

BESCHLUSS

Dok: BBPL 107/12.12.0 Hügelweg-Scherweg

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 17.10.2002 ersucht Frau Martha Hackl als Eigentümerin der Liegenschaft Gste. Nr. 15/1, 15/6 und 15/7 der KG Andritz um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 13.047 m² (lt. Katasterstand) auf und erstreckt sich auf die Grundstücke Nr. 15/1, 15/6, 15/7, 15/13, .571 der KG Andritz.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet Aufschließungsgebiet“ 02.01 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planungsgebiet befindet sich zum Großteil im Besitz von Frau Hackl (Gste. Nr. 15/1, 15/6, 15/7). Diese beabsichtigt Grundstücke einzeln herauszuteilen und zu veräußern. Eine grobe Vorplanung der Stadtplanung hat ursprünglich die Errichtung von 12 Häusern in Entsprechung des Gebietscharakters in offener Bebauung vorgesehen.

Auf Grund der schwierigen Versickerungsverhältnisse vor Ort wurden mehrere hydrologische Gutachten und Studien durch die Antragstellerin in Auftrag gegeben. Seitens des Straßenamtes des Magistrates (DI Hrauda) wurde im November 2004 mitgeteilt, dass für die Erstellung eines Bebauungsplanes vorab eine wasserrechtliche Bewilligung für verschiedenste Tatbestände (Beseitigung Meteorwässer, zeitverzögerte Einleitung von Überwässern in die Kanalisation, Grabungen unter 2,0 m im engeren Brunnenschongebiet etc.) einzuholen sei. Ende 2009 ist diese letztendlich vorgelegen.

Als Basis dafür wurde der grobe Entwurf der Stadtplanung, welcher 12 Einfamilienhäuser vorsah herangezogen.

Dabei sind für die einzelnen Gebäude Retentionsbauwerke zu errichten, deren Überläufe in die im Bebauungsplan vorgesehenen Muldenentwässerungen geleitet werden können.

Die Magistratsabteilung Grünraum und Gewässer wurde ersucht den wasserrechtlichen Bescheid in Hinblick auf die Hangwassersituation und mögliche Festlegungen für den Bebauungsplan zu prüfen.

Die Tatsache, dass das Planungsgebiet (laut Mag.-Abteilung Grünraum und Gewässer in einem Hangwassersanierungsgebiet liegt, führte dazu, zusätzlich zu den Retentionsbauwerken für die einzelnen Bauungen die Möglichkeit der Errichtung eines Rückhaltebeckens im östlichen Bereich des Planungsgebietes mit Nachdruck zu verfolgen, da damit ein grundlegendes öffentliches Interesse verbunden ist.

Die Lösung der Hang- und Oberflächenwasserproblematik im Gebietsbereich schien mit der Errichtung der wasserrechtlich geforderten Baumassnahmen alleine nicht gelöst, da durch diese keine Verbesserung im Gebietsbereich in Bezug auf die Hangwasserthematik herbeigeführt hätte werden können.

Nachfolgende langwierige Verhandlungen mit Herrn und Frau Hackl bzw. einem von Fam. Hackl zwischenzeitlich beigezogenen Rechtsbeistand (Dr. Eisenberger) führten zu einer der Stadtplanung Ende Juni 2012 zur Kenntnis gebrachten vertraglichen Vereinbarung (Stadtsenatsbeschluss vom 05.07.2012), welche den Ankauf der erforderlichen Retentionsbeckenfläche durch die Stadt Graz im östlichen Bereich des Planungsgebietes regelt. Die grobe Dimensionierung und Machbarkeitsstudie wurde dabei vom Büro „Ingenieurgesellschaft DI Bilek und DI Krischner“ im Auftrag der Stadtbaudirektion unter Mitwirkung der Magistrats-Abteilung Grünraum und Gewässer erstellt.

Die Grundstücke Nr. 15/13 und .571 sind im Besitz der Fam. Knoll. Da für diese dieselbe Problematik in Bezug auf die Hangwasser- bzw. Versickerungsthematik besteht, wurde seitens der Stadtplanung eine Anfrage an DI Hrauda bez. einer notwendigen wasserrechtlichen Bewilligung gestellt. Mit Schreiben vom 17.03.2011 (im Akt) wurde seinerseits bekannt gegeben, dass die Möglichkeit besteht das bestehende Wasserrecht mit Zustimmung von Fr. Hackl zu erweitern, oder auf Grund der Größe des Grundstückes 15/13 nach Ausnutzung einer 2-stufigen Retentionsanlage die anfallende abgedrosselte Ausleitmenge auf der nördlichen Hälfte des eigenen Grundstückes (Fam. Knoll) oberflächlich, großflächig zur Verrieselung zu bringen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Sinne eines „Baugebietes im Grüngürtel“ im gegenständlichen Bereich und die Verbesserung der Problematik der Hangwassersituation im Gebietsbereich durch die Errichtung eines entsprechend dimensionierten Rückhaltebeckens.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.6.1 Bestehende Baugebiete Grüngürtel für den gegenständlichen Bereich:

- Rücksichtnahme auf landschaftliche, topographische und klimatische Gegebenheiten
- Bebauung höchstens 2-geschossig
- grundsätzlich offene Bauungsweise
- Einschränkung der versiegelten Flächen (einschließlich bebauter Flächen) auf 30%
- In Gebieten, die durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen sind, ist eine geringfügige Überschreitung der Bebauungsdichte von 0,3 im Flächenwidmungsplan unter Bedachtnahme auf topographische und klimatische Verhältnisse zulässig.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen folgender Abteilungen bzw. eines Zivilingenieurbüros eingeholt bzw. Besprechungen geführt worden:

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation, Oberflächenwassersituation; DI Beutle)
- A 10/8 Verkehrsplanung (Straßenregulierung, DI Urban in Abstimmung mit dem A 10/1 Straßenamt, Ing. Kienleitner)
- A10/1 Straßenamt (Wasserrechtliche Belange; DI Hrauda)
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (Hangwassersanierungsgebiet; DI Egger-Schinnerl, DI Wiener)
- A10 Stadtbaudirektion (Machbarkeitsstudie Rückhaltebecken; DI Wüster)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl, Mag. Kienberger)

- A8/4 Abteilung für Immobilien (Fr. AL Peer, Ing. Berger, Fr. Mag. Klamminger)
- Magistratsdirektion (Dr. Zwanzger)
- Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner (Gutachten für wasserrechtl. Bescheid, Machbarkeitsstudie Rückhaltebecken)
 - **Verfahren**

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.09.2012 über die beabsichtigte Auflage des 12.12.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03.10.2012.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 11 Wochen, in der Zeit vom 04.10.2012 bis zum 20.12.2012 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 04.12.2012 durchgeführt. Eine weitere Informationsveranstaltung zum Thema Hang- und Oberflächenwasserproblematik und Retentionsbecken fand am 22.01.2013 statt.

Während der Auflagefrist vom 04.10.2012 bis 20.12.2012 langten 6 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungs erledigung hat sich der 12.12.0 Bebauungsplan in keinen Punkten geändert. Verordnungswortlaut und Planwerk wurden dementsprechend gegenüber der Auflage nicht abgeändert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 12.988 m² brutto lt. Grundbuchauszug auf (ca. 13.047 m² lt. Katasterstand). Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Frau Hackl Gste. Nr. 15/1, 15/6, 15/7; KG Andritz) und Fam. Knoll (Gste. Nr. 15/13, .571; KG Andritz; ca. 1.166m²)

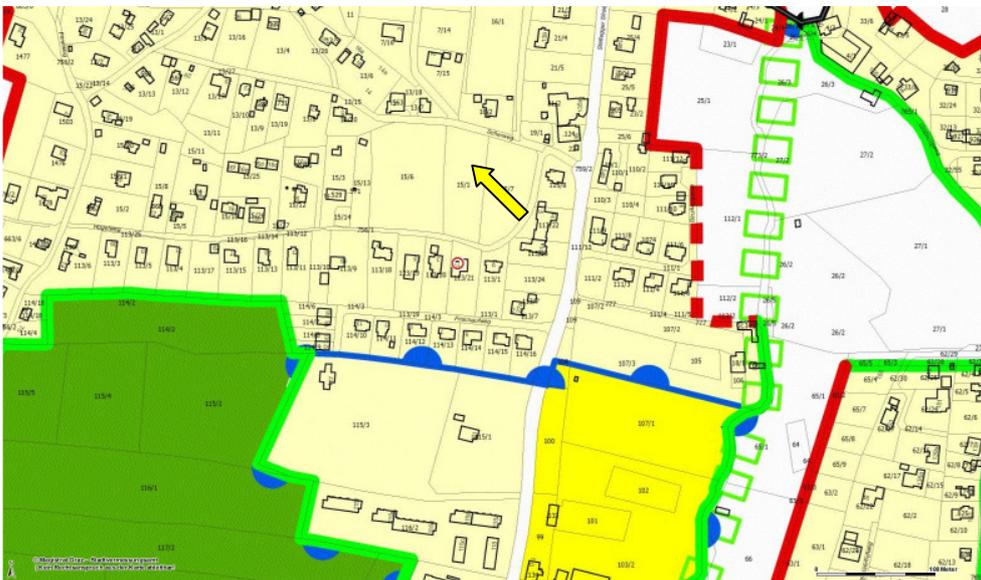
- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Der Bauplatz ist gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Grüngürtel landwirtschaftlich genutzte Fläche“ ausgewiesen.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept wird unter dem Punkt 10.6.1 festgehalten, dass in Gebieten, die durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen sind, eine geringfügige Überschreitung der Bebauungsdichte von 0,3 im Flächenwidmungsplan unter Bedachtnahme auf topographische und klimatische Verhältnisse zulässig ist. Der Bauplatz befindet sich im Nahebereich einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels (Buslinie 53, 41 Haltestelle Scherwirt in der Stattegger Straße; in einer Entfernung von 50 bis 250 m), welches über eine städtische Bedienqualität (Intervall 15 Minuten) verfügt.

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (GR- Beschluss am 14.06.2012 noch nicht rechtswirksam)
Der Bauplatz ist gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet geringer Dichte“ im Grüngürtel ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept.
Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:
§ 8 Grüngürtel

(3) Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.

(4) Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.

(5) Zulässig sind:

Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen.

(7) Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.

(8) Beschränkung der Bodenversiegelung.

○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 inkl. ÖV-Kategorisierung. Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet Aufschließungsgebiet“ 02.01 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

- Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 02.01 (gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):
 - Infrastrukturelle Mängel: Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - öffentliche Interessen: Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Deckplan 2 (Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan) :

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Deckplan 3 (Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan):

Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefahrenzonen.

Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2):
Hügelweg: über 40 bis 45 dB (LA, eq)
Scherweg: über 45 bis 50 dB (LA, eq)
Stattegger Straße (ca. 40 m von Kreuzung Hügelweg-Scherweg): über 65 bis 70 dB (LA, eq)

- Räumliches Leitbild (Karte 4):
„Einfamilienhaus- und Villenbebauung im Grüngürtel

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Aktuelles Versorgungsgebiet Erdgas und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

- Grünes Netz Graz (GNG)
Laut Grünem Netz soll die Grünverbindung entlang des Hügelweges aufgewertet bzw. verbessert werden.
- Baumschutzverordnung
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches.
- Landschaftsschutzgebiet
Landschaftsschutzgebietes Nr. 30

- **Situierung und Umgebung**

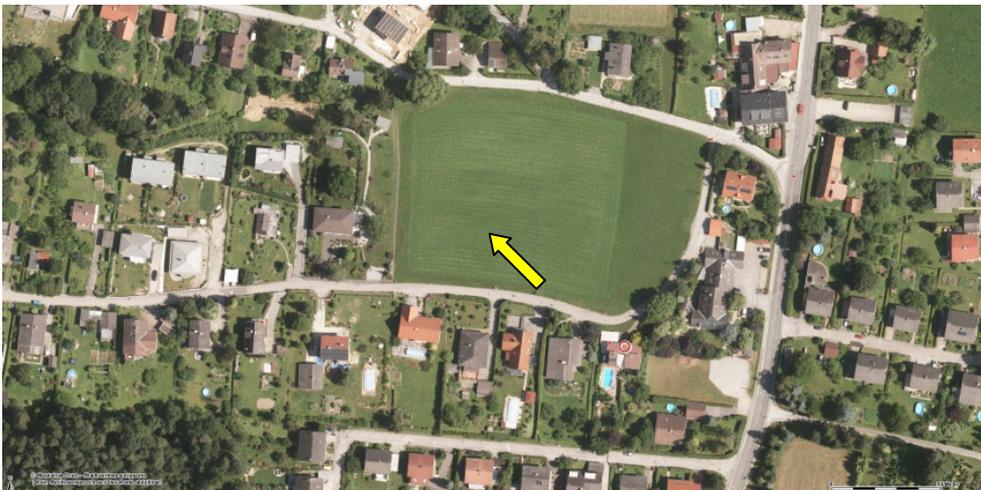
Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Stattegger Straße einer Landesstraße (L-338) ca. 200 m von der nördlich verlaufenden Stadtgrenze und ca. 2,5 km vom Stadtteilzentrum Andritz mit regionaler Bedeutung entfernt. Ca. 1,4 km südlich befindet sich ein zentrumsähnlicher Bereich an der Kreuzung Stattegger Straße – Weitzenstraße – St.-Veiter-Straße.

Kleinräumige Umgebung:

Das Bebauungsplangebiet liegt eingebettet zwischen dem nördlich verlaufenden Scherweg und dem südlich und östlich verlaufenden Hügelweg ca. 40 m von der östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stattegger Straße entfernt.

Die Bebauungen zeigen sich entsprechend der Grüngürtelausweisung ein- bis zweigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und sind als Einfamilienhäuser in offener oder als Doppelwohnhäuser in gekuppelt Bauweise abgerückt von der Straße errichtet. Entsprechend der Grüngürtelausweisung sind die Grundstücke intensiv durchgrünt. Die Dachformen sind ebenso wie die Deckungsmaterialien vielfältig. So sind neben Sattel- und Walm- auch Pult- und Flachdächer ausgeführt. Die Bebauungen an der Stattegger Straße sind deutlich großvolumiger ein- bis weiter südlich 3-geschossig ausgebildet.



Luftbild (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Der gelbe Pfeil
bezeichnet den
Bauplatz.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung mittelsteil gegen Osten abfallend geneigt, wobei der Hang zu den jeweiligen Straßen ebenfalls eine Neigung in nordöstliche (Scherweg) bzw. südöstliche Richtung (Hügelweg) aufweist.

Bestockung ist nur im Bereich des Grundstückes der Fam. Knoll zu erkennen. Sonst handelt es sich um ein reines Wiesengrundstück (ehemalige Ackerfläche).

Das Planungsgebiet ist bis auf ein Nebengebäude auf dem Grundstück der Familie Knoll unbebaut.

- Umwelteinflüsse

Siehe bestehende Planungsgrundlagen

Oberflächen- und Hangwasser:

Die Hänge entlang der Stattegger Straße weisen eine geringe Rückhaltefähigkeit von Regenwässern auf. Der Gebietsbereich befindet sich wie eingangs erwähnt in einem Hangwassersanierungsbereich.

Die Stadtbaudirektion hat daher Anfang 2011 das Büro Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner mit Zustimmung von Familie Hackl beauftragt eine Machbarkeitsstudie für die Sanierung der Hang- und Oberflächenwässer im Gebietsbereich Hügelweg – Scherweg zu erstellen. Die Starkregenereignisse der letzten Jahre haben immer wieder zu Austritten von Regenwasser aus der Kanalisation im Bereich der Kreuzung Hügelweg – Scherweg geführt. In diesem Bereich ist daher in Abstimmung mit der Mag. Abt. Grünraum und Gewässer eine Retention (Rückhaltebecken) mit anschließend gedrosselter Ableitung in den Andritzbach vorgesehen. Eine ca. 1.883 m² große Teilfläche des Grundstückes 15/7, KG Andritz soll daher von der Stadt Graz zum Zwecke der Errichtung eines Rückhaltebeckens von Frau Hackl angekauft werden. Ein entsprechend unterfertigter Stadtsenatsbeschluss vom 05.07.2012 liegt im Akt in Kopie vor.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,2 km.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz-Andritz; Prochaskagasse 9; ca. 2,15 km entfernt

Volksschule Graz-St.-Veit; St.-Weiter-Straße 76; ca. 1,6 km entfernt.

Volksschule Graz-Viktor Kaplan; Andritzer Reichsstraße 35b; ca. 2,7 km entfernt

Hort Andritz; Prochaskagasse 21; ca. 2,1 km entfernt

Hauptschule Graz-Andritz; Andritzer Reichsstraße 35c; ca. 2,7 km entfernt.

Nächstgelegener Kindergarten:

Pfarrkindergarten St. Veit; St.-Weiter-Straße 86; ca. 1,6 km entfernt

Kindergarten Prochaskagasse; Prochaskagasse 17; ca. 2,1 km entfernt

Kindergarten „Miteinander leben“; Andritzer Reichsstraße 57c; ca. 2,35 km entfernt

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Hügelweg bzw. Scherweg.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nahebereich einer Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels der Buslinien 53 und 41 mit der Haltestelle „Scherwirt“ in der Stattegger Straße in einer Entfernung von 50 bis 250 m, welches über eine städtische Bedienqualität (Intervall 15 Minuten inkl. Abend- und Wochenendverkehr) verfügt.

Im Bereich des Bebauungsplanes 12.17.1 „Stattegger Straße“ (in ca. 450 m Entfernung von der Kreuzung Hügelweg - Scherweg) ist ein Anschluss an den Radweg der Stadt Graz entlang des Ursprungweges geplant. Dieser soll als sichere Alternative anstelle der Stattegger Straße ins Stadtzentrum fungieren. Über den Andritzbach ist die Errichtung einer Brücke erforderlich. Die Übergabe des Rad- Fußweges ins öffentliche Gut auf Verlangen der Stadt Graz wurde vertraglich vor Beschluss des 12.17.0 Bebauungsplanes „Stattegger Straße“ abgesichert.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich östlich und südlich am Hügelweg und nördlich am Scherweg.

Sämtliche Regenwässer (Hang- und Oberflächenwässer) dürfen nicht in die angeführten Schmutzwasserkanäle eingeleitet werden und müssen entsprechend dem vorliegenden wasserrechtlich bewilligten Projekt (Kopie im Akt) entsorgt werden.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem „aktuellen Versorgungsgebiet Erdgas und kurzfristigen Erweiterungsgebiet“.

Dienstbarkeiten und Servitute:

Im Zusammenhang mit der mit Frau Hackl getroffenen Vereinbarung vom 19.06.2012 (Stadtsenatsbeschluss vom 05.07.2012) über den Ankauf der für die Errichtung eines Retentionsbeckens erforderlichen Fläche, wurden Festlegungen getroffen, die eine Einleitung von Hangwässern etc. in die Retentionsanlage sichern.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 02.01 Aufschließungsgebiet:

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

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes 12.12.0 Hügelweg – Scherweg wird eine geordnete Bebauung mit entsprechenden gebietstypischen Vorgartenzonen und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz hergestellt. Die Möglichkeit der Errichtung einer Stichstraße von Norden im Zusammenhang mit der Festlegung der möglichen

Grundstücksgrößen gewährleistet das Einfügen in das bestehende Straßen- Orts- und Landschaftsbild.

Dem öffentlichen Interesse an der Problematik der Sanierung der Hang- und Oberflächenwasserproblematik wird durch die Errichtung eines Rückhaltebeckens im östlichen Bereich des Planungsgebietes zusätzlich Rechnung getragen. Ein geplanter Gehsteig entlang des Hügelweges bzw. des Scherweges soll in Zukunft der sicheren fußläufigen Erreichung der Bushaltestelle „Scherwirt“ in der Stattegger Straße dienen.

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

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 12.12.0 Bebauungsplanes Hügelweg – Scherweg wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2,4,5,6 der VO)

Das 3.0 Stadtentwicklungskonzept (unter Punkt 10.6.1) wie auch das vom Gemeinderat am 14.06.2012 beschlossene, jedoch noch nicht rechtswirksame 4.0 Stadtentwicklungskonzept (im § 8 Abs 3 der Verordnung) legen fest, dass im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig ist.

Des weiteren legt § 5 Abs 3 der Verordnung des „Regionalen Entwicklungsprogrammes Graz, Graz-Umgebung“ der Stmk. Landesregierung vom 19. Sept. 2005 fest, dass in Bereichen von Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung die Bebauungsdichte auf Grund der Nahelage zu einer Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs mit mindestens 0,3 festzulegen ist. Das Planungsgebiet des 12.12.0 Bebauungsplanes liegt gemäß REPRO (Regionales Entwicklungsprogramm Graz, Graz-Umgebung) in einer Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Im in der Revision befindlichen 4.0 Flächenwidmungsplan wird bezüglich der Ausweisung der Mindestbebauungsdichte von 0,3 aufgrund der Nahelage zu einer Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs (50 bis 250 m Abstand zur Bushaltestelle der Linien 53,41 in der Stattegger Straße) gemäß REPRO eine Anpassung erfolgen. Der Anhebung der maximalen Bebauungsdichte von dann 0,4 wird im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes „12.12.0 Hügelweg – Scherweg“ bereits jetzt entsprochen.

Die Baumassenverteilung wird einerseits durch Baugrenzlinien und andererseits durch die Festlegungen hinsichtlich der maximal möglichen Bauplatzgrößen, welche als gebietstypisch anzusehen sind, geregelt. Die festgelegte maximale Gebäudehöhe von 7,50 m ebenso wie die Anzahl und Anordnung der Geschosse ist aus den Grüngürtelbestimmungen abzuleiten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt nordseitig vom Scherweg und südseitig vom Hügelweg. Nordseitig besteht zudem die Möglichkeit der Errichtung einer Stichstraße.

An der Nordseite bzw. Westseite des Hügelweges und an der Südseite des Scherweges ist die Errichtung eines 1,50 m breiten Gehsteiges und die Verbreiterung der Fahrbahn gehsteigseitig auf 5,0 m vorgesehen. Die Grundabtretung der für die Errichtung notwendigen Flächen erfolgt im Bauverfahren und wird den jeweiligen GrundstückseigentümerInnen vorgeschrieben werden.

Jene Flächen die im Bereich der Retentionsanlage liegen, die für die Herstellung eines Gehsteiges bzw. die Verbreiterung der Fahrbahn erforderlich sind, werden von der Stadt Graz erworben.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen für die Errichtung eines Gehsteiges bzw. für den Ausbau der Straße erforderlich:

- Bereich Scherweg: ca. 114 m²
- Bereich Retentionsanlage: ca. 200 m²
- Bereich Hügelweg: 271 m²

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Planungsgebiet im Einzugsbereich der Bushaltestelle „Scherwirt“ in der Stattegger Straße befindet, soll eine entsprechende sichere fußläufige Anbindung vorausplanend sicher gestellt werden. Der geplante Gehsteig soll nach Abtretung im Bauverfahren entsprechend ins öffentliche Gut übernommen werden.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Die Festlegung der Anzahl der PKW-Stellplätze (2 pro Einfamilienhaus) resultiert aus der Lage zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs bzw. aus der Tatsache, dass im öffentlichen Raum diesbezüglich keine Vorsorge getroffen werden kann.

Die Regelung hinsichtlich der Unterbringung der PKWs wurde in Rücksicht auf das Straßen- Orts- und Landschaftsbild getroffen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §8 der VO)

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Durch Festlegung der Baugrenzlinsen sind entsprechend der Lage des Planungsgebietes im Grüngürtel großzügige Freiflächen vorgesehen worden.

Weitere Festlegungen hinsichtlich Bepflanzung und Ausführung von Stützmauern oder Carports wurden aus Gründen der Einfügung ins bestehende Straßen- und Ortsbild im Grüngürtel getroffen.

Der Versiegelungsgrad wurde entsprechend geltenden Grüngürtelbestimmungen festgelegt und ist im Bauverfahren mittels Außenanlagenplan nachzuweisen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 12.12.0 Bebauungsplan Hügelweg - Scherweg besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinausgehend, können in den einzelnen Bewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und in der Stadtplanung zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Bernhard Inninger)