

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Michael Mayer

GZ: 012828_2008_59

BerichterstellerIn:

Graz, 31.05.2012

12.17.1 Bebauungsplan – 1. Änderung

Stattegger Straße

XII. Bez., KG. Andritz

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit gem. § 40 und §
63 Abs 3 Steiermärkischen
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

BESCHLUSS

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010

Ausgangslage

Für das Areal einer ehemaligen Tennishallenanlage existiert der rechtswirksame Bebauungsplan 12.17.0 Stattegger Straße, GZ.: A 14-012828/2008-43. Dieser wurde auf Basis eines Gestaltungskonzeptes für die Errichtung von ca. 48 Garten- und Terrassenwohnungen mit Tiefgarage erstellt.

Gemäß dem Antrag der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H. Liezen vom 25.04.2012 der nunmehrigen neuen Eigentümerin wurde ersucht den Bebauungsplan in einigen Punkten abzuändern. Ein Pflegeheim soll anstatt der ursprünglich angedachten Wohnbebauung für das Geriatriische Gesundheitszentrum (GGZ) Graz errichtet werden.

Die Anpassung des Bebauungsplanes erfolgte in den nachfolgenden Punkten:

VERORDNUNG / Planwerk

• § 2 Bauungsweise

Die Festlegungen hinsichtlich der Anzahl der Baukörper und der maximalen Gebäudelängen entfallen, da bei der Errichtung eines Pflegewohnheimes auf Grund der vorgegebenen Abläufe der Pflege von anderen Grundrisskonfigurationen auszugehen ist.

Im Planwerk wurde hinsichtlich dieser Bedürfnisse dahingehend reagiert, dass die Baugrenzlinien nunmehr ein Baufeld beschreiben innerhalb welchem der oder die Baukörper der Pflegeeinrichtung situiert werden können. Eine Gliederung des bzw. der

Baukörper wird dadurch nicht ausgeschlossen; die Flexibilität in der Nutzung der Fläche wird dadurch deutlich verbessert.

- **§ 3 Bebauungsgrad**

Im Fall der Errichtung von Pflegeheimen soll der Bebauungsgrad mit maximal 0,4 beschränkt werden.

Im Falle der Planung und Errichtung von Pflegeheimen ist es wichtig Pflegeeinheiten etc. flächig zusammenfassen zu können. Die Folge ist ein leicht erhöhter Bebauungsgrad (flächigere Bebauung bei geringerer Höhenentwicklung des Baukörpers) gegenüber einem reinen Wohnbau.

- **§ 7 Fahrradabstellplätze**

Festlegungen hinsichtlich der Anzahl und Ausführung überdeckter Fahrradabstellmöglichkeiten wurden mittlerweile im § 92 des Stmk. BauG i.d.g.F. getroffen. Die Absätze 1 und 2 wurden entsprechend gestrichen und durch den Verweis auf das geltende Baugesetz ergänzt.

- **§ 8 PKW-Abstellplätze**

Die Absätze 1 und 2 wurden einerseits auf die erhöhten Anforderungen in Bezug auf Behindertengerechtigkeit (Ausführung der Oberfläche) und andererseits auf den geringeren Bedarf im Bereich der Errichtung von PKW-Stellplätzen den Bedürfnissen eines Pflegeheimes angepasst. Entsprechende Ergänzungen wurden vorgenommen. Auf Grund des geänderten Nutzungsinteresses (Pflegeheim) ist mit einer deutlich geringeren Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem Bauplatz zu rechnen.

Im Planwerk wurden die Festlegungen hinsichtlich der Lage der Tiefgaragenzufahrten gestrichen. Besucherparkplätze und Parkplätze für das Personal werden in freier Aufstellung an Stelle des nun nicht mehr benötigten Kinderspielplatzes errichtet.

- **§ 9 Freiflächen, Grüngestaltung**

In Bezug auf Ausführungsqualität und Oberflächenbeschaffenheit besteht bei der Errichtung von Pflegeheimen ein erhöhter Anspruch (Behindertengerechtigkeit). Die Absätze 3 und 4 wurden daher gestrichen bzw. ergänzt. Die Ausstattung von Pflegeheimen mit Grünflächen ist in entsprechenden Materiengesetzen geregelt.

Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke, sowie die für die örtliche Raumplanung

zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Anhörung vom 09.05.2012 bis 30.05.2012 langten keine Einwendungen in der Stadtplanung ein. 2 Stellungnahmen und eine Verpflichtungserklärung wurden übermittelt.

Der vom Gemeinderat beschlossene und rechtswirksame Bebauungsplan 12.17.0 wird entsprechend der geänderten Planungsvoraussetzungen geändert und in der Fassung des 12.17.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung verlautbart (siehe Verordnungstext).

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den Erläuterungsbericht zum 12.17.1 Bebauungsplan verwiesen.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

den 12.17.1 Bebauungsplan Stattegger Straße, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen
Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht beschließen

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat
in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumwelt-
ausschusses und des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p>Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung <input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen. <input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
--	----------	----------------------------

GZ: 012828_2008_59

12.17.1 Bebauungsplan

Stattegger Straße

XII.Bez., KG. Andritz

1. Änderung

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2012, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.17.1 Bebauungsplan Stattegger Straße beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8, § 11 und § 89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.
- (2) Im Falle eines Widerspruches zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es sind folgende Bauweisen zulässig:
Je nach Grundstückszuschnitt ist die offene oder gekuppelte Bauweise zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

Der Bauungsgrad wird über das gesamte Planungsgebiet mit maximal 0,3 festgelegt. Im Falle der Errichtung von Pflegeheimen ist der Bauungsgrad mit maximal 0,4 beschränkt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Außerhalb der festgelegten Baugrenzen sind Nebengebäude und Flugdächer nur im Bereich der straßenparallelen PKW-Stellplätze und der im Planwerk ausgewiesenen überdeckten Fahrradabstellplätze zulässig.

- (2) Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der durch Baugrenzlinien festgelegten Zonen gestattet
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer in untergeordnetem Ausmaß, Schwimmbecken und die damit verbundenen technischen Einrichtungen.
- (4) Der mindestens 10,0 m breite Grünstreifen (Gewässerbegleitstreifen) ist, ausgenommen im Bereich der Fußgängerbrücke, zu erhalten und von ober- und unterirdischer Bebauung, sowie von Geländeänderungen frei zu halten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird gemäß Eintragung im Planwerk mit 10,0 m festgelegt. Die Gesamthöhe für Hauptgebäude darf 11,0 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude und Flugdächer beträgt 3,0m.
- (2) Höhenbezugspunkt ist das bestehende natürliche Gelände.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung ab 50 m² sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Hauptgebäude und Tiefgaragen sind bis auf mindestens eine Höhe von 379,80 müA in dichter Ausführung zu errichten.

§ 7 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten sind gem. § 92 Abstellanlagen für Fahrräder des Stmk. BauG i.d.g.F. herzustellen.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk
 - mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.); davon ausgenommen sind behindertengerechte PKW-Stellplätze.
- (2) Pro Wohneinheit sind mind. 1,8 Stellplätze anzuordnen. Im Falle der Errichtung von Pflegeheimen oder betreuten Wohneinrichtungen ist ein dem § 89 Stmk BauG i.d.g.F. entsprechender Stellplatzschlüssel zulässig.
- (3) Bei Errichtung von Einfamilienwohnhäusern sind auf eigenem Grund mindestens 2 PKW- Abstellplätze herzustellen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige

Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.

- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 40 % begrenzt, ausgenommen im Falle der Errichtung von Pflegeheimen oder betreuten Wohneinrichtungen wird der Versiegelungsgrad mit maximal 50 % begrenzt.
- (4) Die Mindestgröße der Freifläche für wohnungsnahe Bewegung und Aufenthalt (ausgenommen Pflegeheime) wird mit 500m² Allgemeinfläche festgelegt.
- (5) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität Solitär Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe, 3-fach verschult mit Ballen durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,0m² und eine Mindestbreite von 2,0 m aufzuweisen. Die Bäume sind gemäß ÖNORM L 1122 langfristig zu erhalten und zu pflegen.
- (6) Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Baumschutzbügel u.ä.)
- (7) Die bestehende Lindenreihe entlang der Stattegger Straße ist zu erhalten und nach Norden entsprechend der Plandarstellung mit großkronigen Bäumen derselben Art zu ergänzen. Die bestehende untergepflanzte Hecke ist zu erhalten oder gegebenenfalls durch eine gleichwertige Heckenpflanzung zu ersetzen und nach Norden fortzusetzen.
- (8) In den Grünflächen, jeweils südlich der durch Baugrenzlinien festgelegten Flächen, sind entsprechend der Eintragung im Planwerk zumindest mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
- (9) Für mittelkronige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ und eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m² vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (11) Tiefgaragen sind mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (12) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (13) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 1:2 zulässig.
- (14) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (15) Allfällige Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen, wobei der 3,0 m breite Grünstreifen an der Stattegger Straße frei von jeglicher Bebauung zu halten ist.
- (16) Stützmauern sind flächendeckend zu begrünen

- (17) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (18) Carportwände sind mit Rankgewächsen über Spaliere zu bepflanzen
- (19) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (20) Es ist sicher zu stellen dass Oberflächenwässer weiterhin zum natürlichen Vorfluter (Andritzbach) gelangen können.

§ 10 SONSTIGES

Die Errichtung von Plakatwänden oder großflächiger Werbeanlagen mit ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)