

# Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Markus Dröschner

BerichterstellerIn: .....

GZ: A 14\_018430\_2013\_0009

Graz, 12.6.2014

## 17.17.0 Bebauungsplan

### „Fasanturmweg – Markusgasse“

XVII Bez., KG Rudersdorf

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

Mit Schreiben vom 29.01.2013 ersucht die Fa. Kohlbacher GmbH, als Eigentümer der Liegenschaft 18/224 der KG 63118 Rudersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Mit der Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 18/299 der KG 63118 Rudersdorf wurden Bebauungsmöglichkeiten in mehreren Besprechungen entwickelt.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von insgesamt 10.252 m<sup>2</sup> auf. Es ist von der Fa. Kohlbacher beabsichtigt, mehrere zweigeschossige Reihenhäuser mit (Vor-)Gärten im südlichen Planungsgebiet zu errichten. Auf der Liegenschaft Markusgasse 32 soll eine angemessene bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,6 ausgewiesen. Gemäß 20. Änderung 2012 des Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

## Verfahren

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 24.3.2014 bis 12.5.2014 langten 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### Einwendung 1:

Mit Schreiben vom 28.3.2014, registriert unter der Aktenzahl A 14-018430/2013-0003, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung vorgebracht:

*Bei der derzeitigen Planung würde die seit jeher bestehende Zufahrt zum Gst. (...) abgeschnitten.*

Diese Einwendung wurde mit Schreiben vom 10.4.2014 folgend ergänzt:

*In Absprache mit den Nachbarn am Weißweg soll die Verkehrsfläche dahingehend ergänzt werden, dass eine Fuß- und Fahrradverbindung zum Weißweg möglich ist und dabei die im Grundbuch vorhandenen Flächen widmungsgemäß verwendet werden.*

#### Einwendungsbehandlung:

Die Verkehrsfläche wurde im betreffenden Bereich derart erweitert, dass die bestehende Zufahrt zur Liegenschaft (...) sowie eine zukünftige Geh- und Radwegverbindung entsprechend der Eintragung im 3.0 Flächenwidmungsplan zwischen dem Fasanturmweg und dem Weißweg grundsätzlich ermöglicht wird. Regelungen bezüglich eventueller (gegenseitiger) Servitute sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### Einwendung 2:

Mit Schreiben vom 27.3.2014, registriert unter der Aktenzahl A 14-018430/2013-0004, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung vorgebracht:

*Gegen § 8 (3) des vorliegenden Entwurfes der bezeichneten Verordnung wird folgende Einwendung erhoben:*

*a. Massiver Eingriff in Bestandsobjekte*

*Im südlichen und westlichen Bereich des Betriebsgeländes befindet sich eine offene Pergola, die eine unternehmerische Grundlage darstellt. Wie aus dem Planwerk hervorgeht müsste diese zur Gänze oder zu erheblichen Teilen abgetragen werden. Dies stellt eine unzulässige Beeinträchtigung der Eigentümer- und Betriebsinteressen dar und ist ein unzumutbarer Eingriff in die Rechtssphäre der Einwenderin. Auf die planerische Kollision habe die Eigentümerin bereits mündlich hingewiesen.*

*b. Gefährdung des Betriebsparkplatzes*

*Entlang der Markusgasse befindet sich der Kundenparkplatz, welcher eine unentbehrliche Grundlage der unternehmerischen Tätigkeit darstellt. Die Trassierung des Geh- und Radweges sieht eine Einmündung westlich unmittelbar neben den Kundenparkplätzen vor und stellt ein unzulässiges erhöhtes Sicherheits- und Gefährdungspotential dar.*

*Die Realisierung des geplanten Geh- und Radweges stellt daher eine massive Verschlechterung der unternehmerischen Nutzung des Grundstückes dar.*

#### Einwendungsbehandlung:

In Entsprechung der Ziele des Mobilitätskonzeptes 2020 der Stadt Graz (Förderung von kurzen Wegverbindungen) wurde eine öffentliche Durchwegung von der Markusgasse zum Fasanturmweg in Form eines Geh- und Radweges in ungefährer Lage bereits in der 3.20 Flächenwidmungsplan-Änderung als Aufschließungserfordernis festgelegt. Diese vorgesehene Durchwegung stellt eine logische Verlängerung der Laubgasse Richtung Süden (zukünftig weiterführend über den Fasanturmweg und Birkenweg zu den Flächenpotentialen nördlich der Puntigamer Straße) in einem über 450 m breiten Bereich zwischen Herrgottwiesgasse und Puchstraße dar. Gleichzeitig soll diese Durchwegung den (künftigen) Bewohnern des Gebietsbereiches eine ideale Anbindung an das bestehende Radwegenetz der Stadt Graz bieten.

Bebauungspläne dienen als langfristige Rahmenpläne, in denen das Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken geregelt und die räumliche und gestalterische Ordnung des Baugebietes definiert wird. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie die lagemäßige Konkretisierung dieser geplanten Geh- und Radwegverbindung im gegenständlichen Bereich.

Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Abteilung Verkehrsplanung und den betreffenden Grundstückseigentümern wurde der konkrete Trassenverlauf (in Abwägung möglicher Varianten) unter Bedachtnahme auf die Grundstückskonfiguration und die Eigentumsverhältnisse in der nunmehr

vorliegenden Form festgelegt. Diese Lage des Geh- und Radweges stellt den geringstmöglichen Eingriff in die bestehenden Besitzverhältnisse dar. Eine (straßen-)rechtliche Beurteilung hinsichtlich eventueller Sicherheitsrisiken betreffend die Einbindung in die Markusgasse ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren werden nunmehr die langfristigen Rahmenbedingungen für eine (bauliche) Entwicklung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke festgelegt. Es wird in rechtskonforme Bestände und Nutzungen nicht eingegriffen.

Eine Aufhebung als Aufschließungsgebiet für das Gst. Nr. 18/299, KG Rudersdorf wird im Einvernehmen mit der Eigentümerin derzeit nicht vollzogen und kann zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden (z.B. bei einer Änderung der Nutzung am Grundstück).

### Einwendung 3:

Mit Schreiben vom 11.04.2014 wurde aufgrund der Ortsabwesenheit des westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Nachbarn eine Fristverlängerung für das gegenständliche Verfahren bis 12.05.2014 beantragt. Dieser Fristverlängerung wurde stattgegeben.

Mit Schreiben vom 12.05.2014, registriert unter der Aktenzahl A 14-018430/2013-0008, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung vorgebracht:

*In § 6 der Verordnung ist ein PKW-Stellplatzschlüssel von 1 PKW je 70 – 80 m<sup>2</sup> BGF festgelegt (...) sodass im Zuge des gegenständlichen Projekts zumindest 44 PKW-Stellplätze errichtet werden.*

*(...) Daraus ergibt sich zusammen mit einer Zufahrt (...) eine asphaltierte bzw. teilversiegelte Fläche im Ausmaß von ca. 1.350 m<sup>2</sup>. (...) So ergibt sich daraus ein Verhältnis von etwa 1 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu 0,5 m<sup>2</sup> Fläche für den Individualverkehr. (...) Ein derartiges Verhältnis (2:1) stünde im eklatanten Widerspruch zum erlassenen Stadtentwicklungskonzept. (...) An dieser Stelle wäre vielmehr die Errichtung einer Tiefgarage anzudenken(...).*

*(...) Wie ausgeführt, entspricht das gegenständliche Bauvorhaben bzw. der beabsichtigte Bebauungsplan nicht den Raumordnungsgrundsätzen. Im Gegenteil trägt der Bebauungsplan in keiner Weise zur Erhöhung der Lebensqualität und zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei. (...) Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass der vorgelegte Bebauungsplan nicht mit dem Stadtentwicklungskonzept in Einklang zu bringen ist, und daher nicht bewilligungsfähig ist.*

*In Hinblick auf die angestrebte Bebauung, welche der Anzahl der zu errichtenden Abstellplätze keine Grenzen setzt, ist weiters auszuführen, dass mit den geplanten Abstellflächen eine das ortübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der unmittelbar benachbarten Parteien einhergeht. (...) Im Sinne der nachhaltigen Bebauung sollte vielmehr eine Reduktion der Stellplätze (...) vorgenommen werden. Daraus würden sich ca. 27 Parkplätze ergeben, welche allesamt nahe der Einfahrt angeordnet sind.*

*Eine derart hohe Anzahl an Stellplätzen (...) ist wohl aufgrund der (...) Ausführungen, dass die nächst gelegene Straßenbahnhaltestelle innerhalb von 500 m des Planungsgebietes liegt, nicht geboten.*

*Weiters gibt es im Erläuterungsbericht keine genaue Angabe über Art und Größe der Stellplätze betreffend das Grundstück Nr. 18/299. (...) Es wird daher moniert, dass der Bebauungsplan samt dem damit korrespondierenden Erläuterungsbericht nicht den Voraussetzungen des § 41 Stmk. ROG entspricht. (...) In hier gegenständlichen Fall wurde weder die Art und Lage der Stellplätze noch die Höhenentwicklung schlüssig dargestellt. (...) Im Ergebnis ist daher der vorgelegte Bebauungsplan mangelhaft und rechtswidrig.*

*Im Hinblick auf die festgelegten Freiflächen- und Grüngestaltungen ist auszuführen, dass im Sinne einer dem Stadtentwicklungskonzept entsprechenden Nutzung pro 2 Abstellplätze ein Laubbaum vorgeschrieben wird,*

*um der angestrebten CO<sub>2</sub>-Reduktion gerecht zu werden (...).*

*(...) Der notwendige Mindestinhalt iSd § 41 Stmk. ROG, insbesondere der Abgrenzung der Planungsgebiete, ist jedenfalls nicht erfüllt. Der Bebauungsplan wie auch das zu Grunde liegende Bauvorhaben ist nicht gesetzeskonform ausgeführt, da offenbar einerseits eine Befahrung von zwei verschiedenen Straßen und andererseits eine bauliche Erweiterung im Hinblick auf das Grundstück Nr. 18/299 geplant sind. Jedoch ist weder im Bebauungsplan noch im Erläuterungsbericht in Hinblick auf die Durchfahrt (...) eine Regelung vorgesehen. Der Bebauungsplan sowie der Erläuterungsbericht lassen Ausführungen dahin gehend vermissen, wie der neu zu errichtende Rad- und Fußweg beschaffen sein soll. (...)*

*Bezugnehmend auf die (...) Ausgestaltung der Oberflächenwässer ist auszuführen, dass es (...) in einer „wasserbautechnischen Gesamtbeurteilung“ mangelt, obwohl (...) die versiegelte Fläche mehr als die Hälfte dieser Fläche ausmachen dürfte. (...) Ohne genaue Betrachtung der hydrologischen Einflüsse in und um das Planungsgebiet kann jedoch kein Bebauungsplan (...) nicht gesetzeskonform erlassen werden.*

*Zu § 8 des Bebauungsplanes ist festzuhalten, dass es durch den motorisierten Individualverkehr im Planungsgebiet zu einem deutlichen Lärmanstieg kommen wird, jedoch eine Maßnahme zur Sicherstellung der ortsüblichen Ausmaße der Immissionen nicht vorzufinden ist. Weder der Bebauungsplan noch der Erläuterungsbericht geht auf das einzuhaltende Widmungsmaß ein.*

*Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass eine Genehmigungsfähigkeit des 17.17.0 Bebauungsplanes „Fasanturmweg – Markusgasse“ nicht gegeben ist. (...)*

#### Einwendungsbehandlung:

Entsprechend dem Stmk. ROG sind zur Entwicklung der räumlichen Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes für bestimmte Gebiete Bebauungspläne zu erstellen. Die Bebauungsplanpflicht wurde im Zuge der 3.20 Flächenwidmungsplanänderung festgelegt. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Bebauungspläne dienen als langfristige Rahmenpläne, in denen das Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken geregelt und die räumliche und gestalterische Ordnung des Baugebietes definiert wird.

Sowohl das Erschließungskonzept als auch die Anzahl der PKW-Abstellplätze wurden mit der Abteilung Verkehrsplanung für das betreffende Planungsgebiet abgestimmt und festgelegt.

Der KFZ-Stellplatzschlüssel ergibt sich demnach aus der infrastrukturellen Ausstattung des Gebietes: da sich weder Einrichtungen des täglichen Bedarfs noch ÖV-Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Bebauungsplangebiet befinden ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 70 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Diese Werte sind sowohl als Ober- als auch Untergrenze zu sehen. Der Stellplatzschlüssel bezieht sich auf die Bruttogeschoßfläche und bleibt damit, unabhängig von der Anzahl der errichteten Wohneinheiten, konstant.

Die Zufahrt zum südlichen Grundstück erfolgt über den Fasanturmweg, zum nördlichen Planungsbereich (wie im Bestand) über die Markusgasse. Eine Durchbindung zwischen dem Fasanturmweg und der Markusgasse ist ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr zulässig.

Eine entsprechende Konkretisierung wurde im Plan und im Erläuterungsbericht vorgenommen. Eventuelle Festlegungen zu Beschilderungen von Fahrverboten können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen werden und sind nachfolgenden Verfahren vorbehalten. Das Faktum der Zufahrtsmöglichkeit zum Planungsbereich von zwei verschiedenen Straßen aus stellt jedoch keine Verletzung der zu Grunde liegenden Rechtsvorschriften dar.

Das städtebauliche Grundkonzept der Reihenhausbebauung stellt einen bewährten Wohnhaustypus dar, der sich durch die zweigeschossigen Baukörper harmonisch in das bestehende Wohngebiet einfügt. Die Baukörpersituierung und -ausrichtung um die zentrale Erschließungsstraße stellt zudem sicher, dass mögliche Beeinträchtigungen der an das Planungsgebiet angrenzenden Liegenschaften gering gehalten werden können.

Durch die Zusammenlegung von Nutzungen (Zufahrtsstraße als öffentlicher Geh- und Radweg) und die Konzentration der PKW-Abstellplätze als zweihüftige Anordnung entlang der Stichstraße konnte zudem eine Minimierung der Erschließungsflächen erreicht werden.

Zur Erhöhung der Lebensqualität wurden in der Verordnung zum Bebauungsplan Festlegungen zur Freiflächengestaltung sowie zur Reduktion der Versiegelung getroffen.

Die Forderung nach einer Mindestbepflanzung von 1 Laubbaum je 2 PKW-Abstellplätze kann als „überschießendes Pflanzgebot“ in Bebauungsplänen nicht verordnet werden und findet keine entsprechende Deckung in Stadtentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan oder Stmk. BauG.

Ein direkter Zusammenhang zwischen der Stellplatzanzahl und dem zu erwartenden CO<sub>2</sub>-Ausstoß kann aus dem Bebauungsplan nicht abgeleitet werden. Vielmehr sind mit der erfolgten Widmung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,6 bereits Höchstgrenzen der Immissionswerte determiniert worden. Das Befahren von, im Bebauungsplan definierten, Verkehrsflächen ist jedenfalls zulässig; eine Überprüfung der tatsächlichen Schadstoffbelastungen ist jedoch erst auf Basis einer konkreten Projektgenehmigung im Bauverfahren möglich.

Auf Basis der vorliegenden Flächenverhältnisse (bebaubare bzw. versiegelte und unversiegelte bzw. teilversiegelte Freiflächen) sowie unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Reduktion der Versiegelung erscheint die Versickerung der Meteor- und Oberflächenwässer auf Eigengrund jedenfalls technisch möglich – eine konkrete Beurteilung dieser Thematik ist jedoch erst nach Vorlage eines konkreten Projektes im Zuge des Bauverfahrens möglich.

Gemäß § 1 der Verordnung besteht der gegenständliche Bebauungsplan aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

Die (Mindest-)Inhalte des Bebauungsplanes (wie Gebietsabgrenzung, Höhenbeschränkungen und Parkierung) sind im Zusammenhang dieser Bestandteile nachvollziehbar geregelt.

Der Bebauungsplan ist durch die textlichen Ausführungen in Verordnung (und Erläuterungsbericht) und in Verbindung mit der graphischen Darstellung ausreichend determiniert und enthält somit sämtliche gemäß § 41 Stmk. ROG geforderten Mindestinhalte.

In Entsprechung der, während der Anhörung eingebrachten, nachbarlichen Interessen, bzw. zur Präzisierung der Plandarstellung wurden jedoch folgende Punkte korrigiert bzw. ergänzt:

- Erweiterung der Verkehrsfläche Richtung Weißweg
- Planzeichenerklärung „Grenze unterschiedlicher Höhenzonen“
- Markierung „Geh- und Radweg“ (G)
- Markierung „(Geh- und Radweg Servitut)“ (V)

Aus den zuvor angeführten Gründen kann kein Verstoß gegen das 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. das Stmk. ROG 2010, insbesondere die Raumordnungsgrundsätze, konstruiert werden.

Einwendung 4:

Mit Schreiben vom 11.04.2014, registriert unter der Aktenzahl A 14-018430/2013-0006, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme vorgebracht:

*Die Grundstückseigentümer und Bewohner der Sackgasse Weißweg (in der Unterschriftenliste namentlich genannt) geben zu folgenden Punkten eine Stellungnahme dahingehend ab, dass im Falle einer Bebauung des Grundstückes 18/224 der KG 63118 folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:*

- 1. Die bauliche Abgrenzung zwischen der Sackgasse Weißweg und dem Grundstück der Fa. Kohlbacher soll soweit bestehen bleiben (...) sodass kein Zusammenschluss erfolgt.*
- 2. Die bauliche Abgrenzung sollte in eine blickdichte, 1,50 m hohe Grundstücksabgrenzung zum Weißweg 20-25 (...) umgewandelt werden.*
- 3. Klärung der adressmäßigen Zugehörigkeit des Grundstückes 18/245 Fasanturmweg 25 und die Klärung der Zufahrt (...).*
- 4. Bei Errichtung einer Umkehr im Endbereich des Weißwegs soll diese mit einer vollständigen Asphaltierung der Umkehrfläche umgesetzt werden, sowie mit dementsprechendem Halteverbot (...) ausgestattet werden.*
- 5. Keine Zufahrt der Baufahrzeuge und Lieferzufahrten über den Weißweg (...).*

Einwendungsbehandlung:

Die Festlegungen für Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes basieren auf den Erkenntnissen der für das Grazer Stadtgebiet erarbeiteten „Freiraumplanerischen Standards“ und dienen der Einfügung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Gemäß den Festlegungen im Bebauungsplan und in Entsprechung der „Freiraumplanerischen Standards“ kann ein Sichtschutz mittels Hecken und dergleichen hergestellt werden.

Generell darf festgehalten werden, dass verkehrsrechtliche Fragen betreffend den Weißweg – also Flächen welche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen – im gegenständlichen Verfahren nicht behandelt werden können.

Die Zu- und Abfahrten für die geplante Siedlung auf dem Grundstück Nr. 18/224, KG 63118 erfolgen gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich über den Fasanturmweg.

In Entsprechung der, während der Anhörung eingebrachten, nachbarlichen Interessen, bzw. zur Sicherung einer zukünftigen Anbindung des geplanten Geh- und Radweges an die bestehenden Verkehrsflächen wurden jedoch im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes bereits entsprechende Flächen eingetragen. Die angesprochene bauliche Abgrenzung der Verkehrsfläche (im Weißweg) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Abwicklung der Bauführung (Baustellenzufahrt und Lieferverkehr) kann Gegenstand des nachfolgenden Bauverfahrens sein, wird jedoch nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt bzw. gelöst.

Stellungnahme 5:

*Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, eine Nullmeldung erstattet!*

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.17.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### Verordnung:

Die durchgestrichenen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

#### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

Teilungen ~~innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes~~ sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.  
Bebauungsdichteüberschreitungen die aus nachträglichen Teilungen ~~des gesamten Planungsgebietes~~ resultieren sind zulässig.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für ~~Trafogebäude~~, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer und dergleichen.
- ~~(3) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig.~~

#### § 5 GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten ~~bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte~~ folgende maximalen Höhen:

#### § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- ~~(5) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.~~

#### § 8 SONSTIGES

Absatz 3 wurde redigiert und lautet nun:

- (3) Als öffentlich nutzbare Verbindung zwischen der Markusgasse und dem Fasanturmweg ist ein Geh- und Radweg im Planwerk eingetragen.

### Planwerk:

Gegenüber dem Entwurf zum 17.17.0 Bebauungsplan wurde das Planwerk in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Erweiterung der Verkehrsfläche Richtung Weißweg
- Planzeichenerklärung „Grenze unterschiedlicher Höhenzonen“
- Markierung „Geh- und Radweg“ (G)
- Markierung „(Geh- und Radweg Servitut)“ (V).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.



## **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,6**“:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr (Umsetzung im Bebauungsplan)

Mit der Erstellung des 17.17.0 Bebauungsplanes „Fasanturmweg - Markusgasse“ wird eine geordnete Bebauung in offener Bauweise und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ausgewiesen und (teilweise) hergestellt.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde zwischen der Fa. Kohlbacher GmbH und der Stadt Graz eine Dienstbarkeitsvereinbarung errichtet, die eine öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr über das Grundstück Nr. 18/224, KG Rudersdorf sicherstellt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 17.17.0 Bebauungsplanes „Fasanturmweg - Markusgasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für das Grundstück 18/224, KG Rudersdorf (Fa. Kohlbacher GmbH) aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6. Eine Wegverbindung (Nord-Süd) ist ersichtlich gemacht.

Für das GSt. Nr. 18/299, KG Rudersdorf erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin Fr. Herneth keine Aufhebung des Aufschließungsgebietes.

## **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 4.0 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 daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Teil - Aufhebung des Aufschließungsgebietes: Gst. Nr. 18/224, KG Rudersdorf
2. den 17.17.0 Bebauungsplan „Fasanturmweg - Markugasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen.

|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
| Der Bearbeiter:       |  | Der Abteilungsvorstand                        |
| DI Markus Dröscher    |  | DI Bernhard Inninger                          |
| Der Baudirektor:      |  | Der Bürgermeister als<br>Stadtsenatsreferent: |
| DI Mag. Bertram Werle |  | Mag. Siegfried Nagl                           |

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung  
am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

**A 14\_018430\_2013\_0009**

**17.17.0 Bebauungsplan  
„Fasanturmweg – Markusgasse“  
XVII Bez., KG Rudersdorf**

Bearbeiter: DI Markus Dröschner

Graz, 12.6.2014

**Teil-Aufhebung  
Aufschließungsgebiet**  
KG 63118; Rudersdorf  
Gst. Nr.: 18/224

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 12.06.2014 folgende

## **VERORDNUNG**

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 17.17.0 Bebauungsplanes „Fasanturmweg - Markusgasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für einen Teil des Aufschließungsgebietes aufgehoben: KG 63118; Rudersdorf - Gst. Nr.: 18/224.

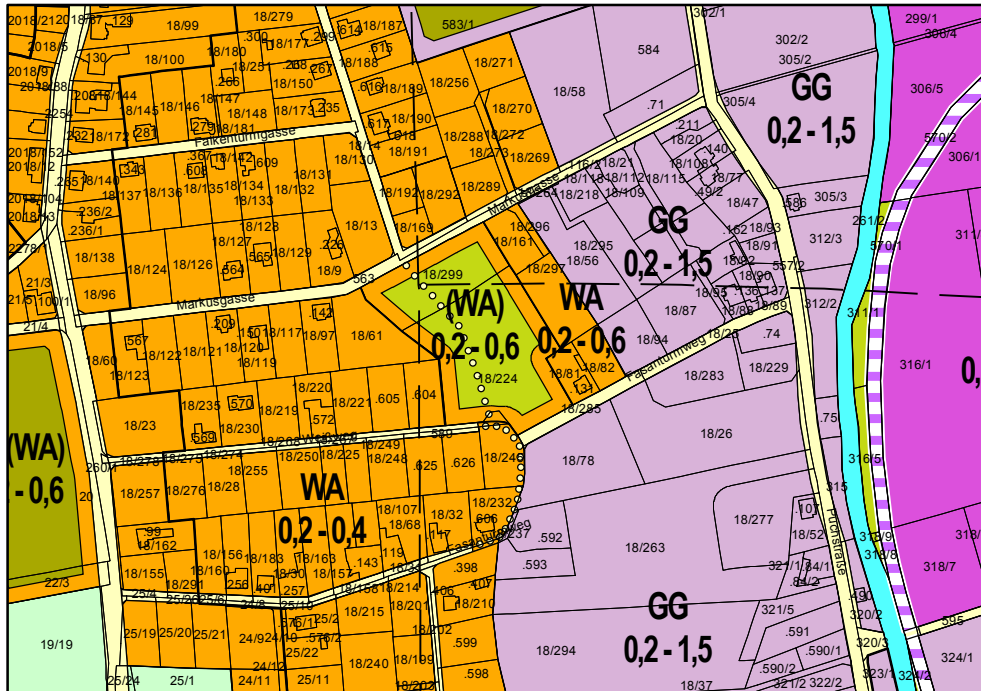
Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6.

Für die Stadt Graz  
Der Bürgermeister:

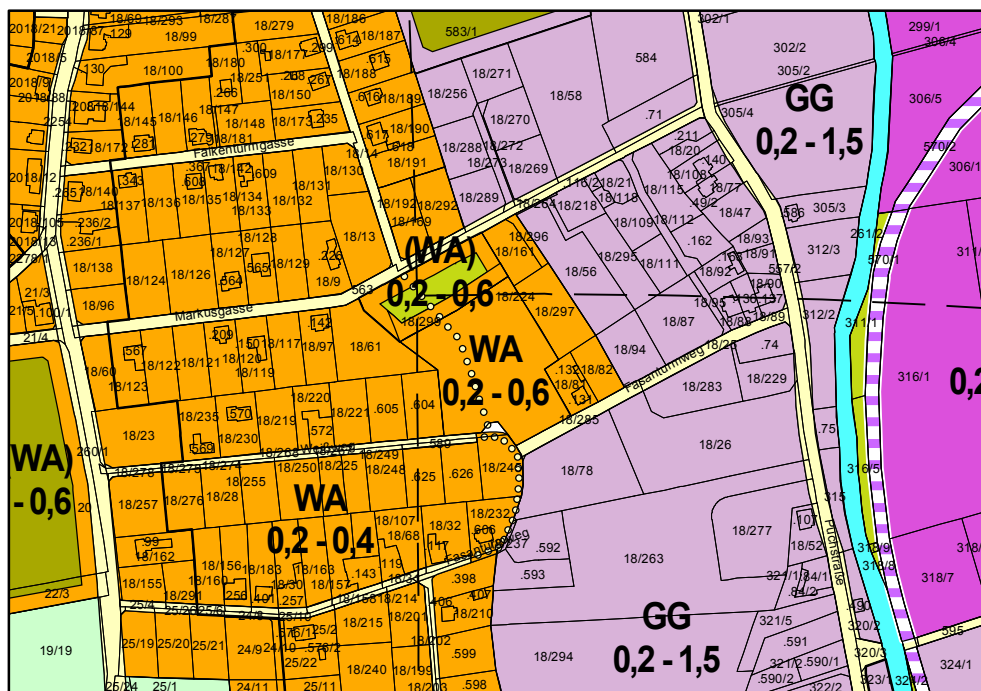
(Mag. Siegfried Nagl)

# 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ TEILAUFBEBUNG DES AUFSCHLISSUNGS- GEBIETES A14 - 018430/2013

VOR DER  
AUFHEBUNG



3.0 FLWPL 2002



NACH DER  
AUFHEBUNG

3.0 FLWPL 2002

GR-BESCHLUSS VOM ..... 1:5.000  
RECHTSWIRKSAM AB ..... 0 50 100 Meters

Für den Gemeinderat:

A 14\_018430\_2013\_0009

**17.17.0 Bebauungsplan  
„Fasanturmweg – Markusgasse“  
XVII Bez., KG Rudersdorf**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.06.2014 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **17.17.0 Bebauungsplan „Fasanturmweg – Markusgasse“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 87/2013, in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 29/2014 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

Zu den Bauplatzgrenzen: offene Bebauung

### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN**

Teilungen sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig. Bebauungsdichteüberschreitungen, die aus nachträglichen Teilungen resultieren, sind zulässig.

### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer und dergleichen.

## § 5 GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten folgende maximalen Höhen:

|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe:  |
| 2 G            | max. 7,50 m  | max. 10,50 m |
| 3 G            | max. 10,50 m | max. 13,50 m |

- (2) Höhenbezugspunkt ist das bestehende Gelände.  
 (3) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.  
 (4) Flachdächer (Dachneigung < 10°) sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegen- und Lifthäuser.

## § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im Freien innerhalb der Baugrenzlängen bzw. in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk herzustellen.  
 (2) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.  
 (3) PKW-Abstellflächen im Freien sind in Gruppen bis höchstens 6 PKW-Abstellplätze unterzubringen.  
 (4) PKW-Abstellflächen im Freien sind mit unversiegelten Oberflächen (Macadam, Rasensteine o.ä.) auszuführen. Dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.  
 (2) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätzen in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 16 | 18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 (3) Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,80 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.  
 (4) Lärmschutzwände sind zu begrünen.

**§ 8 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. als Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (3) Als öffentlich nutzbare Verbindung zwischen der Markusgasse und dem Fasanturmweg ist ein Geh- und Radweg im Planwerk eingetragen.

**§ 9 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)



**17.17.0 Bebauungsplan  
„Fasanturmweg – Markusgasse“  
XVII Bez., KG Rudersdorf**

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

Graz, 12.6.2014

**BESCHLUSS**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 29.01.2013 ersucht die Fa. Kohlbacher GmbH, als Eigentümer der Liegenschaft 18/224 der KG 63118 Rudersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Mit der Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 18/299 der KG 63118 Rudersdorf wurden Bebauungsmöglichkeiten in mehreren Besprechungen entwickelt.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von insgesamt 10.252 m<sup>2</sup> auf. Es ist von der Fa. Kohlbacher beabsichtigt, mehrere zweigeschossige Reihenhäuser mit (Vor-)Gärten im südlichen Planungsgebiet zu errichten. Auf der Liegenschaft Markusgasse 32 soll eine angemessene bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2- 0,6 ausgewiesen.

Gemäß 20. Änderung 2012 des Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

**2. Verfahren**

**Anhörungsverfahren:**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Auflagefrist vom 24.3.2014 bis 12.5.2014 langten 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.17.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

**Verordnung:**

Die durchgestrichen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

**§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN**

Teilungen ~~innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes~~ sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

Bebauungsdichteüberschreitungen die aus nachträglichen Teilungen ~~des gesamten Planungsgebietes~~ resultieren sind zulässig.

**§ 4 BAUGRENZLINIEN**

(2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für ~~Trafogebäude~~, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer und dergleichen.

~~(3) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungsmaßnahmen und Umbauten zulässig.~~

**§ 5 GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHE, DÄCHER**

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten ~~bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte~~ folgende maximalen Höhen:

**§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

~~(5) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.~~

**§ 8 SONSTIGES**

Absatz 3 wurde redigiert und lautet nun:

(3) Als öffentlich nutzbare Verbindung zwischen der Markusgasse und dem Fasanturmweg ist ein Geh- und Radweg im Planwerk eingetragen.

**Planwerk:**

Gegenüber dem Entwurf zum 17.17.0 Bebauungsplan wurde das Planwerk in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Erweiterung der Verkehrsfläche Richtung Weißweg
- Planzeichenerklärung „Grenze unterschiedlicher Höhenzonen“
- Markierung „Geh- und Radweg“ (G)
- Markierung „(Geh- und Radweg Servitut)“ (V).

**3. Das Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.252 m<sup>2</sup> brutto auf. Derzeit steht das Grundstück 18/224 mit einer Fläche von 6.951 m<sup>2</sup> im grundbücherlichen Eigentum der Fa. Kohlbacher GmbH und das Grundstück 18/299 im Ausmaß von 3.300 m<sup>2</sup> im grundbücherlichen Eigentum von Fr. Herneth.

### Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept  
Überlagerung „Industrie, Gewerbe/ Wohnen geringer Dichte“



Auszug aus dem  
4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept.

Der gelbe Pfeil  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Grundwasserschongebiet Nr. 2
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 6:  
„Geringe Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“  
Intervalle über 20 Minuten, kein Taktverkehr, zeitliche Mängel
- Verkehrslärm (Deckplan 4):  
Markusgasse: Tag 65 – 70 dB (LAeq), Nacht 55 – 60 dB (LAeq)  
Fasanturmweg: Tag 50 – 55 dB (LAeq), Nacht 40 - 45 dB (LAeq)
- 3.20 Flächenwidmungsplan 2002  
„Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6.

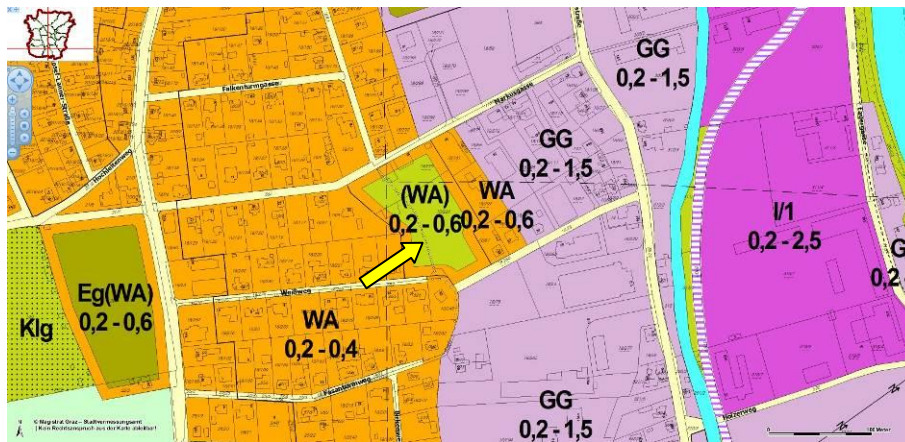
Im Zuge der **Änderung des 3. 0 Flächenwidmungsplanes** der Stadtgemeinde Graz wurde folgendes festgelegt (auszugsweise):

**A 14-K-757/2002—2,305: Herneth, Schönberger u.a. – Markusgasse KG 63118**  
Rudersdorf, Grundstücke Nr. 18/224, 18/161, 18/289 u.a.

- a) Eine bisher als „Bauland – Gewerbegebiet GG, BD 0,2-1,5“ ausgewiesene Fläche von ca. 1,12 ha wird als **„Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,6“** festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr (Umsetzung im Bebauungsplan)



Ausschnitt aus dem  
3.0  
Flächenwidmungsplan  
2002 – 20. Änderung

Der gelbe Pfeil  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### o Deckpläne; Karten

##### Baulandzonierung (Deckplan 1):

Die Bebauungsplanpflicht wurde im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 3.20 festgelegt.

##### Beschränkungen für feste Brennstoffe (Deckplan 2):

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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Bebauungsplangebiet liegt **innerhalb** dieses Geltungsbereiches.

##### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

mittel- und langfristig geplantes Erweiterungsgebiet für Fernwärme.

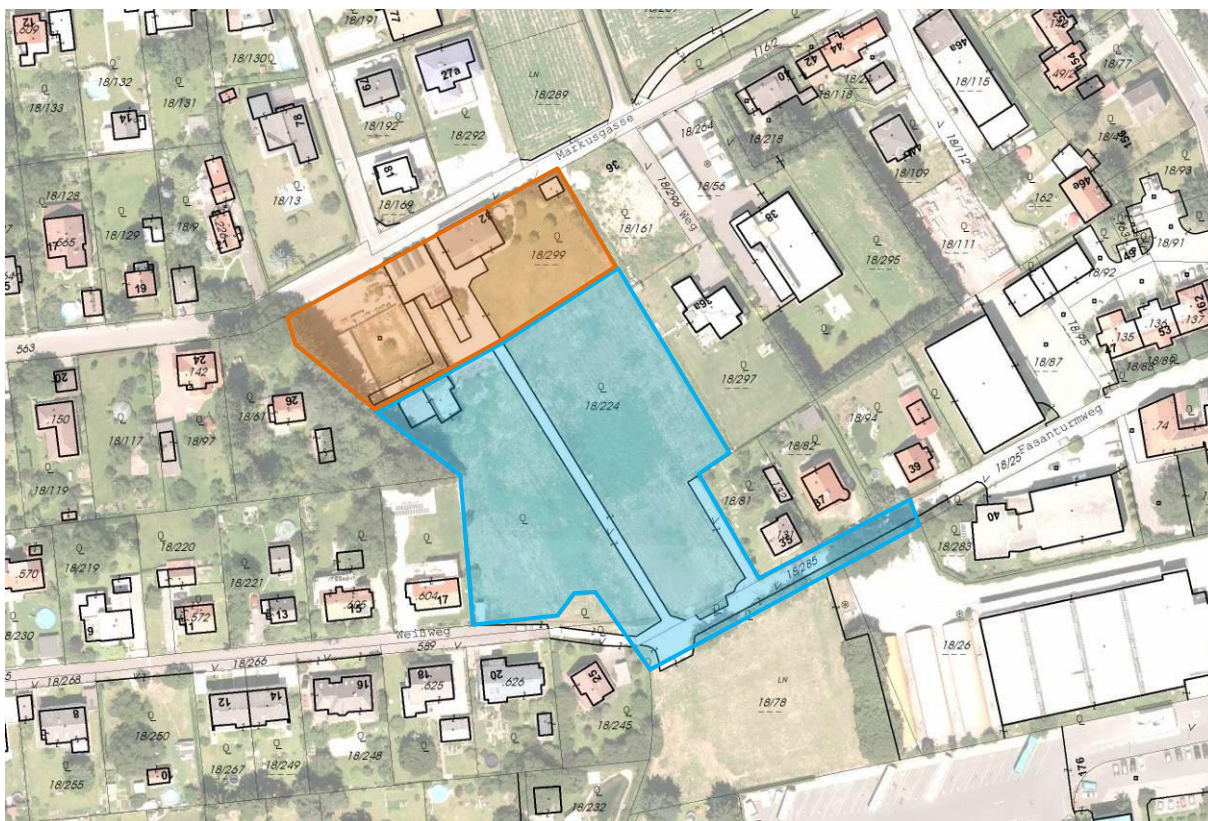
##### Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

- Baumschutzverordnung

#### **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt westlich der Puchstraße im Abschnitt zwischen der Markusgasse im Norden und dem Fasanturmweg im Süden. Der Gebietsbereich ist vor allem im Norden, Westen und Süden des Planungsgebietes durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt. Östlich, entlang der Puchstraße, sind teilweise gewerblich genutzte Hallenbauten größeren Maßstabes erkennbar.

Im Süden und Norden des Planungsgebietes befinden sich teilweise noch unbebaute Liegenschaften.



Kataster mit Luftbild:

Die Liegenschaft Hernetz im Norden (Gst. Nr. 18/299 - orange Markierung) und die Grundstücke der Fa. Kohlbacher GmbH im südlichen Bereich (Gste. Nr. 18/224 und 18/285 – blaue Markierung).

### **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 06.06.2013 annähernd eben. Auf dem nördlichen Grundstück Nr. 18/299 befinden sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Pultdach und ein eingeschossiges Geschäftsgebäude mit Lager- und PKW-Abstellflächen.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes stellt sich als Wiesenfläche dar.

### **Umwelteinflüsse/Lärm**

Gemäß Deckplan 4 (Verkehrslärm) zum 4.0 STEK weisen die Abschnitte an der Markusgasse einen Wert von 55 – 60 dB (LAeq, Nacht) und am Fasanturmweg einen Wert von 44 – 50 dB (LAeq, Nacht) auf.

Gemäß aktueller Stadtklimaanalyse liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit „überwiegender Blockbebauung mit mäßiger Durchlüftung“. Als planerische Empfehlungen werden hierfür mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung und Nord-Südausrichtung der (max. fünfgeschossigen) Gebäude genannt.

### **Oberflächen- und Hangwässer**

Die zu bebauenden Grundstücke liegen zwischen der Markusgasse und dem Fasanturmweg. Die geordnete Ableitung der Oberflächenwässer auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbeurteilung ist im Bauverfahren sicherzustellen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen. Verkehrsflächenwässer sind über Bankette zu verrieseln.

### Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind entlang der Puntigamer Straße in ca. 800 m Entfernung vorhanden.

#### Nächstgelegene Schulen:

- Volksschule Graz Triester, Reiherstadlgasse 48, 8020 Graz, ca. 1.200m Entfernung
- Polytechnische Schule Graz, Hergottwiesgasse 162a, 8041 Graz; ca. 800m Entfernung
- Neue Mittelschule Dr. Karl Renner, Eduard Keil Gasse 41, 8041 Graz; ca. 1.100m Entfernung
- BG, BRG Graz Liebenau, Kadettengasse 19, 8041 Graz, ca. 1.600m Entfernung

#### Nächstgelegene Kindergärten:

- Städtischer Kindergarten Andersengasse 49, 8041 Graz, ca. 1000m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Dornschneidergasse 45, 8020 Graz, ca. 1.300m Entfernung

### Erschließung und Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Markusgasse bzw. über den Fasanturmweg.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb eines 300 m Einzugsbereiches:

- Buslinie 671, Haltestelle „Fasanturmweg“, 3 x täglich, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb eines 500 m Einzugsbereiches:

- Straßenbahnlinie 5, Haltestelle „Maut Puntigam“, Intervalltakt 10 – 15 Minuten, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb eines 1.500 m Einzugsbereiches:

- Nahverkehrsdrehscheibe Puntigam, S-Bahnanschluss ca. im 15 – 60 Minuten Takt.

Im Bereich der Puchstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

### Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist in technischer Hinsicht voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Markusgasse und im Fasanturmweg.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem mittel- langfristig geplanten Erweiterungsgebiet für Fernwärme.

## 4. Teil-Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), BD 0,2 – 0,6**“:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr (Umsetzung im Bebauungsplan)

Mit der Erstellung des 17.17.0 Bebauungsplanes „Fasanturmweg - Markusgasse“ wird eine geordnete Bebauung in offener Bauweise und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ausgewiesen und (teilweise) hergestellt.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde zwischen der Fa. Kohlbacher GmbH und der Stadt Graz eine Dienstbarkeitsvereinbarung errichtet, die eine öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr über das Grundstück Nr. 18/224, KG Rudersdorf sicherstellt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 17.17.0 Bebauungsplanes „Fasanturmweg - Markusgasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für das Grundstück 18/224, KG Rudersdorf (Fa. Kohlbacher GmbH) aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6. Eine Wegverbindung (Nord-Süd) ist ersichtlich gemacht.

Für das GSt. Nr. 18/299, KG Rudersdorf erfolgt im Einvernehmen mit der Eigentümerin Fr. Herneth keine Aufhebung des Aufschließungsgebietes.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-8 der VO)

### Bebauung Grundstück 18/299:

Die Baugrenzenlinien auf dem nördlichen Grundstück des Planungsgebietes ermöglichen eine flexible Baukörperplatzierung in Form von Erweiterungen des Bestandes oder freistehenden Neubauten mit jeweils südlich vorgelagerten Freibereichen. Entsprechend der Bebauungsdichte im Flächenwidmungsplan (0,2 – 0,6) wird die Höhenentwicklung auf max. drei Geschosse beschränkt.

### Bebauung Grundstück 18/224:

Entsprechend dem Gestaltungskonzept der Fa. Kohlbacher GmbH werden auf dem südlichen Grundstück vier Bauflächen ermöglicht, auf denen insgesamt 22 Wohneinheiten als zweigeschossige Reihenhäuser errichtet werden sollen. Die privaten Gärten sind durch die Baukörperstellung (Nordwest – Südost) und die geplante Erschließung jeweils nach Südwesten ausgerichtet.

Unabhängig von den Baugrenzenlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu §§ 2-8 der VO)

Die Erschließung des Grundstückes 18/299 (Fr. Herneth) erfolgt im Norden des Planungsgebietes über die (bestehenden Zufahrten) in der Markusgasse. Die Markusgasse hat eine Straßenprofilbreite von 8,00 m.

Die Erschließung des Grundstückes 18/224 (Bauplatz Fa. Kohlbacher GmbH) erfolgt im Süden über den Fasanturmweg. Der Fasanturmweg hat eine Straßenprofilbreite von 8,0m.

Die innere Erschließung (Verkehrsfläche) dieses Grundstückes erfolgt über die im Planwerk dargestellte Erschließungsstraße (V) zu den Reihenhäusern und weist eine Breite von 6,0 m auf.

Die Durchbindung des Planungsgebietes vom Fasanturmweg bis zur Markusgasse erfolgt in Form eines Geh- und Radweges. Eine privatrechtliche Regelung (Servitut zugunsten der Öffentlichkeit) für das Gehen und Radfahren über die Erschließungsstraße des Grundstückes 18/224 wurde von der Fa. Kohlbacher GmbH unterzeichnet.

Eine diesbezügliche Vereinbarung mit der Eigentümerin des Gst. Nr. 18/299; KG Rudersdorf wird zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen werden.

Für das Planungsgebiet wurde ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 70 – 80 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (bei Wohnnutzung) festgelegt.

Somit ergeben sich für das geplante Projekt der Fa. Kohlbacher GmbH (22 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern mit rund 3200 m<sup>2</sup> BGF) 40 – 46 PKW-Abstellplätze, welche direkt vor den Baukörpern bzw. zentral entlang der Stichstraße angeordnet werden.

In Abhängigkeit zur Projektgröße sind auf dem Gst. Nr. 18/299 die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, als gebäudeintegrierte Stellplätze oder als freie Abstellplätze innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Fahrradabstellplätze gemäß Stmk. BauG 1995:

| Nutzung                         | 1 Fahrradabstellplatz je                      |
|---------------------------------|---|
| bei Wohnhäusern                 | angefangene 50 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche, |
| bei Wohnhäusern (BesucherInnen) | 300m <sup>2</sup> BGF                         |

Beim geplanten Projekt der Fa. Kohlbacher GmbH werden jeweils 2 Fahrradabstellplätze den Wohneinheiten direkt zugeordnet und 11 Fahrradabstellplätze für BesucherInnen im Bereich des Grünbereiches an der östlichen Grundstücksgrenze untergebracht.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 2-8 der VO)

Die Gestaltung der Freibereiche erfolgt im Sinne eines typischen Familienhaus-Siedlungsgebietes individuell in den privaten Gartenzonen.

Ein Grünbereich an der östlichen Grundstücksgrenze des Gst. 18/224 ist für die Errichtung eines Kinderspielfeldes vorgesehen. Unbebaute Allgemeinflächen, die nicht der Erschließung und dergleichen dienen, sind als Grünflächen auszubilden und mittels Hecken und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Im Bereich der zentralen PKW-Abstellflächen auf Grundstück Nr. 18/224 sind Baumpflanzungen vorzunehmen (min. 1 Laubbaum je 5 PKW-Stellplätze), die den Abstellplätzen zugeordnet werden müssen.



Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

## **8. ALLGEMEINES**

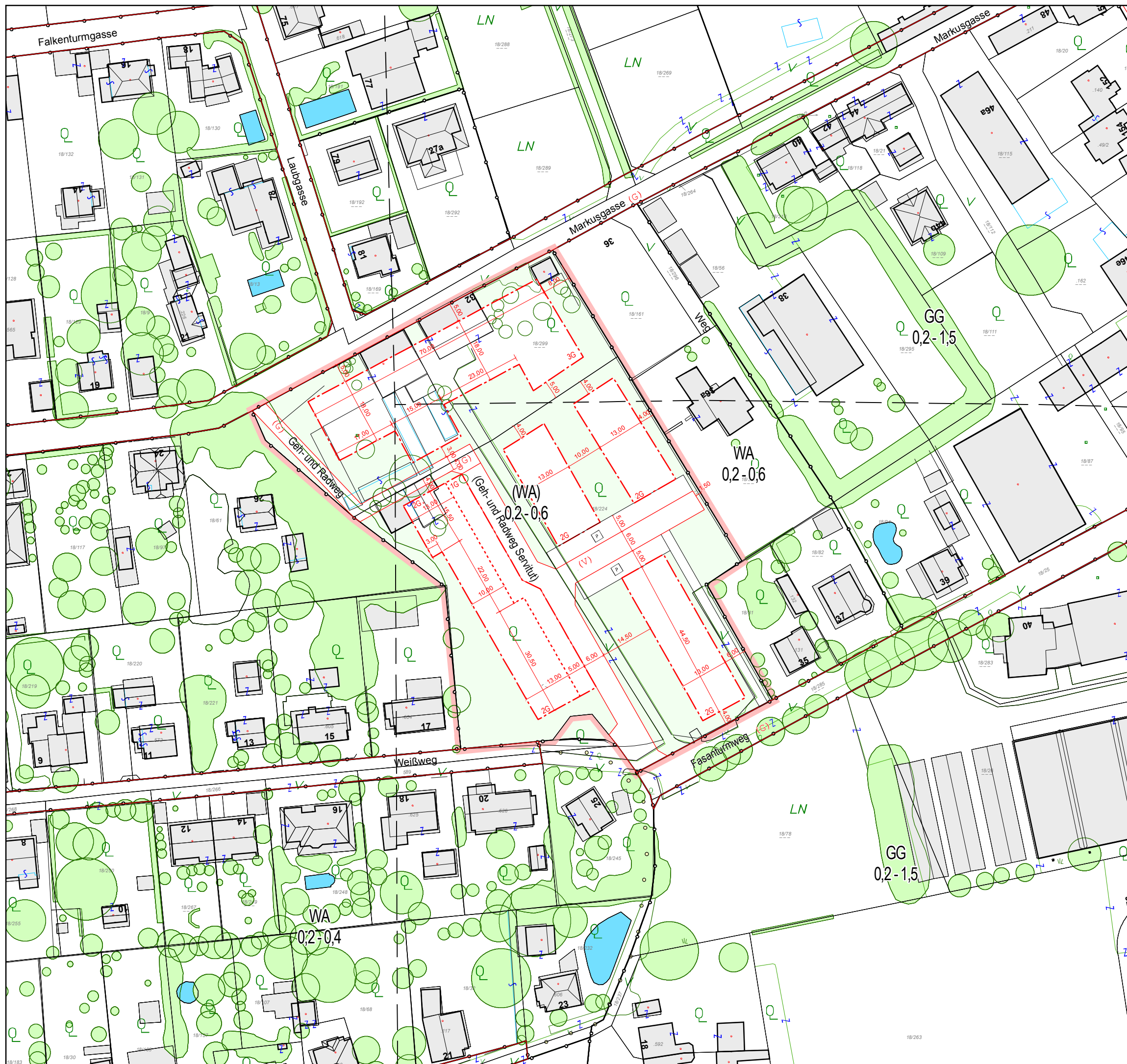
- Der 17.17.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)



### 17.17.0 BEBAUUNGSPLAN

"FASANTURMWEG - MARKUSGASSE"

A14 - 18430/2013

|           |   |
|-----------|---|
|           | Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches                 |
|           | Allgemeines Wohngebiet - Aufschliessungsgebiet      |
| 0,2 - 0,6 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte        |
|           | Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien |

|  |  |                 |
|--|--|-----------------|
| INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41 |  |                 |
|  | Baugrenzlinie  | Bebauung        |
|  | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen<br>max. Geschosßanzahl |                 |
|  | KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)                        | Verkehrsflächen |
|  | Straßenfluchtlinie   |                 |
|  | Gemeindestraße   | Verkehrsflächen |
|  | Verkehrsfläche   |                 |
|  | Freifläche   | Freiflächen     |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE |  |
|                                 | Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer |
|                                 | Gebäudebestand (Luftbildauswertung)      |

|  |  |
|--|--|
| DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME                          |  |
| (Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung) |  |
|  | Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes |
|  | Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes |

|   |  |
|---|--|
| STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN                            |  |
| Fläche des Planungsgebietes ca. 10.252 m <sup>2</sup> |  |

Maßstab: 1:1.000



### 17.17.0 BEBAUUNGSPLAN

"FASANTURMWEG - MARKUSGASSE"

A14 - 018430/2013

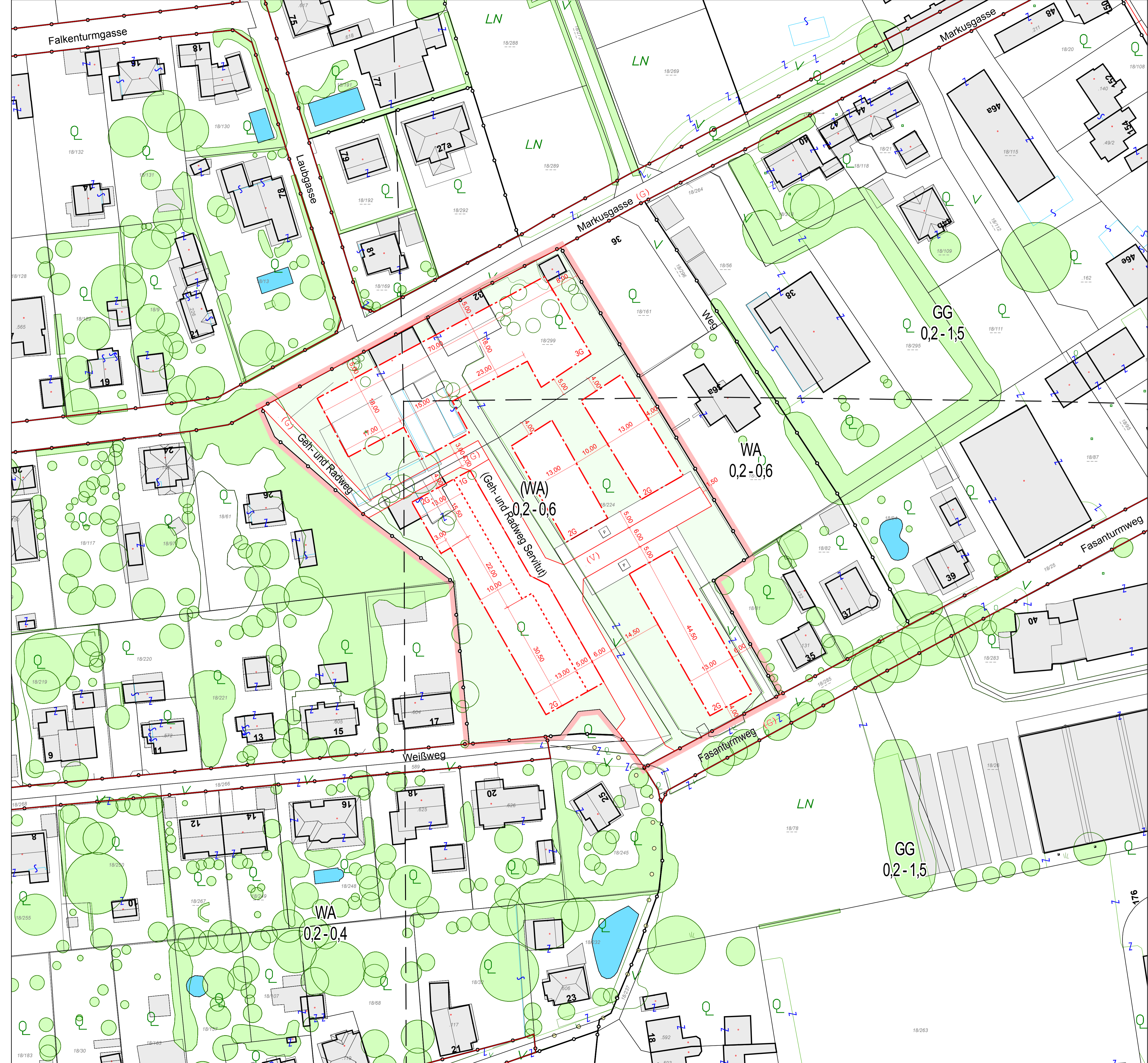
DATUM: Februar 2014  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER  
 Digitale Bearbeitung: Amin LANG



FÜR DEN GEMEINDERAT:  
 DI Bernhard INNINGER

ANHÖRUNG VON BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



# 17.17.0 BEBAUUNGSPLAN

"FASANTURMWEG - MARKUSGASSE"

A14 - 18430/2013

— Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

## INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

- (WA) Allgemeines Wohngebiet - Aufschliesungsgebiet
- 0,2 - 0,6 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

## INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- |     |   |                 |
|-----|---|-----------------|
| --- | Baugrenzlinie   | Bebauung        |
| --- | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen<br>max. Geschoßanzahl |                 |
| 3G  | KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)                       | Verkehrsflächen |
| P   |   |                 |
| (G) | Straßenfluchtlinie  |                 |
| (V) | Gemeindestraße  | Verkehrsflächen |
| (V) | Verkehrsfläche  |                 |
| ■   | Freifläche  | Freiflächen     |

## DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- 25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

## DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

## STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 10.252 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:500



# 17.17.0 BEBAUUNGSPLAN

"FASANTURMWEG - MARKUSGASSE"

A14 - 018430/2013

DATUM: Februar 2014  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER  
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:  
 DI Bernhard INNINGER

ANHÖRUNG VON BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:  
 PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

