

# Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14-058748/2017

Bearbeiterin: DI. Angelika Lingenhöle-Kohlbach

## 14.24.0 Bebauungsplan

„Kastanienhof“

XIV. Bez., KG Baierdorf

BerichterstellerIn: *GR Dr. S. K.*

Graz, 17. Mai 2018

## 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 „Kastanienhof Liegenschaftsverwaltung-GmbH“ möchte als Eigentümerin der Grundstücke Nr.:87/4, 87/2 KG Baierdorf Erweiterungen am Sanatorium „Kastanienhof“ vornehmen.

Für die Umstellung von Zwei- auf Einbettzimmer soll hangseitig am Bettentrakt zugebaut werden. Neben der Errichtung eines neuen Speisesaales und bereichsweise Umstrukturierungen im Bestand soll auch als Entwicklungsoption hangseitig mit einem Gebäude für „Betreutes Wohnen“ an den Bestand angedockt werden.

Zufahrt und Erschließung bleiben unverändert.

Die Gst.Nr. 87/4, 87/2 KG Baierdorf liegen gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kurgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,4.

Es liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor bzw. sind Besprechungen mit folgenden Abteilungen geführt worden:

- \* Studie von Architekt Mikolasch, Oktober 2017
- \* Gutachten DI. Dr. techn. Walter Prodingner, September 2017
- \* Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 30.11.2017
- \* Luftbildauswertung der Stadtvermessung
- \* Stellungnahme der Abteilung Grünraum- und Gewässer - Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 29.11.2017

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

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

*Wie bereits im Erläuterungsbericht von der A10/5 darauf hingewiesen, wäre eine Behandlung der Oberflächenentwässerungsthematik in Anbetracht der topografischen Gegebenheiten gem. § 41 Abs. 2 StROG sinnvoll. Wir dürfen ersuchen, dies in der Auflagenverordnung entsprechend zu formulieren.“*

Behandlung der Stellungnahme:

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

Ad Anzahl an Parkständen:

Gemäß §89 des Steiermärkischen Baugesetzes ist für je 5 Betten ein Stellplatz auf dem Bauplatz zu errichten bzw. nachzuweisen. Im Bestand sind derzeit für 45 Betten 29 Stellplätze in freier Aufstellung rechtmäßig vorhanden. Damit gibt es weit mehr Stellplätze, als laut Stmk. Baugesetz gefordert. Die Festlegung eines Stellplatzschlüssels, welcher vom den baugesetzlichen Erfordernissen abweicht, wurde aufgrund den vorhandenen rechnerischen Ressourcen und der derzeit beabsichtigten gleichbleibenden Bettenanzahl von der A10/8 – Verkehrsplanung nicht weiter verfolgt.

Im § 5 der Verordnung werden Regelungen für PKW-Stellplätze im Freien getroffen. Diese sind nur in den im Plan mit „P“ ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Die Reglementierung der PKW-Stellplätze in freier Aufstellung erfolgt dabei zugunsten einer hochwertigen Frei- u. Grünraumgestaltung. Darüber hinaus ist jedoch bei Bedarf die Errichtung einer Tiefgarage oder das Parken integriert im Gebäude möglich.

Ad Oberflächenentwässerung:

Der Nachweis der o.a. konkreten Maßnahmen und zugehörigen Berechnungen zur geordneten Verbringung aller Oberflächen- u. Hangwässer auf dem Planungsgebiet bedarf vor Umsetzung einer wasserrechtlichen Bewilligung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines konkreten Projektes zu erbringen. Die Aufhebung des Aufschließungserfordernisses gem. 4.0 Flächenwidmungsplan „Geordnete Verbringung der Oberflächen- u. Hangwässer“ ist daher im Zuge des Beschlusses des Bebauungsplanes noch nicht möglich.

Stellungnahme 3 (OZ 0010 – Holding Graz Wasserwirtschaft)

*„Wir bitten unter Planungsgebiet folgenden Wortlaut zu übernehmen:*

*Ver- und Entsorgung*

*Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.*

*Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in den Gritzenweg zu erfolgen.*

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

Behandlung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme der Holding Graz Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

Der Wortlaut wurde im Erläuterungsbericht aufgenommen und dem Grundeigentümer weitergeleitet.



Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes wird deshalb als zwar nicht ideal, aber als ausreichend befunden.

Regelwidriges Verhalten von Verkehrsteilnehmern (Parken bei Einfahrten, Parken bei geringer Fahrbahnbreite, Geschwindigkeitsübertretungen) können nicht im Rahmen der Festlegungen eines Bebauungsplanes verhindert werden, sondern unterliegen der Straßenverkehrsordnung bzw. sind privatrechtlich zu ahnden.

Der Bebauungsplan wird das Ausmaß der oberirdischen Parkierung festgelegt. Die im Planwerk dargestellten Flächen entsprechen dem derzeit vorhandenen Bestand an PKW-Stellplätzen. Gemäß §89 des Steiermärkischen Baugesetzes ist für je 5 Betten ein Stellplatz auf dem Bauplatz zu errichten bzw. nachzuweisen. Im Bestand sind derzeit für 45 Betten 29 Stellplätze in freier Aufstellung rechtmäßig vorhanden. Damit gibt es weit mehr Stellplätze, als laut Stmk. Baugesetz gefordert.

Im § 5 der Verordnung werden Regelungen für PKW-Stellplätze im Freien getroffen. Diese sind nur in den im Plan mit „P“ ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Die Reglementierung der PKW-Stellplätze in freier Aufstellung erfolgt dabei zugunsten einer hochwertigen Frei- u. Grünraumgestaltung.

Darüber hinaus ist jedoch bei Bedarf die Errichtung einer Tiefgarage oder das Parken integriert im Gebäude möglich.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.24.0 Bebauungsplanes „Kastanienhof“ nicht berücksichtigt werden.

#### Einwendung 2 (OZ 0013 – Bürger)

*„Bei der Info-Veranstaltung am 6. Februar um 18 Uhr wurde von allen anwesenden Besuchern festgestellt, dass eine geplante Vergrößerung des Betriebes sicher nicht möglich sein wird.*

*Begründung:*

*Es ist keinerlei Verkehrserschließung möglich. Es handelt sich hier um ein reines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Villen mit schönen Gärten. Das Stadtbauamt müsste wissen, dass hier jetzt schon ein chaotischer Wirtschaftsverkehr stattfindet. Hangweg und Gritzenweg sind meist wahrscheinlich durch Besucher des Kastanienhofes verparkt. Für LKW ist es kaum möglich vom Gritzenweg in den Kastanienhof einzubiegen.*

*Es muss also zuerst die Verkehrserschließung gelöst werden.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Das Planungsgebiet wird im 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtswirksam seit 22.03.2018) als „Kurgebiet“ – Aufschließungsgebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,4 ausgewiesen. Damit sind für das Planungsgebiet nur Nutzungen im Rahmen dieser Ausweisung, wie u. a. als Sanatorium, möglich.

Mit dem Gritzenweg ist eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz gegeben. Der Gritzenweg weist zwar nur eine geringe Breite von durchschnittlich 5,0 m auf. Auch bei Engstellen ist bei geringer Frequenz ein Begegnen von PKW/PKW mit geringer Geschwindigkeit möglich. Da in diesem Bereich der Schwerverkehrsanteil als gering einzuschätzen ist, ist ein eventuelles Warten bei einer PKW-LKW-Begegnung bzw. ein langsames Begegnen von PKW/LKW zumutbar. Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes wird deshalb als zwar nicht ideal, aber als ausreichend befunden.

Regelwidriges Verhalten von Verkehrsteilnehmern (Parken bei Einfahrten, Geschwindigkeitsübertretungen) können nicht im Rahmen der Festlegungen eines



7.1.: Eine Gefährdung der Nachbarhäuser, allen voran Gritzenweg 18a und Gritzenweg 18, sowie Gritzenweg 20 durch Hangwasser und Niederschlagswässer bei Starkregen.

7.2.: Eine weitere Zunahme der bereits jetzt regelmäßigen Überflutung des Gritzenweges unterhalb der Privatzufahrt zum Sanatorium bei Starkregen wie in den letzten Jahren regelmäßig aufgetreten. Der Punkt 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet Absatz (10) ist demnach NICHT erfüllt.

8. Zum Punkt Untergrundverhältnisse / Sickerfähigkeit ist anzuführen:

Das Gutachten DI. Dr. techno Prodingler ist in dieser Form anzufechten. Es ist datiert mit September 2019. liegt daher in der Zukunft und hat aus diesem Grund in dieser Form keine Rechtsverbindlichkeit.

Nach unverbindlicher Rechtsauskunft unserer Rechtsanwälte ist wegen dieses massiven Formalfehlers im Bebauungsplan - Entwurf "Kastanienhof" XIV Bezirk, KG Baierdorf vom 13.12.2017, Bearbeiterin 01 Angelika Lingenhölle-Kohlbach, unterzeichnet 01 Bernhard Inninger, davon auszugehen, dass im Gutachten von Seite der Behörde auch in anderen und als wesentlich zu betrachtenden Punkten, massive Fehler begangen wurden und daher dieses Gutachten wegen des Verdachtes der Nichtigkeit insgesamt einer neuerlichen Bearbeitung und Überprüfung zuzuführen ist.

9. Anmerkung zu Punkt 7: Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen heißt es im ersten Absatz zweite Zeile: " ... aufgrund gleichbleibender Bettenzahl ... ".

Dieses Argument wurde schon einmal zum Erhalt der Baubewilligung von Seite der Vorbesitzer missbraucht, indem die Bettenzahl des Sanatoriums nachträglich und klammheimlich nach Errichtung des Gebäudes um das Doppelte erhöht wurde.

Präsumtiv kann also nicht ausgeschlossen werden, dass nach Umsetzung des Bauvorhabens "Kastanienhof neu", es zu einer erneuten Verdoppelung der Bettenanzahl und damit Verdoppelung der Belastung der Anrainer in Punkto Verkehr, Lärm und Umweltbelastung kommen könnte.

10. Als wesentlichen und bedeutenden Punkt fügen wir hinzu:

a. Die Vorbesitzer der Liegenschaft Kastanienhof (Dr. Gerstl) haben das ursprünglich zum Anwesen Gritzenweg 16 dazugehörnde und erst später abgetrennte und aus dem Gebäudeverband genommene Anwesen Gritzenweg 20 nicht, wie während der Bauphase Sanatorium Kastanienhof dazumal mündlich dem Besitzer Gritzenweg 20 versprochen, an das öffentliche Wegenetz, wie ursprünglich vorhanden (siehe alter Zufahrtsweg Liegenschaft Gritzenweg 20), angeschlossen.

b. Die Zufahrt zum Haus Anwesen Gritzenweg 20 ist dereinst über das Anwesen Gritzenweg 16 als kurze Verlängerung des derzeitigen Bestandes verlaufen. Der Urzustand wurde demnach nicht, wie mündlich vereinbart, wiederhergestellt.

c. Die ehemalige Zufahrt war dereinst eingetragenes Recht und ist talwärts des derzeitigen Gebäudes Sanatorium Kastanienhof verlaufen, endet nun als Stumpf.

d. Der derzeitige grundbücherliche Eigentümer des Anwesens Gritzenweg 20 hat bisher nicht auf die Einbringung einer Klage "Wiederherstellung des Urzustandes der Zufahrt, Notwegerecht" zum Haus Gritzenweg 20 gegen die nunmehrigen Eigentümer Gritzenweg 16 reflektiert.

e. Nach der Abtrennung der Zufahrt zum Anwesen Gritzenweg 20 über das Grundstück Gritzenweg 16, BESITZT DAS ANWESEN GRITZENWEG 20 ÜBER KEINE ZUFAHRT VOM ÖFFENTLICHEN WEGENETZ. f. DAS HAUS GRITZENWEG 20 IST DEMNACH FÜR EINSATZKRÄFTE WIE FEUERWEHR, RETTUNG, POLIZEI MIT FAHRZEUGEN NICHT ERREICHBAR. g. Aus vorliegenden Planungsunterlagen geht die Wiederherstellung des von den Vorbesitzern Dr. Gerstl versprochenen Urzustandes Zufahrt Gritzenweg 20 über Zufahrt Gritzenweg 16 nicht hervor. Offenbar wurde dieser Fakt von Seite der Behörde übersehen."

### Einwendungsbehandlung:

1) und 2)

Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und Wohngebiete geringer Dichte. Zum Schutz des Landschaftsraumes gibt es Beschränkungen für (neue) Baulandausweisungen im Grüngürtel. Die verfassten Kriterien „Erhaltung der großräumigen Freilandflächen und deren Verbindung untereinander und Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten“ wurden bei den Ausweisungen bewertet. Das Planungsgebiet wird im 4.02 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet geringer Dichte“



*durch eine Verdoppelung der Schachanzahl bzw. einer Verdoppelung der Sickerleistung eine Verbesserung der Entsorgungssituation erreicht werden wird...“*

Der Nachweis der o.a. konkreten Maßnahmen und zugehörigen Berechnungen zur geordneten Verbringung der Oberflächen- u. Hangwässer bedarf vor Umsetzung einer wasserrechtlichen Bewilligung und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anhand eines konkreten Projektes zu erbringen. Die Aufhebung des Aufschließungserfordernisses gem. 4.0 Flächenwidmungsplan „Geordnete Verbringung der Oberflächen- u. Hangwässer“ ist daher im Zuge des Beschlusses des Bebauungsplanes noch nicht möglich.

8)

Diese Einwendung richtet sich nicht gegen die zu verordneten Inhalte des Bebauungsplanes. Das Datum wurde im Zuge der Einwendungsbearbeitung korrigiert. Das Gutachten von DI. Dr. techn. Prodinger wurde richtigerweise im September 2017 erstellt.

9)

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Bebauungsdichte das Ausmaß des maximal möglichen baulichen Volumens festgelegt. Eine Beschränkung auf eine maximal mögliche Bettenanzahl kann jedoch damit nicht verknüpft werden.

Gemäß §89 des Steiermärkischen Baugesetzes ist für je 5 Betten ein Stellplatz auf dem Bauplatz zu errichten bzw. nachzuweisen. Im Bestand sind derzeit für 45 Betten 29 Stellplätze in freier Aufstellung rechtmäßig vorhanden. Damit gibt es weit mehr Stellplätze, als laut Stmk. Baugesetz gefordert. Die Festlegung eines Stellplatzschlüssels, welcher vom den baugesetzlichen Erfordernissen abweicht, wurde aufgrund den vorhandenen rechnerischen Ressourcen und der derzeit beabsichtigten gleichbleibenden Bettenanzahl seitens der Abteilung für Verkehrsplanung nicht weiter verfolgt.

Im § 5 der Verordnung werden Regelungen für PKW-Stellplätze im Freien getroffen. Diese sind nur in den im Plan mit „P“ ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Die Reglementierung der PKW-Stellplätze in freier Aufstellung erfolgt dabei zugunsten einer hochwertigen Frei- u. Grünraumgestaltung.

Darüber hinaus ist jedoch bei Bedarf die Errichtung einer Tiefgarage oder das Parken integriert im Gebäude möglich.

10)

Im Grundbuch werden Dienstbarkeiten eingetragen. Falls aus anderen Vertragsbestandteilen, Ersitzung oder sonstigen Vereinbarungen ein Anrecht auf eine Zufahrt über eine Liegenschaft besteht, ist dies privatrechtlich abzuklären bzw. einzufordern und kann nicht im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan verordnet werden.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.24.0 Bebauungsplanes „Kastanienhof“ nicht berücksichtigt werden.

#### **Einwendung 4 (OZ 0015 – Land Steiermark A14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit)**

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Dezember 2017 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.24.0 „Kastanienhof“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes und auf Grund der im GIS Steiermark ersichtlichen Fließpfade von Hangwässern durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.“*

### Einwendung 5 (OZ 0016 – Bürger)

#### *„1. Verbauung / Verkehrsanlagen:*

*Durch die Erweiterung der Brutto-Nutzfläche vom Sanatorium Kastanienhof wird in Folge auch eine größere Zahl an Parkplätzen nötig sein. Es werden mehr Parkplätze benötigt.*

#### *2. Zufahrt:*

*Sollte die bauliche Entwicklung einsetzen, möchten wir darauf hinweisen, dass die Zufahrt (Schnittstelle Grund Kastanienhof / Gritzenweg) extrem eng und unübersichtlich ist. Verbesserung der Zufahrt wird benötigt.*

#### *3. Umstellung auf 1-Bettzimmer:*

*Einhaltung der Genehmigung ist angebracht.*

#### *4. Formalfehler:*

*Laut Erläuterungsbericht soll das Gutachten von DI Dr. techn. Prodingner vom September 2019 sein. Datumsfehler.*

#### *5. Oberflächen Hangwasser:*

*Durch die starke Veränderung der Wetterverhältnisse und der ständigen Zunahme an Gewittern mit Starkregen sind wir vermehrt mit flutartigen Wassermassen in den Bereichen Gritzenweg und Hangweg belastet. Schon jetzt gibt es den Hinweis, dass Hangwasser das Planungsgebiet quert.*

#### *6. Gefahr in Verzug:*

*Die Vorbesitzer der Liegenschaft Kastanienhof haben das ursprünglich zum Anwesen Gritzenweg 16 und 18 dazugehörnde und erst später abgetrennte und aus dem Gebäudeverband getrennte Anwesen Gritzenweg 20 von einer öffentlichen und privaten Zufahrt mutwillig abgetrennt.*

*Das Haus Gritzenweg 20 ist demnach für Einsatzkräfte wie Feuerwehr, Rettung, Polizei mit Fahrzeugen nicht erreichbar.*

*Aus vorliegenden Unterlagen geht keinerlei Zufahrt um Anwesen Gritzenweg 20 hervor. Offenbar wurde dieser Fakt von Seiten der Behörden übersehen.“*

### Einwendungsbehandlung:

#### 1)

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird mit der Bebauungsdichte das Ausmaß des maximal möglichen baulichen Volumen festgelegt. Eine Beschränkung auf eine maximal mögliche Bettenanzahl kann jedoch damit nicht verknüpft werden.

Gemäß §89 Steiermärkischen Baugesetz ist für je 5 Betten ein Stellplatz auf dem Bauplatz zu errichten bzw. nachzuweisen. Im Bestand sind derzeit 29 Stellplätze in freier Aufstellung vorhanden. Damit sind die geforderte Anzahl an Stellplätze laut Stmk Baugesetz mehr als erfüllt. Für Zubaumaßnahmen sind daher noch Ressourcen vorhanden.

#### 2)

Mit dem Gritzenweg ist eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz gegeben. Der Gritzenweg weist zwar nur eine geringe Breite von durchschnittlich 5,0 m auf. Auch bei Engstellen ist bei geringer Frequenz ein Begegnen von PKW/PKW mit geringer Geschwindigkeit möglich. Da in diesem Bereich der Schwerverkehrsanteil als gering einzuschätzen ist, ist ein eventuelles Warten bei einer PKW-LKW-Begegnung bzw. ein langsames Begegnen von PKW/LKW zumutbar. Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes wird deshalb als zwar nicht ideal, aber als ausreichend befunden.



**Einwendung 9 (OZ0020 – Bürger)**

Siehe Punkte 1 – 9 der Einwendung 3 (gleichlautend)

**Einwendung 10 (OZ0021 – Bürger)**

Unterstützungserklärung aller Punkte der Einwendung 3

*Insbesondere verweise auch ich auf die drohende und unerträgliche werdende Zunahme des Verkehrs auf dem Gritzenweg.*

**Einwendungsbehandlung:**

**(Punkte 1- 10 siehe Einwendung 3)**

Gemäß Ausführung der Abteilung für Verkehrsplanung wird es aus verkehrlicher Sicht gegenüber dem Bestand nur geringfügige Änderungen geben.

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 Schutzanspruches aufgrund von Nachbarrechten sind nach § 77 (1) des Stmk Baugesetzes im Bauverfahren zu behandeln.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.24.0 Bebauungsplanes „Kastanienhof“ nicht berücksichtigt werden.

**Einwendung 11 (OZ0022 – Bürger)**

Unterstützungserklärung aller Punkte der Einwendung 3

*Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs im reinen Wohngebiet um den Gritzenweg ist nicht akzeptabel*

**(Punkte 1- 10 siehe Einwendung 3)**

Gemäß Ausführung der Abteilung für Verkehrsplanung wird es aus verkehrlicher Sicht gegenüber dem Bestand nur geringfügige Änderungen geben.

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 Schutzanspruches aufgrund von Nachbarrechten sind nach § 77 (1) des Stmk Baugesetzes im Bauverfahren zu behandeln.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.24.0 Bebauungsplanes „Kastanienhof“ nicht berücksichtigt werden.

**Einwendung 12 (OZ0022 – Bürger)**

*„1. Beim Neubau des Kastanienhofes Ende der 80 - Jahre wurde von Seite der Behörde und des Bauherrn immer darauf hingewiesen, dass nur eine Einbettbelegung genehmigt wurde. Damit sollte auch der mangelnden Infrastruktur Rechnung getragen werden. Hinweise div. Anrainer, dass die Patientenzimmer als Zweibettzimmer ausgelegt sind, wurden abgewiesen. Wenn heute diese Zimmer als Zweibettzimmer genutzt werden, dann entspricht dies nicht den damaligen Bescheiden (Baubescheid bzw. Betriebstättengenehmigung etc).*

*2. Hinsichtlich des neu zu errichtenden Gebäudes erhebe ich massive Bedenken hinsichtlich der Nutzung. Ich kann mir nicht vorstellen, dass eine Penthouse-Wohnung zur Patientenzimmer genutzt wird. Ich zweifle, dass das notwendige Klientel dafür da wäre. Vielmehr wird dieses Gebäude als Wohnhaus genutzt, was aber nicht der Sondernutzung "Krankenhaus" entspricht.*

Darüber hinaus ist jedoch bei Bedarf die Errichtung einer Tiefgarage oder das Parken integriert im Gebäude möglich.

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.24.0 Bebauungsplanes „Kastanienhof“ nicht berücksichtigt werden.

### Einwendung 13 (OZ 0025 – Holding - Abfallwirtschaft)

*„Aus dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann.*

*Der Bebauungsplan weist eine wesentliche Vergrößerung der bebauten Flächen/Nutzung aus und damit verbunden auch ein erheblicher Mehranfall von Abfällen. Ob bzw. wo noch weitere Müllräume in den Gebäuden geplant sind, ist natürlich aus dem vorliegenden Bebauungsplan nicht herauszulesen. Sollte dies der Fall sein, ist die Erreichbarkeit mit einem Abfallsammelfahrzeug gern. der Grazer Abfuhrordnung 2006 einzuplanen.*

*Die bestehende Zufahrt zum Müllraum der Liegenschaft Gritzenweg 16 - Kastanienhof ist bereits derzeit durch parkende Fahrzeuge sehr schwierig bzw. manchmal sogar unmöglich.*

*Es ist daher eine ungehinderte Zufahrt für die städtische Abfuhr sicherzustellen.*

*Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeit ungeklärten Fragen keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.“*

### Einwendungsbehandlung:

Gemäß § 40 Abs 1 des StROG 2010 ist die Ver- und Entsorgung von Abfällen nicht zwingend im Bebauungsplan festzulegen. Die Zugänglichkeit zu den Müllsammelbereichen unter Einhaltung der Vorgaben seitens der Abfallwirtschaft wird grundsätzlich erst nach Vorlage des konkreten Projektes im Zuge des Bauverfahrens erstellt. Dabei kann die Feinabstimmung der Abfallvolumens bezogen auf die Bettenanzahl bzw. der Nutzungsintensität erfolgen.

Regelwidriges Verhalten hinsichtlich dem Abstellen von PKW außerhalb der vorgesehenen Parkplatzflächen (Parken vorm Müllraum, Parken bei Engstellen) können nicht im Rahmen der Festlegungen eines Bebauungsplanes verhindert werden, sondern sind seitens des „Kastanienhofs“ zu regeln.

Die Einwendung ist eine Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren. Die Stellungnahme wurde daher zur Information an den Kastanienhof weitergeleitet

Die eingebrachte Einwendung konnte bei der Beschlussfassung des 14.24.0 Bebauungsplanes „Kastanienhof“ nicht berücksichtigt werden.



Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.24.0 Bebauungsplan „Kastanienhof“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach  
*(elektronisch unterfertigt)*

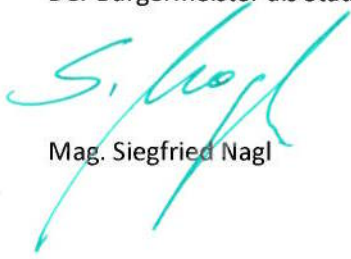
Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch unterfertigt)*

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
*(elektronisch unterfertigt)*

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

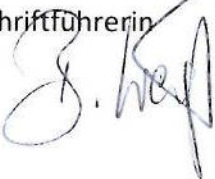
  
Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....16.5.2018.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



## Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, am 6.10.2017
- 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

## Bezirksrat

Dem Bezirksrat Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.24.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	<b>Zertifikat</b>	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-03T17:07:38+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.


	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-03T17:27:53+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-07T13:17:38+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



GZ.: A 14-058748/2017

**14.24.0 Bebauungsplan  
 „Kastanienhof“  
 XIV. Bez., KG Baierdorf**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: 

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Mai 2018, mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 14.24.0 Bebauungsplan „Kastanienhof“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2017 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

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

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung

### § 3 BAUGRENZLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.

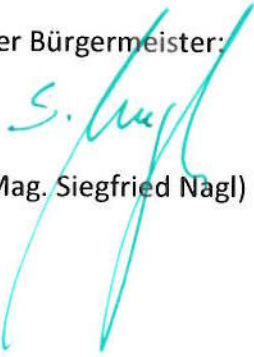
### § 4 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung (GZ: 061135-2017 vom 3.10.2017)
- (3) Im Bereich der aus dem Wald führenden Geländerinne, sowie für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.

**§ 8 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Mai 2018 in Kraft.
- (2) Der 14.24.0 Bebauungsplan "Kastanienhof" liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)



GZ.: A 14-058748/2017

**14.24.0 Bebauungsplan**  
**„Kastanienhof“**  
XIV. Bez., KG Baierdorf

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Mai 2018, mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 14.24.0 Bebauungsplan „Kastanienhof“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2017 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISEN**

offene Bebauung

### **§ 3 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.

### **§ 4 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung (GZ: 061135-2017 vom 3.10.2017)
- (3) Im Bereich der aus dem Wald führenden Geländerinne, sowie für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.

- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer 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. Stiegenhäuser und Lifte.

#### § 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Die PKW-Abstellplätze sind im Freien nur in den, im Plan mit „P“ ausgewiesenen Bereichen (ungefähre Lage) und innerhalb der Baugrenzlinsen herzustellen.

#### § 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 30% begrenzt.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (6) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### Geländeänderungen

- (8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten
- (9) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30° zulässig.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

#### § 7 SONSTIGES

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.



**§ 8 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Mai 2018 in Kraft.
- (2) Der 14.24.0 Bebauungsplan "Kastanienhof" liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Schriftführer: *AP*

Luftbild 1 (2015):

Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die gelbe  
Umrandung  
zeigt das  
Planungsgebiet.

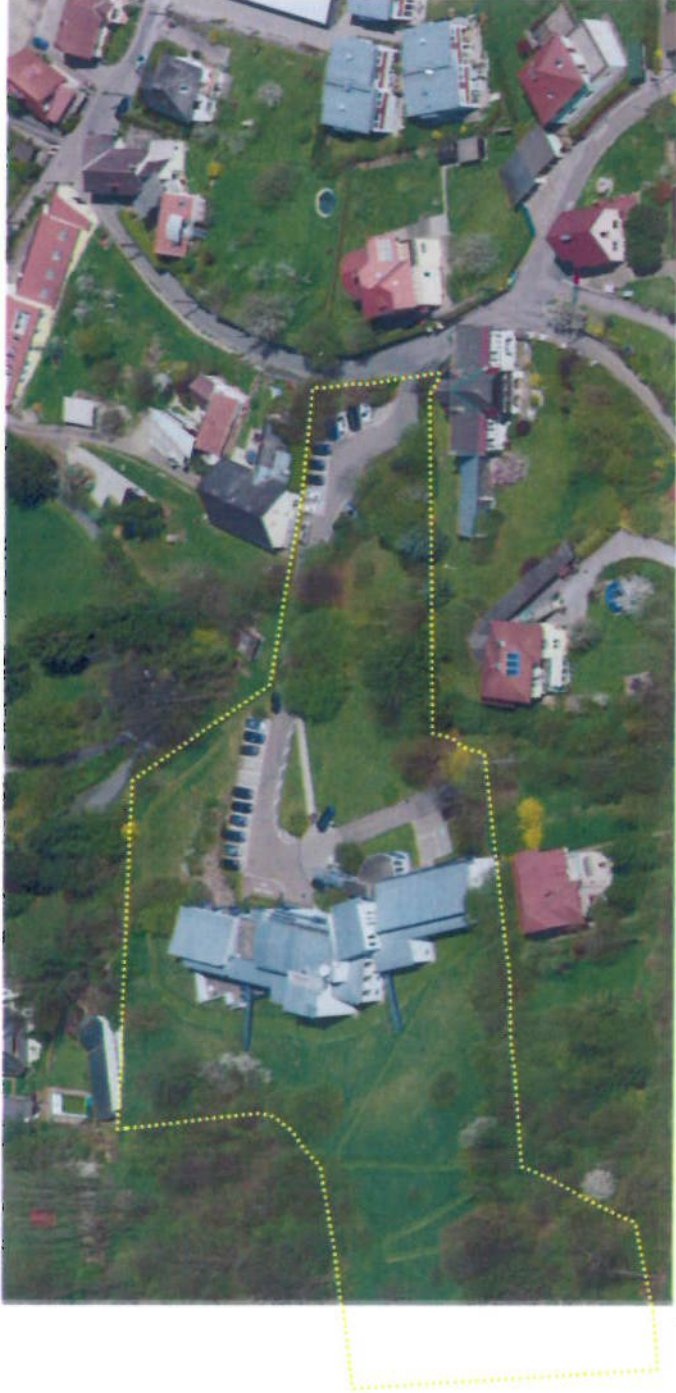


Schrägluftbild  
(2015):

Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Blick in  
nördliche  
Richtung

Die gelbe  
Umrandung  
zeigt das  
Planungsgebiet.





# 14.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"KASTANIENHOF"

A14\_08/16/2017

Abgrenzung des Geltungsbereiches

## INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

Kurztitel

WR 0,2-0,4

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

Baugrenzfine

Grenze unterschiedlicher Höhenzonen

ZG + P

max. Geschöfanzahl + Penthaus

GH max. 9,00m

GestH max. 11,00m

max. Gesamthöhe

PKZ

Abstellfläche (ungefähre Größe)

Straßenfluchtlinie

Gemeindestraße

Verkehrsfäche

Freifläche

Neue Laubbaum-pflanzung, großströng

(1.Ordnung, ungefähre Standorte)

Neue Laubbaum-pflanzung, mittelströng

(2.Ordnung, ungefähre Standorte)

## DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

Gebäudebestand (Kastanien) mit Hainruimer

Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

## DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kopendurchmesser bzw. Linienanzahl/Luftbildauswertung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

## STÄDTETBAULICHE KENNGROSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 12.939 m<sup>2</sup>

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....



Maßstab: 1:1.000

## 14.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"KASTANIENHOF"

A14\_08/16/2017

Datum: Mai 2018

technische Bearbeitung: DI Angelika LINGENHÖFER-KOHLBACH

Dipl.-Ing. Beratung: ING Alexander FLEISCHHÖR

AUFLAGE VON

BIS

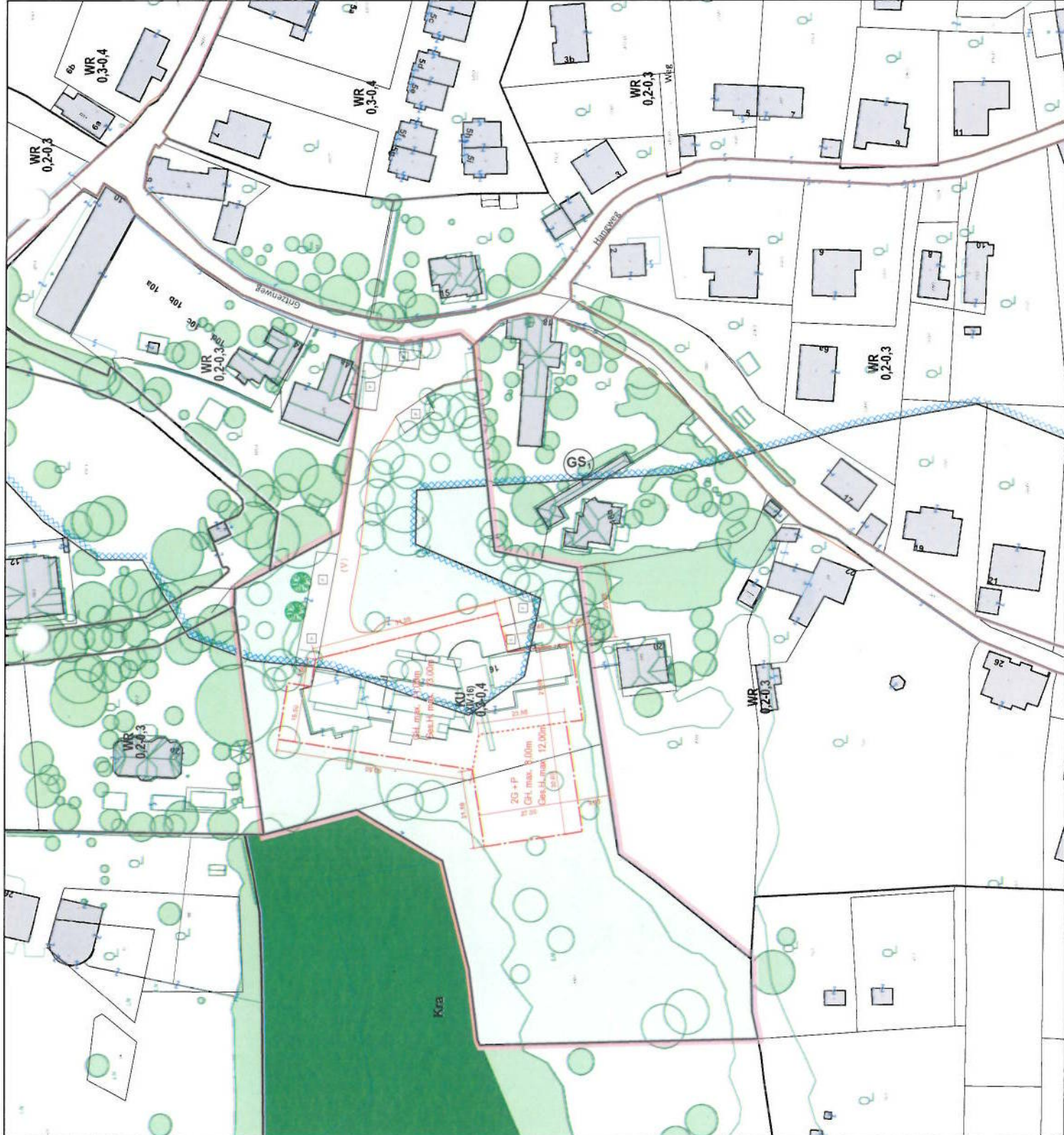
RECHTSWIRKSAM AB

PLANVORLAGE (Kastanien- und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



FÜR DEN GEMEINDERAT

DI Bernhard RINNINGER





# 14.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"KASTANIENHOF"

A14\_058748/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

## INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

Kategorie

KU 0,3-0,4

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

Baugrenze

Grenze unterschiedlicher Höhenzonen

max. Geschosshöhe + Penthaus

max. Gebäudehöhe

max. Gesamthöhe

KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)

Straßenfluchtlinie

Gemeindestraße

Verkehrsfläche

Freifläche

Neue Laubbaumplanzung, großkrönig

(1. Ordnung, ungefähre Standorte)

Neue Laubbaumplanzung, mittelkrönig

(2. Ordnung, ungefähre Standorte)

Verkehrsflächen

Freiflächen

## DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

Zus

Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer

Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

## DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronenumfangmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

## STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 12.939 m<sup>2</sup>

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

Maßstab: 1:500

## 14.24.0 BEBAUUNGSPLAN

"KASTANIENHOF"

A14\_060482/2017

Datum: März 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Angelika LINENHOLE-KOHLBACH

Digitale Bearbeitung: ING. Alexander REISENDOER

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



FÜR DEN GEMEINDERAT

DI Bernhard INNINGER





**14.24.0 Bebauungsplan  
„Kastanienhof  
XIV. Bez., KG Baierdorf**

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach

**Beschluss**

Graz, 17. Mai 2018

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die „Kastanienhof Liegenschaftsverwaltung-GmbH“ möchte als Eigentümerin der Grundstücke Nr.:87/4, 87/2 KG Baierdorf Erweiterungen am Sanatorium „Kastanienhof“ vornehmen.

Für die Umstellung von Zwei- auf Einbettzimmer soll hangseitig am Bettentrakt zugebaut werden. Neben der Errichtung eines neuen Speisesaales und bereichsweise Umstrukturierungen im Bestand soll auch als Entwicklungsoption hangseitig mit einem Gebäude für „Betreutes Wohnen“ an den Bestand angedockt werden.  
Zufahrt und Erschließung bleiben unverändert.

Die Gst.Nr. 87/4, 87/2 KG Baierdorf liegen gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kurgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,4.

Es liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor bzw. sind Besprechungen mit folgenden Abteilungen geführt worden:

- \* Studie von Architekt Mikolasch, Oktober 2017
- \* Gutachten DI. Dr. techn. Walter Prodingler, September 2017
- \* Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 30.11.2017
- \* Luftbildauswertung der Stadtvermessung
- \* Stellungnahme der Abteilung Grünraum- und Gewässer - Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 29.11.2017

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.

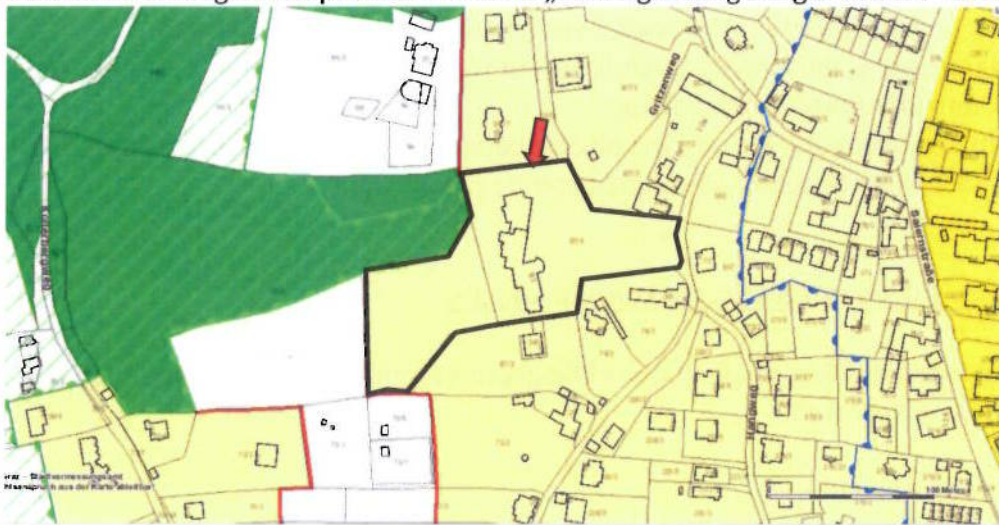
### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Dezember 2017 über die beabsichtigte Auflage des 14.24.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Kastanienhof“ informiert.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

Das Grundstück liegt gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im „Wohngebiet geringer Dichte“ im Grüngürtel.



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept i.d.g.F..

Der rote Pfeil zeigt  
auf das  
Planungsgebiet

#### § 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 Bauungsdichterahmens 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 Bauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bauungsdichte 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

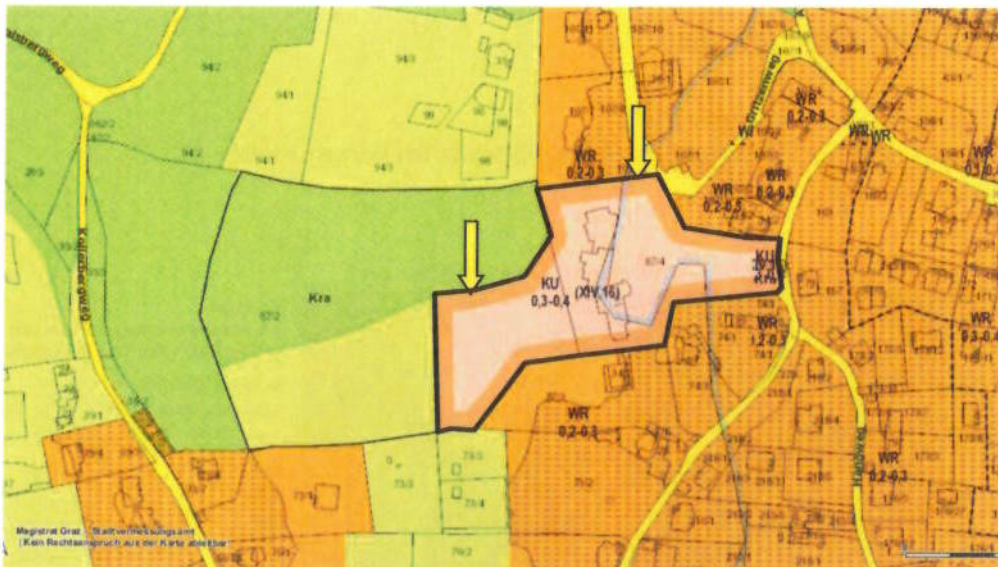


Bereichstyp § 4 Abs 9: „Baubgebiete im Grüngürtel“ (grüne Schraffur)

*Charakteristik: Geringe bis mäßige Gebäudehöhe in offener Bauungsweise bei einem hohen Grünraumanteil. Bedingt durch Topographie und Naturraum befinden sich die Baugebiete vorwiegend in Hanglagen, wodurch sie oft erhöhte Fernwirksamkeit aufweisen.*

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kurgebiet“ – Aufschließungsgebiet (XIV.16) mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,4.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan

Die gelben Pfeile  
bezeichnen das  
Planungsgebiet

Für das Aufschließungsgebiet XIV.16 sind gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher als Aufschließungserfordernisse definiert:

- (1) 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)
- (3) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- (6) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- (7) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- (10) Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010  
idF LGBl Nr 34/2015 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan  
Entwurf - Auflage:

Sonstige Verordnungen / Planungen:

## ○ Fließpfadkarte

Es erfolgen die Hinweise, dass Hangwässer das Grundstück queren und sich Senken tiefer als 5 cm auf dem Grundstück befinden.



Auszug aus der  
Fließpfadkarte

Die schwarze Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

## ○ Stadtklimaanalyse



Auszug aus  
Klimatopkarte

Die schwarze  
Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Klimatopkarte:

Hanglagen entlang des Plabutschuges mit Bedeutung als Frischluftproduzent für die Hangfußzone

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse

Lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung (Kaltluftabfluss beobachten)

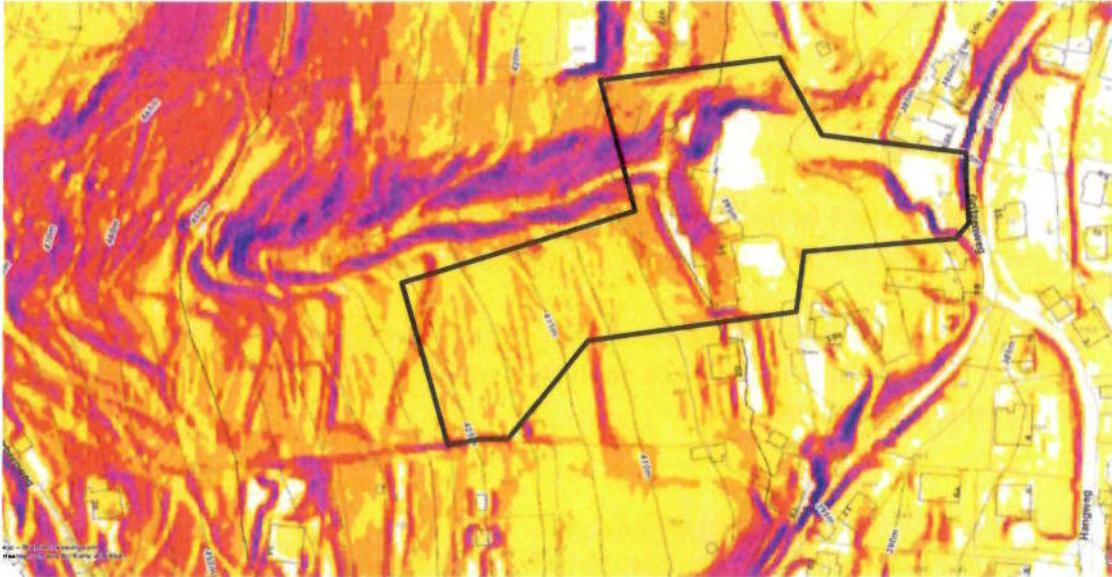
## ○ Baumschutzverordnung

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.



## 2. Topographie

Das Gelände des Planungsgebietes fällt gemäß Luftbildauswertung nach Osten um ca. 45,0 m ab. Mittig des zum Sanatorium gehörenden Waldes entspringt eine tiefe Rinne, welche bis zum bestehenden Sanatorium reicht.



Auszug aus der Neigungskarte - Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

## 3. Gebäudebestand

Privatklinik: 4-geschossiger Gebäudekomplex mit ca. 3.130 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.



Foto 1 : Kastanienhof  
Blick in westliche Richtung.



Foto 2: Kastanienhof  
Blick in nordöstliche Richtung.

## 4. Erschließung/Verkehr (ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

## KFZ-Verkehr

Der Kastanienhof ist mit dem Gritzenweg erschlossen. Eine private Verkehrsfläche führt zum Sanatorium.



Zu 1): Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten:

Mit dem Gritzenweg ist ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz gegeben. Ein Anschluss an das Fahrradrouthenetz ist mit der Wetzelsdorfer Straße, welche über die wenig frequentierten Straßen: Gritzenweg und Hangweg erreicht werden kann, gegeben. In der Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 28.11.2017 wird die Erschließung mit öffentlichem Verkehr bewertet:

*„Bei den nächstgelegenen ÖV-Haltestellen handelt es sich um die Haltestellen Handelstraße und Johann-Haiden-Straße der Straßenbahnlinie 7. Die Bedienqualität ist sehr gut, allerdings ist die Distanz von diesen beiden ÖV-Haltestellen zum Kastanienhof mit über 700 m vergleichsweise groß. Änderungen des Öffentlichen Verkehrs sind im Zusammenhang mit diesem vergleichsweise sehr kleinen Bebauungsplan nicht absehbar. Es wird empfohlen, dass seitens des Betreibers für KundInnen bzw. BesucherInnen von diesen Haltestellen zum Kastanienhof ein bedarfsweiser Shuttleservice angeboten wird.“*

Zu 3) Innere Erschließung:

Die Zufahrt zum Sanatorium erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße. Weitere Erschließungsflächen sind nicht notwendig.

Zu 6) Lärmfreistellung:

Aufhebung des Aufschließungserfordernisses Lärmfreistellung kann erst anhand eines eingereichten Projektes erfolgen, wenn nachweislich wesentliche Teile des Aufschließungsgebietes lärmfreigestellt sind.

Zu 7): Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zu10): Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer:

In der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer - Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 29.11.2017 wird die von Architekt Mikolasch vorgelegte Studie zur Verbringung der Niederschlags- und Oberflächenwässer bewertet:

*„...Es ist geplant, die zusätzlichen Wässer mittels eines zweiten Sickerschachtes zur Versickerung zu bringen.*

*Auf Basis der vorgelegten Unterlagen kann festgehalten werden, dass daraus die grundsätzliche Machbarkeit einer fachgerechten Verbringung der zusätzlich anfallenden Dachflächenwässer schlüssig hervorgeht.*

*Die genaue Ausführung der Oberflächenentwässerung bedarf vor Umsetzung einer wasserrechtlichen Bewilligung.*

*Hinweis Hangwasser: Im Bereich der geplanten, hangseitig gelegenen Zubauten können aufgrund der topografischen Gegebenheiten Hangwässer auftreten. Dieser Umstand war auch schon für den Bestand gegeben und ist bei der weiteren Planung im Sinne des baulichen Eigenschutzes zu berücksichtigen...“*

Der Nachweis der o.a. konkreten Maßnahmen und zugehörigen Berechnungen zur geordneten Verbringung der Oberflächen- u. Hangwässer ist jedenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Damit bleibt das Planungsgebiet bis zur Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung ein Aufschließungsgebiet.



Stützmauern haben sich auf eine Höhe von 1,50 m zu beschränken und sind zu begrünen.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1, 8 der VO)

- Der 14.24.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch gefertigt)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-03T17:27:56+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

Luftbild 1 (2015):

Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die gelbe  
Umrandung  
zeigt das  
Planungsgebiet.



Schrägluftbild  
(2015):

Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Blick in  
nördliche  
Richtung

Die gelbe  
Umrandung  
zeigt das  
Planungsgebiet.

