

GZ.: A14 – 016621/2014/0017

11.09.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße 378“

XI. Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 20.09.2018

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 300, 301 und 305, KG Stadt Graz - Fölling haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 20.408 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 301, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und die Liegenschaften 300 und 305, KG Stadt Graz – Fölling im „Aufschließungsgebiet XI.07 – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft 301, KG Stadt Graz – Fölling im „Wohngebiet mittlerer Dichte“ und die Liegenschaften 300 und 305, KG Stadt Graz – Fölling im „Wohngebiet geringer Dichte“ und im „Grüngürtel“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis, H_M architects, Arch. DI Zeljka Hajsok-Momic, Mai 2017
- Verkehrstechnische Untersuchung, DI Georg Frisch, 2012
- Zufahrtsgenehmigung, Vereinbarung Eigentümer und Land Steiermark, August 2018
- Hydrologisches Gutachten, Ingenios Gobiet ZT GmbH, November 2011
- Adaptierung des hydrologischen Gutachtens im Hinblick auf die Hangwässer, HydroConsult, 2018

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

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 11.04.2018 über die beabsichtigte Auflage des 11.09.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25.04.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26.04.2018 bis zum 21.06.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 06. Juni 2018 stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 8 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

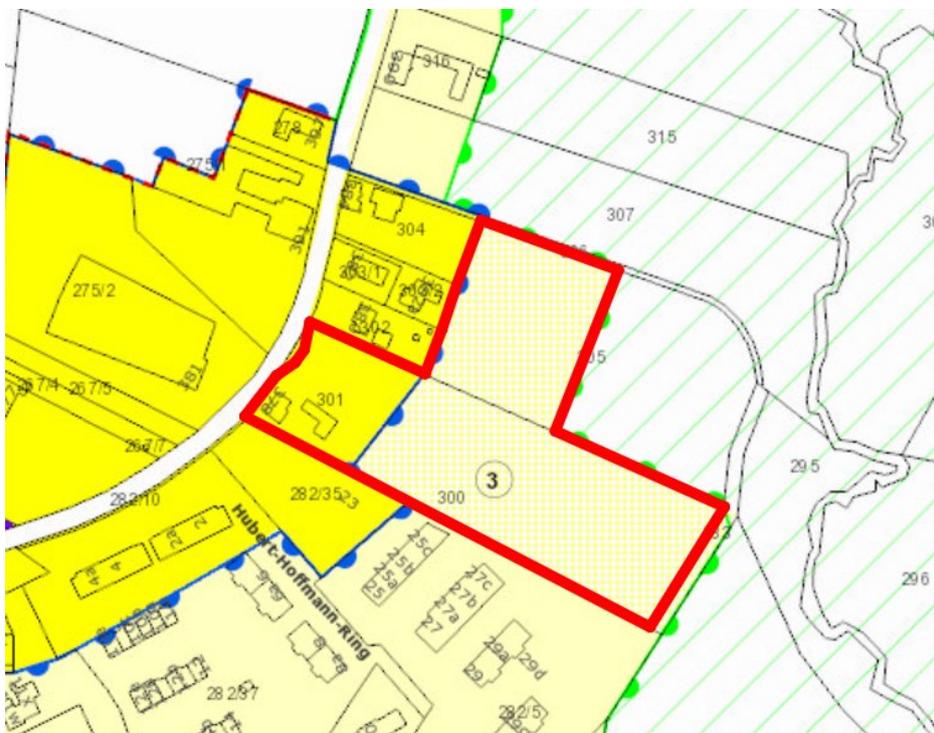
4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F

Grundstück 301, KG Stadt Graz – Fölling:

„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).

Grundstück 300 und 305, KG Stadt Graz – Fölling:

„Wohngebiet geringer Dichte“ (§15 STEK, Lage im Grüngürtel“ (§8 STEK)



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 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)*

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.*
- (2) *Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.*
- (3) *Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.*
- (4) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (5) *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.*

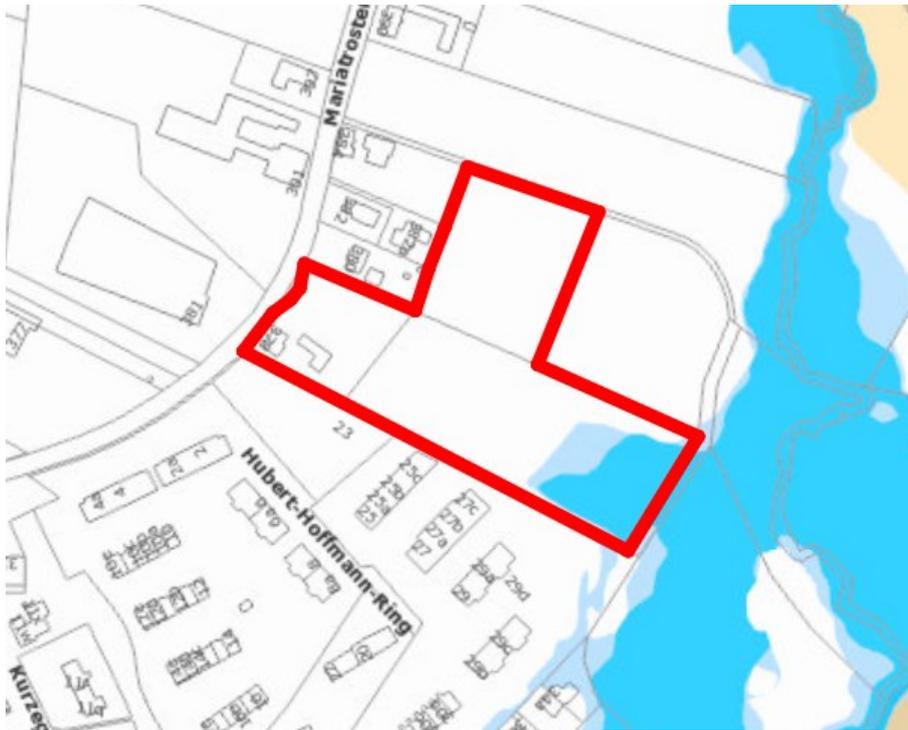
§ 8 Grüngürtel (Teil C, Kap. 2.3)

- (1) *Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und bestehende Wohngebiete geringer Dichte. Der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten.*
- (2) *In Bereichen mit relativen Siedlungsgrenzen sind kleinräumige Ergänzungen des Baulandes unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig:*
 - *Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander.*
 - *Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.*
- (3) *Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.*
- (4) *Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.*
- (5) *Zulässig sind:*

Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen.
- (6) *Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs (5) um maximal ein Geschoß überschritten werden.*
- (7) *Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.*
- (8) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (9) *Außerhalb des Grüngürtels sind Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl $G \geq 20$ einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände unzulässig.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Der südöstliche Teil der Liegenschaft Gst. Nr. 300 liegt im der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Der südöstliche Teil der Liegenschaft Gst. Nr. 300 liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30 und HQ 100.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 5:
 - „Geringe Bedienqualität“
 - Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Gst Nr. 301

Bereichstyp §4 Abs. 6 „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
- *Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert ; Bei überwiegender Wohnnutzung PKW – Stellplätze in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*

- *Ausschluss von Laubengangerschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten, etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen*

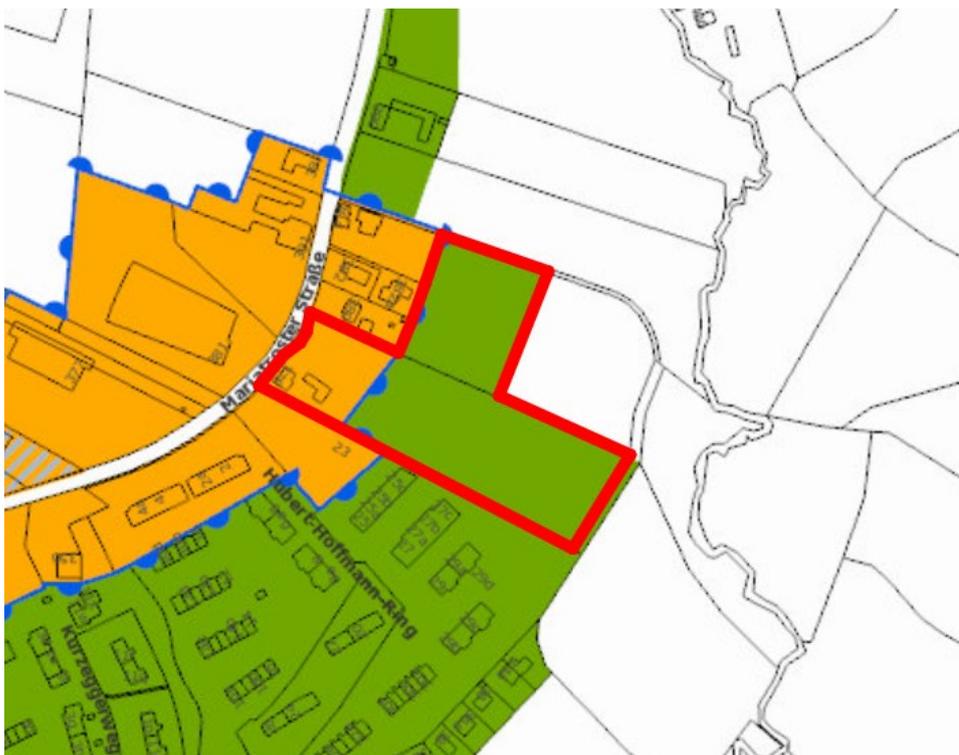
Gst Nr. 300 und nordwestlicher Teil von 305

Bereichstyp §4 Abs. 6 „Baugebiete im Grüngürtel“

Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Bauweise: offen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: abgerückt, (allenfalls bestehende Gebäudefluchten aufnehmen)*
- *Begrünung: Einfriedungen max. 1,50m blickdurchlässig*
- *Parkierung: ins Gebäude integriert ; freier Aufstellung im Nahbereich der Straße*
- *Ausschluss von Laubengangerschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten, etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen*



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes Entwurf – 2. Auflage

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 17: Mariatroster Tal

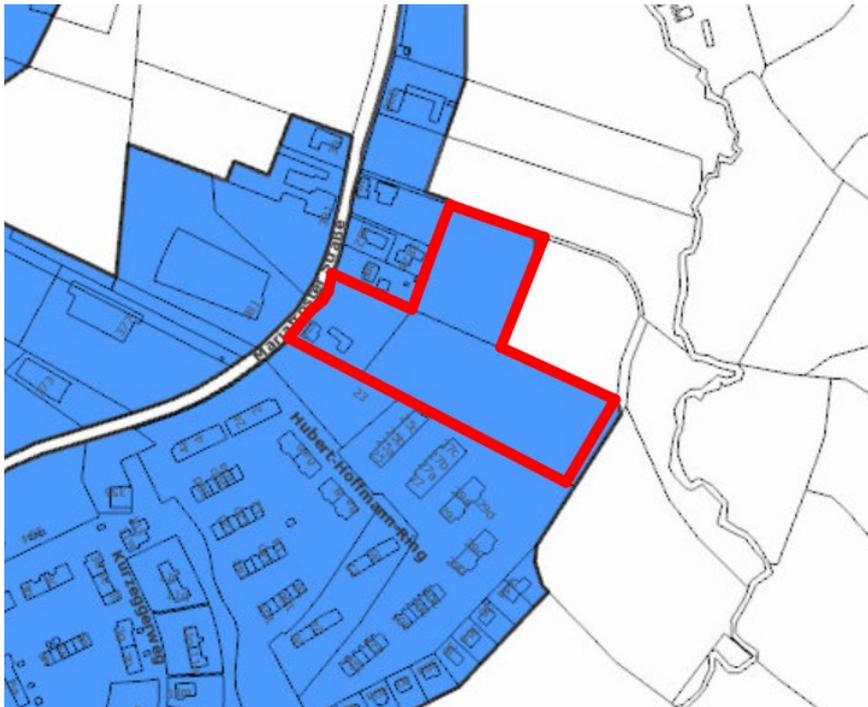
Gst Nr. 301

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. BauGesetz hineinragen*

Gst Nr. 300 und nordwestlicher Teil von 305

Keine ergänzenden Festlegungen



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

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 301, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und die Liegenschaften 300 und 305, KG Stadt Graz – Fölling im „Aufschließungsgebiet XI.07 – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4.

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

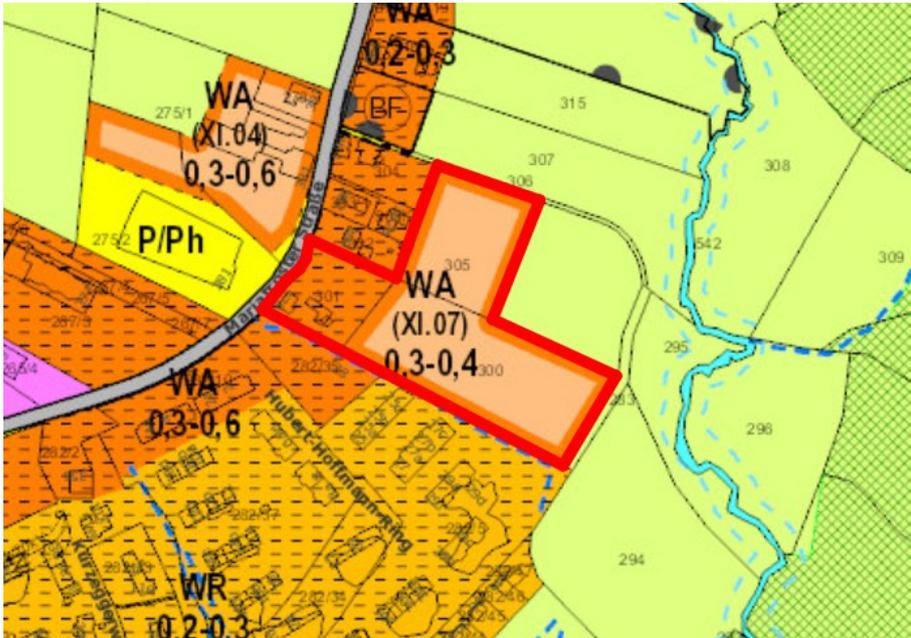
- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(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 Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – 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

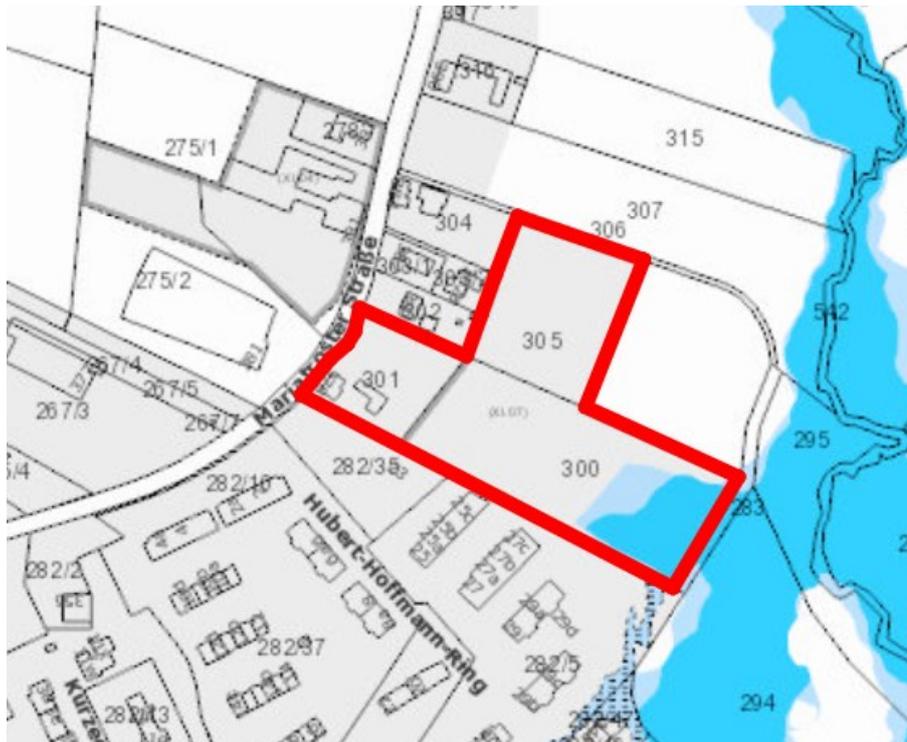


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne:

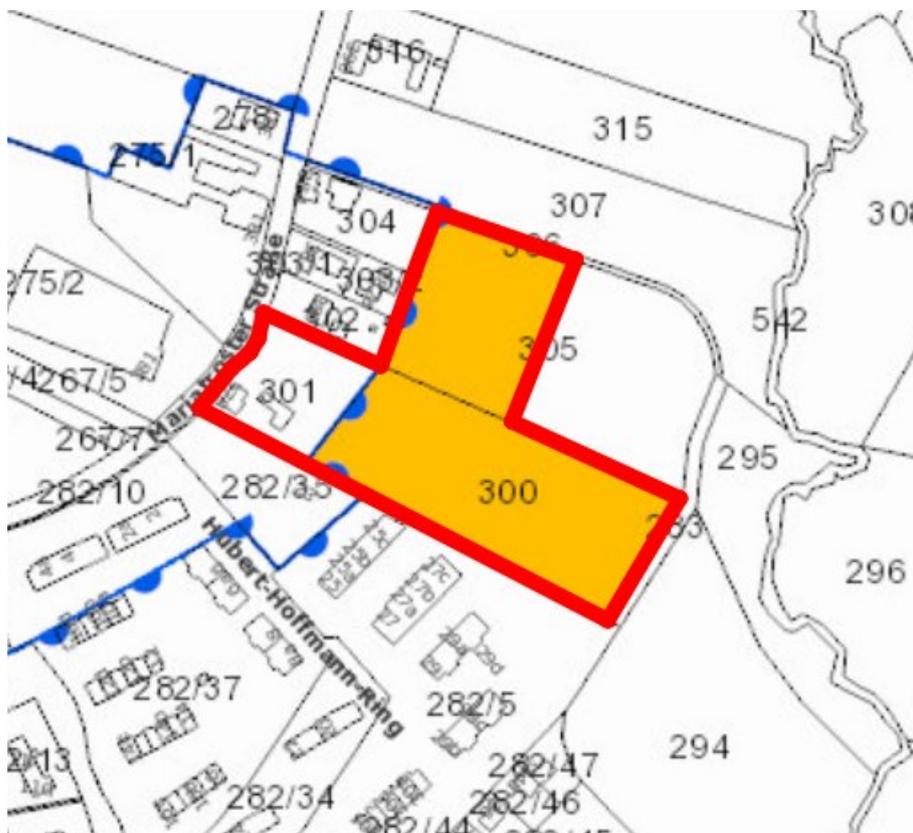
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch 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.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Der südöstlichste Bereich der Liegenschaft KG Fölling, Gst.Nr. 305 liegt im HQ 30 und HQ100.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die vollflächig orange Fläche entspricht dem Planungsgebiet und bedeutet „Bebauungsfristen“

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

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
 - Schlecht sickerfähiger Boden
 - Es erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Grundstück queren.



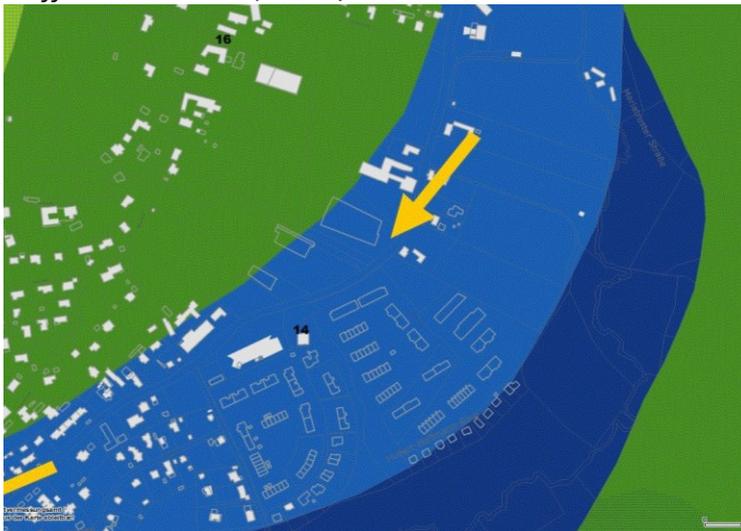
Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

Klimatop-Karte:

„Seitentalbereiche mit sehr kalten Seitentälern“ mit „stark ausgeprägten Abwinden in Düsen effektabschnitten, 2-3m/s“.



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Der gelbe Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

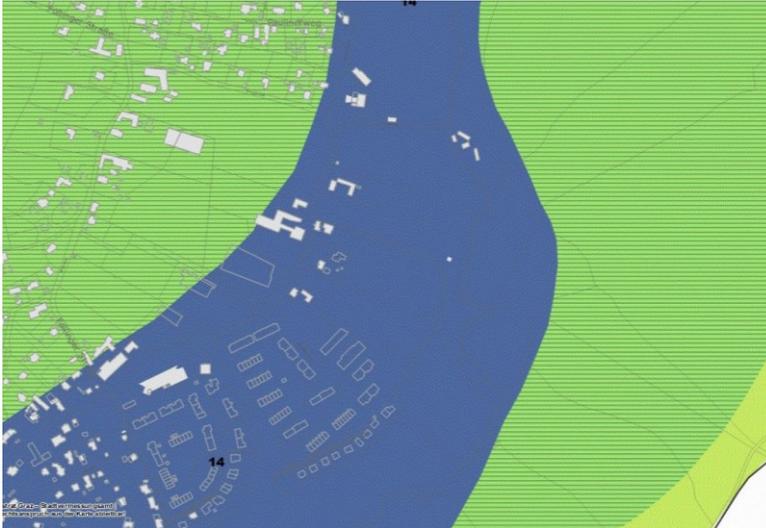
Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Klimatische Besonderheit:

„sehr kalte Seitentalabschnitte – Kaltluftproduktion, Kältepole“

Planerische Empfehlung:

„nur Restgrundstücke bebauen, lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung“



Stadtklimanalyse:
Auszug aus der
Karte der
planerischen
Hinweise

Der gelbe Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Ortszentrum Maria Trost entfernt, zwischen Mariatroster Straße (B 72 Weizer - Bundesstraße und Mariatroster Bach).



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Abgesehen von der Liegenschaft 301 ist das Planungsgebiet unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten erstreckt sich die Marland-Siedlung. (rechtskräftiger 11.01.3 Bebauungsplan „Kurzeggerweg - Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“. Nordwestlich der Mariatroster Straße befindet sich ein Gasthaus „Der Gruberwirt“, die Park & Ride Anlage Fölling, sowie eine Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt und fällt von der Mariataroster Straße zum Mariatroster Bach auf eine Länge von ca. 350 m um ca. 12 - 14 m.

Von der Mariatroster Straße bis zum Mariatroster Bach existiert eine wasserführende Rinne.

Die Bestandsgebäude auf der Liegenschaft 301, KG Stadt Graz – Fölling wird abgebrochen. Die restlichen Liegenschaften sind unbebaut. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden. Die Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt.

- **Infrastruktur**

Das Stadtteilzentrum Mariatrost mit den für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen liegt in etwa 1 km Entfernung.

In unmittelbarer Nähe, Westlich der Mariatroster Straße befinden sich ein Lebensmittel und ein Drogeriefachmarkt.

- **Erschließung/Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrtsstraße über das Grundstück 301. (Siehe dazu Vorgaben des Landes). Die Erschließung des Grundstückes 282/35 kann ebenfalls über das Grundstück 301 erfolgen.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Mariatroster Straße.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen

Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

- Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan
 - Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
 - Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage) wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan-Entwurfes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die ***Belange des Hochwasserschutzes*** wurden im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf durch eine teilweise Freihaltung der Hochwasserbereiche, die sich vor allem entlang der südlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes erstrecken, berücksichtigt.

Eine genaue hydrologische Untersuchung ist in Ausarbeitung.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Eine Wasserrechtliche Einreichung wird parallel vorbereitet.

Das Aufschließungserfordernis Lärmschutzmaßnahmen/Lärmfreistellung und die Belange des Hochwasserschutzes sind noch nicht erfüllt.

Die Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Zum Nachweis der **Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wurde ein verkehrstechnisches Gutachten der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH erstellt.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zu den Bauplätzen und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt.

Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 8 der VO)

Als Grundlage für dieses Gestaltungskonzept diente das Siegerprojekt eines Wettbewerbes nach dem Grazer Modell.

Gewinner des Wettbewerbes war H_M architects, Arch. DI Zeljka Hajsok-Momic.

Das Gestaltungskonzept sieht eine Straßengleitenden Bebauung entlang der Mariatroster Straße vor. Diese Bebauung soll als Lärmschutzriegel dienen. Die restliche Bebauung sieht eine lockere Bebauung mit Nordwest -Südostgerichteten Baukörpern vor.

Prägend für die Bebauung ist die zentrale Erschließungsstraße.



Wettbewerb-Ergebniss

Zu § 2 Bebauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der gekuppelten (Bauplatz A) bzw. die offene Bebauung (Bauplatz B, C).

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Es sind drei Bauplätze mit der Bezeichnung A, B und C festgelegt.

FLÄCHENAUFSTELLUNG							
11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378“							
XVI. Bez., KG Webling							
GZ.: A14 - 016621/2014							
Datum Bearbeitung: 26.03.2018							
	Bauplatz	Bauplatzgröße	maximale BGF bei 0,6 bzw. 0,4	Verkehrsfläche je Bauplatz	Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal	BGF bezogen auf Bauplatz
AUFLAGE	A	3.449,00	2.069,40	367,40	3.081,60	0,67	2.064,70
	B	10.906,00	4.362,40	308,90	10.597,10	0,41	4.344,80
	C	6.053,00	2.421,20	606,81	5.446,19	0,45	2.450,80
	SUMME	20.408,00	8.853,00		19.124,89		8.860,30

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.“

Die gemäß, 4.0 Flächenwidmungsplan mit 0,6 bzw. 0,4 festgelegte maximale **Bebauungsdichten** werden, bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen, eingehalten.

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

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

Balkone dürfen 1,50 m über die Baugrenzlinien hervortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1 G, 2G, 3G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Ein um 2,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoss ist zulässig.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes 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 Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage sind offene Erschließungen nicht zulässig.

Sonstiges (siehe dazu § 9 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen 1,80m zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die Mariatroster Straße. Eine Vereinbarung über die Zufahrtsituation wurde bereits zwischen den Grundeigentümern und dem Land Steiermark unterzeichnet.

Eine Zufahrt für die Liegenschaft 304, KG Stadt Graz – Fölling ist ebenso vertraglich vereinbart.

Über dies Zufahrt wird aus die Liegenschaft 282/35 erschlossen. Eine privatrechtliche Vereinbarung wurde hinsichtlich der Zufahrten abgeschlossen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §7 (1-4))

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 44 - 55 m² Wohnnutzfläche) überwiegend in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) unterzubringen. Die Pkw - Abstellplätze können gemäß §89 (5) Steiermärkisches Baugesetz auch in der Park & Ride Anlage Fölling nachgewiesen werden.

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

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 § 7 (5-6) Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 30 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Zu § 8 (1) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wurde mit maximal 0,3 festgelegt.

Zur § 8 (2-8) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen beplanter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

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

Zu § 8 (13) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und 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.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378“ 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 unterschrieben)