

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

BerichterstatterIn: *GR Ing. W. H. C.*

Graz, 11. April 2018

GZ: A 14-132202/2015

07.23.0 Bebauungsplan

„Eichbachgasse“

VII. Bez., KG Murfeld

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

Die *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H.* ist außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften Gste. .9, 38/1, 38/2 und 38/3, KG 63115 Murfeld sowie grundbücherliche Eigentümerin des Grundstücks 3/16, KG 63115 Murfeld.

Mit Schreiben vom 26.06.2015 ersucht die Mecenovic Rechtsanwalt GmbH als Rechtsvertreter der *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H.* um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet stellt einen Teil eines großen Aufschließungsgebietes dar und weist gesamt eine Größe von ca. 13.385 m² auf.

Das Büro Kampits & Gamerith ZT GmbH hat im Jänner 2017 eine Bebauungsstudie erstellt. Das Projekt wurde im Herbst 2017 in weiterer Folge dem Fachbeirat für Baukultur der Stadt Graz präsentiert.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Bebauungsplangebiet im „*Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohngebiet mittlerer Dichte*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Verfasser: Kampits & Gamerith ZT GmbH vom Jan. 2017
- Freiraumplanerisches Konzept, Verfasser: Winkler Landschaftsarchitektur, April 2017
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung, Mai 2017
- Verkehrstechnisches Gutachten, Verfasser: ZT DI Rudolf Fruhmann, April 2016
- Verkehrstechnisches Gutachten (Aktualisierung), Verfasser: ZT DI Rudolf Fruhmann, Februar 2018

- Ergebnisprotokoll des Fachbeirates für Baukultur der Stadt Graz, 36. Fachbeiratssitzung am 29. und 30. November 2017

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 31. Mai 2017 über die beabsichtigte Auflage des 07.23.0 Bebauungsplanentwurfes „Eichbachgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 14. Juni 2017.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 15. Juni 2017 bis zum 24. August 2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 19. Juni 2017 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 8 Einwände von BürgerInnen, 1 Stellungnahme der *Holding Graz Wasserwirtschaft*, 1 Einwendung der *Steiermärkischen Landesregierung (Wasserwirtschaft, Ressource und Nachhaltigkeit)*, 1 Stellungnahme der *Energie Netze Steiermark GmbH*, 1 Stellungnahme der *Energie Graz GmbH & Co KG* und eine Stellungnahme der *Energie Steiermark Technik GmbH* ein.

Stellungnahme 1 (OZ 0006 – Holding Graz Wasserwirtschaft)

Im Bebauungsplan wurde beim Abschnitt Verkehrsanlagen (Pkt. 5) auch die Abtretung eines querenden Radweges bzw. eines Gehweges entlang der Eichbachgasse vorgesehen. Aus den Unterlagen ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, wohin die Oberflächenwässer dieser Anlage abgeleitet werden sollen. Wir sehen es daher als unsere Verpflichtung darauf hinzuweisen, dass auch diese Flächen, u.a. aufgrund der geringen Verschmutzung, nicht in den Kanal eingeleitet werden dürfen. Für eine dezentrale Entsorgung sind Flächen zur Verrieselung zu bringen.

Behandlung der Stellungnahme:

Die anfallenden Oberflächenwässer des Geh- und Radweges werden auf die südlich angrenzenden Privatgrundstücke (Bauplätze A und B) entwässert. In einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer wurde die Duldung der Aufnahme der Oberflächenwässer im gegenständlichen Bereich sichergestellt.

Stellungnahme 2 (OZ 0007 – Energie Netze Steiermark GmbH)

Es wird in der Stellungnahme auf Maßnahmen bei Arbeiten an Erdgasleitungen (Erdgasleitung in der Eichbachgasse) hingewiesen, die im Rahmen des Bauverfahrens seitens des Konsenswerbers zu berücksichtigen sind. Die Information wird dankend an den Grundeigentümer weitergeleitet.

Einwendung 1 (OZ 0008 – FA 14, Land Steiermark, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit)

Laut aktuellem Informationsstand ist die Kläranlage der Stadt Graz derzeit mit einer Abwasserfracht von über 100% des wasserrechtlichen Konsenses belastet und soll in Hinblick auf die Größe des Planungsgebietes darauf eingegangen werden, ob für die anfallenden Abwässer Reinigungskapazitäten vorhanden bzw. neu zu schaffen sind.

Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„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 NH4-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.“

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ nicht berücksichtigt werden.

Stellungnahme 3 (OZ 0009– Energie Graz GmbH und Co KG)

Es wird in der Stellungnahme drauf hingewiesen, dass ein der Eichbachgasse eine Erdgashauptleitung vorhanden ist diese zur Versorgung des Bebauungsplangebietes möglich wäre.

Zudem wurde seitens der Stromnetz Graz GmbH & Co KG darauf hingewiesen, dass sich die Eichbachgasse nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz GmbH befindet.

Der Hinweis, dass bei etwaigen Umbauarbeiten in Bezug auf bestehenden Leitungen sowie bei einem neuen Anschlusskonzept frühzeitig mit dem Leitungsträger Rücksprache zu halten ist, wurde dankend an den Grundeigentümer weitergeleitet.

Einwendung 2 (OZ 0010 - Bürger)

1. Gegen die Beschlussfassung des Bebauungsplanes vor der Rechtskraft des 4.0 Flächenwidmungsplanes mit dem maximalen Bebauungsdichtewert von 0,8.
2. Gegen die Bebauungsdichteüberschreitung von 0,8 auf 0,87.
3. *Es gibt im weiten Umkreis keine Nahversorgung.*
4. Im Kreuzungsbereich zwischen der Eichbachgasse und dem Rainweg bzw. im Bereich des Rainweges (teilweise nur einspurig befahrbar) gibt es aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens Engpässe bez. des Platzbedarfes.
Gegen die Erhöhung des Verkehrsaufkommens.
5. *In der Eichbachgasse gibt es kaum Parkplätze. Die maximal 10 „Besucherparkplätze“ sind lachhaft. Es wird jedenfalls zu massiven Parkplatz- und somit Verkehrsproblemen kommen.*
6. Für den Erhalt der Baumreihe an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes hin zur Liegenschaft 19/19a. Gegen ein Unterschreiten des im Bebauungsplan festgelegten Mindestabstandes zur Grundstücksgrenze durch die Bebauung.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1 Flächenwidmung)

Mit der bereits erfolgten Beschlussfassung und Rechtswirksamkeit des 4.0 Flächenwidmungsplanes mit einem maximalen Bebauungsdichtewert von 0,8 für das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist die wesentliche, raumordnungsrechtliche Voraussetzung für die Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ gegeben.

Ad 2 Bebauungsdichte)

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge der Bebauungsstudie wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan zugunsten einer zukünftigen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer („Stadt der kurzen Wege“) angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 begründet wird.

Die Dichteüberschreitung von 0,07 für den Bauplatz A und B ergibt sich durch die Übernahme des im Plan eingetragenen Geh- u. Radweges in das öffentliche Gut der Stadt

Graz und aufgrund der geplanten Verbreiterung des Gehweges entlang der Ostseite der Eichbachgasse.

Weiters spricht das hochwertige Grün- und Freiraumkonzept, die gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 2 von 5) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in der Tiefgarage – siehe §8 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Unter diesen Aspekten ist eine geringfügige Bebauungsdichteerhöhung aus städtebaulicher Sicht begründbar. Der im Bebauungsplan festgesetzte, maximale Bebauungsdichtewert von 0,8 wird – bezogen auf den Bruttobauplatz- eingehalten.

Ad 3 Keine Nahversorger)

Es befinden sich zahlreiche Lebensmittelmärkte an der Liebenauer Hauptstraße. Ausgehend vom Bebauungsplangebiet wurde die Erreichbarkeit geprüft und im Erläuterungsbericht ergänzt. Die Erreichbarkeit ist mit ca. 15 Minuten fußläufig und ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad od. Pkw beim nächstgelegenen Markt als annehmbar anzusehen.

Darüber hinaus besteht im Bebauungsplanverfahren aus raumordnungsrechtlicher Sicht keine Möglichkeit die Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des Planungsgebietes festzulegen.

Ad 4 Verkehrsaufkommen)

Der Kreuzungsbereich zwischen der Eichbachgasse und dem Rainweg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, weshalb eine angestrebte Verbreiterung von Verkehrsflächen nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren geregelt werden kann.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Verkehrserschließungsgutachten berücksichtigt die gesamte neue Wohnbebauung im gegenständlichen Gebiet. Darin wurden die Auswirkungen des Projektes auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut dem Verkehrsgutachten und der Prüfung durch die Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Gegen die Vermehrung von Belästigung z.B. durch die Zunahme des Verkehrs auf öffentlichen Straßen besteht für den Nachbarn kein Schutzanspruch. Das Übersteigern der *unzumutbaren Belästigung od. Gesundheitsgefährdung* und des Schutzanspruch aufgrund von Nachbarrechten sind nach § 77 (1) des Stmk Baugesetzes im Bauverfahren zu behandeln.

Ad 5 Mangel an Besucherparkplätzen)

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht 10 Pkw-Stellplätze zugunsten einer hochwertigen Frei- u. Grünraumgestaltung im gesamten Planungsgebiet vor. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Besucherparkplätze in der Tiefgarage anzuordnen. Die Errichtung von öffentlich nutzbaren Pkw-Abstellflächen im nahen Umfeld des Bebauungsplanes kann nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Ad 6 Erhalt der Baumreihe im Süden)

Wie der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, wurde die Baumreihe an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes als „zu erhaltende Bäume“ eingetragen. Das bedeutet, dass der Erhalt dieser Bäume ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes darstellt.

Die Abstände von den im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzlinien zu den Grundstücksgrenzen wurden gem. § 13 des Stmk Baugesetzes eingehalten. Diese definierten Mindestabstände sind verbindlich einzuhalten.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 3 (OZ 0011 - Bürger)

1. Forderung einer Buschreihe im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes als Schutzfunktion des Privatgartens der Liegenschaft 39/4, KG 63115.
Forderung einer schriftlichen Zusage, dass der geplante Geh- u. Radweg auch in Zukunft ausschließlich durch Fußgänger und Radfahrer benutzt wird.
2. Immissionen:
 - Gegen die Erhöhung der Immissionen aufgrund des geplanten Geh- u. Radweges
 - Gegen den Lärm durch viele neue Wohneinheiten
 - Gegen die Beschattung von privaten Gärten und Terrassen aufgrund der geplanten Häuserblöcke.
Forderung eines größeren Abstandes zu unserer Grundgrenze, sowie der Wegfall des obersten Geschosses bei den nördlichen Wohnblöcken.
3. Höhenbezugspunkt:
Nachdem lt. GIS-Steiermark das Gelände auf Höhe unsere Grundstückes bereits 1,5 m unter dem Straßenniveau der Eichbachgasse liegt, wären die Häuser hier bereits nicht mehr 11 m (3G) bzw. 14 m (4G) über Gelände, sondern 12,5 m, was zu noch mehr Beeinträchtigung führt.
4. 10% ige Überschreitung der Bebauungsdichte:
 - Gegen die Überschreitung der Bebauungsdichte von 0,8 auf 0,87.
Forderung: Dass nicht noch zusätzlich vom Recht der Überschreitung des Bebauungsdichte um 10% (lt. Bebauungsdichteverordnung § 3) auf 0,96 Gebrauch gemacht wird.
5. Geschossigkeit
 - [...] 4 Geschosse würden eine 15,5 m hohe Wand 7m vor unserem Zaun (ca. 15 m vor unserem Haus) bedeuten.
6. Gegen die Bebauungsdichteerhöhung von max. 0,6 auf 0,8.
 - Es wird die Unabhängigkeit und Objektivität der Behörde in Frage gestellt, indem ein Abschnitt der Website der Fa. *Der Tonweber Projektentwicklungs-*

und Beteiligungs Ges.m.b.H. zitiert wird: „Unsere 20-jährige Markterfahrung, beste über die Jahre aufgebaute und gereifte Kontakte zu Behörden und Politik sowie unsere Kapitalstärke zeichnen unser Unternehmen aus und sind die Zutaten und Würze für unsere laufenden Erfolge.“

- Forderung nach einer baulich verträglichen Lösung, die einen sanften Übergang zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung ermöglicht.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1 Buschreihe / Benutzung Geh- u. Radweg)

Die Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde mit der Forderung einer Buschreihe befasst. Aus ihrer Sicht ist das öffentliche Interesse zu wahren, welche nicht darin besteht, die Benutzer des Geh- u. Radweges durch eine Hecke zu schützen. Darüber hinaus wären die Pflegekosten der Grünanlagen so gering wie möglich zu halten.

Es besteht jedenfalls die Möglichkeit für Anrainer, entlang des zukünftigen Geh- u. Radweges auf Eigengrund eine Hecke als „Schutzfunktion“ (Sichtschutz) zu pflanzen. Dies gibt den Bewohnern mehr Freiheit bei der Sortenwahl und der Wahl der Schnitthöhe der Pflanzen als Sichtschutz im Rahmen der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Selbstverständlich soll der Geh- u. Radweg allfälligen Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr u. Rettungsfahrzeugen etc.) zur Verfügung stehen. Für die Benützung des Geh- u. Radweges durch die städtische Müllabfuhr ist eine Ausnahmegenehmigung für das Befahren des Geh- u. Radweges erforderlich, welche nur durch das Straßenamt erteilt werden kann. Dies würde ebenso Ausnahmegenehmigungen für Ladetätigkeiten (Bsp. Möbeltransporter) zu den einzelnen Gebäuden betreffen. Das Erfordernis von Absperrungen durch Poller od. Schranken des Geh- u. Radweges kann nicht im gegenständlichen Bebauungsplan geregelt werden und ist den etwaigen, nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Ad 2 Immissionen)

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt und im gegenständlichen Bebauungsplan jedenfalls eingehalten wurden.

Ergänzend zum Erläuterungsbericht wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der Festlegung von Baugrenzlinien und Höhenangaben um einen Bebauungsrahmen, d.h. um Maximalbereiche bzw. Maximalwerte handelt, jedoch keine zukünftige Gebäudekubatur im vollen Ausmaß dargestellt wird. Das tatsächlich mögliche Volumen ist kleiner als der Rahmen und wird insbesondere durch die Vorgabe der max. Bebauungsdichte von max. 0,87 eingeschränkt.

Ad 3 Höhenbezugspunkt)

Der Höhenbezugsfestlegung des Bebauungsplanes liegt eine Kataster- u. Naturbestandsaufnahme eines Vermessungsbüros sowie eine Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes der Stadt Graz zugrunde. Das natürliche Gelände liegt abschnittsweise (in der Mitte des Bauplatzes A) um bis zu 1,5 m tiefer als das Straßenniveau. Weiter östlich (auf einem Großteil des Bauplatzes B) steigt das natürliche Gelände jedoch wieder bis auf die Höhe des Straßenniveaus an. Nachdem pro Bauplatz grundsätzlich nur ein Höhenbezugspunkt festgelegt wird und das jeweils höchste, bauplatzbezogene Niveau – welches in diesem Fall für alle 3 Bauplätze (A,B,C) annähernd gleich ist – als Maßgabe dient, gilt für beide Bauplätze derselbe Bezugspunkt. Neben den Gebäude- bzw. Gesamthöhen wurden im Bebauungsplan auch die maximalen Geschossanzahlen sowie die maximal zulässigen Geländeänderungen (1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände) beschränkt.

Ad 4 10% ige Überschreitung der Bebauungsdichte)

&

Ad 6 Bebauungsdichte)

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge der Bebauungsstudie wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan zugunsten einer zukünftigen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer („Stadt der kurzen Wege“) angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 begründet wird.

Die Dichteüberschreitung von 0,07 für den Bauplatz A und B ergibt sich durch die Übernahme des im Plan eingetragenen Geh- u. Radweges in das öffentliche Gut der Stadt Graz und aufgrund der geplanten Verbreiterung des Gehweges entlang der Ostseite der Eichbachgasse.

Weiters spricht das hochwertige Grün- und Freiraumkonzept, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 2 von 5) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in der Tiefgarage – siehe §8 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Unter diesen Aspekten ist eine geringfügige Bebauungsdichteerhöhung aus städtebaulicher Sicht begründbar. Der im Bebauungsplan festgesetzte, maximale Bebauungsdichtewert von 0,8 wird – bezogen auf den Bruttobauplatz- eingehalten.

Die Infragestellung der *Unabhängigkeit und Objektivität der Behörde* durch Zitieren von Inhalten einer Firmenwebsite entbehrt jeglicher Grundlage. Dieser schwere Vorwurf steht in keinem Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplanentwurf und ist für das Verfahren gegenstandslos.

Ad 5 Geschossigkeit)

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden zu Grunde. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen die Freihaltung von möglichst viel Grünraum innerhalb des Planungsgebietes. Bei Bebauungsdichtewerten 0,8 ist grundsätzlich eine 4-geschossige Bauweise tunlich, um einen entsprechend großen Anteil an Grün- u. Freiflächen zu sichern sowie den Versiegelungsgrad und Bebauungsgrad gering zu halten. Eine rein 3-geschossige Bebauung würde bedeuten, dass siedlungsbezogene, wertvolle Grünflächen vermindert werden würden.

Aufgrund der Einwendungen gegen die 4-Geschossigkeit im Nahbereich zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde der Bebauungsplan für die Beschlussfassung insofern abgeändert, als nunmehr die Nordseiten der beiden nordwestlichen Baukörper eine 3-Geschossigkeit aufweisen, um einen verträglicheren Übergang zur im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung zu entstehen zu lassen.

Im Kern des Bebauungsplangebietes wurde an der 4-Geschossigkeit festgehalten um die o.a. Grün- u. Freiflächen (Baumreihe mit erforderlichen Abständen zwischen Wurzelraum und dem aufgehenden Mauerwerk im Süden, Geh- u. Radweg, Kinderspielplätze, Versickerungsflächen etc.) unterzubringen. Die gem. § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Grenz- u. Gebäudeabstände wurde im gegenständlichen Bebauungsplan jedenfalls eingehalten.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Stellungnahme 4 (OZ 0013– Energie Steiermark Technik GmbH)

Es werden Hinweise auf grundsätzliche Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers angeführt.

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Energie Steiermark Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren. Die Stellungnahme wurde daher zur Information an die Grundeigentümer weitergeleitet.

Einwendung 4 (OZ 0014 - Bürger)

1. Bebauungsdichte

- Die maximale Bebauungsdichte ist im Entwurf zum Bebauungsplan mit 0,87 angegeben. Diese wird jedoch bei der geplanten Bebauung mit ca. 1,5 wesentlich überschritten.

- Das geplante Projekt fügt sich hinsichtlich Dichte und Erscheinungsbild nicht in den Gebietscharakter ein.
- Forderung: Damit die Bebauung des gegenständlichen Grundstückes für die Bewohner der benachbarten Grundstücke zumutbar und verträglich ist, muss daher gewährleistet werden, dass die Bebauungsdichte von 0,8 keinesfalls überschritten wird.
- Es wird die Unabhängigkeit und Objektivität der Behörde in Frage gestellt, indem ein Abschnitt der Website der Fa. *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H.* zitiert wird: „[...] über die Jahre aufgebaute und gereifte Kontakte zu Behörden und Politik[...]“
- Große Projekte von Bauträgern sollten unter dem Gleichheitsgrundsatz im Rahmen der als gegeben erachteten Voraussetzungen (Bebauungsdichte, übliche Geschossanzahl) in einem geordneten und den Gleichheitsgrundsatz nicht verletzende Weise, umgesetzt werden.
- Wenn es eine Festlegung der Bebauungsdichte auf 0,4-0,8 gibt, ist für uns nicht nachvollziehbar, warum ein Projekt vorgestellt wird, bei dem diese so krass überschritten wird.

2. Geschoßzahl

Gegen die Ausführung von 4 Geschossen. Diese stelle eine gravierende Abweichung vom bestehenden Siedlungs- und Ortsbild dar. Im gesamten Siedlungsgebiet entlang der Eichbachgasse und auch in der weiteren Umgebung, findet sich kein Gebäude mit vier Geschossen. [...]

Insbesondere die drei nördlichen Objekte stellen mit einer derartigen Höhe eine für die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser Eichbachgasse 15 a – 15 e eine unzumutbare Belastung dar.

3. Abstände

Gegen den Gebäudeabstand der im Bebauungsplan nördlich liegenden Baugrenzlinien bzw. zulässigen Geschosshöhen zu den Häusern Eichbachgasse 15 bis 15 a. [...]

Während die Anwohner der Häuser 19 und 19a durch das Erhaltenbleiben der südseitigen Bepflanzung und durch einen Abstand von 8 bis 10 Metern zwischen den geplanten Objekten und der südlichen Grundstücksgrenze relativ gut berücksichtigt wurden, werden sämtliche Bäume im nördlichen Bereich des Grundstücks gefällt und darüber hinaus beträgt der Abstand der Objekte zur Grundstücksgrenze hier nur 7 bis 9 Meter. [...] Da auf der nördlichen Seite bereits mit Belastungen durch den geplanten Geh- u. Radweg zu rechnen ist, sollte der Abstand der neu geplanten Häuser zur Grundstücksgrenze um zumindest zwei Meter erhöht werden, darüber hinaus wäre es wünschenswert, wenn zumindest ein Teil der Bäume erhalten bleiben könnte.

4. Infrastruktur

- Öffentliche Verkehrsmittel

Neben der Parkplatzproblematik ist die gesamte Infrastruktur in diesem Bereich von Liebenau in keinster Weise auf derartig viele neue Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet.

GVB Bus ist zu Stoßzeiten bereits jetzt überfüllt.

Es ist daher mit den GVB bereits im Vorfeld nach einer Lösung zu suchen, damit ausreichend Kapazität für die Fahrgäste zur Verfügung stehen.

- *Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen*

Zu wenige Kinderbetreuungsplätze, besonders für jüngere Kinder.
Ebenso sind Schulen in der Umgebung derzeit bereits ebenso überlastet.
Forderung nach der Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen im Zuge von Großprojekten.

5. Radweg

- Gegen den geplanten Geh- u. Radweg in Angrenzung an die nördliche Grundgrenzen.
- Für einen Grünstreifen aus Lärm-, Geruchs-, und Sichtschutzgründen. Zudem soll damit die Verschmutzung durch Tiere (Hunde) vermieden werden. Für die Pflanzung von Büschen oder Sträucher in einer ausreichenden Höhe.

6. Bepflanzung

- Für eine stärkere Bepflanzung an im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, hin zu den angrenzenden Grundstücken.
- Für den Erhalt bestehender Bäume im Bereich der nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1 Bebauungsdichte)

Der seitens der EinwenderIn erfolgte Schluss, dass der geplante Bebauungsplanentwurf eine Bebauungsdichte von ca. 1,5 ermöglichen würde, ist nicht korrekt.

Ergänzend zum Erläuterungsbericht wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der Festlegung von Baugrenzlinien und Höhenangaben um einen Bebauungsrahmen, d.h. um Maximalbereiche bzw. Maximalwerte handelt, jedoch keine zukünftige Gebäudekubatur im vollen Ausmaß dargestellt wird. Das tatsächlich mögliche Volumen ist kleiner als der Rahmen und wird insbesondere durch die Vorgabe der max. Bebauungsdichte von max. 0,87 eingeschränkt.

Der im Bebauungsplan festgesetzte, maximale Bebauungsdichtewert von 0,8 wird – bezogen auf den Bruttobauplatz- eingehalten. In Bezug auf den Nettobauplatz (d.h. abzüglich der zukünftig auszuweisenden Verkehrsfläche „Geh- u. Radweg“ im öffentlichen Interesse) ergibt sich eine begrenzte Bebauungsdichteüberschreitung von 0,07, die im Rahmen der Bebauungsdichteverordnung aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt ist (siehe Erläuterungsbericht).

Die Entscheidung, das gegenständliche Bauland als *Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 festzulegen, ist Gegenstand der Flächenwidmungsplanung und wurde im Rahmen des Beschlusses des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz festgelegt und von der Landesregierung genehmigt. Die bauliche Ausnutzbarkeit der im Flächenwidmungsplan ermöglichten Grundflächen sowie der ressourcenschonende Umgang mit Bauland befürworten aus städtebaulicher Sicht die Bebauungsdichte von 0,87 beim vorliegenden Bebauungsplan.

Die Infragestellung der *Unabhängigkeit und Objektivität der Behörde* durch Zitieren von Inhalten einer Firmenwebsite entbehrt jeglicher Grundlage. Dieser schwere Vorwurf steht in keinem Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplanentwurf und ist für das Verfahren gegenstandslos.

Ad 2 Erscheinungsbild und Geschossigkeit)

Das Bekenntnis zur Bebauungsdichte von 0,8 (bzw. 0,87) gegenüber der im Norden, Westen und Süden angrenzenden Bebauung bedeutet vertikale Entwicklungsakzente unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Diese vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen die Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Planungsgebiet. Bei Bebauungsdichtewerten von 0,8 ist grundsätzlich eine 4-geschossige Bauweise tunlich, um möglichst viel Grün- u. Freiflächen zu sichern sowie den Versiegelungsgrad und Bebauungsgrad gering zu halten. Eine rein 3-geschossige Bebauung würde bedeuten, dass siedlungsbezogene, wertvolle Grünflächen vermindert werden würden.

Aufgrund der Einwendungen gegen die 4-Geschossigkeit im Nahbereich zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde der Bebauungsplan für die Beschlussfassung insofern abgeändert, als nunmehr die Nordseiten der beiden nordwestlichen Baukörper eine 3-Geschossigkeit aufweisen um einen verträglicheren Übergang und somit ein verbessertes Einfügen v.a. gegenüber der im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Ad 3 Abstände)

Im Kern des Bebauungsplangebietes wurde an der 4-Geschossigkeit festgehalten um die o.a. Grün- u. Freiflächen (Baumreihe mit erforderlichen Abständen zwischen Wurzelraum und dem aufgehenden Mauerwerk im Süden, Geh- u. Radweg, Kinderspielplätze, Versickerungsflächen etc.) unterzubringen. Die gem. § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Grenz- u. Gebäudeabstände wurde im gegenständlichen Bebauungsplan jedenfalls eingehalten.

Der bestehende Baumbestand entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes unterscheidet sich von jenem entlang der südlichen Grenze in Bezug auf die Anzahl der Bäume und die Qualität des Bewuchses. In Abstimmung mit dem Baumschutzreferat der Stadt Graz wurde der Baumbestand analysiert. Der schützenswerte Baumbestand wurde im Bebauungsplan ausgewiesen. Entlang der nördlichen Grenze betrifft dies eine Magnolie im Nahbereich zur Eichbachgasse.

Ad 4 Infrastruktur)

Die Abteilung für Verkehrsplanung wurde mit der Forderung der Verbesserung der Infrastruktur befasst: *„Die Erschließung des Bebauungsplangebietes wurde unter Berücksichtigung der umliegenden Rahmenbedingungen ausgewählt. Die Eichbachgasse und die Dorfstraße, welche die schnellste Anbindung an die Liebenauer Hauptstraße darstellen, weisen die erforderlichen Straßenbreiten für den zusätzlichen KFZ Straßenverkehr auf. Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung einer Siedlung im Bereich mit gutem ÖV-Anschluss, wie im ggst. Bereich (Verkehr Kategorie 2), der Errichtung von Siedlungen im Umland vorzuziehen. Bei den Holding Graz Linien sind die Kapazitätsengpässe bekannt. Es wird an Lösungen dieser Engpässe, stets auch in Zusammenarbeit mit den städtischen Abteilungen, gearbeitet.“* Die Verbesserung bzw. Taktintensivierung des öffentlichen Verkehrs obliegen nicht diesem Bebauungsplanverfahren.

Die Errichtung eines Kindergartens innerhalb des Bebauungsplangebiets kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Grundsätzlich ist in der gegenständlichen Baugebietskategorie *Allgemeines Wohngebiet* gem. §30(1)2 des Stmk. ROG § 41 die Errichtung eines Kindergartens zulässig.

Ad 5 Geh- u. Radweg) &

Ad 6 Bepflanzung)

Die Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde mit der Forderung einer Buschreihe befasst. Aus ihrer Sicht ist das öffentliche Interesse zu wahren, welche nicht darin besteht, die Benutzer des Geh- u. Radweges durch eine Hecke zu schützen. Darüber hinaus wären die Pflegekosten der Grünanlagen so gering wie möglich zu halten.

Es besteht jedenfalls die Möglichkeit für Anrainer, entlang des zukünftigen Geh- u. Radweges auf Eigengrund eine Hecke als „Schutzfunktion“ (Sichtschutz) zu pflanzen. Dies gibt den Bewohnern mehr Freiheit bei der Sortenwahl und der Wahl der Schnitthöhe der Pflanzen als Sichtschutz im Rahmen der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Beeinträchtigungen, die aufgrund eines Geh- u. Radweges resultieren.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 9.5.2017 ist u.a. im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine Magnolie erhaltenswert. Zum Schutz dieser wurde die Anbindung des Geh- u. Radweges in die Eichbachgasse in Richtung Süden verlegt. Darüber hinaus wurde die an der südlichen Grundstücksgrenze gelegene Pappelreihe im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgelegt.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 5 (OZ 0015 – Bürger)

1. Abstände (Norden)

Aufgrund der ortsunüblichen Bebauungsdichte und der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden 4-geschoßigen Bauweise sind wir von einer erheblichen Beschattung betroffen.

Für Erhöhung des Abstandes zwischen der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes und der nördlichen Baugrenzlängen.

2. Fehlender Grünstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze

3. Gegen 4 Geschossigkeit

Wir fordern eine Anpassung der Bauhöhe auf 3 Geschosse für die an der nördlichen Grundstücksgrenze angrenzenden Gebäude. 4-geschossige Wohnhäuser sind im gesamten Gebiet rund um das zu bebauende Grundstück ortsunüblich und laut Flächenwidmungsplan nicht erlaubt.

4. Gegen den aktuell festgesetzten Höhenbezugspunkt

Forderung nach der Festlegung eines zweiten Höhenbezugspunktes.

5. Nutzung des Geh- u. Radweges

Weiters fordern wir, dass der geplante Geh- u. Radweg ausschließlich als dieser genutzt wird und nicht als Zufahrtsweg für Fahrten in das Siedlungsgebiet verwendet wird (Post, Paketzusteller, Müllabfuhr, Lieferdienste,...)

Wir fordern eine eigene Zufahrtsstraße in das Siedlungsgebiet.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1 Abstände) & Ad 3 Gegen 4 Geschossigkeit)

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt und im gegenständlichen Bebauungsplan jedenfalls eingehalten wurden.

Ergänzend zum Erläuterungsbericht wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der Festlegung von Baugrenzlinien und Höhenangaben um einen Bebauungsrahmen, d.h. um Maximalbereiche bzw. Maximalwerte handelt, jedoch keine zukünftige Gebäudekubatur im vollen Ausmaß dargestellt wird. Das tatsächlich mögliche Volumen ist kleiner als der Rahmen und wird insbesondere durch die Vorgabe der max. Bebauungsdichte von max. 0,87 eingeschränkt.

Die Baumassenverteilung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt grundsätzlich dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden zu Grunde. Die vertikalen Entwicklungsakzente ermöglichen die Freihaltung von möglichst viel Grünraum innerhalb des Planungsgebietes. Bei Bebauungsdichtewerten 0,8 ist grundsätzlich eine 4-geschossige Bauweise tunlich, um möglichst viel Grün- u. Freiflächen zu sichern sowie den Versiegelungsgrad und Bebauungsgrad gering zu halten. Eine rein 3-geschossige Bebauung würde bedeuten, dass siedlungsbezogene, wertvolle Grünflächen vermindert werden würden.

Aufgrund der Einwendungen gegen die 4-Geschossigkeit im Nahbereich zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde der Bebauungsplan für die Beschlussfassung insofern abgeändert, als nunmehr die Nordseiten der beiden nordwestlichen Baukörper eine 3-Geschossigkeit aufweisen, um einen verträglicheren Übergang zur im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung zu entstehen zu lassen.

Im Kern des Bebauungsplangebietes wurde an der 4-Geschossigkeit festgehalten um die o.a. Grün- u. Freiflächen (Baumreihe mit erforderlichen Abständen zwischen Wurzelraum und dem aufgehenden Mauerwerk im Süden, Geh- u. Radweg, Kinderspielplätze, Versickerungsflächen etc.) unterzubringen. Die gem. § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Grenz- u. Gebäudeabstände wurde im gegenständlichen Bebauungsplan jedenfalls eingehalten.

Ad 2 Fehlender Grünstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze) &

Ad 5 Nutzung des Geh- u. Radweges)

Die Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde mit der Forderung einer Buschreihe befasst. Aus ihrer Sicht ist das öffentliche Interesse zu wahren, welche nicht darin besteht, die Benutzer des Geh- u. Radweges durch eine Hecke zu schützen. Darüber hinaus wären die Pflegekosten der Grünanlagen so gering wie möglich zu halten.

Es besteht jedenfalls die Möglichkeit für Anrainer, entlang des zukünftigen Geh- u. Radweges auf Eigengrund eine Hecke als „Schutzfunktion“ (Sichtschutz) zu pflanzen. Dies gibt den Bewohnern mehr Freiheit bei der Sortenwahl und der Wahl der Schnitthöhe der Pflanzen als Sichtschutz im Rahmen der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Selbstverständlich soll der Geh- u. Radweg allfälligen Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr u. Rettungsfahrzeugen etc.) zur Verfügung stehen. Für die Benützung des Geh- u. Radweges durch die städtische Müllabfuhr ist eine Ausnahmegenehmigung für das Befahren des Geh- u. Radweges erforderlich, welche nur durch das Straßenamt erteilt werden kann.

Dies würde ebenso Ausnahmegenehmigungen für Ladetätigkeiten (Bsp. Möbeltransporter) zu den einzelnen Gebäuden betreffen. Das Erfordernis von Absperrungen durch Poller od. Schranken des Geh- u. Radweges kann nicht im gegenständlichen Bebauungsplan geregelt werden und ist den etwaigen, nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Ad 4 Gegen den aktuell festgesetzten Höhenbezugspunkt)

Der Höhenbezugsfestlegung des Bebauungsplanes liegt eine Kataster-u.

Naturbestandsaufnahme eines Vermessungsbüros sowie eine Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes der Stadt Graz zugrunde. Das natürliche Gelände liegt abschnittsweise (in der Mitte des Bauplatzes A) um bis zu 1,5 m tiefer als das Straßenniveau. Weiter östlich (auf einem Großteil des Bauplatzes B) steigt das natürliche Gelände jedoch wieder bis auf die Höhe des Straßenniveaus an. Nachdem pro Bauplatz grundsätzlich nur ein Höhenbezugspunkt festgelegt wird und das jeweils höchste, bauplatzbezogene Niveau – welches in diesem Fall für alle 3 Bauplätze (A,B,C) annähernd gleich ist – als Maßgabe dient, gilt für beide Bauplätze derselbe Bezugspunkt.

Neben den Gebäude- bzw. Gesamthöhen wurden im Bebauungsplan auch die maximalen Geschossanzahlen sowie die maximal zulässigen Geländeänderungen (1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände) beschränkt.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 6 (OZ 0016 – Bürger)

1. Gegen die Bebauungsdichte von 0,8.

[...] Es ist für uns absolut nicht nachvollziehbar, wie es stadtplanerisch gewünscht sein kann, mitten in einer Einfamilienhaus-Gegend von einer max. Bebauungsdichte von 0,6 und einer maximal 3-geschoßigen Ausführung der Häuser eine einzelne Fläche dazwischen mit einer Dichte von 0,8 zu versehen.[...]

Entsprechend dem Bebauungsplan Kloiberweg wird gefordert, dass im Übergangsbereich zu den Einfamilienhäusern beispielsweise Reihenhäuser geplant werden sollten.

2. Gegen Immissionen

- Aufgrund des Geh- u. Radweges
- Ortsunübliche Geräuschbelastung durch viele auf kleinen Raum konzentrierte neue Wohneinheiten
- *Ortsunübliche Beschattung unseres Gartens und der Terrasse durch sehr nahe an den Grundgrenzen geplante und sehr hohe Häuserblöcke*
- *Forderung nach einer max. 3 geschossigen Bebauung und Abrücken von der nördlichen Grundgrenze.*

3. Fehlender Grünstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze

4. Nutzung des Geh- u. Radweges

Forderung, dass sichergestellt wird, dass der Geh-u. Radweg nicht als Zufahrt zu den Häusern genutzt wird (Möbeltransport etc.)

5. Gegen den aktuell festgesetzten Höhenbezugspunkt

Forderung nach der Festlegung eines zweiten Höhenbezugspunktes für die weiter östlich liegenden Blöcke.

6. Gegen die 10%ige Überschreitung der Bebauungsdichte

[...] Jedenfalls nicht vertretbar wäre für uns eine weitere Überschreitung der Bebauungsdichte um weitere 20% (lt. §3 Bebauungsdichteverordnung) auf 0,96. Die Anwendung dieser Bestimmung bei einer eben erste erfolgten Umwidmung erscheint uns nicht mit dem Regelungsziel dieser Bestimmung in Einklang zu bringen zu sein. Abgesehen davon bestehen Zweifel am Vorliegen der Voraussetzungen (insbesondere Vorsorge für den ruhenden Verkehr, öffentliche Einrichtungen, umgebende Bebauung)

7. Max. 3-geschossige Ausführung bei den nördlichen Wohnblöcken

Nach unserer Berechnung liegt eine momentane (theoretische) Bebauungsdichte von 1,5 (statt 0,87) vor, wenn die Baugrenzlinien lt. Bebauungsplan voll ausgenützt werden würden.

4 Geschosse [...] wären abgesehen vom Ausblick insbesondere mit der zu erwartenden Beschattung eine klare Wertbeeinträchtigung unseres Grundstücks (Schatten, Moos).

Forderung nach einer maximal 3-geschossigen Ausführung bei den nördlichen Wohnblöcken sowie einen größeren Abstand.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1 Bebauungsdichte)

Mit der bereits erfolgten Beschlussfassung und Rechtswirksamkeit des 4.0 Flächenwidmungsplanes mit einem maximalen Bebauungsdichtewert von 0,8 für das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist die wesentliche, raumordnungsrechtliche Voraussetzung für die Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ gegeben. Die Einwendung ist somit Gegenstand der mittlerweile beschlossenen Ausweisung im Verfahren zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Ad 2 Immissionen &

Ad 7 Max. 3-geschossige Ausführung bei den nördlichen Wohnblöcken &
Ad 3 Fehlender Grünstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze &
Ad 4 Nutzung des Geh- u. Radweges

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Die unzumutbare Belästigung und Beeinträchtigung § 26 (Punkt 5) des Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F. beziehen sich auf den § 57 Abwässer, § 58 Sonstige Abflüsse, § 60 Abgase von Feuerstätten, § 66 Belüftung und Beheizung und § 88 Anforderungen (Änderung des Abflussverhältnisse bei Veränderung des Geländes), aber nicht auf Veränderungen in der Besonnung eines Grundstückes, da die Abstände von Gebäuden zur Grundstücksgrenze im §13 des Baugesetzes geregelt und im gegenständlichen Bebauungsplan jedenfalls eingehalten wurden.

Aufgrund der Einwendungen gegen die 4-Geschossigkeit im Nahbereich zur nördlichen Grundstücksgrenze wurde der Bebauungsplan für die Beschlussfassung insofern abgeändert, als nunmehr die Nordseiten der beiden nordwestlichen Baukörper eine 3-Geschossigkeit aufweisen um einen verträglicheren Übergang zur im Norden angrenzenden Einfamilienhausbebauung zu entstehen zu lassen.

Im Kern des Bebauungsplangebietes wurde an der 4-Geschossigkeit festgehalten um die o.a. Grün- u. Freiflächen (Baumreihe mit erforderlichen Abständen zwischen Wurzelraum und dem aufgehenden Mauerwerk im Süden, Geh- u. Radweg, Kinderspielplätze, Versickerungsflächen etc.) unterzubringen. Die gem. § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Grenz- u. Gebäudeabstände wurde im gegenständlichen Bebauungsplan jedenfalls eingehalten.

Ergänzend zum Erläuterungsbericht wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der Festlegung von Baugrenzl原因en und Höhenangaben um einen Bebauungsrahmen, d.h. um Maximalbereiche bzw. Maximalwerte handelt, jedoch keine zukünftige Gebäudekubatur im vollen Ausmaß dargestellt wird. Das tatsächlich mögliche Volumen ist kleiner als der Rahmen und wird insbesondere durch die Vorgabe der max. Bebauungsdichte von max. 0,87 eingeschränkt.

Die Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde mit der Forderung einer Buschreihe befasst. Aus ihrer Sicht ist das öffentliche Interesse zu wahren, welche nicht darin besteht, die Benutzer des Geh- u. Radweges durch eine Hecke zu schützen. Darüber hinaus wären die Pflegekosten der Grünanlagen so gering wie möglich zu halten.

Es besteht jedenfalls die Möglichkeit für Anrainer, entlang des zukünftigen Geh- u. Radweges auf Eigengrund eine Hecke als „Schutzfunktion“ (Sichtschutz) zu pflanzen. Dies gibt den Bewohnern mehr Freiheit bei der Sortenwahl und der Wahl der Schnitthöhe der Pflanzen als Sichtschutz im Rahmen der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Selbstverständlich soll der Geh- u. Radweg allfälligen Einsatzfahrzeugen (Feuerwehr u. Rettungsfahrzeugen etc.) zur Verfügung stehen. Für die Benützung des Geh- u. Radweges durch die städtische Müllabfuhr ist eine Ausnahmegenehmigung für das Befahren des Geh- u. Radweges erforderlich, welche nur durch das Straßenamt erteilt werden kann.

Dies würde ebenso Ausnahmegenehmigungen für Ladetätigkeiten (Bsp. Möbeltransporter) zu den einzelnen Gebäuden betreffen. Das Erfordernis von Absperrungen durch Poller od. Schranken des Geh- u. Radweges kann nicht im gegenständlichen Bebauungsplan geregelt werden und ist den etwaigen, nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Ad 5 Gegen den aktuell festgesetzten Höhenbezugspunkt)

Der Höhenbezugsfestlegung des Bebauungsplanes liegt eine Kataster- u. Naturbestandsaufnahme eines Vermessungsbüros sowie eine Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes der Stadt Graz zugrunde. Das natürliche Gelände liegt abschnittsweise (in der Mitte des Bauplatzes A) um bis zu 1,5 m tiefer als das Straßenniveau. Weiter östlich (auf einem Großteil des Bauplatzes B) steigt das natürliche Gelände jedoch wieder bis auf die Höhe des Straßenniveaus an. Nachdem pro Bauplatz grundsätzlich nur ein Höhenbezugspunkt festgelegt wird und das jeweils höchste, bauplatzbezogene Niveau – welches in diesem Fall für alle 3 Bauplätze (A,B,C) annähernd gleich ist – als Maßgabe dient, gilt für beide Bauplätze derselbe Bezugspunkt.

Neben den Gebäude- bzw. Gesamthöhen wurden im Bebauungsplan auch die maximalen Geschossanzahlen sowie die maximal zulässigen Geländeänderungen (1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände) beschränkt.

Ad 6 Gegen die 10%ige Überschreitung der Bebauungsdichte)

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge der Bebauungsstudie wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan zugunsten einer zukünftigen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer („Stadt der kurzen Wege“) angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 begründet wird.

Die Dichteüberschreitung von 0,07 für den Bauplatz A und B ergibt sich durch die Übernahme des im Plan eingetragenen Geh- u. Radweges in das öffentliche Gut der Stadt Graz und aufgrund der geplanten Verbreiterung des Gehweges entlang der Ostseite der Eichbachgasse.

Weiters spricht das hochwertige Grün- und Freiraumkonzept, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 2 von 5) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in der Tiefgarage – siehe §8 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Unter diesen Aspekten ist eine geringfügige Bebauungsdichteerhöhung aus städtebaulicher Sicht begründbar. Der im Bebauungsplan festgesetzte, maximale Bebauungsdichtewert von 0,8 wird – bezogen auf den Bruttobauplatz- eingehalten.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Einwendung 7 (OZ 0017 – Bürger)

Die Einwendung wurde vom Antragsteller mit dem Schreiben vom 27.03.2018 zurückgezogen.

Einwendung 8 (OZ 0018 – Bürger)

[...] In den vorliegenden Unterlagen wird zwar auf den Entwurf des 4.0 FLÄWI verwiesen und dessen Inhalte in relevanten Punkten dargestellt, nicht aber der Entwurf des Räumlichen Leitbildes.

Im Stmk. Raumordnungsgesetz ist und § 22 Abs. 7 geregelt, dass die Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtl. Entwicklungskonzeptes erlassen soll und zwar als Vorbereitung der Bebauungsplanung. „In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen.“ [...]

Es wird somit angeregt, den Entwurf des Räumlichen Leitbildes ebenfalls in diesem Bebauungsplan zu berücksichtigen und die künftige Bauungsweise auch am derzeitigen Gebietscharakter zu orientieren und die anzustrebende Entwicklung des Murfeldes anzugeben.

Einwendungsbehandlung:

Die 2. Auflage des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Stadt Graz wurde im Erläuterungsbericht ergänzt. Darin ist zu sehen, dass das Bebauungsplangebiet im geplanten Bereichstyp § 4 (5) „Geschossbau“ liegt.

Die Charakteristik dieser Bereichstyps wird wie folgt beschrieben:

„kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.“

Die Unterbringung der Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage, der Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sowie die Sicherstellung von Durchwegungen sind ergänzende Festlegungen zu diesem Bereichstyp bzw. Teilraum, welche im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ berücksichtigt werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.23.0 Bebauungsplan „Eichbachgasse“ in folgenden Punkten geändert (Zitate in Kursiv, unterstrichene Worte als Ergänzung):

VERORDNUNG:

- § 2 Bauplätze: Gegenüber der Auflage wurde auf Wunsch der Eigentümer die Anzahl der Bauplätze von 2 auf 3 erhöht. Die Festlegung lautet nun (jeweils Nettobauplätze):
Bauplatz A ca. ~~6.724 m²~~ ca. 6.690 m²
Bauplatz B ca. 5.625 m²
Bauplatz C ca. 89 m²
- § 4 (2) *Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit ~~Mindest- und~~ Höchstwerten festgelegt.*

PLANWERK:

- Die Höhenzonierungslinien der beiden nördlichen Baukörper auf dem Bauplatz A wurden insofern geändert, als nunmehr die zulässigen, 3-geschossige Gebäudeteile zur nördlich benachbarten Bebauung gerichtet und die zulässigen, 4-geschossige Gebäudeteile ins Innere des Bauplatzes „A“ hin orientiert sind. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde damit der Übergang zur angrenzenden Bebauung im Norden harmonisiert.
- Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wurde auf Eigentümerwunsch ein Bauplatz „C“ definiert. Damit sind keine Änderungen bezüglich Baumassenverteilung und das städtebauliche Ergebnis verbunden.
- In der Legende wurden bei P in Klammer zur (ungefähren Größe) folgende Worte ergänzt: (und Lage)

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

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 07.23.0 Bebauungsplan „Eichbachgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der/Die Bearbeiter/in:

DDIⁱⁿ Martina Weinzettl
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



Mag. Siegfried Nagl

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

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 Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 12.14.18

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 20.02.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 10 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 abrufbar.


Bezirksrat


Dem Bezirksrat von Liebenau wurde am 16.06.2017 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 07.23.0 Bebauungsplan „Eichbachgasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Weinzettl Martina
	Zertifikat	CN=Weinzettl Martina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-03-30T08:25:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-04-03T08:40:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-04-03T15:31:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeindebeschlusses
Der Schriftführer 

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-132202/2015

07.23.0 Bebauungsplan

„Eichbachgasse“

VII. Bez., KG Murfeld

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12. April 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.23.0 Bebauungsplan „Eichbachgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 88, 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:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BAUPLÄTZE

Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 6.690 m ²
Bauplatz B	ca. 5.625 m ²
Bauplatz C	ca. 89 m ²

§ 3 BEBAUUNGSWEISE

offene Bebauung

§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit den Höchstwert 0,4 je Bauplatz festgelegt.
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit den Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 0,87
Bauplatz B	max. 0,87

§ 5 BAUGRENZLINIEN

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

§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
3 G	max. 11,0 m
4 G	max. 14,0 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 336,04 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintrag im Plan, GSt. 38/2) der Geländeaufnahme GZ.: 598/16 Vermesser DI Irgang vom 12.05.2016.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (6) Dachterrassen auf den Geschößdecken der 4-geschossigen Gebäude sind nicht zulässig.
- (7) Voluminöse Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte und dergleichen) sind nur auf den Dächern des 3. Geschosses zulässig. Sie sind mindestens 3,0 m von der Attika bzw. höchsten Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dergleichen) zu versehen.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren (lt. Eintragung im Plan).

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen. Davon ausgenommen sind max. 10 PKW-Abstellplätze im Freien oder durch Gebäude überbaut in den im Plan mit „P“ ausgewiesenem Bereich (ungefähre Lage).
- (2) Je 55 - 65 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (3) 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.
- (4) Tiefgaragen können Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (5) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (4) Bei Abstellplätzen im Freien ist nach jedem 5. PKW-Abstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (6) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei Bäumen 1. Ordnung mindestens 10,0 m und bei Bäumen 2. Ordnung mindestens 6,0 m. Bei Bäumen zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk mindestens 4,5 m zu betragen. Der Baumachsabstand zu unterirdischen Einbauten hat mindestens 4,5 m zu betragen.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (10) Geländeänderungen dürfen max. 1,0 m betragen. Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen zulässig. Als Höhenbezug gilt das natürliche Gelände.
- (11) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen flächendeckend zu begrünen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 10 SONSTIGES

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzwände und Einfriedungen für Kinder- und Altenbetreuung und dergleichen.

Gemeinde
Der Schriftführer
Bestandteil des
Schlusses

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 26. April 2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, overlapping strokes that form a complex, abstract shape.

Mag. Siegfried Nagl

GZ: A14-132202/2015

Bearbeiter: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

07.23.0 Bebauungsplan


„Eichbachgasse“

VII. Bez., KG Murfeld

Graz, 11. April 2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: 

1. Ausgangslage

Die *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H.* ist außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften Gste. .9, 38/1, 38/2 und 38/3, KG 63115 Murfeld sowie grundbücherliche Eigentümerin des Grundstücks 3/16, KG 63115 Murfeld.

Mit Schreiben vom 26.06.2015 ersucht die Mecenovic Rechtsanwalt GmbH als Rechtsvertreter der *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H.* um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet stellt einen Teil eines großen Aufschließungsgebietes dar und weist gesamt eine Größe von ca. 13.385 m² auf.

Das Büro Kampits & Gamerith ZT GmbH hat im Jänner 2017 eine Bebauungsstudie erstellt. Das Projekt wurde im Herbst 2017 in weiterer Folge dem Fachbeirat für Baukultur der Stadt Graz präsentiert.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Bebauungsplangebiet im „*Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohngebiet mittlerer Dichte*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Verfasser: Kampits & Gamerith ZT GmbH vom Jan. 2017
- Freiraumplanerisches Konzept, Verfasser: Winkler Landschaftsarchitektur, April 2017
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung, Mai 2017
- Verkehrstechnisches Gutachten, Verfasser: ZT DI Rudolf Fruhmann, April 2016
- Verkehrstechnisches Gutachten (Aktualisierung), Verfasser: ZT DI Rudolf Fruhmann, Februar 2018
- Ergebnisprotokoll des Fachbeirates für Baukultur der Stadt Graz, 36. Fachbeiratssitzung am 29. und 30. November 2017

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 31. Mai 2017 über die beabsichtigte Auflage des 07.23.0 Bebauungsplanentwurfes „Eichbachgasse“ informiert.

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

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 14. Juni 2017.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 15. Juni 2017 bis zum 24. August 2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 19. Juni 2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 8 Einwände von BürgerInnen, 1 Einwendung der *Holding Graz Wasserwirtschaft*, 1 Stellungnahme der *Energie Netze Steiermark GmbH*, 1 Stellungnahme der *Steiermärkischen Landesregierung (Wasserwirtschaft, Ressource und Nachhaltigkeit)*, 1 Stellungnahme der *Energie Graz GmbH & Co KG* und eine Stellungnahme der *Energie Steiermark Technik GmbH* ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.23.0 Bebauungsplan „Eichbachgasse“ in folgenden Punkten geändert (Zitate in Kursiv, unterstrichene Worte als Ergänzung):

VERORDNUNG:

- § 2 Bauplätze: Gegenüber der Auflage wurde auf Wunsch der Eigentümer die Anzahl der Bauplätze von 2 auf 3 erhöht. Die Festlegung lautet nun (jeweils Nettobauplätze):
Bauplatz A ~~ca. 6.724 m²~~ ca. 6.690 m²
Bauplatz B ca. 5.625 m²
Bauplatz C ca. 89 m²
- § 4 (2) *Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit ~~Mindest- und Höchstwerten~~ festgelegt.*

PLANWERK:

- Die Höhenzonierungslinien der beiden nördlichen Baukörper auf dem Bauplatz A wurden insofern geändert, als nunmehr die zulässigen, 3-geschossige Gebäudeteile zur nördlich benachbarten Bebauung gerichtet und die zulässigen, 4-geschossige Gebäudeteile ins Innere des Bauplatzes „A“ hin orientiert sind. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde damit der Übergang zur angrenzenden Bebauung im Norden harmonisiert.
- Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wurde auf Eigentümerwunsch ein Bauplatz „C“ definiert. Damit sind keine Änderungen bezüglich Baumassenverteilung und das städtebauliche Ergebnis verbunden.
- In der Legende wurden bei P in Klammer zur *(ungefähren Größe)* folgende Worte ergänzt: *(und Lage)*

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet, an welches im Westen die Eichbachgasse angrenzt, weist eine Gesamtfläche von ca. 13.385 m² brutto auf.



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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

„Wohngebiet mittlerer Dichte“

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 



Auszug aus dem
4.0 Stadtentwicklungskonzept
i.d.g.F.

Die rot, punktierte
Umrandung markiert das
Planungsgebiet.

In den Zielen und Maßnahmen lt. dem Stadtentwicklungskonzeptes wird dazu folgendes angeführt:

- § 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)
- (1) Vorrangige Wohnnutzung.

- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Planungsgebiet weist den Verlauf einer annähernd in Nord-Südrichtung verlaufenden Richtfunkstrecke und eine 20 kV Leitung Osten des Planungsgebietes auf.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.

Die rot punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.
Der gelbe Pfeil deutet auf eine 20-kV Leitung (Erdleitung) hin.
Der grüne Pfeil markiert eine Richtfunkstrecke.

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3
zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept
i.d.g.F.

Die rot punktierte
Umrandung markiert das
Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt hinsichtlich der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel in der Kategorie 2.

Kategorie 2 :

„Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Rainweg durch die Buslinie Nr. 34 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 2) ist als gut anzusehen.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Keine Ausweisung.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die weiß punktierte
Umrandung markiert das
Planungsgebiet.

Grüne Pfeile deuten auf
den Verlauf einer
Richtfunkstrecke hin.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (VII.02):

- 3) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 4) Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität.
- 5) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- u. Radverkehr
- 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):
gem. § 30 (7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Deckplan 4.

Die vollflächig orange Fläche bedeutet „Bebauungsfristen“

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.
Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten

Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 St ROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan,
Karte 1.
Gemeindeabwasserplan.

Ein Kanalstrang befindet sich
in der Eichbachgasse.

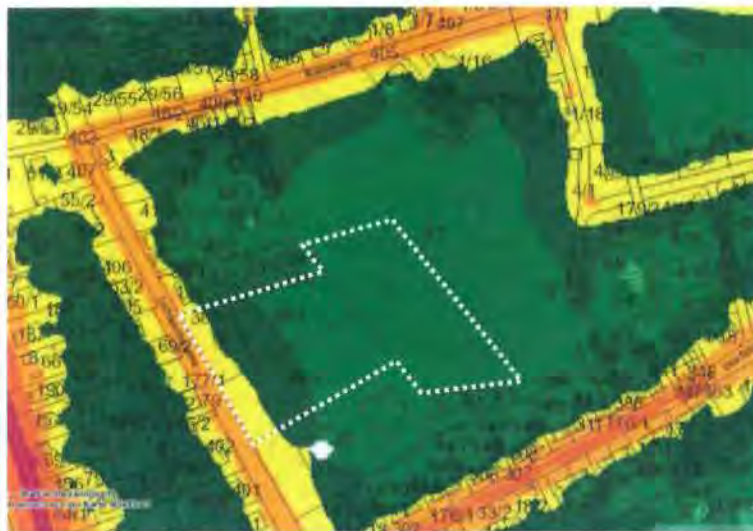
Die rot punktierte
Umrandung markiert das
Planungsgebiet.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Das Planungsgebiet liegt bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.












- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)

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

Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Verkehrslärmkataster.

Die weiß punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Eichbachgasse bis zu 54 dB L_{A,eq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM, Abs 2:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – überschritten wird.

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

- 1.0 Räumliches Leitbild – 2. Entwurfsauflage (Karte 4):



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan,
Karte 4.

1.0 Räumliches Leitbild,
2. Entwurfsauflage.
Orange Schraffur:
Geschossbau

Die schwarz punktierte Umrandung
markiert das Planungsgebiet.

Bereichstyp § 4 Abs 5: „Geschossbau“ (orange Schraffur)

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

- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bauplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss
- Zulässige Form der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark 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.

Teilraumgliederung § 12: Lage im Teilraum 24: Engelsdorf - Murfeld

- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Durchwegungen sicherstellen

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung i.d.g.F.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte (siehe Auszug aus der Klimatopkarte): Gebiet Nr. 6b (gelbe Fläche), Gartenstadtzone Ost bzw. Nr. 23a (grau schraffierte Fläche) isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (kalte Standorte);

Planungshinweise: Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung
Planerische Empfehlung: Emissionsarme Betriebe, Anschluss an FW oder FG, lockere Wohnbebauung möglich;



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Die schwarz
punktier-
te Umrandung
markiert
das Planungsgebiet.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Kommunales Energie Konzept 2017 (KEK):

Keine Ausweisung

Grünes Netz Graz (GNG):

Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die schwarz punktier-
te Umrandung
markiert das Planungsgebiet.

Die hellgrünen Bereiche innerhalb des
Planungsgebiets markieren einzelne
Baumgruppen.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.
Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage: Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden von Graz, im Bezirk Liebenau, östlich der Mur. Der Gebietsbereich lässt sich, wie im Orthofoto aus 2015 ersichtlich, einerseits als Einfamilienhausgebiet mit historisch gewachsenem, lockeren Bestand beschreiben. Andererseits finden sich auch lokale Verdichtungen durch Reihenhaus- u. Geschosswohnbauten.



Luftbild 2 (2015) Schrägaufnahme, ©Stadt Graz – Stadtvermessung. Blick in Richtung Osten.
Die rot punktierte Umrandung markiert in etwa das Planungsgebiet.

Wie im Luftbild 2 aus 2015 ersichtlich, finden sich im gegenständlichen Planungsgebiet noch große, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bauweise ist größtenteils die offene Bebauung.

Kleinräumige Lage:

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Eichbachgasse, im Norden an eine Einfamilienhausstruktur, im Süden an eine Bebauung mit Geschosswohnbauten und im Osten erstreckt sich ein Bauland, welches dzt. noch landwirtschaftlich genutzt wird. Bei Mehr- u. Reihenhausbebauungen wird der Bereich der Vorgartenzone meist als kaum gestaltete Stellplatzfläche genutzt.



Luftbild 3 (2015)
Schrägaufnahme,
©Stadt Graz –
Stadtvermessung.

Blick in Richtung Süden.

Die rot punktierte
Umrandung markiert in
etwa das
Planungsgebiet.

Restanteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

Norden: Im Nordosten grenzt eine kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung an. Die Erschließung erfolgt durch eine nördlich der Grundstücke liegende Zufahrtsstraße, welche an die Eichbachgasse im Westen anschließt.

Osten: Östlich des Planungsgebiets liegt eine derzeit landwirtschaftlich genutztes Bauland – Aufschließungsgebiet. Weiter im Osten grenzt wiederum eine kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit gut durchgrüntem Liegenschaften an.

Westen: Im Westen des Planungsgebietes führt die Eichbachgasse vorbei, welche auch die Erschließungsstraße für das Teilbebauungsplangebiet darstellt. Weiter westlich befinden sich eine Einfamilienhausstruktur mit lockerem Bestand sowie lokale Verdichtungen durch Reihenhaus- u. Geschoßwohnbauten.

Süden

Südlich des Planungsgebiets befinden sich zwei Geschosswohnobjekte. Die Pkw-Abstellflächen (mit Carports) sind im Nahbereich der Eichbachgasse situiert. Durch die kompakte, 3-geschossige Bauweise sind der Freiflächenanteil verhältnismäßig hoch und der Versiegelungsgrad entsprechend gering.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 20.01.2016 annähernd eben.

Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es befindet sich ein Einfamilienhaus sowie mehrere Nebengebäude auf dem Gst. 38/2 KG Murfeld.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 9.5.2017 sind folgende Bäume zu erhalten: eine Magnolie in der nordwestlichen Ecke des Gst. 38/2, an der südlichen Grundstücksgrenze des Gst. 38/3 eine Pappelreihe. Zum Schutz wird ein Freihaltebereich (von der Grundgrenze zum aufgehenden Mauerwerk) von 8 m gefordert.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsgebiet ist durch die Lärmentwicklungen aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Eichbachgasse geringfügig beeinträchtigt. Siehe dazu Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan, Seite 7.

Gem. des Verkehrslärmkatasters 2011 der Stadt Graz weist die Eichbachgasse im Bereich des Planungsgebietes eine LA,eq von 49 bis 54 dB bei Tag und gleichermaßen bei Nacht auf.

- **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 Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung relativ gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 800 m (Angaben in m Luftlinie). Die Nahversorgung ist durch die entlang der Liebenauer Hauptstraße liegende Vollsortimenter abgedeckt.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, 8041 Graz/ 820 m
- NMS Graz-Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 173, 8041 Graz / 820 m
- BG/BORG HIB Liebenau, Kadettengasse 19-23, 8041 Graz/ 960m

Nächstgelegener Kindergarten:

- Städt. Kinderkrippe Mittelstraße, Mittelstraße 23, 8041 Graz/550 m
- Pfarrkindergarten St. Paul/Liebenau, Konrad-Hopferwieser-Gasse 6, 8041 Graz/ 800m

Gesundheit & Soziales:

- Jugendwohlfahrtseinrichtung, EH&SOBeU, 8041 Graz/100 m
- Sozialmedizinisches Zentrum Liebenau, Liebenauer Hauptstraße 141-104a, 8041 Graz/ 900 m

Dienstleistung und Handel:

- HOFER KG, Liebenauer Hauptstraße 224, 8041 Graz/ 800 m
- LIDL Markt, Liebenauer Hauptstraße 164, 8041 Graz/ 750 m
- BILLA AG, Liebenauer Gürtel 12, 8041 Graz/ 1 km
- PENNY Markt, Liebenauer Hauptstraße 139, 8041 Graz/ 900 m

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

- Lage in der Kategorie 2 gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.
„Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Rainweg durch die Buslinie Nr. 34 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 2) ist als gut anzusehen.

Buslinie 34 Liebenau-Thondorf, Haltestelle „Rainweg“;

Die Erreichbarkeit der Linie ist durch die geplanten und bestehenden Fußwegverbindungen und die zum Planungsgebiet naheliegende Haltestelle gesichert.

Über die Buslinie 34 kann nach zwei Stationen (Puntigamer Straße) auf die Buslinie 64 gewechselt werden, von der aus wiederum der Liebenauer Murpark mit der Straßenbahnlinie 4 und die P & R Station erreicht werden kann.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

- Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Eichbachgasse. Das Büro ZT DI Rudolf Fruhmann hat ein *Verkehrstechnisches Gutachten betreffend der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz* erstellt. Darin wurden die Auswirkungen des Projektes auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens und Prüfung durch die Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Radverkehr/Fußwege

- Im Westen der Liegenschaft, entlang der Eichbachgasse ist eine Radwegroute ausgewiesen. Eine Anbindung in den Grazer Innenstadtbereich erfolgt über den Murradweg weiter westlich.

• **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Eichbachgasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

4. Aufschließungserfordernisse

Das Aufschließungserfordernis *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- u. Industriegebieten* gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist noch nicht erfüllt. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 5 und 6) wird ausgeführt:

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (VII.02):

3) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Es wurden Hauptzufahrten zu den Tiefgaragen und den Parkplätzen, ausgehend vom öffentlichen Gut (Eichbachgasse), festgelegt. Durch die Anordnung einer gebäudeintegrierten Tiefgarageneinfahrten im Nahbereich zur Straße und der Situierung der oberirdischen Parkplätze im Nahbereich der Straße können die restlichen Flächen weitgehend frei von KFZ-Verkehr gehalten werden. Zufahrten für Einsatzfahrzeuge und Müllfahrzeuge werden in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Ausnahmegenehmigungen für Ladetätigkeiten sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung und mit dem Straßenamt abzustimmen.

Nach Vorgabe der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz war ein Drittel des im Osten angrenzenden Grundstückes 3/1 ins Erschließungskonzept (Eichbachgasse) miteinzubeziehen. Die Zusammenfassung des verkehrstechnischen Gutachtens (Verfasser ZT DI Rudolf Fruhmann, April 2016 bzw. Aktualisierung von Feb. 2018) lautet: „...Die Leistungsnachweise für die Kreuzung Eichbachgasse – Dorfstraße ergeben aufgrund des zusätzlichen Verkehrs durch das Wohnprojekt und auch für die geplante Erweiterung keine Veränderungen der Qualitätsstufe A (nach dem Verfahren Bosserhoff auf Basis der FGSV).“

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde die Plausibilität des Verkehrsgutachtens bestätigt. Die innere Erschließung ist überwiegend verkehrsfrei und dient überwiegend rein dem Fuß- u. Radverkehr.

4) *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität.*

Für die Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist nach Forderung der Abteilung für Verkehrsplanung die Errichtung eines Geh- u. Radweges im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes erforderlich. Die Breite des Geh- u. Radweges beträgt dabei insgesamt 5 m, wobei 4 m befestigt auszuführen sind.

Die Umsetzung des beschriebenen Geh- u. Radweges wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz gesichert.

5) *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- u. Radverkehr*

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Rad- u. Fußverkehr zur Erschließung bzw. Verbindung an bestehende und zukünftige Gehweg- u. Radwege Rücksicht genommen. Mit dem Geh- u. Radweg soll zukünftig (mit Ausbau des Grundstückes

Nr. 3/1) eine direkte Verbindung zwischen der Eichbachgasse und der Schranzgasse ermöglicht werden. Die Umsetzung des Geh- u. Radweges im gegenständlichen Bebauungsplangebiet wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz gesichert.

6) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

Die vorrangig von Lärmemissionen betroffenen Zonen hin zur Eichbachgasse können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B.: Schallschutzfenster) geschützt werden, sowie durch entsprechende Grundrissgestaltung (mindestens 1 Schlafräum in straßenabgewandter Orientierung) optimiert werden.

Der schallschutztechnische Nachweis ist jedenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 7 und 10 der VO)

Das vom Büro Kampits & Gamerith ZT GmbH vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das **Gestaltungskonzept** sieht eine punktförmige Bebauung vor, die einerseits die gem. 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte (0,8 bezogen auf die Bruttobauplatzfläche) ausschöpft und andererseits durch eine überzeugende Höhenstaffelung der Baukörper großzügige und gut nutzbare Frei- u. Grünflächen sichert. Vorgesehen sind insgesamt 7 punktförmige Baukörper, ein „Grünanger“ der sich in mäandrierender Form durch das Quartier zieht, der Erhalt der Pappelreihe im Südwesten sowie ein durch Baumpflanzungen begleiteter Geh- u. Radweg in Ost-Westrichtung.



Bebauungsstudie, Kampits & Gamerith ZT GmbH vom Jan. 2017, überarbeitet im Nov. 2017 (Geschosse).

Blick in Richtung Norden.

Die 4-geschossigen Baukörper orientieren sich zum Inneren des Planungsgebietes. Übergänge zur Nachbarbebauung sind 3-geschossig.

Dazwischen liegt eine mäandrierende Grünanlage mit Baumbeständen bzw. Baumpflanzungen.

Zu § 2 Bauplätze

Es werden 3 Bauplätze (A, B, C) festgelegt. Gegenüber der Auflage wurden auf Wunsch des Eigentümers der neue Bauplatz „C“ im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ausgewiesen. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig.

Zu § 3 Bebauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen Bebauung. Die offene Bebauungsweise (§ 3 der VO) entspricht der überwiegenden Bestandsbebauung des Gebietscharakters.

Zu § 4 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Mit der Festlegung des **Bebauungsgrades** von max. 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt, die einen sanften Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausbebauungen im Norden und zur Wohnhausanlage im Süden ermöglichen.

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge der Bebauungsstudie wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan zugunsten einer zukünftigen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer („Stadt der kurzen Wege“) angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 begründet wird.

Die Dichteüberschreitung von 0,07 für den Bauplatz A und B ergibt sich durch die Übernahme des im Plan eingetragenen Geh- u. Radweges in das öffentliche Gut der Stadt Graz und aufgrund der geplanten Verbreiterung des Gehweges entlang der Ostseite der Eichbachgasse.

Weiters spricht das hochwertige Grün- und Freiraumkonzept, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 2 von 5) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in der Tiefgarage – siehe §8 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 0,8 festgelegte maximale **Bebauungsdichte** wird, bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschossflächen, eingehalten.

Die Summe aller Flächen, die ins öffentliche Gut übernommen werden, beträgt rd. 980 m².

Zu § 5 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Auf dem Bauplatz A (im Westen) werden 4 Baukörper und auf dem Bauplatz B (im Osten) werden 3 Baukörper ermöglicht. Durch die Festlegung der Höhenzonierungslinien sind die einzelnen Baukörper in 3- bzw. 4-geschossige Bereiche gegliedert. Innerhalb der Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien sind die maximalen Geschossanzahlen festgehalten. In § 5 (2) wird für Abgänge für Tiefgaragen und ähnliche, untergeordnete Funktionen Spielraum geschaffen.

Zu § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen **Geschossanzahlen** (3G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die jeweilige, maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Eine Richtfunkstrecke (Funkfeld) beginnt in etwa ab einer Höhe 346,0 m zwischen dem Bauplatz A und B. Dieser Bereich wird von einer Bebauung freigehalten.

Der **Höhenbezugspunkt** von 336,04 m im Präzisionsnivellement entspricht einer Oberkante einer Schachtabdeckung auf dem Gst. 38/2 und wurde in der Geländeaufnahme der Vermessungsbüro DI Irgang vom 12.05.2016 (GZ.: 598/16 Vermesser) festgehalten. Gemäß der Luftbildauswertung der Stadt Graz liegt derselbe Höhenbezugspunkt um 16 cm gegenüber dieser Aufnahme erhöht. Unter Berücksichtigung des maximalen Hochpunktes bezogen auf die Geländeaufnahme wurden die entsprechenden Gebäudehöhen festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind **Flachdächer** 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 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. – die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt großvolumigen Haustechnikanlagen gem. § 6 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualität im gegenständlichen Gebietsbereich. Offene **Laubengänge** werden in ihrem Erscheinungsbild städtebaulich-gestalterische kritisch angesehen, da diese nicht dem Gebietscharakter entsprechen und einen ablehnenden Gesamteindruck vermitteln. Aus diesem Grund ist die Errichtung von offenen Laubengängen ausgeschlossen. Die **Tiefgaragenrampe** ist im kürzest möglichen Abstand zwischen öffentlichem Gut und Hauptgebäude baulich bestmöglich in das Hauptgebäude zu integrieren. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird durch die Eintragung im Plan in ungefähre Lage vorgegeben. Das allfällige Erfordernis bzw. die Ausführung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe ist gemäß den lärmtechnischen Erfordernissen und den Angaben eines lärmtechnischen Sachverständigen im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

Für das gesamte Aufschließungsgebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an relevanten Kreuzungspunkten vom Verkehrsplanungsbüro DI Fruhmann ZT (April 2016 bzw. Aktualisierung im Februar 2018) durchgeführt. In der vorliegenden Verkehrserschließungsstudie wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage dem Gutachten und der Plausibilitätsprüfung seitens der Abteilung für Verkehrsplanung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Zu § 8 (1) Hauptzufahrt

Die Hauptzufahrt (Ein- u. Ausfahrt) zur Tiefgarage wird an der Eichbachgasse festgelegt. Die Zu- u. Abfahrt zu den 10 oberirdischen (in freier Aufstellung oder durch Gebäude überbauten) Besucherstellplätzen erfolgt ebenfalls über die Eichbachgasse. Die Anlage selbst ist grundsätzlich verkehrsfrei geplant. Zufahrten für Einsatzfahrzeuge und Müllfahrzeuge werden in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Ausnahmegenehmigungen für Ladetätigkeiten sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung und mit dem Straßenamt abzustimmen. Diese werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes im Detail festgelegt werden.

In der oben angeführten Verkehrsuntersuchung wurde berücksichtigt, dass das verbleibende Aufschließungsgebiet im Nordosten (Gst. 3/1, KG Murfeld) nicht über die Eichbachgasse, sondern über die Schranzgasse zu erschließen (Zu- u. Abfahrten, Kfz-Verkehr) ist.

Zu § 8 (2) (3) 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 max. 10 oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb der dafür definierten Bereiche zulässig (gem. „P“ im Plan).

Als **Stellplatzschlüssel** wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je **55 bis 65 m² Wohnnutzfläche** ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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

Zu § 8 (5) (6) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. 15% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind den Besuchern zugeordnet. 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. Das Gestaltungskonzept siehe die gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrräder im nördlichen Bereich der Erdgeschosse der 3- bzw. 4-geschossigen Baukörper vor.


Geh- u. Radwege

Um langfristig eine sinnvolle, öffentliche Fuß- u. Radverbindung von der Schranzgasse zur Eichbachgasse bzw. zum Rainweg zur ermöglichen, wird die Errichtung eines Geh- u. Radweges im gegenständlichen Bebauungsplangebiet gesichert (Übernahme ins öffentliche Gut). Bei einer Gesamtbreite des Geh- u. Radweges von 5 m ist ein Flächenbedarf von rd. 980 m² (Abtretungsfläche) erforderlich. In dieser Fläche inkludiert ist die Verbreiterung des bestehenden Gehweges auf 2,0 m entlang der Eichbachgasse.

Die Abtretung der erforderlichen Fläche in das öffentliche Gut soll in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz bis zur Beschlussfassung gesichert werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Bestandteil des
Gem. Beschlusses
Der Schriftführer: 

Die **Freiraumgestaltung** nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Daher wurde der **Versiegelungsgrad** mit 40 % der Nettobauplatzfläche begrenzt. Die unterschiedlichen Oberflächenausführungen sind dabei entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades zu berücksichtigen.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

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. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zur § 9 (2)-(8): Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Freiraumplanerisches Konzept des Büro Winkler Landschaftsarchitektur sieht einen durch **Baumpflanzungen** definierten, mäandrierenden Grünanger zwischen den Punkthäusern vor. Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend diesem Konzept 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 Eichbachgasse soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen. Gleichwertig wird der im Norden liegende Geh- u. Radweg durch Baumstandorte begleitet.

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 § 9 (9): Die **Standicherheit 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 § 9 (10): **Geländeveränderungen** wurden mit max. 1 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet annähernd eben ist. Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeveränderungen (1,0 m) zur Gestaltung ermöglicht.

Zu § 9 (11)(12): Die Festlegungen zur Begrünung von Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe und Lärmschutzwänden dient der Sicherung der straßenräumlichen Qualität im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zu § 9 (13): 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 Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 10 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. Ebenso sind Zweck begründet Lärmschutzwände ausgenommen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)


- Der 07.23.0 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-04-03T08:40:28+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A10-FBR-066451/2017/006
Wohnanlage Eichbachgasse 17, 8041 Graz_städteb.ÄND
städtebauliche Änderung

Anwesend: Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligung Ges.m.b.H.
Architekturbüro Kampits & Gamerith ZT-GmbH

Stellungnahme des Fachbeirates:

Das Projekt wurde in der Zwischenzeit weiter verfeinert. Dass den Architekten nicht nur das gute Wohnumfeld ihres Projektes ein Anliegen ist, sondern auch die Einflussnahmen des Projektes auf die Umgebung beachtet werden, äußert sich in der Vorstellung einer kleinen Änderung. In Wertschätzung der Anliegen der Anrainer wurde das nordwestlichste Objekt gedreht und so angepasst, dass der dreigeschossige Objektteil Richtung Grenze zu liegen kommt, der viergeschossige nach Süden verlagert ist. Zudem wurde die Tiefgaragenabfahrt eingehaust, was eine Verbesserung, nicht nur für die Nachbarn, sondern auch für die Außenraumqualität der Wohnungen darüber bedeutet.

Der Fachbeirat begrüßt die aufrichtige und offene Diskussion, und wünscht Architekten und Errichter guten Fortgang in Hinblick auf die Realisierung.

Das Projekt wird vom Fachbeirat für Baukultur positiv beurteilt.

Die barrierefreie Gestaltung des Gebäudes ist nach dem Stmk. Baugesetz, § 76 und der OIB-Richtlinie 4 auszuführen.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses


Der Vorsitzende
des Fachbeirates für Baukultur:

Der Schriftführer: 

Arch. DI Gerhard Sailer



A 8/4 –47062/2017
Bebauungsplan 07.23.0
Eichbachgasse
Gdst. Nr. 38/1, Nr. 38/2, Nr. 38/3, EZ 62
und Nr. 3/16, EZ 916, KG 63115 Murfeld
Erwerb von ca. 979 m² großen Teilflächen
zur Errichtung von Verkehrsflächen für das Öffentliche Gut
der Stadt Graz

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

PRÄAMBEL

Die „Der Tonweber Projektentwicklungs – und Beteiligungs Ges.m.b.H“ ist außerbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr. .9, Nr. 38/1, Nr. 38/2 und Nr. 38/3, EZ 62, KG 63115 Murfeld und grundbücherliche Eigentümerin des Gdst. Nr. 3/16, EZ 916, KG 63115 Murfeld. Die „Der Tonweber Projektentwicklungs – und Beteiligungs Ges.m.b.H“ ersuchte um Erstellung des Bebauungsplanes 07.23.0 „Eichbachgasse“. Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 13.385 m² auf. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 - 0,8. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes bzw. der Verbreiterung der Eichbachgasse als auch zur Herstellung eines Geh und Radweges ist es notwendig Grundstücksflächen als Verkehrsflächen zu sichern. Die „Der Tonweber Projektentwicklungs – und Beteiligungs Ges.m.b.H“ übereignet hierfür unentgeltlich Grundstücksteilflächen im Ausmaß von rund 979 m² in das Eigentum 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 „**Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.**“ (FN 269649v) mit der Geschäftsanschrift Zoisweg 8, in 8041 Graz



andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während die „Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.“ nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 07.23.0 Bebauungsplanes „Eichbachgasse“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderlichen Grundstücksflächen sind in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes A 14 132202/2015 vom April 2018 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

2) Grundbuchsauszüge vom 03.04.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63115 Murfeld EINLAGEZAHL 62
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 14153/2017

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.9		Bauf.(10)	58	Eichbachgasse 17
38/1		Gärten(10)	2409	
38/2		GST-Fläche	(1169)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(20)	334	
		Gärten(10)	835	
38/3		GST-Fläche	3674	
		Bauf.(20)	97	
		Gärten(10)	3577	
GESAMTFLÄCHE			(7310)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 23918/1963 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 38/1 38/2 38/3 .9

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Josefa Scheucher

GEB: 1925-03-24 ADR: Zehensdorf 29 8092

a 7928/1963 Ehepakt 1962-10-18 Eigentumsrecht

b 10261/1988 Einantwortungsurkunde 1987-01-20, Urkunde 1986-12-11

Eigentumsrecht

c 11703/1988 Geburtsdatum

d 11704/1988 Zusammenziehung der Anteile

e 10477/2015 Vorkaufsrecht

h 13969/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-08-11

Treuhänder: Dr. Werner Mecenovic geb 1965-04-20, Rechtsanwalt

***** C *****

1 a 10477/2015

VORKAUFSRECHT

gem Pkt 12. Kaufvertrag 2015-06-16 für
Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs
Ges.m.b.H. (FN 269649v)

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

KATASTRALGEMEINDE 63115 Murfeld
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 916

Letzte TZ 11330/2017

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3/16 Gärten(10) * 6088

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 23860/1963 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 3/16

b 11329/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H. (FN
269649v)

ADR: Zoisweg 8, Graz 8041

a 11329/2017 Kaufvertrag 2017-02-03 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 11330/2017

RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 1,500.000,--
bis 2018-06-29

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

3) Eigentumsverhältnisse

Die „Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.“ ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 916, bestehend aus dem Gdst. Nr. .3/16, KG 63115 Murfeld im Ausmaß von 6.088 m². Darüber hinaus ist die „Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.“ aufgrund des Kaufvertrages vom 9.8.2016 außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 62, bestehend aus dem Gdst. Nr. .9 im Ausmaß von 58 m², dem Gdst. Nr. 38/1 im Ausmaß von 2.409 m², dem Gdst. Nr. 38/2 im Ausmaß von derzeit 1.169 m² und dem Gdst. Nr. 38/3 im Ausmaß von 3.674 m².

4) Vertragsgegenstand

Öffentliches Gut

Festgehalten wird, dass für die Erschließung des Bebauungsplangebietes eine insgesamt rund 976 m² große Grundstücksteilfläche in das Öffentliche Gut der Stadt Graz unentgeltlich übereignet werden.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Herstellung des Geh- und Radweges gemäß Planbeilage durch und auf Kosten der Bewilligungswerberin nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgt. Festgehalten wird, dass die Breite dieser Durchwegung 5 Meter zu betragen hat, wobei 4 Meter befestigt ausgeführt sein müssen.

Auf der Ostseite der Eichbachgasse, entlang der Gdst. Nr. 38/2 und Nr. 38/3, EZ 62 befindet sich im Bestand ein Gehsteig in der Breite von 1,3 bis 1,5 m, welcher durch und auf Kosten der Bewilligungswerberin auf 2 Meter verbreitert wird.

- o Flächen die unentgeltlich übereignet werden:

Gdst. Nr.	KG	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
38/1	KG Murfeld	2409 m ²	305 m ²	öG
38/3	KG Murfeld	3.674 m ²	29 m ²	öG
38/2	KG Murfeld	1.169 m ²	180m ²	öG
3/16	KG Murfeld	6.088 m ²	465 m ²	öG
			979 m ²	öG

Die „**Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.**“ übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine rund 305 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 38/1, eine rund 29 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 38/3, eine rund 180 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 38/2, EZ 62 und eine rund 465 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 3/16, EZ 916, somit Flächen im Gesamtausmaß von rund 979 m², alle KG 63115 Murfeld mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die „**Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.**“ 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 „**Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.**“ 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 bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen- insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

Die „**Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.**“ 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 die gegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.

Die „**Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.**“ 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 „**Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.**“ 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,

Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.

- g) Ertragsteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragssteuer gehen zu Lasten der **„Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.“**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von der **„Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.“** 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 Mag. Abt. 10/6 – 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 **„Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.“** erhält eine Kopie.



Graz, am


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

Graz, am

09.04.2018



.....
Für die
Der Tonweber Projektentwicklungs-
und Beteiligungs Ges.m.b. H

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 



Von: Werner Kampits
An: [Reisinger Sandra](#)
Cc: [Thomas Tonweber](#); [Wolfgang Fortmüller](#); [Weinzettl Martina](#); [Alexander Kampits](#)
Betreff: Eichbachgasse 17 - Beleuchtung
Datum: Dienstag, 10. April 2018 10:44:22

Sehr geehrte Frau Mag Reisinger,

In Abstimmung mit Herrn Tonweber und im Auftrag von Herrn Tonweber darf ich Ihnen, so wie eben besprochen, die Errichtung von drei Stück Mastleuchten zur Beleuchtung des Geh- und Radweges im Projekt Eichbachgasse 17 zusichern. Anschluss und Betrieb wird von der Holding Graz übernommen.



Mit der bitte um Kenntnisnahme und

Mit freundlichen Grüßen
Werner Kampits

Architekturbüro
KAMPITS & GAMERITH
ZT GmbH

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

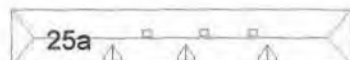
Architekt DI Werner Kampits
Geschäftsführender Gesellschafter
w.kampits@kampits.at
0316 327 589
Gleisdorfergasse 4
A 8010 Graz
www.kampits.at

	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen
	zu erhaltende Bäume	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE



Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer



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. 13.385 m²

Maßstab: 1:500

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 



07.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"EICHBACHGASSE"



A14_132202/2015

Datum: Mai 2017/April 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DDI Martina Weinzettl

Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER

FÜR DEN GEMEINDERAT:

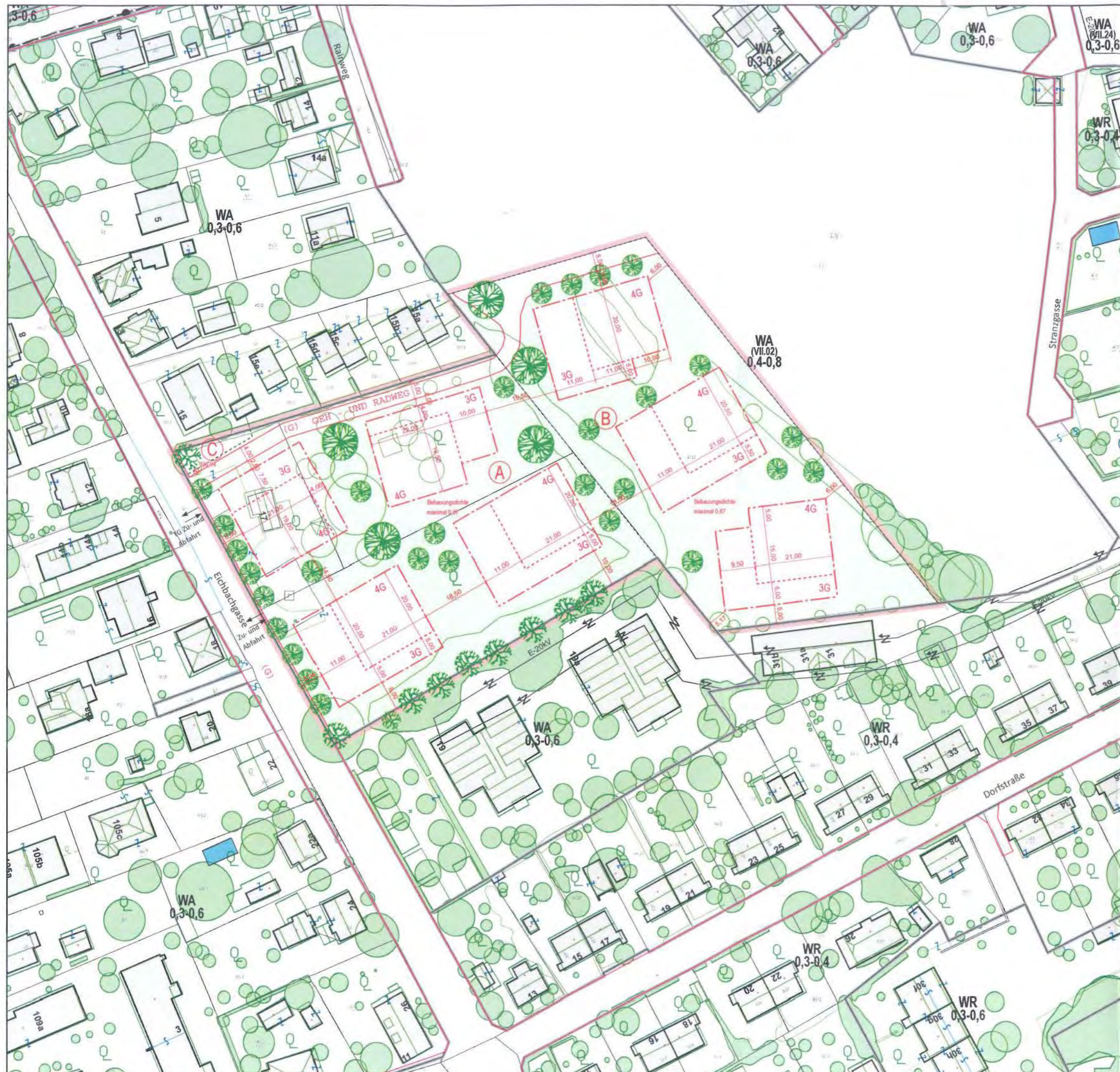

DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON 15.06.2017 BIS 24.08.2017

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



07.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"EICHBACHGASSE"

A14_132202/2015

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (VII.02)	Allgemeines Wohngebiet
0,4 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

—	Baugrenzlinie	Bebauung
- - -	Bauplatzgrenze	
- · - · -	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
4G	max. Geschoßanzahl	
⊕ 336,04	Höhenbezugspunkt	
TG	Tiefgarage Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage)	
⊙	Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage)	Verkehrsflächen
A	Bauplatz Bezeichnung	
P	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe und Lage)	
—	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	Freiflächen
○	Freifläche	
⊙	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
⊙	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	
⊙	zu erhaltende Bäume	

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. 23.885 m²

Gemeindebeschluss

Maßstab: 1:1 000

Der Schriftführer

07.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"EICHBACHGASSE"

A14_132202/2015

Datum: Mai 2017/April 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DDI Martina Weinzettl

Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER

FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON 15.06.2017 BIS 24.08.2017

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt