

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Michael Mayer

GZ: A 14-K-782/2002-31

BerichterstatteIn:

Graz, 15.02.2013

12.12.0 Bebauungsplan „Hügelweg – Scherweg“ XII.Bez., KG Andritz

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit gem. § 40 und §
63 Abs 3 Steiermärkischen
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
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

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 Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 13.047 m² (lt. Katasterstand) auf und erstreckt sich auf die Grundstücke 15/1, 15/6, 15/7, 15/13, .571 KG Andritz.

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.

Die Grundstücke Nr. 15/13 und .571 (ca. 1.166 m²) sind im Besitz der Fam. Knoll.

Die Hänge entlang der Stattegger Straße weisen eine geringe Rückhaltefähigkeit von Regenwässern auf. Der Gebietsbereich befindet sich in einem Hangwassersanierungsbereich. Eine geforderte wasserrechtliche Bewilligung wurde 2009 seitens der Antragstellerin erwirkt.

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 von der Stadtbaudirektion in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie an das Büro Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner zur Sanierung der Hang- und Oberflächenwasserproblematik im Gebietsbereich Hügelweg – Scherweg ergab, dass eine ca. 1.883 m² große Teilfläche des Grundstückes Nr. 15/7, KG Andritz von der Stadt Graz zum Zwecke der Errichtung eines Rückhaltebeckens von Frau Hackl angekauft werden soll. Ein entsprechend unterfertigter Stadtsenatsbeschluss vom 05.07.2012 liegt im Akt in Kopie vor.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet „Reines Wohngebiet (WR) 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.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet 02.01 (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):

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

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

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 Bauweise
- 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.

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 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.

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 „Scherwirt“ der Linien 53,41 in der Stattegger Straße) gemäß REPRO (Regionales Entwicklungsprogramm Graz, Graz-Umgebung der Stmk. Landesregierung) eine Anpassung erfolgen. Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß REPRO in einer Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Der Anhebung der maximalen Bebauungsdichte von dann 0,4 wird im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes „12.12.0 Hügelweg – Scherweg“ bereits jetzt entsprochen.

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. Peer, Ing. Berger, Mag. Klamminger)
- Magistratsdirektion (Dr. Zwanzger)
- Ingenieurgemeinschaft DI Bilek und DI Krischner (Gutachten für wasserrechtl. Bescheid, Machbarkeitsstudie Rückhaltebecken)

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.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam dem Thema Hang- und Oberflächenwasserproblematik im Bezirk besondere Bedeutung zu.

Eine weitere Informationsveranstaltung zum Thema Hang- und Oberflächenwasserproblematik und Retentionsbecken fand am 22.01.2013 statt.

Einwendungen

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

Einwendung 1:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16

„Die Stadt Graz hat den 12.12.0 Bebauungsplan „Hügelweg-Scherweg“ aufgelegt, mit dem die Bebauung der GSt. Nr. 15/1, 15/6 und 15/7 KG Andritz durch ca. 12 Einfamilienhäuser geregelt wird. Der Scherweg

mündet in die Stattegerstraße ein, wobei dieser im Einbindungsbereich in die L338 relativ schmal ist. Ein Begegnungsverkehr LKW/PKW ist hier nicht möglich, sodass diese Einbindungssituation verkehrssicherheitstechnische Nachteile für den gegenständlichen Bereich der L338 nach sich ziehen kann. Die Stadt Graz muss sich verpflichten, den Scherweg im Kreuzungsbereich Scherweg/L338 auf ihre Kosten auf eine Länge von 6m so aufzuweiten, dass ein Begegnungsverkehr LKW/LKW ermöglicht wird. Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.“

Einwendungsbehandlung:

Die gegenständliche Verkehrsfläche liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes, weshalb im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Verbreiterung der Straße mitberücksichtigt werden kann. Weiters wäre für die Straßenverbreiterung Fremdgrund erforderlich, der ebenfalls nicht im Bebauungsplangebiet liegt, weshalb eine Sicherung der erforderlichen Grundstücksflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 12.12.0 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 2:

Fam. Dr. Edwin und Hermine Knoll

Folgende Einwendung und Hinweise wurden zusammengefasst vorgebracht:

- 1.) *„Einwendung gegen die Einbeziehung der Grundstücke 15/13 und .571, KG Andritz in den Bebauungsplan.*
- 2.) *Einwendung gegen die höchstzulässige Gesamtgebäudehöhe von 11,00m in § 6 Abs 2 des Verordnungsentwurfes.*
- 3.) *Einwendung gegen P. 5 Inhalt des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan: Verkehrsanlagen.“*
Grundstücksabtretung ins öffentliche Gut zur Errichtung eines Gehsteiges

Einwendungsbehandlung:

Zu 1.)

Gemäß § 40 Bebauungsplanung StROG 2010 Abs 1 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Baulandzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Der Bebauungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einem Verordnungswortlaut. Zur Begründung ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücke Nr. 15/13 und .571, KG Andritz liegen in diesem Aufschließungsgebiet für welches wie oben angeführt, ein Bebauungsplan zu erstellen ist.

Zu 2.)

Im § 6 Abs 1 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER des Entwurfes der Verordnung zum 12.12.0 Bebauungsplan „Hügelweg – Scherweg“ ist die zulässige traufseitige Gebäudehöhe für Hauptgebäude mit 7,50 m festgelegt. Ausgenommen davon ist ein zurückversetztes 2. Obergeschoss.

Des weiteren sind in den Absätzen 3 und 4 desselben Paragraphen das 2-geschossige Erscheinungsbild und der mindestens einzuhaltenden Rücksprung eines etwaigen 2 Obergeschosses geregelt.

Im derzeit noch rechtswirksamen 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist unter Punkt 2.2.1 für bestehende Baugebiete im Grüngürtel nachfolgende Regelung getroffen: *Bebauung höchstens zweigeschossig – das bedeutet, ein höchstens zweigeschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss oder zurückversetzten zweiten Obergeschoss.*

§8 Abs 5 Grüngürtel des noch nicht rechtswirksamen 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes lautet:

(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.

Beide Festlegungen sowohl jene im 3.0 Stadtentwicklungskonzept als jene im 4.0 Stadtentwicklungskonzept gehen von einem zweigeschossigen Erscheinungsbild aus, wobei das 4.0 Stadtentwicklungskonzept auch die maximale Gebäudehöhe von 7,50 m festschreibt.

Entsprechend dieser Darlegung ist in der Verordnung zum 12.12.0 Bebauungsplan „Hügelweg – Scherweg“ kein Widerspruch vorfindbar.

In Bezug auf die Unterscheidung Gebäudehöhe gemäß § 4 Zif 31 und Gesamthöhe gemäß § 4 Zif 33 wird auf das Stmk Baugesetz 1995 idgF verwiesen.

Zu 3.)

Der geplante Gehsteig wurde seitens der Verkehrsplanung des Magistrates Graz mehrfach fachlich geprüft.

In Bezug auf die Möglichkeiten der kosten- und lastenfreien Abtretung zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen wird auf den § 14 Abs 1 des Stmk Baugesetzes 1995 idgF verwiesen.

Die Grundabtretungen der für die Errichtung des Gehsteiges und der Fahrbahnverbreiterung erforderlichen Flächen erfolgt laut Erläuterungsbericht des Bebauungsplans im Zuge der Bauverfahren. Das heißt, das erst bei baulichen Veränderungen am Grundstück Nr. 15/13 durch den Grundeigentümer, die ein Bewilligungsverfahren erforderlich machen, die Grundabtretung vollzogen werden wird.

Durch die Errichtung des Gehsteiges soll die in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle „Scherweg“ langfristig sicher zu Fuß erreichbar werden. Weiters entspricht die Fahrbahnbreite des Hügelweges mit 3,5 bis 4,0m derzeit nicht den verkehrsplanerischen Richtwerten. So ist für die Begegnung zweier Pkw bei einer Begegnungsgeschwindigkeit von maximal 10 km/h bereits eine Fahrbahnbreite von 4,0m notwendig.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 12.12.0 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 3:

Fam. Helmut und Gunda Mannsberger

1.) „Die Darstellung der Grundstücksgrenze Haus Hügelweg 11 ist falsch. Es wurde im Zuge der Baubewilligung ein Meter breiter Grundstreifen zur Straße hin abgetreten und bei Errichtung des Zaunfundamentes berücksichtigt. Die Darstellung im Plan entspricht auch nicht der Straßenfluchtlinie zu den Nachbargrundstücken:

2.) Im Hinblick auf Gehsteig und Straßenverbreiterung darf es nicht zu einer Straßenneigung nach Süden kommen, da ansonsten die Straßenwässer vom Hügelweg in die do. Grundstücke und Häuser eindringen und Schäden verursachen würden.“

Einwendungsbehandlung:

Zu 1.)

Ihr Grundstück liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des 12.12.0 Bebauungsplanes „Hügelweg – Scherweg.“

Die Grundstücksgrenzen im Plan entsprechen dem derzeitigen Datenstand (Kataster und Luftbildauswertung) des Stadtvermessungsamtes. Ihrem Hinweis wird nachgegangen werden. Auswirkungen auf Regelungen im Bebauungsplan sind damit jedoch nicht verbunden.

Zu 2.)

Das genaue Straßenprojekt in Bezug auf Straßenneigungen liegt bei Erstellung des Bebauungsplanes noch nicht vor. Die im Bebauungsplan dargestellte Muldenentwässerung nördlich des Hügelweges dient der Befüllung der geplanten Retentionsanlage und soll anfallende Oberflächenwässer von der Straße aufnehmen. Eine entsprechende Neigung der Straße wird daher vorzusehen sein.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 12.12.0 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 4:

Dr. Bernd Zuschin

- 1.) *„Als Hausbewohner am Forstweg, Hügelweg und Rohrerbergstraße nehmen wir einen ständig zunehmenden Verkehr in den genannten Bereichen wahr und eine damit einhergehende hohe Lärm- und Umweltbelastung sowie hohes Gefährdungspotential, insbesondere für Kleinkinder und Spaziergänger.*
- 2.) *Ein Großteil des zunehmenden Verkehrs kommt vom Schleichwegverkehr vom Bereich Graz Nord (Center Nord Graz, Obi, Autobahnauffahrt, etc.) über St. Veit, den Kortschak-, Forst- und Hügelweg (bzw. Rohrerbergstraße) nach Stattegg bzw. zur Stattegger Straße und umgekehrt, wobei auch eine starke Zunahme des LKW-Verkehrs beobachtbar ist.*
- 3.) *Dies ist offensichtlich eine Folge der zunehmenden Bebauung und des zunehmenden Verkehrs bzw. der Stausituationen in Andritz, vor allem im Kreuzungsbereich Stattegger-, St. Veiter- und Weintzenstraße.*
- 4.) *Durch die Umsetzung gemäß o.a. Bebauungsplan würde sich die Situation noch weiter verschärfen, weshalb wir hiermit unsere Einwendungen dagegen äußern solange es keine wirksamen Maßnahmen zur Entschärfung der erwähnten Schleichwege-Verkehrsproblematik gibt.“*

Einwendungsbehandlung:

Gemäß § 40 StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Im Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist der Gültigkeitsbereich des 12.12.0 Bebauungsplanes „Hügelweg – Scherweg“ festgelegt. Dieser umfasst die Grundstücke Nr. 15/1, 15/6, 15/7, 15/13, .571 der KG Andritz. Innerhalb dieses Gültigkeitsbereiches können Festlegungen getroffen werden.

Eine teilweise Verbreiterung der Straßen im Bereich Hügelweg und Scherweg und Errichtung eines Gehsteiges sind Inhalt des Bebauungsplanes.

Durch die Errichtung des Gehsteiges soll die in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle „Scherweg“ langfristig sicher zu Fuß erreichbar werden. Die Fahrbahnbreite des Hügelweges mit 3,5 bis 4,0m entspricht derzeit nicht den verkehrsplanerischen Richtwerten.

Die angeführte „Schleichwege-Verkehrsproblematik“ zu lösen ist der vorliegende Bebauungsplan nicht in der Lage.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 12.12.0 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 5:

Fr. Martha Tefferl

Folgende Einwendung und Hinweise wurden zusammengefasst vorgebracht:

- 1.) Dass die Grundstücke 15/1, 15/6, 15/7, 15/13 und .571, KG Andritz von landwirtschaftliche Nutzfläche in Bauland umgewidmet werden soll.
- 2.) Dass die Siedlungsanlage konsenslos zum großen Nachteil unserer Liegenschaft verändert wird.
- 3.) Dass der Schutz von möglichen Immissionen nicht gewährleistet wird.
- 4.) Dass die Bebauungsdichte von 0,2-0,3 auf 0,4 erhöht werden soll.

Einwendungsbehandlung:

Zu 1.)

Die angeführten Grundstücke liegen gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Reinen Wohngebiet Aufschließungsgebiet“ 02.01. D.h. die Grundstücke sind grundsätzlich als Bauland gewidmet, weisen jedoch einen gewissen Mangel auf, der durch wie in diesem Fall die Erstellung eines Bebauungsplanes behoben wird.

Denn gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zu 2.)

Das Bebauungsplangebiet liegt laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im Grüngürtel.

Im 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist festgehalten, unter welchen Voraussetzungen Bauungen erfolgen sollen. Die Einschränkung der versiegelten Flächen (inklusive bebauter Fläche) auf 30 %, Rücksichtnahme auf landschaftliche - topografische Verhältnisse, die Wahrung eines zweigeschossigen Erscheinungsbildes der Bebauung (die festgelegte maximale Gebäudehöhe von 7,50 m ebenso wie die Anzahl und Anordnung der Geschosse) etc. finden sich in Festlegungen der Verordnung zum 12.12.0 Bebauungsplan „Hügelweg – Scherweg“ wieder.

Die Baumassenverteilung wird einerseits durch Baugrenzenlinien und andererseits durch die Festlegungen hinsichtlich der maximal möglichen Bauplatzgrößen, welche als gebietstypisch anzusehen sind, im Planwerk geregelt.

zu 3.)

Sofern Nachbarrechte durch Emissionen eines Bauplatzes berührt sind, können diese in dem Bebauungsplan nachgeschalteten Verfahren geltend gemacht werden.

Hinsichtlich der Errichtung von PKW-Stellplätzen wurden beispielsweise in der Verordnung dem Gebietscharakter entsprechende Regelungen getroffen.

zu 4.)

dazu aus dem Erläuterungsbericht zum 12.12.0 Bebauungsplan:

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 Festlegung der maximalen Bebauungsdichte aus den oben angeführten Gründen von 0,4 stellt im Bebauungsplan grundsätzlich eine Möglichkeit dar, erwächst aber nicht automatisch zu einer Verpflichtung.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 12.12.0 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 6:

Bezirksvorsteher Obenaus

- 1.) „Die Bewilligung des Bebauungsplans ist erst nach vorhandenem rechtskräftigen Bau- und Wasserbescheid für den Bau des Rückhaltebeckens zu erteilen.
- 2.) Die Bewilligung des Bebauungsplans ist erst nach Vorliegen einer Gesamtlösung für die Abführung der Oberflächenwässer zu erteilen.
- 3.) Die Bewilligung des Bebauungsplans ist erst nach Vollzug der laufenden Beseitigungsaufträge für die Entfernung der illegal zugeschütteten und verrohrten Abläufe zu erteilen.
- 4.) Die Bewilligung des Bebauungsplans ist nicht zu erteilen, bevor das Kanalbauamt einen rechtskräftigen Bescheid erlässt, woraus hervor geht, wohin zurzeit die Oberflächenwässer, und nach Bau des Rückhaltebeckens abgeleitet werden.
- 5.) Es wird ersucht, eine Prüfung durch den Stadtrechnungshof hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs des Grundstücks für das Rückhaltebecken sowie der Errichtung desselben auf Kosten der Stadt, vor Bewilligung des Bebauungsplans, zu veranlassen. Dies insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es nur durch diese Investition der Kommune zu Aufwertungs- bzw. Verwertungsgewinnen Dritter kommen kann.
- 6.) Wir wenden uns gegen eine Dichteerhöhung im Gebiet dieses Bebauungsplans, da im Gegensatz dazu im ganzen Gebiet - ausgenommen das ehemalige Gasthaus „Zum Scherwirt“ - bisher nur Bauten mit geringerer Dichte (mit Einfamilienhaus-Charakter) bewilligt worden sind.
- 7.) Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass mit dieser geplanten höheren Dichte und dem damit einhergehenden höheren Versiegelungsgrad die bereits jetzt schwierige Entwässerungssituation jedenfalls kaum verbessert werden kann. In jedem Fall wird ersucht, die entsprechenden Gutachten zur (angeblichen) Verbesserung der Entwässerungssituation durch eine Bebauung schriftlich vorzulegen.
- 8.) Die Hydrologischen Gutachten von Sachverständigen sind einzuholen bzw. zu veröffentlichen. Dies nicht nur für dieses Grundstück, sondern für das gesamte hydrologisch relevante Einzugsgebiet.“

Einwendungsbehandlung:

Zu 1., 2., 4., 5., 8.)

dazu auszugsweise aus dem Erläuterungsbericht des 12.12.0 Bebauungsplanes:

Das Planungsgebiet befindet sich zum Großteil in einem Besitz (Gste. Nr. 15/1, 15/6, 15/7). Die Grundstückseigentümerin 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 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.

Für die Die Grundstücke Nr. 15/13 und .571 besteht in Bezug auf die Hangwasser- bzw. Versickerungsthematik dieselbe Problematik. Daher 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 der östlichen Grundstückseigentümerin 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 (Nr. 15/13 und .571) 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.

Ergänzend wird festgehalten, dass durch die Erwirkung des wasserrechtlichen Bescheides im Jahre 2009, der die oben angeführten Tatbestände (Beseitigung Meteorwässer, zeitverzögerte Einleitung von Überwässern in die Kanalisation, Grabungen unter 2,0 m im engeren Brunnenschongebiet etc.) regelt, nichts dem Beschlusses des Bebauungsplanes entgegensteht.

Zusätzlich zu einer Bürgerinformationsveranstaltung (04.12.2012) wurde am 22.01.2013 bei einer weiteren Bürgerinformationsveranstaltung eine weitere Möglichkeit für interessierte BürgerInnen eingeräumt speziell zur Oberflächenwasserthematik im Gebietsbereich Informationen in der Stadtplanung einzuholen. Zur Erwirkung einer wasserrechtlichen Bewilligung für das geplante Retentionsbecken werden entsprechende Gutachten beizubringen sein.

Gemäß § 40 StROG 2010 hat jede Gemeinde zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen.

Im Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist der Gültigkeitsbereich des 12.12.0 Bebauungsplanes „Hügelweg – Scherweg“ festgelegt. Dieser umfasst die Grundstücke Nr. 15/1, 15/6, 15/7, 15/13, .571 der KG Andritz. Innerhalb dieses Gültigkeitsbereiches können Festlegungen getroffen werden.

Zu 3.)

Es wird dabei auf die Möglichkeiten der Regelungen innerhalb des Bebauungsplangebietes (siehe oben letzter Absatz) verwiesen.

zu 6.)

dazu aus dem Erläuterungsbericht des 12.12.0 Bebauungsplanes:

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 Festlegung der maximalen Bebauungsdichte aus den oben angeführten Gründen von 0,4 stellt im Bebauungsplan grundsätzlich eine Möglichkeit dar, erwächst aber nicht automatisch zu einer Verpflichtung.

zu 7.)

Der Versiegelungsgrad ist in im § 8 abs 4 der Verordnung des 12.12.0 Bebauungsplanes „Hügelweg – Scherweg“ für alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen mit 30% begrenzt. Auch bei Ausnutzung der maximal möglichen Bebauungsdichte von 0,4 ist dieser Versiegelungsgrad einzuhalten. Im Bauverfahren wird auf den bestehenden wasserrechtlichen Bescheid zurückgegriffen.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Erstellung des 12.12.0 Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufschließungserfordernisse gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind erfüllt.

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.

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 Ausschuss für
Stadt- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 02.01
2. den 12.12.0 Bebauungsplan Hügelweg - Scherweg, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen beschließen,
4. wobei die Beschlussfassung des gegenständlichen 12.12.0 Bebauungsplans Hügelweg – Scherweg unter der Bedingung erfolgt, dass die Grundstückseigentümer des Bebauungsplangebiets für sich und ihre Rechtsnachfolger die schriftliche Zustimmung zur Einreichung und Umsetzung des Wasserrechtsprojekts „Hang- und Oberflächenwässer, Sanierung Gebietsbereich Hügelweg-Scherweg“ der Stadt Graz entsprechend der technischen Unterlagen der Ingenieurgemeinschaft Bilek-Krischner mit dem letztgültigen Lageplan vom Mai 2012 erteilen, welches einen integrierenden Bestandteil dieses Gemeinderatsbeschlusses darstellt.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister
als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

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

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Ausschusses -
für Stadt- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn:

GZ: A14-K-782/2002-31

Bearbeiter: DI Michael Mayer

**12.12.0 Bebauungsplan
„Hügelweg – Scherweg“
XII. Bez., KG Andritz**

Graz, 15.02.2013

Dok: BBPL 107/12.12.0 Hügelweg-Scherweg

**Aufhebung
Aufschließungsgebiet 02.01**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 12.12.0 Bebauungsplanes „Hügelweg – Scherweg“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet 02.01 aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

GZ: A14-K-782/2002-31

Bearbeiter: DI Michael Mayer

12.12.0 Bebauungsplan
„Hügelweg – Scherweg“
XII. Bez., KG Andritz

Graz, 15.02.2013

Dok: BBPL 107/12.12.0 Hügelweg-Scherweg

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 12.12.0 Bebauungsplan Hügelweg - Scherweg beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung), § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und § 89 (4) (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3(1) der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, BAUPLÄTZE

- (1) Es wird zu den Bauplatzgrenzen die offene Bebauung festgelegt.
- (2) Es sind Bauplätze von mindestens 700 m² bis maximal 1.000 m² zulässig. Pro Bauplatz ist die Errichtung eines Hauptgebäudes, sowie eines Nebengebäudes oder eines Flugdaches möglich.
- (3) Bei Vorliegen eines einheitlichen Architektur- und Gestaltungskonzeptes (Bauträgerprojekt) für mindestens 4 Wohnhäuser kann die Mindestgrundstücksgröße auf 500 m² je Wohnhaus reduziert werden. Dabei ist die gekuppelte Bebauungsweise zulässig.
- (4) Nebengebäude und Carports haben vom Hügelweg bzw. Scherweg einen Abstand von mindestens 2,0 m und von einer internen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 1,0 m aufzuweisen.
- (5) Die im Planwerk dargestellte Muldenentwässerung und das Rückhaltebecken sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

§ 3 VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

Neben Zu- und Abfahrten vom Hügelweg bzw. Scherweg ist von Norden (Scherweg) eine Stichstraße als Verkehrsfläche zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,25 der Bauplatzfläche festgelegt.
- (2) Eine Überschreitung der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinsen, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 0,4 zulässig. Die Bebauungsdichte ist auf den jeweiligen Bauplatz zu beziehen.
- (3) Teilungen innerhalb des Planungsgebietes sind zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

§ 5 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinsen für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinsen gelten nicht für Überdachungen oder Einhausungen von PKW-Abstellplätzen, Kellerabgängen, Heizhäusern, Balkonen, Vordächer und dergleichen, sowie Nebengebäude, Flugdächer und Pergolakonstruktionen und dergleichen.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzlinsen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 idgF.

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Die maximal zulässige traufseitige Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird gemäß Eintragung im Planwerk mit 7,50 m festgelegt. Ausgenommen ist dabei ein zurückgesetztes 2. Obergeschoss.
- (2) Die Gesamthöhe für Hauptgebäude wird mit 11,0 m beschränkt.
- (3) Es ist ein höchstens 2-geschossiges Erscheinungsbild mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss oder einem zurückgesetzten 2. Obergeschoss zulässig.
- (4) Der Rücksprung hat mindestens 1,50 m zu betragen und ist auf die jeweilig aufgehenden Außenwände zu beziehen. Eine etwaige Überdachung des Rücksprunges ist nur in Form eines Glasdaches zulässig.
- (5) Höhenbezug ist das fertige Gelände (in Bezug auf die maximal zulässigen Geländeänderungen).
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u.dgl.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Pro Bauplatz sind 2 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung zulässig, wobei 2 PKW-Abstellplätze pro Einfamilienhaus vorzusehen sind.
- (2) Mehr als 2 PKW-Abstellplätze pro Bauplatz sind dann zulässig, wenn diese ins Gebäude integriert oder in einer Garage untergebracht sind.

- (3) PKW-Abstellflächen im Freien sind mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.) auszuführen. Dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Pro 500 m² unbebaut verbleibender Bauplatzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Carportwände sind mit Rankgewächsen über Spaliere zu begrünen.
- (4) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 30% begrenzt.
- (5) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Der Mindestabstand für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mindestens 6,0 m.
- (7) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) dürfen max. 1,5 m betragen. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände gemäß dem in den Bebauungsplan integrierten Höhenschichtenlinienplan. In Bereichen die der Erschließung von notwendigen Zufahrten dienen, können Ausnahmen zugestanden werden, wobei Bedacht auf das weiterführende Gelände zu nehmen ist.
- (8) Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Stützmauern mit einer Gesamthöhe > 0,5 m sind überwiegend zu begrünen.
- (9) Böschungen sind flacher als 30° auszuführen und sind zu allen Nachbargrundgrenzen verlaufend an das natürliche Gelände anzugleichen.
- (10) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (11) Die vorgesehenen Muldenentwässerungen sind von Leitungen freizuhalten.

§ 9 SONSTIGES

Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen

zulässig. Dabei ist das Anbringen von Planen, Netzen und dergleichen mit abschottender Wirkung nicht zulässig.

§ 10 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.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)