

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: GR DI TOPF

GZ: A 14-045163/2016/0010

Graz, 12.04.2018

### 16.22.0 Bebauungsplan

„Straßganger Straße 380 b“  
XVI.Bez., KG 63125 Webling

### 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

Nach Abschluss des geladenen Wettberwerbverfahrens ersucht die Tennisparadies  
Freizeitanlagen Gesellschaft mbH & CO KG als Eigentümerin der Liegenschaften 20/8 und  
.2207/02, KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 17 172m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt das  
Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von  
0,4 -0,8.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur  
die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** (rechtskräftig seit  
22.03.2018) liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis „Das Paradies“, Sieger: DI Pucher

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis  
des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.  
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im  
gegenständlichen Bereich.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.09.2017 über die beabsichtigte Auflage des 16.22.0 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 03.10.1017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 05.10.2017 bis Donnerstag, dem 30.11.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Innerhalb der Auflagefrist lag der Bebauungsplan während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) zur allgemeinen Einsicht auf. Zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) wurde im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit angeboten.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 09.10.2017 im Hotel Paradies stattgefunden.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 05.10.2017 bis 30.11.2017 langten 3 Stellungnahmen und 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

### **Stellungnahme 1 (oz 0003)**

#### **Energie Graz GmbH & Co KG**

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und der Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.*

*Es werden die grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers angeführt.*

#### Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Netze Steiermark wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

### **Stellungnahme 2 (oz 0004)**

#### **Energie Graz GmbH & Co KG**

*Seitens der Fernwärme Planung bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.*

#### Zusatz Bereich Fernwärme

*Der Bebauungsplan liegt im kurzfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.*

*Eine Versorgung ist voraussichtlich über die Grundstücke östlich des Bebauungsplans möglich, die in nächster Zeit verbaut und mit Fernwärme versorgt werden.*

*Diese Variante hätte gegenüber einer Versorgung über die Zufahrtsstraße (aus der Straßganger Straße) erhebliche logistische und wirtschaftliche Vorteile.*

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme der Energie Netze Steiermark wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

**Stellungnahme 3 (oz 0009)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 15 – Energie, Wohnbau und Technik  
Landhausgasse 7  
8010 Graz**

*Gegen den vorliegenden Bebauungsplan besteht aus Fachsicht kein Einwand.*

**Einwendung 1 (oz 0005)**

*„Seit Jahren wird Straßgang zugebaut, nur für das Verkehrsaufkommen ist niemand zuständig!! 500 Wohnungen z.B. bedeuten in der heutigen Zeit mindestens 700 Autos!! Die Straßganger Straße ist besonders zu den sogenannten "Stoßzeiten" völlig zu, d.h. eine stehende Kolonne (natürlich mit laufendem Motor) in beide Richtungen. Die Straßganger Straße ist nicht nur sehr verbaut, sie ist für viele auch eine Zubringerstraße zur nahen Autobahnauffahrt.*

*Es gehört hier, bevor man ständig weiterbaut, ein ordentliches Verkehrskonzept erstellt. Ich möchte nicht die ehrlichen Luftgütwerte erfragen. Hier ist die Politik der Stadt Graz schwer gefordert. Das verlange ich auch von den zuständigen Herrschaften. Ich frage mich, braucht Graz so viele "Anlegerwohnungen" oder haben wir echten Bedarf an so vielen teuren Wohnungen und das noch dazu in schlechter (Luft)Gegend??*

*Hier gehört endlich etwas gemacht und zwar schon seit vorgestern und nicht erst jetzt, wenn überhaupt. Sie haben mir am Telefon gesagt, man werde die Straßganger Straße verbreitern. Das ändert aber nichts an den Abgaswerten!*

*Ich will höflich bleiben, aber ehrlich gesagt, da gehört mit Hilfe der Presse, wenn es sich jemand leisten kann, auch mit Hilfe von Anwälten einmal ordentlich dreingefahren, denn anscheinend sind gewisse Lobbys zu stark und die Politik zu schwach.“*

**Beantwortung:**

Die vorgebrachten Einwendungen, im Hinblick auf Verkehrsaufkommen im Stadtteil, bzw. Luftgütwerte, können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

**Einwendung 2 (oz 0006)**

*1. Das neue Bauvorhaben wird den Luftzug und damit die Luftqualität im Bereich der Green City weiter verschlechtern, was dem Entgegenwirken der Stadt in Bezug auf Feinstaubbelastung widerspricht.*

*Begründung: Als Anrainer in der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 7 merkt man deutlich, dass durch die aktuell in Bau befindlichen Türme im südlichen Teil der Green City der Luftstrom bzw. Wind, der vom*

Buchkogel herab Richtung Straßganger Straße zieht, blockiert wird. Die Luftqualität hat sich dadurch bereits jetzt merklich verschlechtert. Das neue Bauvorhaben des genannten Bebauungsplans bildet im westlichen Teil einen regelrechten 5-geschossigen rechteckigen Wall, und dahinter östlich gelegen einen 5G und 7G Turm, sowie im Süden einen 5G-Turm.

2. Der Abriss der Tennishallen bzw. vor allem die Umwidmung auf Nicht-Sport-Flächen verschlechtert das Sport Angebot im Bereich der Green City und widerspricht eindeutig der Strategie der Stadt Graz die Gesundheit seiner Bewohner zu fördern. Eine Sportanlage sollte im Sinne der Gesundheit der Bewohner in jedem neuen Stadtteil, wie auch der Green City, vorhanden sein und nicht gestrichen werden!

Begründung: Ebenso wichtig wie Luftqualität ist für die Gesundheit sportliches Angebot. Die Umwidmung von Sportflächen ist nur sinnvoll wenn gleichzeitig anderswo in unmittelbarer Nähe Sportflächen entstehen. Die aktuellen Überlegungen hinter der Landespolizeidirektion einen Sportplatz zu errichten sind noch keinesfalls spruchreif und können daher keinesfalls als Ersatz angeführt werden!

3. Die Anzahl von öffentlichen Parkplätzen rund um das Bauvorhaben und die Green City allgemein ist verhältnismäßig gering und wird zu einer untragbaren Parkplatzsituation führen. Daher sollten weniger Wohnungen errichtet werden.

Begründung: Öffentliche Parkplätze sind in sehr geringer Zahl vorhanden (z.B. Ankerstraße). Die Stadtpolitik plant in der Green City pro Wohnung einen Stellplatz sowie einige Besucherparkplätze, die in der Regel von den Bewohnern nicht als Zweitparkplatz genutzt werden dürfen (z.B. 28 Besucherparkplätze im Süden der Green City). Selbst wenn die sanfte Mobilität sehr gut angenommen wird ist realistisch davon auszugehen, dass zumindest 20% der Bewohner ein Zweitauto benötigen (z.B. berufliche Gründe, ältere Bewohner die auf Auto angewiesen sind,...). Einige Bewohner werden ihren Parkplatz nicht brauchen und vermieten, jedoch kann sich nicht jeder leisten einen weiteren Parkplatz zu mieten und so können maximal einige Prozent der Zweitautos kompensiert werden. Öffentliche Parkflächen sind daher notwendig. Ich bitte Sie sich durchzurechnen wie viele Wohnungen es in der Green City geben wird und wie viele öffentliche Parkplätze man benötigt, wenn beispielsweise 20% der Bewohner ein Zweitauto haben. Ich zähle aktuell 17 Wohntürme mit einer mittleren Geschossanzahl von etwa 8 Geschossen und zu erwartenden 4 Wohneinheiten pro Geschoss, ergibt 500-600 Wohneinheiten. Hinzu kommen noch die Bauten Green City Wohngarten und die bereits bewohnte Olga-Rudel-Zeynegasse 7. Bei 20% Zweitautos sprechen wir von zumindest 100 bis 150 Autos, die auf öffentlichen Parkplätzen stehen müssen. Ich habe keine Vorstellung wo diese Menschen parken sollen, und schlage daher vor weniger Wohnungen bei vorliegendem Bauvorhaben zu errichten und ein sauberes Parkraumkonzept für die sehr große Anzahl von Wohnungen in der Green City zu implementieren!

Nachweis der Zweitauto-Abschätzung: Zwischen Olga-Rudel-Zeynegasse 7 und der Landeszentrale des Roten Kreuzes befindet sich ein Grundstück auf dem Zweitautos der Bewohner der Olga-Rudel-Zeynegasse 7 parken (Zufahrt über Ankerstraße). Ich habe heute Abend um 21 Uhr 23 Autos gezählt. Die Olga-Rudel-Zeynegasse 7 hat 60 Wohneinheiten, damit haben etwa 30 Prozent ein Zweitauto geparkt und obige Rechnung ist sehr konservativ. Wenn dieses Grundstück eines Tages nicht mehr als Parkplatz zur Verfügung steht werden allein diese Fahrzeuge reichen um die Ankerstraße zuzuparken. Noch ist kein einziger Turm der Green City bezogen!“

Beantwortung:

Luftqualität

Die vorgebrachten Einwendungen, im Hinblick auf Feinstaubaufkommen im Stadtteil, bzw. Luftgütwerte, können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

### Sportangebot

Auf der Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplan wurden die Entscheidung hinsichtlich der Nutzung der Liegenschaft getroffen.

Die vorgebrachten Einwendungen, im Hinblick auf die Sicherung von Sportflächen/-anlagen können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

### Parkplätze

Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung durch das Verkehrsplanungsbüro IKK durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Für die Straßganger Straße gib es bereits Planungen für die Errichtung einer neuen ÖV-Trasse/Straßenbahnlinie, somit ist der bestehende Straßenquerschnitt auszubauen bzw. optimieren. Bebauungspläne entlang der Straßganger Straße sichern den dafür benötigten Platzbedarf, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden. Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile an die Stadt Graz wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss der gegenständlichen Bebauungspläne wechselseitig unterzeichnet.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte, wie diese zu entwickeln und verkehrsplanerisch zu optimieren.

### **Einwendung 3 (oz 0007)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau**

**Stempfergasse 7**

**8010 Graz**

*„Das gegenständliche Änderungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der L333 Straßganger Straße, diese befindet sich bereits derzeit an der Kapazitätsgrenze.*

*Aufgrund des mit der zunehmenden Verbauung entlang der L333 Straßganger Straße zu erwartenden Verkehrsanstiegs muss seitens der Landesstraßenverwaltung zur Erhaltung der Verkehrssicherheit eine restriktive Zufahrtspolitik verfolgt werden.*

*Das bedeutet, dass neue Erschließungen grundsätzlich nicht möglich sind (Erschließungen nur über gut ausgebaute, bestehende Knoten) und sonstige Zufahrten aufgrund der Auslastung der L333 Straßganger Straße nur richtungsgebunden zugelassen werden können.*

*Aus diesem Grund ist eine Durchbindung zur ampelgeregelten Kreuzung Olga-Rudel-Zeynek-Gasse und eine Erschließung über diese vorzunehmen, da ein Linksausfahren über die bestehende Zufahrt Straßganger Straße verkehrstechnisch auf Dauer nicht mehr möglich sein wird.“*

#### Beantwortung:

Im Zuge der Bebauungsplanerarbeit wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung durch das Verkehrsplanungsbüro IKK durchgeführt.

Die bestehende Zufahrtstraße zur derzeitigen Anlage des Tennisparadieses wird weiterhin genutzt. Es kommt aufgrund der neuen Nutzung (Abbruch der Tennishallen und Errichtung einer Wohnanlage) zu keinem zusätzlichen Verkehrsaufkommen.

Eine Zufahrt über die Olag-Rudel-Zeynek-Gasse ist aufgrund einer fehlenden Anbindung nicht möglich. Es liegen mehrere Grundstücke, die einerseits in anderen Eigentumsverhältnissen stehen, und andererseits gibt es zwei rechtskräftige Bebauungspläne, die eine Anbindung unmöglich machen.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt infrastrukturell gut ausgestatteten Standorte, wie diese zu entwickeln und verkehrsplanerisch zu optimieren. Eine Aussage über eine Linksausfahrten auf die Straßganger Straße wird im gegenständlichen Bebauungsplan nicht geregelt.

#### **Einwendung 4 (oz 0008)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 14 Wasserwirtschaft**

**Wartingergasse 43**

**8010 Graz**

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom 20.09.2017 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 16.22.0 "Straßganger Straße 380b" wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes bzw. auf Grund der im GIS-Steiermark ausgewiesenen Fließpfade von Oberflächenwässern durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.*

*Weiters muss sichergestellt sein, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“*

#### Beantwortung:

##### Oberflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher ausschließlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Bei der Bebauung der Grundstücke ist daher eine möglichst durchlässige Oberflächengestaltung anzustreben. Verschmutzte Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind unter Beachtung des Standes der Technik über großflächige begrünte Gelände- und Sickersmulden mit Sickerschlitzeinbindung in die Kiesschichten sowie Sickerschächte oder unterirdische Schotterkörper mit Sickerleitungen zu verrieseln. Unverschmutzte Wässer von Dachflächen sind auf eigenem Grund zu versickern.

Im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ist ein Oberflächenentwässerungs- sowie eine Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorzulegen.

##### Kapazitäten/Abwasserreinigungsanlagen

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf

500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH<sub>4</sub>-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.22.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### **VERORDNUNG:**

In der Verordnung wurden nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde kleine redaktionelle Änderungen (Klarere Formulierungen etc.) vorgenommen.

### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurde die Legende im Hinblick auf die Rechtskraft des 4.0 Flächenwidmungsplan vorgenommen.

Im Bereich der ungefähren Lage des Geh- und Radweges wurde kleine Adaptierungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **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 i.d.g.F., sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan 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

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 16.22.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße 380b“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr  
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

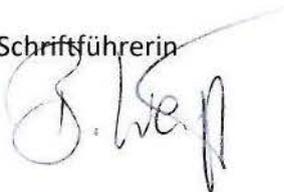
Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des *KRO Verhandlung*

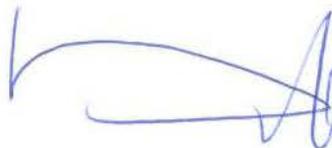
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am...*11.4.2018*...

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit <sup>26</sup>..... Stimmen <sup>18</sup>..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am ..... 12.14.13

Der/die Schriftführerin: 

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 03.03.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat von Straßgang wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 16.22.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag am keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-04-03T09:47:48+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-04-03T10:24:31+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-04-03T15:31:11+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



## VERORDNUNG

GZ.: A14 – 045163/2016/0010

### 16.22.0 Bebauungsplan

„Straßganger Straße 380 b“  
 XVI.Bez., KG63125 Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.04.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.22.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße 380b“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....  .....

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad höchstens: 0,5
- (2) Bebauungsdichte höchstens: 1,0

#### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.

Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhen:
1 G	max. 6,00 m
4 G	max. 17,00 m
5 G	max. 22,00 m
7 G	max. 26,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt:  
+ 357,00
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte und dergleichen) sind auf Dächern ab dem 3. Geschoss zulässig. Sie sind mindestens 3,0 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.

#### **§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Stellplatzobergrenze maximal: insgesamt 245 PKW-Abstellplätze
- (3) Die Pkw - Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (7) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

#### **§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Bäume sind als Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.  
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor

Befahren zu schützen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
- |   |              |
|---|--------------|
| bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 10,0 m |
| bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)              | mind. 6,0 m  |
| bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m  |
- zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Decken von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen

## § 8 SONSTIGES

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## § 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 26.04.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

  
Mag. Siegfried Nagl

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 



GZ.: A14 – 045163/2016/0010

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

Graz, 12.04.2018

### 16.22.0 Bebauungsplan

„Straßganger Straße 380 b“  
XVI.Bez., KG 63125 Webling

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Nach Abschluss des geladenen Wettbewerbsverfahrens ersucht die Tennisparadies Freizeitanlagen Gesellschaft mbH & CO KG als Eigentümerin der Liegenschaften 20/8 und .2207/02, KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 17 172m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis „Das Paradies“, Sieger: DI Pucher

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

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

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.09.2017 über die beabsichtigte Auflage des 16.22.0 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 03.10.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 05.10.2017 bis Donnerstag, dem 30.11.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Innerhalb der Auflagefrist lag der Bebauungsplan während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) zur allgemeinen Einsicht auf. Zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) wurde im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 09.10.2017 im Hotel Paradies stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 05.10.2017 bis 30.11.2017 langten 3 Stellungnahmen und 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

#### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.22.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

##### **VERORDNUNG:**

In der Verordnung wurden nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde kleine redaktionelle Änderungen (Klarere Formulierungen etc.) vorgenommen.

##### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurde die Legende im Hinblick auf die Rechtskraft des 4.0 Flächenwidmungsplan vorgenommen.

Im Bereich der ungefähren Lage des Geh- und Radweges wurde kleine Adaptierungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 17 172 m<sup>2</sup> brutto auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. „Wohngebiet mittlerer Dichte“



Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: *[Signature]*

Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Der überwiegende Teil der Liegenschaft liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 29.  
Das gesamte Gebiet liegt im Grundwasserschongebiet Nr. 2 und im Heilquellenschutzgebiet (Tobelbad).



Auszug aus dem  
Deckplan 2 des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur im östlichen Teil der Liegenschaft ist als sehr gut anzusehen.  
Der überwiegende Teil der Liegenschaft liegt außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### **4.0 Flächenwidmungsplan**

(rechtskräftig seit 22.03.2018)

Baulandkategorie: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte von 0,4– 0,8



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan Entwurf – 2.  
Auflage

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010  
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage:  
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 Baufeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):  
Das Baufeld liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer 

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- 1.0 Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-2.Auflage:  
Planungsgrundlage (Auflage – Beschluss 09.02.2018)

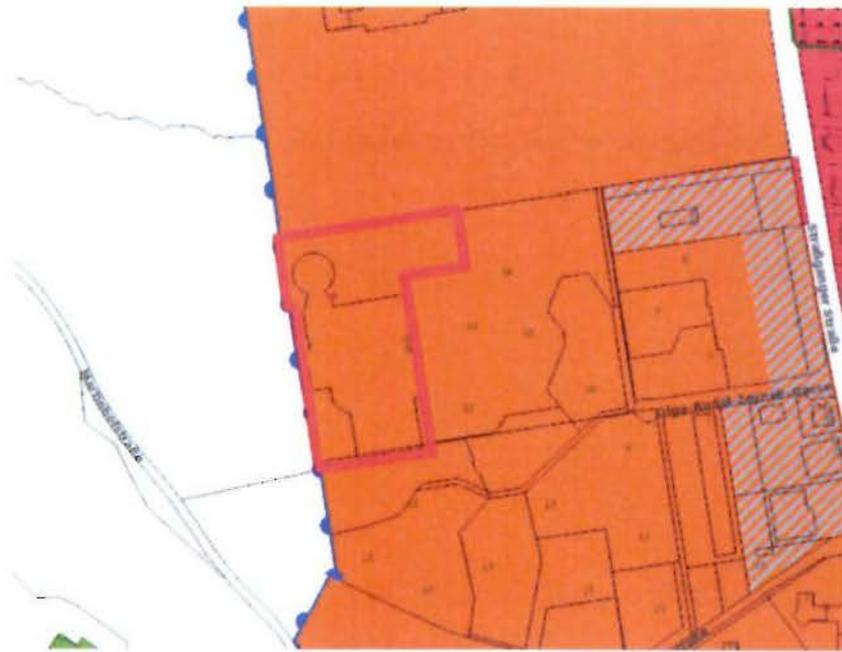
Im Entwurf ist das Grundstück als Freifläche ausgewiesen, für die zukünftige Wohnbebauung ist die Nachbarkategorie Bereichstyp §4 Abs.5 „Geschossbau“ heranzuziehen.

Bereichstyp §4 Abs. 5 „Geschossbau“

*Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekte als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch*

*Festlegungen zum Bereichstyp:*

- *Funktionsdurchmischung:  
Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss*
- *Zulässige Formen der Parkierung:  
Tiefgaragen (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben,  
bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild-  
Entwurf- 2.Auflage,  
Bereichstypenplan

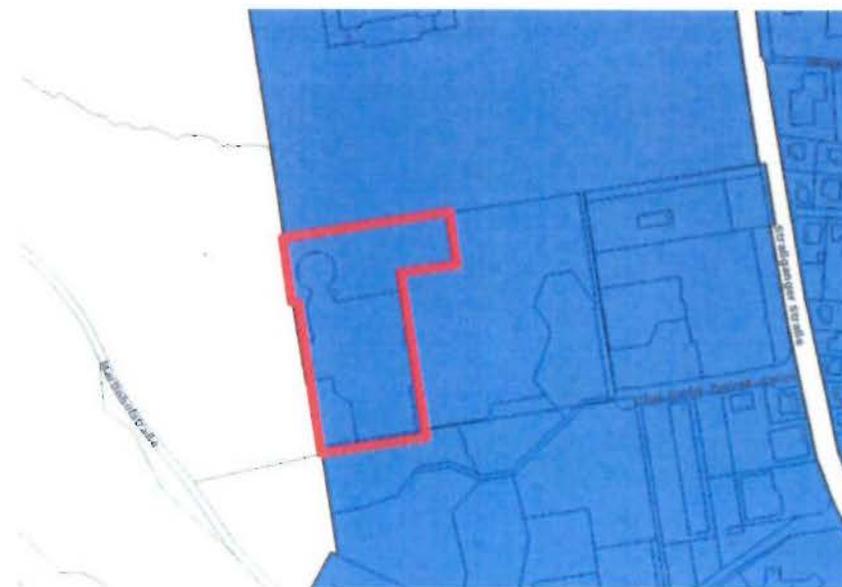
Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 11: Straßgang Nord – Kärntner Straße

#### Festlegungen zur Teilraumgliederung

Ergänzende Festlegungen:

Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen, Vorzugsweise hofbildende Bebauung



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild-  
Entwurf- 2.Auflage,  
Teilraumabgrenzung

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)

#### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

### Stadtklimaanalyse:

#### Klimatop-Karte:

*„Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Aufheizung tagsüber, hoher Versiegelungsgrad“*



Stadtklimaanalyse:  
Auszug aus der  
Klimatop-Karte

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

##### Klimatische Besonderheit:

*„Talrandzone im SW von Graz, sehr geringe Durchlüftung und Nebelhäufigkeit bzw. erhöhte Inversionsbereitschaft“*

##### Planerische Empfehlung:

*„lockere bis mittlere Bebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas“*



Stadtklimaanalyse:  
Auszug aus der  
Karte der  
planerischen  
Hinweise

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- **Fließpfadkarte**

Auf Grund der Ersichtlichmachungen in der Fließpfadkarte erfolgt der Hinweis, dass die Liegenschaft im Bereich des diffusen Abflusses liegt und entlang der westlichen Grundstücksgrenze starken Fließpfaden verlaufen. Die Fließpfadkarte ist eine reine Geländeanalyse auf Basis des digitalen Geländemodells 2010.



Fließpfadkarte  
2013:  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Straßganger Straße nördlich der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse. Südlich der Ankerstraße zeigt sich vermehrt eine 4-geschossige Wohnbebauung. Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Gewerbebetrieb einer Autowaschanlage an. Östlich der Straßganger Straße ist eine Nutzungsdurchmischung von Gewerbefunktionen und Wohnbebauung (meist Einfamilienwohnhäuser) vorhanden.

Im Süden und Osten schließt das Planungsgebiet des 16.15.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Ankerstraße“, „GreenCity“ Graz und des 16.18.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ an. Auf den nachbarlichen Grundstücken sind Wohntürme mit einer Geschossanzahl von sechs bis elf Geschossen möglich, ein Teil der Bebauung wird gerade umgesetzt. Weiter westlich schließt der großräumige Naherholungsbereich des Buchkogels mit den Flächen um die landwirtschaftliche Fachschule Alt-Grottenhof an.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 12.07.2016 annähernd eben. Auf der Liegenschaft ist kein Baumbestand vorhanden. Das Planungsgebiet ist bebaut.

- **Oberflächenwässer**

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage an der Straßganger Straße sehr gut erschlossen. Die Nahversorgung ist durch naheliegende Vollsortimenter gegeben (derzeit kürzeste Entfernung 600m fußläufig).

Ein Bankinstitut befindet sich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet, weitere Einrichtungen sind in der Straßganger Straße in Richtung Norden gegeben (Cafe, Restaurants, Ärzte, weitere Nahversorger, Banken, etc.).

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in der Harter Straße 175 (Entfernung fußläufig rund 500m), die nächstgelegene Volksschule und Neue Mittelschule am Unteren Bründlweg 19 (Entfernung fußläufig rund 850m).

- **Erschließung/Verkehr**

- Anbindung an das öffentliche Straßennetz

- Das Zufahren zum Bebauungsplangebiet ist nur von der Straßganger Straße aus möglich.

- Gehsteige /Zugänge/Durchwegungen

- Entlang der Straßganger Straße befinden sich auf beiden Straßenseiten Gehwege. Ein gesichertes Queren der Straßganger Straße für Fußgänger bietet die auf der Höhe der Zufahrt zum Planungsgebiet situierte Druckknopfampel (DKA). Der Zugang zum Grundstück erfolgt über eine Mischverkehrsfläche.

- **Ver- und Entsorgung**

- Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

- Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

- Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

- Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 5 der VO)

Das Wettbewerbssieger –Projekt wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Zu § 2 Bauungsweise

Es sind vier Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C, D festgelegt.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen, gekuppelten und geschlossenen Bebauung. Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,5 werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt, die einen sanften Übergang zum öffentlichen Park im Süden ermöglichen.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.16 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 1,0.

Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) durch das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und

der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte der Wohngebiete begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

#### Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

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

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 4G, 5G, 7G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 12.07.2016 mit +357,00 m im Präzisionsnivelement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (6) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN** (siehe dazu § 6 der VO)

#### Zufahrt

Es gibt nur eine Zufahrt zum Planungsgebiet, jedoch zwei Tiefgaragen mit getrennten Zufahrten. Eine Tiefgarage besteht bereits und wird vom bestehenden Hotel genutzt, die zweite Tiefgarage soll neu errichtet werden und den zukünftigen Nutzungen dienen.

Zu § (1-5) PKW-Stellplatzschlüssel

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat überwiegend in Tiefgaragen zu erfolgen. Aus stadtplanerischer Sicht sind oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb der dafür definierten Bereiche zulässig (gem. „P“ im Plan).

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

Als Stellplatzobergrenze wurde die Anzahl von 245 PKW-Stellplätze festgelegt.

Zu § 6 (6-7) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

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

Geh- u. Radwege

Um langfristig eine sinnvolle, öffentliche Fuß- u. Radverbindung zu sichern, wurde von der im Bereich der südwestlichen Grundgrenze eine Anbindung an den bereits bestehenden Ost-West-verlaufenden Geh- und Radweg (teilweise im öffentlichen Park) am Nachbargrundstück gesichert. Die Fortführung des Geh- und Radweges wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz bis zur Beschlussfassung gesichert. werden.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Daher wurde der Bebauungsgrad mit 50 % begrenzt. Die Freiflächenplanung ist vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen bzw. gestaltete Platzbereiche genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Zur § 7 (1-6) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. Bei

Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

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

#### Zu § 7 (7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

#### Zu § 7 (9) Außenanlageplan

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

#### Zu § 8 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkungen sichern. Ausgenommen sind allfällige Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 16.22.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße 380b“ 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.

Bestand des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

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

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

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-04-03T10:24:34+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

A 8/4 – 78915/2017  
Bebauungsplan 16.22.0  
Straßganger Straße 380 b  
Gdst. Nr. .2207/2, KG 63125 Webling  
Erwerb von einer ca. 45 m<sup>2</sup> großen Teilfläche  
zur Errichtung eines Geh- und Radweges für das Öffentliche Gut  
der Stadt Graz

## PRÄAMBEL

Die „Paradies Immobilienbesitz GmbH“ ist grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr. .2207/2 und Nr. 20/8, EZ 1475, im Ausmaß von derzeit insgesamt 17.125 m<sup>2</sup>, KG 63125 Webling. Die Grundeigentümerin ersuchte um Erstellung des Bebauungsplanes 16.22.0 „Straßganger Straße 380 b“. Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 17.172 m<sup>2</sup> auf. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die angeführten Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 - 0,8 ausgewiesen. Für die Anbindung an das angrenzende Bebauungsplangebiet 16.15.0 ist die Herstellung eines Geh- und Radweges notwendig. Die Paradies Immobilienbesitz GmbH übergibt hierfür unentgeltlich eine Grundstücksfläche im Ausmaß von rund 45 m<sup>2</sup> in das Öffentliche Gut der Stadt Graz.

## Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz**, Rathaus, 8010 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der „Paradies Immobilienbesitz GmbH“ (FN 478361y) mit der Geschäftsanschrift Straßganger Straße 380 b, in 8054 Graz

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während die „Paradies Immobilienbesitz GmbH“ nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 16.22.0 Bebauungsplanes „Straßganger Straße 380 b“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderliche Grundstücksteilfläche ist in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes A 14 045163/2016 vom März 2018 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

## 2) Grundbuchsauszug vom 04.04.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63125 Webling  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1475

```
*****
Letzte TZ 1095/2018
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  20/8   G  GST-Fläche            16614
         Bauf.(10)              8432
         Bauf.(20)              829
         Gärten(10)             1649
         Sonst.(50)             5704  Straßganger Straße 380b
.2207/2  G  GST-Fläche            (*  511) Änderung in Vorbereitung
         Bauf.(10)              105
         Bauf.(20)              107
         Gärten(10)             299
GESAMTFLÄCHE (17125) Änderung in Vorbereitung
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
  1  a 3741/1973 17298/1979 3350/2014 1120/2016 Grunddienstbarkeit an Gst
      20/12 und Gst 20/13 2319 2320
  4  a 5636/1987 Kaufvertrag 1986-11-24 Zuschreibung Gst .2207/2 aus EZ
2544
  5  a 13560/1998 Kaufvertrag 1998-03-30 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
19/5
      aus EZ 936, Einbeziehung in Gst 20/8
  7  a 21002/2004 Kaufvertrag 2001-03-06 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
20/1
      aus EZ 963, Einbeziehung in Gst 20/8
  8  b gelöscht
***** B *****
  2 ANTEIL: 1/1
```

- Paradies Immobilienbesitz GmbH (FN 478361y)  
 ADR: Straßganger Straße 380b, Graz-Straßgang 8054  
 a 1095/2018 IM RANG 9969/2017 Kaufvertrag 2017-10-20 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 5 a 20499/1987  
 DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb einer  
 Kabelumspannstation, Duldung Starkstromkabelzu- und  
 -ableitungen auf Gst 20/8 gem. Pkt. 2., 6.  
 Dienstbarkeitsvertrag 1987-09-11 für  
 STEIERMÄRKISCHE ELEKTRIZITÄTS-AKTIENGESELLSCHAFT
- 6 a 20499/1987  
 DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 20/8 gem. Pkt. 3.  
 Dienstbarkeitsvertrag 1987-09-11 für  
 STEIERMÄRKISCHE ELEKTRIZITÄTS-AKTIENGESELLSCHAFT
- 11 a 32846/1999  
 DIENSTBARKEIT Errichtung, Duldung, Führung, Betrieb einer  
 unterirdischen Gasleitung auf Gst .2207/2  
 gem Pkt 2 3 Dienstbarkeitsvertrag 1999-11-25 zugunsten  
 Grazer Stadtwerke Aktiengesellschaft
- 12 a 1095/2018 Pfandurkunde 2017-12-01  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR  
 8.100.000,--  
 für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
- b 1095/2018 Kautionsband
- 13 a 1095/2018  
 WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt 9. Kaufvertrag 2017-10-20  
 i.V. mit Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-02-02 für  
 Franz Jauk geb 1948-06-30

### 3) Eigentumsverhältnisse

Die „Paradies Immobilienbesitz GmbH“ ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1475, bestehend aus dem Gdst. Nr. .2207/2 und Nr. 20/8, KG 63125 Webling im Ausmaß von derzeit 17.125 m<sup>2</sup>.

### 4) Vertragsgegenstand

#### Öffentliches Gut

Festgestellt wird, dass für Herstellung eines Geh- und Radweges eine rund 45 m<sup>2</sup> große Grundstücksteilfläche in das Öffentliche Gut der Stadt Graz unentgeltlich übereignet wird.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Herstellung des Geh- und Radweges sowie die Verlegung von zwei Leerverrohrungen für eine allfällige Beleuchtung des Geh- und Radweges gemäß Planbeilage durch und auf Kosten der Bewilligungswerberin nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgen.

Für den Fall, dass aus technischer Sicht eine Erweiterung der vertragsgegenständlichen Grundstücksfläche notwendig ist, erklärt sich die

Grundeigentümerin schon jetzt bereit, diesen Mehrbedarf im Ausmaß von maximal 90 m<sup>2</sup> der Stadt Graz unentgeltlich zu übereignen.

- o Fläche die unentgeltlich übereignet werden:

Gdst. Nr.	KG	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
.2207/2	KG Webling	17.125 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	öG

Die „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine rund 45 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Gdst. Nr. .2207/2, KG 63109 Baierdorf mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die „**Paradies Immobilien GmbH**“ diese Grundfläche bisher besessen und benützt hat, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

#### 5) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Die „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen - insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter - in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

Die „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung, erforderlichen Erklärungen - sofern sie die gegenständliche Grundübereignung betreffen - bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

#### 6) Allgemeine Bestimmungen

- a) Festgehalten wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Die „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ sichert zu, dass sie während der Dauer ihrer Eigentümerschaft des Vertragsgegenstandes keinerlei Verunreinigungen und /oder Kontaminationen des Bodens vorgenommen oder veranlasst hat.

- b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignung unentgeltlich erfolgt.
- c) Die „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ verpflichtet sich - falls erforderlich - alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

#### 7) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes unter Punkt 4) mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern in dieser Vereinbarung nichts anderes vereinbart wurde, nach Baufertigstellung, längstens mit Benützungsbewilligung bzw. Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert vereinbart. Die Stadt Graz kann daher diesen Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben, betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten der „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

#### 8) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. Die „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand, ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.

- c) Die „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ verpflichtet sich die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat, von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragsteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragsteuer gehen zu Lasten der „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von der „**Paradies Immobilienbesitz GmbH**“ vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Magistratsabteilung A10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen, an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit dieser Vereinbarung zusammenhängenden Daten von der Stadt Graz automationsunterstützt verarbeitet werden.

- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. Die „Paradies Immobilienbesitz GmbH“ erhält eine Kopie.

Graz, am

Graz, am 11.04.2018

.....  
Für die Stadt Graz  
Für die Abteilung für Immobilien

  
.....  
Für die  
Paradies Immobilienbesitz GmbH

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer:  .....





### 16.22.0 BEBAUUNGSPLAN

"STRASSGANGER STRASSE 380b"

A14\_045163/2016

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugrenzlinie</li> <li>Grenze unterschiedlicher Höhenzonen</li> <li>Bauplatzgrenze</li> <li>7G max. Geschoßanzahl</li> <li>A Bauplatz</li> <li>TG Tiefgarage Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage)</li> <li>Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage)</li> <li>357,00 Höhenbezugspunkt</li> <li>VORPLATZ</li> <li>Geh- und Radwege (ungefähre Lage)</li> <li>P KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)</li> </ul>	Bebauung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenfluchtlinie</li> <li>(V) Verkehrsfläche</li> </ul>	Verkehrsflächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Freifläche</li> <li>Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)</li> <li>Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)</li> </ul>	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. 17.172 m<sup>2</sup>

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *AW*

Maßstab: 1:1 000

**16.22.0 BEBAUUNGSPLAN**  
"STRASSGANGER STRASSE 380b"

A14\_045163/2016

DATUM: März 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:  
DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

STADT GRAZ STADTPLANUNG

