vor. Diese können nach Errichtung des Privatweges und der sonstigen Infrastruktur im Rahmen des Bebauungsplanes individuell mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Auf Grund der Stellungnahme des Kanalbauamtes war ebenso vor Auflage des Bebauungsplanes die Frage der Entsorgung der Oberflächenentwässerung zu lösen. Ein diesbezügliches Projekt wurde in Absprache mit dem Kanalbauamt erstellt und liegt dem Akt bei.

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

Der 12.10 Bebauungsplan lag in der Zeit vom 5.7.2002 bis 30.08.2002 (wegen der Ferien 8 Wochen, statt der gesetzlich erforderlichen 6 Wochen) 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 Auskunft- und Beratungstätigkeit.

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

Es langten zwei Einwendungen ein:

Unter der Ordnungszahl K-702/2000 -10 eine Einwendung der Liegenschaftseigentümer des Bebauungsplangebietes – vertreten durch die Rechtsanwaltspartner Dr. Hackenberger und Dr. Greilberger sowie unter der

Ordnungszahl K-702/2000 –11 eine Einwendung des Herrn Schulnig Anton in seiner Eigenschaft als grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft Gst. Nr.: 187/6.

Die Einwendung Nr.: K-702/2000 –11 beeinsprucht diverse Festlegungen betreffend die PKW-Abstellplätze und das Ausmaß der Geländeänderungen im Bereich der Erschließungsstraße.

Die Einwendung Nr.: K-702/2000 –10 beeinträchtigt die Lage der Erschließungsstraße an der Grundgrenze bzw. die Beeinträchtigung dadurch .

Es wurden die Einwendungen fachlich und rechtlich geprüft, um abwägen zu können, welchen Inhalten stattgegeben werden kann, auch ohne die Interessen Dritter zu berühren.

Einwendungserledigung:

Auf Grund der Einwendungen wurden folgende Modifikationen durchgeführt:

Verordnungstext:

Ergänzung (in Kursivschrift) des § 8 mit folgendem Wortlaut:

*Bei Baugrundstücken mit mehr als 1100 m<sup>2</sup> sind für Zweifamilienhäuser zwei Nebengebäude oder zwei Flugdächer (je maximal 30 m<sup>2</sup>) oder ein Nebengebäude und ein Flugdach (je maximal 30 m<sup>2</sup>) zulässig.*

Veränderung des § 10 mit folgendem Wortlaut:

§ 10  
PKW-Abstellplätze

- (1) *Pro Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Abstellplätze im Freien, unter Flugdächern, in Nebengebäuden oder im Hauptgebäude zu errichten.*
- (2) *Mehr als 4 PKW-Abstellplätze pro Bauplatz sind dann zulässig, wenn diese in Gebäuden integriert sind.*

Ergänzung des § 12 mit folgendem Wortlaut:

- (1) *Geländeveränderungen und etwaige Stützmauern (ausgenommen ev. erforderliche punktuelle Überhöhungen durch die interne Erschließungsstraße) sind nur bis maximal +/- 1,20 m zulässig, Böschungen sind flacher als 30° auszuführen.*
- (2) *In folgenden Bereichen sind Geländeveränderungen, Stützmauern sowie die Befestigung von Flächen unzulässig:.....*
  - *zwischen der südwestlich angrenzenden Straßenfluchtlinie der Schöckelstraße und der Baugrenzlinie "Süd" (ausgenommen interne Erschließungsstraße)."*

Plangrafische Darstellung:

- Vergrößern des Abstandes der Lage der internen Erschließung nächst Gst. Nr.:187/6
- Analoge Verschiebung der dortigen Baugrenzlinie entsprechend dem baugesetzmäßigen Mindestabstand.

Die oben angeführten Änderungen bzw. Ergänzungen sind mit den Vertretern der Liegenschaftseigentümer des Bebauungsplangebietes informell besprochen und betreffen keine Interessen Dritter.

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept, sowie zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 und zum 3.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss 4.7.2002).

Der Bebauungsplan bzw. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird nach Beschlussfassung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 – 11 Stmk. ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 64/2000.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :**

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich großteils als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen, teilweise als "Freiland - Wald".

### **2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 sind diese Grundstücke als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 2.5“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,4 ausgewiesen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf sind diese Grundstücke westlich der neu festgelegten Waldgrenze als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 02.04“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 ausgewiesen und östlich der Waldgrenze als „Wald“ ersichtlich gemacht.

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

### **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

#### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet entspricht dem Baulandbereich des 3.0 Flächenwidmungsplanes im Gesamtausmaß von ca. 32.866 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Situierung und Umgebung:

##### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich der Schöckelstraße, beginnt ca 40 m von der Kreuzung mit der Weinitzenstraße entfernt und ist eingebettet in ein großräumiges Einfamilienhausgebiet.

##### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

###### Im Osten:

Wald

###### Im Süden, Westen, Norden:

Einfamilienhausbebauung in Hanglage

#### 3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet ist nach Ost-Süd-Ost abfallend geneigt. Ein Höhenschichtenlinienplan ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Im Bereich der Schöckelstraße, vorwiegend südlich, ist zahlreicher Baumbestand bzw. Buschwerk vorhanden.

Es sind keine Objekte im Aufschließungsgebiet vorhanden.

Südöstlich befindet sich ein kleines Trafohäuschen.

#### 3.4 Infrastruktur:

Das Bezirks- und Stadtteilzentrum „Andritz“ liegt rd. 1.500 Meter entfernt.

#### 3.5 Verkehrliche Erschließung:

##### a) Öffentlicher Verkehr:

Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich in der Radegunder Straße und in der Stattegger Straße in einer Entfernung von ca. 400 m.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am öffentlichen Gut Schöckelstraße.

3.6 Ver- und Entsorgung:

Entlang der Schöckelstraße ist ein öffentlicher Kanal vorhanden.

Von den Eigentümern wurde über das Ingenieurbüro DI Bilek ein Projekt für die Oberflächen- und Drainageentwässerung erstellt.

Damit ist sowohl die Entsorgung des Schmutz- wie auch des Regenwasser geklärt.

**4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

2.0 Flächenwidmungsplan

Es waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 2.5 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. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (DECKPLAN 3 – Abwasserentsorgung);
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

3.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf

Es war folgender Grund für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 2.4 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan - Entwurf der Landeshauptstadt Graz):

2. Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:  
Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Das Erschließungssystem der anzulegenden Privatstraßen ist auf die geplante Bebauung und den Gebietsbereich abgestimmt.

Ein Grundstückstausch mit dem E – Werk Franz – Gösting zur Sicherstellung der Zufahrt nächst dem Trafohäuschen wurde schriftlich bestätigt.

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

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 12.10 Bebauungsplanes „Kaangründe“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Andritz aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen**

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Schöckelstraße aus über eine private Zufahrtsstraße.

Die Straße ist eine reine Erschließungsstraße und bleibt Privatweg (P).

Die laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Einzelparzellen vorzusehen.

### **5.2 Bebauung**

Der 12.10 Bebauungsplan „Kaangründe“ ermöglicht - gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss v. 4.7.2002) festgelegte Bebauungsdichte von max. 0,3 und entsprechend dem Gebietscharakter und der kleinräumigen Umgebung - eine villenartige Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Es sind maximal Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie Nebengebäude oder Flugdächer zulässig. Die Gebäudehöhen entsprechen dabei jenen der angrenzenden Baugebiete.

Somit wird gegenüber dem Flächenwidmungsplan 1992 (Bebauungsdichte von max. 0,4) in Rücksichtnahme auf den Gebietscharakter und der städtebaulichen Ziele des 3.0 Flächenwidmungsplanes die maximal zulässige Bebauungsdichte auf 0,3 reduziert.

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

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

### 5.3 Grünraumgestaltung

Übergeordnet soll durch die Festlegung der Lage von Bäumen und Laubhecken - vorwiegend straßenseitig - ein dem Gebietscharakter entsprechendes Landschafts-, Orts- und Straßenbild sichergestellt werden.

Im Nahebereich zu Gst.Nr.:187/6 ist der auf Grund einer Einwendung verbreiteter Grünstreifen bis zur internen Erschließungsstraße durchgehend mit Laubhecken zu bepflanzen.

Zusätzlich erfolgt die Gartengestaltung im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Der bestehende Baum- und Buschbestand im straßennahen Bereich ist jedenfalls zu erhalten.

## 6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 32.866 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 - 0,3

## 7. Allgemeines

Der 12.10 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbilddauswertung. Die Höhenschichtenlinien wurden von einem Planwerk des Eigentümers übernommen.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt.

Für den Gemeinderat:



(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)