

A 14-K-564/1996-24

Graz, am 03.09.2003

Dok: Bpl107\10.02\Erl

Rajnar/Fr

**10.02 Bebauungsplan
„Walter-Flex-Weg“
Aufschließungsgebiet 06.05
X.Bez., KG.Stifting**

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.9.1996 ersucht Herr Karl Schuster, Immobilitentreuhänder und Bauträger um die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Nr. 143/1, KG. Stifting, welches im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3 ausgewiesen war.

Der Liegenschaftseigentümer beauftragte gleichzeitig das Vermessungsbüro Rinner für die Erstellung eines Schichtenlinienplanes und das Architektur Büro „Neu und Plan - Architektur“ mit der Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes. Aufgrund fehlender Baulandvoraussetzung mangels entsprechender Dienstbarkeiten, wurde der Beschluss des 10.02 Bebauungsplanes zurückgestellt. Mittlerweile wurden die Dienstbarkeiten sichergestellt, sodass nunmehr gemäß Schreiben der Mag. Abt. 17 – Baurechtsamt – der Erlassung des Bebauungsplanes nichts mehr entgegen steht.

Ebenfalls wurde der 10.02 Bebauungsplan an den 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 angepasst.

Im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer wurde der 10.02 Bebauungsplan geringfügig modifiziert, als dass nunmehr die Bauplatzaufteilung entfällt, die Baugrenzen im südöstlichen Bereich so festgelegt wurden, dass ein noch größerer Abstand zu den Nachbargrundstücken entsteht und die Straßenbreite bzw. Straßenführung an die topografische Situation und an die entsprechenden Verkehrserfordernisse angepasst werden können.

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Aufschließungsgebiet im „Bauland im Grüngürtel“.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Gebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ ausgewiesen mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3.

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gem. Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Flächenwidmungsplanverordnung maßgebend:

- 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

Deckpläne: Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht

3. Bestandssituation

3.1 Großräumige Lage:

Das Aufschließungsgebiet im Stiftingtal ist ca. 2 km vom Zentrum St. Leonhard entfernt.

Infolge der großen Freiland- und Waldflächen wird der Gebietscharakter großteils bestimmt durch eine lockere offene Kleinwohnhausbebauung.

3.2 Kleinräumige Umgebung - Topographie

Das Planungsgebiet besteht aus dem Grundstück Nr. 143/1 und hat gem. Grundbuch eine Größe von 12.727 m².

Die topographische Situation wird geprägt durch eine Nordwest-Südost Hanglage, mit geringen steileren Teilflächen. Der südwestliche Teilbereich läuft nach der Grundgrenze in ein steiles Gelände aus.

Ein Grüngürtel mit Sträuchern schließt das Grundstück nach Nordosten hin ab (straßenbegleitend). An der nordwestlichen Grundgrenze reichen Baumgruppen bis zu einer Tiefe von ca. 50 m und einer Breite von ca. 25 m in das Grundstück herein.

4. Bebauung - Gebietscharakter

Der südöstliche bis nordöstliche Randbereich des Planungsgebietes wird umgeben von einem mit Kleinwohnhäusern großteils abgeschlossen bebauten Gebiet mit intensiver Begrünung.

Der südwestliche Anschlussbereich stellt ein großes zusammenhängendes unbebautes Grundstück dar und ist ein Bestandteil dieses Aufschließungsgebietes. Nordwestlich schließen große Waldflächen an. Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke außerhalb des Planungsgebietes liegt bei mind. 1000 m².

Aus dem Jahre 1995 liegt eine grundbücherlich eingetragene Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und einigen Nachbarn vor, nach welcher nur 4 Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Nutzfläche von 500 m² Nutzfläche errichtet werden dürfen.

5. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Stiftingtalstraße über das öffentliche Gut des Großgrabenweges erschlossen. Vor dem Objekt Großgrabenweg 8 beginnt der Walter-Flex-Weg als private Aufschließungsstraße. Grundbücherlich wird dieser Weg bis zum Aufschließungsgebiet auf mehrere Eigentümer aufgeteilt. Der Eigentümer des Aufschließungsgebietes Gstk.Nr. 143/1 verfügt lediglich über ein Servitutsrecht.

6. Ver- und Entsorgung

Der öffentliche Kanal liegt im Walter-Flex-Weg. Die Wasser- bzw. Stromversorgung ist gegeben.

Mittlerweile wurden für alle übrigen Leitungsträger die Dienstbarkeiten sichergestellt.

7. Infrastruktur

Das Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung liegt ca. 2 km vom Aufschließungsgebiet entfernt und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Autobuslinie 82 erreichbar. Gesicherte Fuß- und Radwegeverbindung gibt es nicht.

Mit Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf ist dieser gesamte Bereich mangelhaft erschlossen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung und interne Erschließung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

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

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über den privaten Walter-Flex-Weg, der eine Profilbreite von max. 6,00 m aufweisen soll. Die interne Erschließung wird über einen 7,5 m breiten Stichweg erfolgen, der zur Vermeidung großer Erdbewegungen parallel mit den Schichtenlinien verläuft und am Ende mit einem Wendehammer ausgestattet wird.

Die Profilbreite von 7,5 m erfüllt die Aufgabe nicht nur einer „Wohnstraße“, sondern dient auch zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs (Besucherverkehr). Die gem. Stmk. Baugesetz erforderlichen PKW-Abstellplätze sind auf den jeweiligen Bauplätzen unterzubringen.

Aufgrund der schmalen Straßenverhältnisse des Walter-Flex-Weges ist zur besseren Bewältigung des fließenden Verkehrs eine Ausweichmöglichkeit mit einer Gesamtbreite von 8 m auf eigenem Grundstück (gegenüber Gstk 133/12) zu errichten.

8.2 Bebauung

Im Sinne der grundbücherlichen Vereinbarung sind lediglich 4 Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Nutzfläche von 500 m² zulässig.

Mit der Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches einerseits das Ziel verfolgt, den Straßenraum durch eine straßenbegleitende Bebauung zu verbessern, andererseits die naturräumlichen Bestandteile zu schützen und „baufreie Innenbereiche“ zu schaffen.

Aufgrund der topografischen Situation, der Erschließungsstraße und des naturräumlichen Bestandes, sind die 4 Bauplätze innerhalb der Baugrenzlinien frei wählbar.

Im Sinne des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes ist die versiegelte Fläche, einschließlich bebauter Fläche auf max. 30% eingeschränkt.

9. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 12.727 m²

Verwendungszweck: „4 Einfamilienwohnhäuser mit max. 500 m² Nutzfläche“

Bebauungsdichte: max. 0,3

Bebauungsgrad: max. 0,25

Gebäudehöhe: max. 7,50 m talseitig

Höchste Stelle des Gebäudes: max. 10,50 m

Versiegelte Flächen: max. 30%

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)