

A 14-K-888/2005-6

Graz, am 22.07.2005

17.14\Ob.Auweg\Erl-Be

Raj

17.14 Bebauungsplan

„Oberer Auweg“

XVII. Bez., KG. Rudersdorf

ERLÄUTERUNGEN

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 23.02.2005 ersucht die Firma I.B.H. Immobilien-Bau und Handels GmbH namens des Grundeigentümers im Sinne der Vollmacht um die Aufhebung des restlichen Teiles des Aufschließungsgebietes 14.24 und Erstellung eines Bebauungsplanes auf Grundlage des bereits rechtswirksamen 17.14 Bebauungsplanes „Oberer Auweg“. Für dieses Gesamtgebiet wurde bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Gestaltungskonzept in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt von Frau Architekt Dipl.-Ing. Marlies Binder erstellt.

2. Verordnung und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

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 0,4.

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

Abwasserentsorgung (Karte 1): Zentral entsorgt.

Energieversorgung (Karte 3): Vorranggebiet für Erdgas

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

3. Bestandssituation

3.1 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 größtenteils durch eine lockere offene Kleinwohnhausbebauung bestimmt.

Kleinräumige Umgebung – Topographie und Gebietscharakter:

Das Planungsgebiet in der KG. Rudersdorf beinhaltet die Grundstücke Nr. 457/1, 462/2, 454/2, 462/3 und 457/5.

Die topographische Situation wird geprägt durch ebene Flächen zwischen dem westlich liegenden „Oberen Auweg“ als öffentlicher Interessentenweg und dem östlich liegenden Reitweg.

4. Bebauung – Gebietscharakter

Der Bereich zwischen Mühlgang und Mur wird bestimmt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhausbebauung, größtenteils 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.

5. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird über das öffentliche Gut der Rudersdorfer-Au-Strasse und in weiterer Folge über den Oberen Auweg erschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

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

7. Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist gegeben, die Versorgung 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. 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 die zu errichtenden privaten Wege bzw. über das öffentliche Gut der Rudersdorfer Au-Straße und den Reitweg, welcher teilweise öffentliches Gut und teilweise Privatweg ist. Für die Servitutsberechtigung der im Privateigentum stehenden Teile des Reitweges liegen von den Grundeigentümern Zustimmungserklärungen vor (siehe „Zustimmung für ein Servitut vom 15.12.2004). Der Obere Auweg im Bereich der südwestlichen Einbindung in die Liegenschaft ist zukünftig als öffentliches Gut vorgesehen, weshalb dieser Weg mit einer Fläche von ca. 424 m² kosten- und lastenfrei an das öffentliche Gut abzutreten sein wird.

Alle Erschließungswege verfügen über ausreichend Profilbreiten.

Das Verkehrskonzept wurde bereits bei der Erstellung des 17.07 Bebauungsplanes „Oberer Auweg“ mit der Verkehrsplanung gemäß Schreiben vom 30.04.2000 erstellt.

Das öffentliche Gut „Oberer Auweg“ endet mit dem Grundstück Nr. 476/1. Da die Liegenschaft „Oberer Auweg 16“ auf eigenem Wunsch nicht mehr über das öffentliche Gut erschlossen werden kann, ist die Aufhebung des Aufschließungsgebietes im Bereich dieses Grundstückes städtebaulich erst dann sinnvoll, wenn der „Obere Auweg“ durchgehend als öffentliches Gut verordnet werden kann.

8.2 Bebauung

Bedingt durch den Gebietscharakter und der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,4 wird eine Bebauung mit Kleinwohnhäusern und geringen Anteilen an Reihenhäusern mit der Möglichkeit zur Errichtung von Nebengebäuden angestrebt. Nebengebäude oder Garagen sind so zu situieren, dass noch ein ausreichender Platz für die Unterbringung von Besucherparkplätzen zur Verfügung steht. Mit der Festlegung der Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches das Ziel verfolgt, geordnete städtebauliche Strukturen zu erreichen. Von der Aufhebung des Aufschließungs-

gebietes wird das Grundstück Nr. 464/3 ausgenommen, da keine ausreichende Erschließung über den Oberen Auweg besteht.

9. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: 12.338 m²
Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“
Bebauungsdichte: max. 0,4
Bebauungsgrad: max. 0,3
Bauplätze: mind. 500 m² - max. 1.200 m²
Gebäudehöhe: mindestens 2,50 m höchstens 6,50 m
Abtretung Oberer Auweg: ca. 424 m²

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. Michael Redik)