

GZ.: A14 – 051243/2017/0030

11.01.5 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

5. Änderung

XI. Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Graz, 07.07.2022

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 281, KG Stadt Graz - Fölling haben um Änderung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet das von der Änderung betroffen ist, weist gesamt eine Größe von 5.598 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Mariatroster Straße 354, Planum, September 2020
- Hydrologisches Gutachten, Hydroconsult GmbH, Jänner 2021
- Vorentwurfskonzept Mariatroster Straße, KFR Architekten ZT GesmbH

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Bebauungsstudie durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.06.2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.01.5 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Juni 2021.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 1. Juli 2021 bis zum 23. September 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat in Form eines Livestream am 14. September 2021 stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 1 Stellungnahme, 7 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 10.06.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.01.5 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Straßenfluchtlinie entlang der Mariatroster Straße nach Rücksprache mit der Verkehrsplanung des Landes Steiermark und der Verkehrsplanung der Stadt Graz verändert. Aufgrund der Geh- und Radwege Offensive wurde statt eines gemischten Geh- und Radweg ein getrennter Geh- und Radweg eingefordert. Kleinere Adaptierungen waren auch im Bereich der Bushaltestelle notwendig.

VERORDNUNG:

Aufgrund der planlichen Veränderung der Straßenfluchtlinie hat sich die Größe des Nettobauplatzes verkleinert und somit auch die maximale Bebauungsdichte angepasst.

§6 BEBAUUNGSDICHTE

Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling ist die Bebauungsdichte mit maximal 0,66 festgelegt.

Im Entwurf war die Bebauungsdichte mit 0,63 bezogen auf den Nettobauplatz festgelegt. Auf den Bruttobauplatz wird die Bebauungsdichte von 0,6 weiterhin eingehalten.

Zusätzlich wurden in der Verordnung kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Im Erläuterungsbericht wurden erklärenden Ergänzungen, Beschreibungen und Klarstellungen eingefügt.

Der Eigentümer war in dem Prozess der neuen Straßenfluchtlinie-Findung eingebunden.

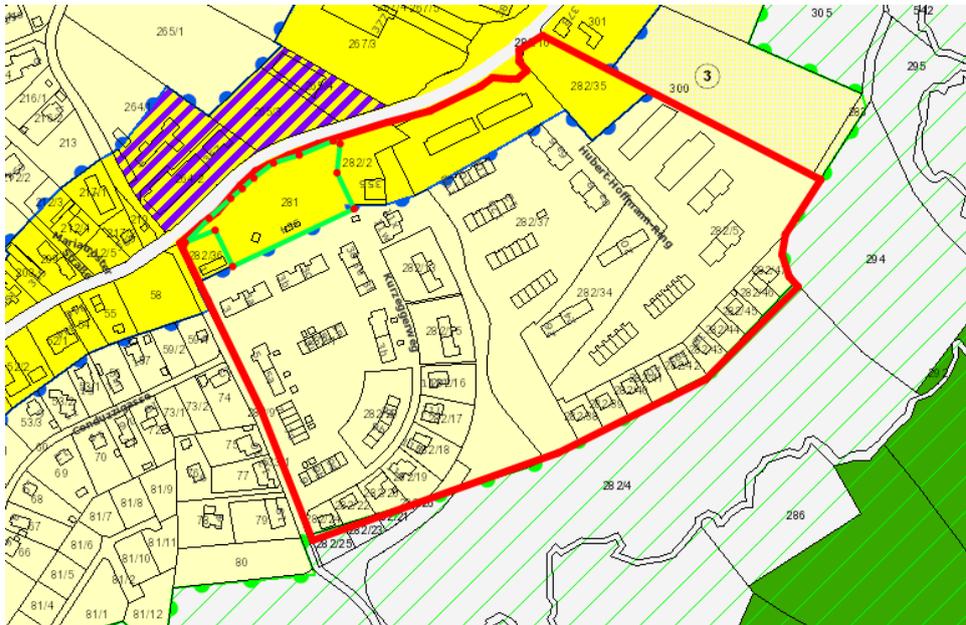
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F

Grundstück 281, KG Stadt Graz – Fölling:
„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die rote Umrandung bezeichnet den Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die grüne Umrandung den Bereich der Änderung.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

- Lage innerhalb der Kernstadt

- Verkehr (Deckplan 3):

- Kategorie 3:

- „Städtische Bedienqualität“

- Intervalle von 10-20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende

1.0 Räumliches Leitbild:

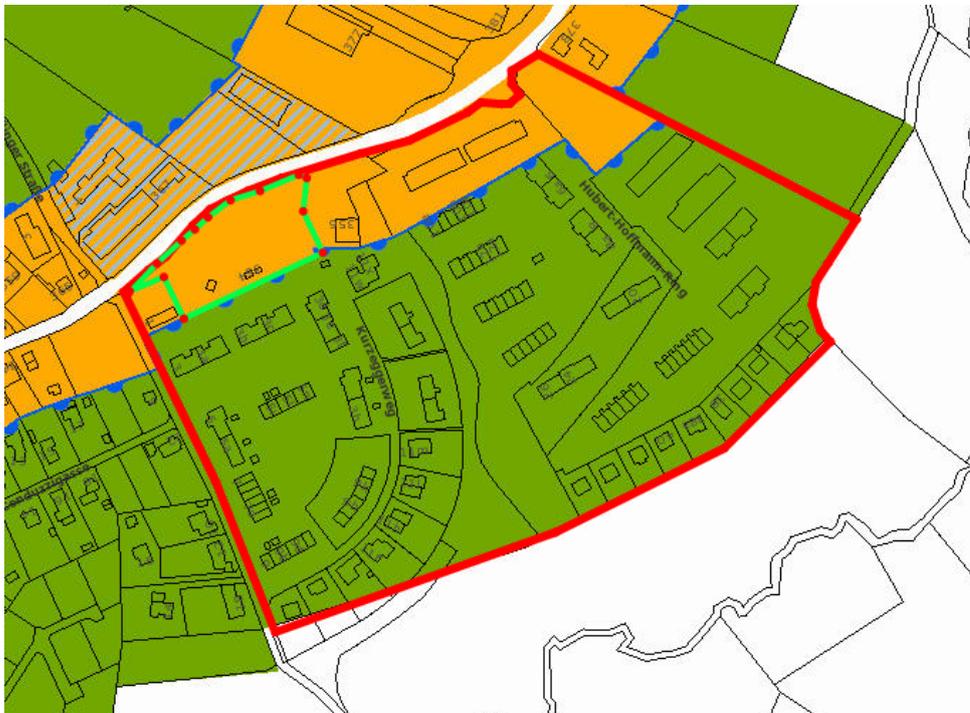
Gst Nr. 281

Bereichstyp §4 Abs. 6 „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
- *Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung PKW – Stellplätze in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten, etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen*



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes Entwurf

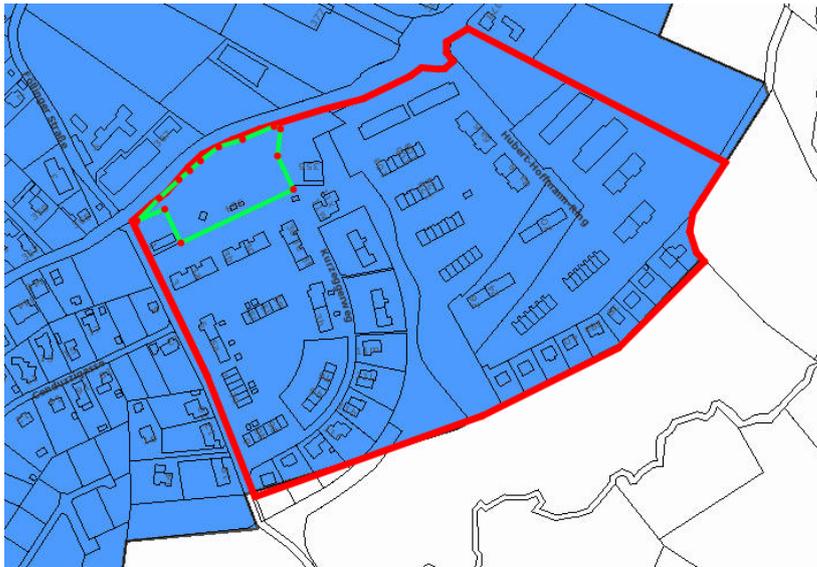
Die rote Umrandung bezeichnet den Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die grüne Umrandung den Bereich der Änderung.

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 17: Mariatroster Tal

Gst Nr. 281

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. BauGesetz hineinragen*



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild-
Entwurf

Die rote Umrandung
bezeichnet den
Gültigkeitsbereich des
rechtskräftigen
Bebauungsplanes, die
grüne Umrandung den
Bereich der Änderung.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

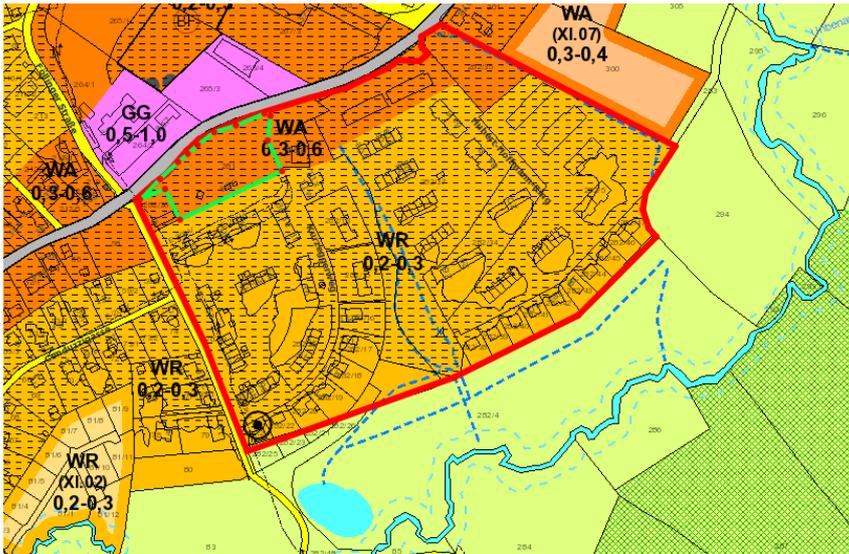
Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 282/35, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet den Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die grüne Umrandung den Bereich der Änderung.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Teilbereichen geändert.
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 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.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



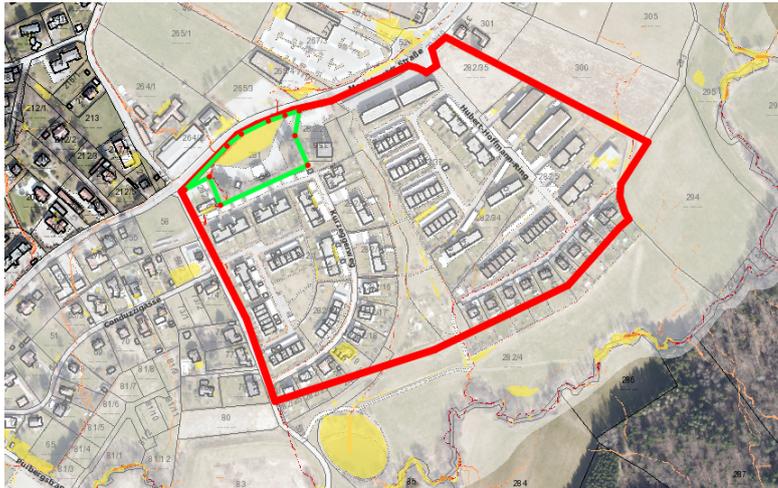
Straßenverkehrslärm

L A,eq in dB (Nacht)

	30 - 35
	35 - 39
	39 - 44
	44 - 49
	49 - 54
	54 - 59
	59 - 64
	64 - 69
	69 - 74
	74 - 79
	79 - 80

Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote bzw. grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Fließpfadkarte der Stadt Graz



Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die rote Umrandung bezeichnet den Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die grüne Umrandung den Bereich der Änderung.

Die Fließfaden quer das gesamte Planungsgebiet.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplan-Änderung gab es eine Beurteilung der Hangwässer durch das Büro Hydroconsult.

Die Hangwasserabflusssituation wurde für 30- und 100-jährliche Niederschlagsereignisse berechnet. Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Wasserspiegelanstiege auf Fremdgrundstücken zu erwarten sind.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Ortszentrum Maria Trost entfernt, zwischen Mariatroster Straße (B 72 Weizer - Bundesstraße und Mariatroster Bach).



Luftbild 1 (2019): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote bzw. grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Nördlich der Mariatroster Straße befindet sich die Park & Ride Anlage Fölling, sowie ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Die ehemalige Tankstelle auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling ist bereits abgebrochen worden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Bestandsbäume vorhanden.

- **Infrastruktur**

Das Stadtteilzentrum Mariatrost mit den für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen liegt in etwa 1 km Entfernung.

In unmittelbarer Nähe, Westlich der Mariatroster Straße befinden sich ein Lebensmittel und ein Drogeriefachmarkt.

- **Erschließung/Verkehr**

An der Erschließung gibt es keine Änderung.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt weiterhin über die Mariatroster Straße.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 3-11 und 13 der VO)

Zu §4 Bauplätze

Der Absatz (1) ist entfallen, weil durch die gegenständliche Änderung die Liegenschaft 281 (ehemaligen Tankstelle) neue Festlegungen bekommt. Ein Zu- und Umbau im Rahmen der Bestandsnutzung ist obsolet, da die Tankstelle bereits abgebrochen worden ist.

Zu § 5 Bebauungsweise

Die Bebauungsweisen sind unverändert geblieben.

Zu § 6 Bebauungsdichte

Aufgrund der Abtretungsflächen und der neu festgelegten Straßenfluchtlinien für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz-Fölling, wurden die Bebauungsdichten neu festgelegt. Die Bebauungsdichte wird in Bezug auf die Nettobauplatzfläche angepasst, entspricht aber der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsplandichte von 0,6 bezogen auf den Bruttobauplatz.

FLÄCHENAUFSTELLUNG								
11.01.5 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“								
GZ.: A14 - 051243/2017								
Datum Bearbeitung: 07.06.2022								
	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,6	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL Gültigkeitsbereich	Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal/Nettobauplatz	BGF bezogen auf NETTO- Bauplatz
AUFLAGE	281	5.598,00	5.598,00	3.359,00	447,00	5.151,00	0,66	3.399,00

Zu §7 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird nicht geändert.

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und bauliche Anlagen wie überdachte Abstellflächen und Carports herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 8 Baugrenzenlinien

Im Planwerk wurden im gelb umrandeten Bereich geändert. Die Baugrenzenlinien des restliche Planungsgebiet bleiben unverändert.

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzenlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzenlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Zu § 9 Verwendungszweck

Die Festlegungen dieses Paragraphen sind unverändert geblieben.

Um Widersprüche zum übergeordneten Planungsinstrument dem Flächenwidmungsplan zu vermeiden, sind alle Nutzungen, die im Flächenwidmungsplan festgelegt wurden, zulässig.

Zu § 10 und §11 Dächer, Gebäudehöhen, Höhengliederung

Im Planwerk wurden im gelb umrandeten Bereich die Höhenentwicklung geändert.

Es gibt zwei verschiedene Gebäudehöhen, der südliche Teil des möglichen Baufeldes ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m festgelegt. Ein L-förmiger Teil des möglichen Baufeldes darf 13,50 m hoch errichtet werden.

Im restlichen Planungsgebiet wurde nichts geändert. Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (2G, 3G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Ein um 2,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoss ist zulässig.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände.

Auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling, wurden, aufgrund der vorherigen Tankstellennutzung, das Gelände dermaßen verändert, dass die Festlegungen eines Höhenbezugspunktes notwendig erscheint.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 10(3) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 13 Einfriedungen

Die Inhalte der Festlegungen bleiben unverändert.

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen 1,80m zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(siehe dazu § 12 der VO)

Zufahrt

Aufgrund einer neuen Vereinbarung mit dem Land Steiermark wird die Zufahrt für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz - Fölling neu festgelegt. Zuvor gab es eine Zu- und eine Abfahrt, im Westen und Osten der Liegenschaft. Nun erfolgt eine gebündelte Zu- und Abfahrt zentral von der Mariatroster Straße.

Im Bereich der früheren Zu- bzw. Abfahrten wurden Grünflächen und Baumpflanzungen eingetragen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §12 (1-4))

Der PKW-Stellplatzschlüssel wird nicht verändert.

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 44 - 55 m² Wohnnutzfläche) überwiegend in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) unterzubringen. Die Pkw - Abstellplätze können gemäß §89 (5) Steiermärkisches Baugesetz auch in der Park & Ride Anlage Fölling nachgewiesen werden.

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zu § 12 (5-6) Fahrradabstellplätze

Der Anzahl der Fahrradabstellplätze werden nicht verändert.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 30 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 14 der VO)

Zu § 14 (1) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist ursprünglich mit 0,3 festgelegt worden, aufgrund der angedachten Gewerblichen Nutzung der Liegenschaft im Erdgeschoss mit einem Lebensmittelmarkt und die damit verbundenen notwendigen Parkplätze wurde der Versiegelungsgrad für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling mit maximal 0,4 festgelegt.

Zur § 14 (2-8) Baupflanzungen

Für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz- Fölling, wurden im Bebauungsplan mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) eingetragen und als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 14 (9) Geländeänderungen

Geländeänderungen sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Ausgenommen davon sind in auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling, geringfügig, ausgleichende Abweichungen im Anschluss an die westlichen bzw. südwestlichen Nachbarliegenschaften.

Auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling, wurden aufgrund der vorherigen Tankstellennutzung, das Gelände dermaßen verändert (Ausbildung eines Plateaus), dass in den Randbereich, im Anschluss an die westlichen und Südwestlichen Nachbarliegenschaften größere Abgrabungen als 1,5 m notwendig sind.

Zu § 14 (13) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist weiterhin ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1, 2 u. 16 der VO)

- Der 11.01.5 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“, 5. Änderung 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.

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.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

