

Magistrat Graz

A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-629/1998-17

Graz, am 20.6.2000

Dok: 08.03\ErlBe-Beschl

Zo/Hö

08.03 Bebauungsplan „Loidlgründe“

Aufschließungsgebiet 9.13

Neue-Welt-Höhe

VIII.Bez., KG.St.Peter

Beschluss

Erläuterungsbericht

1. AUSGANGSLAGE/PLANUNGSSCHRONOLOGIE:

Die Familie Josef und Berta Loidl als Eigentümer der Liegenschaft Neue-Welt-Höhe 47, KG. St. Peter, bestehend aus den Grundstücken 405/1, 405/2, 405/3, 405/16 (Teil), 405/24, 405/25, mit einem Flächenausmaß von ca. 9.414 m², begehrt die Aufhebung des 9.13 Aufschließungsgebietes.

Das 9.13 Aufschließungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 12.325 m² ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse (3 Eigentümer: Dr. Franz Krainer (vormals Fam. Reicher), Fam. Hammerl, Fam. Loidl) in 3 Bereiche gegliedert:

Das Bebauungsplangebiet (Eigentümer Fam. Loidl) mit einem Ausmaß von ca. 9414 m².

Grundstück Nr.405/98 (Eigentümer Fam. Hammerl) mit einem Ausmaß von ca. 597 m². Dieses Grundstück ist Teil eines bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Bauplatzes.

Grundstück Nr.405/38 (Dr. Franz Krainer (vormals Fam. Reicher) mit einem Ausmaß von 2314 m².

Auch für diesen Bauplatz liegt eine Baubewilligung vor, die gemäß § 32 (2) Stmk.ROG 1974 erteilt wurde.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das 9.13 Aufschließungsgebiet als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 – 0,3 ausgewiesen.

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

Das Bebauungsplangebiet beschränkt sich aufgrund der bereits erteilten Baubewilligungen auf die in der zeichnerischen Darstellung umgrenzte Fläche und hat ein Ausmaß von ca. 9.414 m².

Da für das AufschlieBungsgebiet sämtliche Erschließungserfordernisse erfüllt sind, wird gleichzeitig mit der Beschlußfassung des 08.03 Bebauungsplanes „Loidlgründe“ das gesamte 9.13 AufschlieBungsgebiet aufgehoben und im Flächenwidmungsplan vollwertiges Bauland ausgewiesen.

Für das Planungsgebiet liegt ein Gestaltungskonzept von Herrn Arch. Dipl.-Ing. W. Traxler vom 11.11.1998 vor, welches mit dem Stadtplanungsamt entwickelt wurde.

Es besteht die Absicht maximal 9 Einfamilienhäuser mit max. 2 Geschossen in offener Bauweise mit zugeordneten PKW-Abstellplätzen zu errichten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung sicherzustellen

2. VERORDNUNGEN UND GESETZLICHE BINDUNGEN:

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 liegt das 9.13 AufschlieBungsgebiet im „Baugebiet des Grüngürtels“.

2.2 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Reines Wohngebiet“ – AufschlieBungsgebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 – 0,3 ausgewiesen.

2.3 Landschaftsschutzgebiet Nr. 30.

3. BESTANDSSITUATION, LAGE – ERSCHLIESSUNG:

3.1 AufschlieBungsgebiet 9.13:

Es umfaßt folgende Grundstücke der KG. St.Peter:

Bebauungsplangebiet: Gst.Nr. 405/1, 405/2, 405/3,405/24, 405/25, 405/16 (Teil) =	9.414 m ²
Bauplatz: Gst.Nr. 405/98	597 m ²
Bauplatz Gst.Nr. 405/38	<u>2314 m²</u>
insgesamt	12325 m ²

3.2 Situierung und Umgebung – Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt süd-westlich der Neuen-Welt-Höhe und stellt unbebautes Gelände in leicht geneigter Südwesthanglage (ca. 8%) dar. Im angrenzenden Umfeld befinden sich, ausgenommen dem Gehöft der Familie Loidl auf Baufläche .62 - Bauplätze mit Einfamilienhäusern.

Der im Süden angrenzende geschlossene Mischwald prägt den Naturraum für ein gut geeignetes Wohngebiet.

3.3 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet weist eine leicht geneigte Süd-West-Hanglage auf, ist unbebaut (Wiese, Obstbäume) und grenzt an der gesamten südlichen Grundstücksgrenze an Wald. Die „Baumkronengrenze“ wurde neu definiert und weist den letzten Stand der Plottung des Stadtvermessungsamtes – März 2000 auf. Auf dem Grundstück befindet sich gemäß Stellungnahme des Amtes der Stmk. Landesregierung vom 6.8.1999 keinerlei forstlicher Bewuchs

3.4 Infrastruktur – Verkehrliche Erschließung:

Das Stadtteilzentrum St. Peter mit sämtlichen Nahversorgungseinrichtungen ist über die Peterstalstraße erreichbar und liegt ca. 2 km entfernt.

Individualverkehr: Das Bebauungsplangebiet ist von der Straße: „Neue-Welt-Höhe“ über eine Privatstraße mit einer Breite von 6,00 m, ausgenommen einem kurzen Zufahrtbereich mit 5,00 m Breite erschlossen.

Über das Areal führen keine Freileitungen.

3.5 Klima:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 – Planungshinweise aus klimatologischer Sicht – liegt das Planungsgebiet in einem Riedelrücken im Grüngürtel mit guter Durchlüftung. Empfohlen wird eine lockere Bebauung mit einer Bebauungsdichte von max. 0,3 und 2 Geschossen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist mit der für eine Wohnbebauung notwendigen technischen Infrastruktur ausgestattet (öffentlicher Kanal: Neue Welt-Höhe).

4. AUFHEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGSGEBIETES:

4.1 Für das Aufschließungsgebiet 9.13 waren folgende Gründe maßgebend:

- Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für die Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (Deckplan 1- Baulandzonierung)
- Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen; siedlungspolitische, wirtschaftliche fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen.
- Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Infrastruktur.
- Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (Deckplan 3 – Abwasserentsorgung).

Für das Bebauungsplangebiet sind die für eine Einfamilienwohnhausbebauung notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen gegeben. Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nach Aufhebung des Aufschließungsgebietes als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES:

5.1 Verkehrsanlagen

Die interne Erschließung erfolgt mit einer 5,00 m bis 6,00 m breiten Privatstraße.

Es liegen zur Situierung der Zufahrtsstraße 3 Gutachten vor:

Ein Gutachten vom Straßen- u. Brückenbauamt vom 23.5.2000, ein Privatgutachten des Nachbarn Dr. Franz Krainer, Gst.Nr. 405/38 von Dipl.-Ing. Dr. techn. Franz Kribernegg und ein schall – u. ablufttechnisches Gutachten vom Umweltamt Graz vom 8.6.2000 vor.

Es wurden 3 Varianten von Zufahrten zum Planungsgebiet untersucht und grundsätzlich der Variante 1 – Zufahrtssituierung wie im Bebauungsplan-Entwurf bereits festgelegt – aus Verkehrssicherheitsgründen der Vorrang gegeben.

Ebenso liegt ein schall- und ablufttechnisches Gutachten aus emissions- und immissionstechnischer Sicht vor.

In allen 3 Fällen werden Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) zur Verminderung der Emissionen in Abhängigkeit der beabsichtigten Bebauung (je nach Anzahl der Wohnobjekte) vorzusehen sein.

Eine weitere Beurteilung aus lärm- und ablufttechnischer Sicht erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Auf Grund der peripheren Lage des Grundstückes sind pro Wohnhaus 2 PKW-Abstellplätze möglich (in Verbindung mit dem Hauptgebäude, Freiaufstellung oder in einer Garage).

5.2 Bebauung:

Die geplante Bebauung sieht maximal 9 Einfamilienwohnhäuser mit maximal 2 Geschossen vor und berücksichtigt die topographischen und klimatologischen Vorgaben.

5.3 Grünraumgestaltung

Innerhalb der Freiraumbereiche und entlang der Erschließungsstraße sind Bäume zu pflanzen.

Von der südlichen Grundstücksgrenze (Wald am Nachbargrundstück) ist ein entsprechender Abstand zur Sicherung des Waldrandes einzuhalten (siehe geänderte Baugrenzlinie).

6. STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN:

Fläche des Bebauungsplangebietes:	9.414 m ²
Bebauungsdichte:	0,1 – 0,3
Bebauungsgrad:	max. 0,25
Anzahl der Bauplätze:	max. 9
Bauplatzgröße:	je Bauplatz: mind. 900 m ² , max. 1500 m ²
Geschoßanzahl:	max. 2
Verwendungszweck:	„Reines Wohngebiet“

7. ALLGEMEINES:

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können zusätzlich, wenn erforderlich, im Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 08.03 Bebauungsplan „Loidlgründe“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf der Basis des digitalen Stadtplanes Graz. Der Plan ist 3-färbig erstellt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die der Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt 2.0 Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000
- Gestaltungskonzept