

A 14-K-783/2002-30

Graz, am 2.6.2004

17.07\Ob.Auweg\Erl-Be

Raj/Hö

**17.07 Bebauungsplan
"Oberer Auweg"**

Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 14.24

XVII. Bez., KG. Rudersdorf

ERLÄUTERUNGEN

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18.07.2002 ersucht die Firma ASB-Altstadtsanierungsbau und Liegenschaftsverwaltung GmbH um die Erstellung eines Bebauungsplanes für diese Grundstücke, welche im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,4 ausgewiesen sind.

Die Firma ASB GmbH beauftragte die Architektin Dipl.-Ing. Marlies Binder mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes, das in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ausgearbeitet wurde.

Der Entwurf des 17.07 Bebauungsplanes „Oberer Auweg“ für das gesamte Aufschließungsgebiet 14.24 lag in der Zeit vom 25.07.2003 bis 19.09.2003 öffentlich auf und es wurde das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk ROG durchgeführt.

Aufgrund vertragsrechtlicher Probleme zwischen dem Antragsteller und einem weiteren Grundeigentümer, aber auch aufgrund eines fehlenden Servitutes über das Grundstück 464/3 (Teil des Oberen Auweges), im Eigentum der Fam. Breznik, sind die Aufschließungserfordernisse für den nördlichen Bereich des Aufschließungsgebietes nicht erfüllt, weshalb eine Teilaufhebung des 14.24 Aufschließungsgebietes vorgenommen wird.

Aufgrund von servitutsrechtlicher Regelungen und der Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes sowie der Behandlung der Einwendungen sind geringfügige Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf durchgeführt worden:

- Die seitlichen Erschließungsstraßen vom Oberen Auweg werden als Stichwege mit einer Profilbreite von 5 m ausgeführt.
An den Straßenenden sind jeweils Wendemöglichkeiten vorgesehen.
- In einzelnen Teilbereichen wurden die Baugrenzlinien geringfügig verändert und an die jeweilige Grundstückskonfiguration und zukünftige Teilungsmöglichkeit angepasst.

Für den südlichen Bereich des Aufschließungsgebietes sind somit sämtliche Aufschließungserfordernisse erfüllt, sodass einer Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 14.24 keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

1. Verordnung und gesetzliche Bindungen

3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Graz befindet sich das Aufschließungsgebiet im „Wohngebiet geringer Dichte“.

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 0,4.

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:
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).
- b) Öffentliche Interessen:
 - Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Deckpläne:

Baulandzonierung (Deckplan 1): Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich

Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2): Nicht betroffen

Abwasserentsorgung (Karte 1): Zentral entsorgt.

Energieversorgung (Karte 3): Vorranggebiet für Erdgas

Räumliches Leitbild Graz (Karte 4): Einfamilienhaus- und Villenbebauungen im Murraum

2. Bestandssituation

Großräumige Lage:

Das Aufschließungsgebiet liegt an der südlichen Peripherie der Stadt Graz und ca. 1,5 km südöstlich vom Bezirkszentrum Puntigam zwischen Mühlgang und Mur.

Der Gebietscharakter wird großteils durch eine lockere offene Kleinwohnhausbebauung bestimmt.

Kleinräumige Umgebung – Topographie und Gebietscharakter:

Das Planungsgebiet in der KG. Rudersdorf hat gem. Grundbuch eine Größe von ca. 23.736 m².

Die topographische Situation wird geprägt durch ebene Flächen zwischen dem westlich befindlichen Mühlgang und der Mur.

Die im Aufschließungsgebiet liegenden Grundstücke sind bis auf zwei Ausnahmen unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

Die Bebauung im Bereich zwischen Mühlgang und Mur wird bestimmt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhausbebauung, großteils in Verbindung mit Nebengebäuden stehend. Die Wohnhäuser werden entweder vom öffentlichen Gut direkt oder über private Seitenstraße erschlossen.

Aus dem Bestand lässt sich eine städtebaulich strukturierte Siedlungsentwicklung nicht ableiten. Der unbebaute Teil dieses Bereiches steht als Wiese oder landwirtschaftliche Fläche in Verwendung bzw. wird als Waldfläche genutzt.

3. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden über das öffentliche Gut der Rudersdorfer-Au-Strasse und in Richtung Norden über den Oberen Auweg, für den eine straßenrechtliche Verordnung als Gemeindestraße existiert, erschlossen.

4. Ver- und Entsorgung

Der öffentliche Kanal liegt in der Rudersdorfer Au-Straße bzw. im Oberen Auweg. Die Wasser- bzw. Stromversorgung ist gegeben.

5. Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist vorhanden.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit sozialen Einrichtungen bzw. mit Einrichtungen zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner ist nur mangelhaft gegeben.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird jedoch eine geordnete Siedlungsentwicklung mit einer internen Erschließung sichergestellt.

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Rudersdorfer Au-Straße – öffentliches Gut, den Oberen Auweg – öffentliches Gut, vorerst bis zum Objekt Oberer Auweg 16, Grundstücks Nr. 471/3. Die Verlängerung des Oberen Auweges in Richtung Norden ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als öffentliches Gut vorgesehen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke wird über die zu errichtenden private Straßen geregelt. Die Privatstraßen sind mit Profilbreiten von 5,0 m festgelegt.

Das Erschließungssystem wurde im Einvernehmen mit dem Straßenamt – Stellungnahme vom 13.01.2003 und der Stadtbaudirektion – Referat Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 30.04.200, konzipiert.

Bebauung

Bezogen auf den Gebietscharakter und unter Zugrundelegung der Ziele aus dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie der Festlegungen im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit der Bebauungsdichte von max. 0,4 wird eine Bebauung mit vornehmlich Einfamilienwohnhäusern und der Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden angestrebt.

Nebengebäude oder Garagen sind so zu situieren, dass noch ein ausreichender Platz für die Unterbringung von Besucherparkplätzen zur Verfügung steht. Lediglich entlang der Rudersdorfer Au-Straße sind zweigeschossige Reihenhäuser zulässig. Diese sind im Bebauungsplan mit „RH“ gekennzeichnet.

Mit der Festlegung der Baugrenzlinien und Baufluchtlinien wird ein städtebauliches System vorgegeben, welches das Ziel verfolgt, geordnete städtebauliche Strukturen zu erreichen.

7. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 24.446 m²

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,4

Bebauungsgrad: max. 0,3

Bauplatzfläche – freistehende Wohnhäuser: mind. 500 m², max. 1.200 m²

Bauplatzfläche - Reihenhäuser: mind. 400 m²

Gebäudehöhe: mind. 2,50 m höchstens 6,50 m.

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1000 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)