

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstatterIn: GR TOPF

GZ: A14 – 067641/2016/0007

Graz, 14.06.2018

08.23.0 Bebauungsplan

„Petersbergenstraße“

VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18.10.2016 ersucht Ing. Heinz Petrasch, als Eigentümer der Liegenschaft 260/2 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 2.028 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie Arch. Kadletz
- Vereinbarung zwischen dem Eigentümer, Der Stadt Graz – Abteilung Grünraum und Gewässer und der Republik Österreich – Öffentliches Wassergut

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

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

Während der Anhörungsfrist langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Einwendungen/Stellungnahmen

Stellungnahme (oz 0003)

Magistrat Graz

A 10/ 1 - Straßenamt

Verkehrsreferat

Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 08.23.0 „Petersbergenstraße“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

- *Die Petersbergenstraße ist im betreffenden Bereich mit einer befestigten Fahrbahnbreite zwischen 7m – 7,5m ausgebaut. Aufgrund einer Fahrbahnengstelle von rund 5,5m im Kurvenscheitelpunkt der Petersbergenstraße auf Höhe der Liegenschaften Gst.Nr 260/2 und 260/4 ist eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes zu prüfen und eine Regulierungslinie zu definieren. Entsprechende Abtretungsflächen sollten anhand von Plandarstellungen konkretisiert werden.*
- *In Anbetracht der unmittelbar angrenzenden Bebauungsplanungsgebiete sind auch Straßenquerschnittsverbreiterungen und Abtretungsflächen im gesamten Abschnitt der Petersbergenstraße und der Hohenrainstraße zu berücksichtigen.*
- *Die bestehenden Gehsteigflächen entlang der Nordseite der Petersbergenstraße entsprechen mit knapp 1,5m Breite nicht mehr dem Stand der Technik und sollten mit mind. 2,0m Breite ausgeführt und vollständig in das öffentliche Gut übernommen werden. Allfällig notwendige Adaptierungen der Straßenbeleuchtung sind in diesem Zusammenhang zu prüfen, bei evtl. Lageanpassungen der bestehenden Holzmasten (Strom) ist ebenso Einvernehmen mit dem Netzbetreiber herzustellen.*
- *Bei sämtlichen Zu- und Abfahrten ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen gem. RVS 03.05.12 eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Entlang des Fahrbahnrandes sind die Zu- und Abfahrten mittels einer durchlaufenden Randleiste (abgesenkt auf 3cm) auszuführen.*
- *Im Falle einer künftigen Übernahme der Zufahrtsstraße sowie jener in nördlicher Richtung weiterführenden Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz kann der Anordnung von darüber hinaus auskragenden Bauwerksteilen nicht zugestimmt werden.*
Unabhängig der Grundstücksverhältnisse ist im Falle einer Verkehrsfläche dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrs- und Lichtraumabstände gem. RVS 03.04.12, wie z.B. mind. 4,50m lichte Durchfahrtshöhe, entsprechende Seitenabstände zu festen Bauteilen u.dgl., eingehalten werden. Anhand der Planunterlagen ist nicht beurteilbar, ob diese Zufahrtsstraße als Kreuzung mit der Petersbergenstraße

ausgeführt werden soll und wie der Gehsteig entlang der Ostseite des geplanten Hochbauvorhabens an den Gehsteig der Petersbergenstraße anschließt.

- *Bei der straßenbegleitenden Bepflanzung entlang der Petersbergenstraße scheinen die im Verordnungstext gem. §8 Abs. 5 angeführten Mindestabstände zum aufgehenden Mauerwerk nicht eingehalten. Weiters ist zu beachten, dass es zu keinen negativen Begleiterscheinungen zwischen Bepflanzungen und Beleuchtung kommt.*
- *Hinsichtlich der Bauverbotszone an Gemeindestraßen ist Einvernehmen mit der Straßenverwaltung herzustellen.*

Beantwortung:

Ad Verbreiterung auf Gst.Nr. 260/2 und 260/4, Ad Abschnitt Petersbergenstraße/Hohenrainstraße und Ad Gehsteigbreiten

Die Liegenschaften östlich und westlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes sind im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiete ausgewiesen und sind Bebauungsplanpflichtig. Im Zuge der zukünftig zu erstellenden Bebauungspläne werden in mögliche Grundabtretung und Straßenverbreiterung unter Einbindung der Fachabteilung geprüft und auch vorgeschrieben bzw. verordnet.

Ad Sichtbeziehungen Zu- und Abfahrten und Ad Bauverbotszone an Gemeindestraßen

Im Falle der Errichtung von Neubauten ist die Zufahrtssituation im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen und mit dem Straßenamt abzustimmen. Dies gilt ebenso in Bezug auf die angesprochene Bauverbotszone an Gemeindestraßen.

Ad Übernahme in öffentliche Gut

Eine Übernahme ins öffentliche Gut ist nicht vorgesehen, vertraglich wurde lediglich ein Servitut für die Öffentlichkeit vereinbart.

Ad Straßenbegleitende Bepflanzung/Petersbergenstraße

Vielen Dank für den Hinweis, die Bepflanzung ist jedoch mit der Abteilung Grünraum und Gewässer abgestimmt.

Stellungnahme (oz 0004)

Energie Steiermark

Leonhardgürtel 10

8010 Graz

Zur Kundmachung geben wir bekannt, dass sich im verfahrensgegenständlichen Bereich, Leitungen der Energienetze Steiermark GmbH befinden. Diese Leitungen liegen im öffentlichen Interesse, da sie zur Versorgung der Bevölkerung im Bereich Graz St. Peter dienen.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen des Netzbetreibers an die Eigentümer/Bauweber weitergegeben.

Stellungnahme (oz 0005)

Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG

Seitens der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan keine Einwände.

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung (oz 0006)

Holding Graz – Kommunale Dienstleistung GmbH

Holding Abfallwirtschaft

Sturzgasse 16

8020 Graz

Im Stadtgebiet von Graz werden derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, biogene Abfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. [...]

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

Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeitigen Zufahrtsmöglichkeiten, sowie der nichtbekannten Lage der Müllräume keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.

Beantwortung:

Die, seitens der Holding mitgeschickten Unterlagen (Bauherreninfo, steiermärkisches Abfallwirtschaftsgesetz und die Grazer Abfuhrordnung) werden an die Eigentümer des Planungsgebiet weitergeleitet.

Im Falle einer Baueinreichung sind im Zuge des individuellen Bewilligungsverfahrens die Müllräume, Abfallsammelstellen, etc. zu überprüfen und mit der Holding Abfallwirtschaft abzustimmen.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Gegenüber dem Anhörungsentwurf gab es keine Änderungen.

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 und 4.02

Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage) sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage) der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 08.23.0 Bebauungsplan „Petersbergenstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



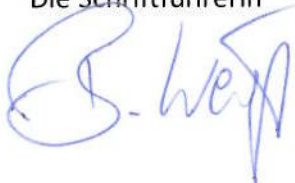
Mag. Siegfried Nagl

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


Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 13.6.2018.....

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 14.06.2018

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

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

Bezirksrat

Dem Bezirksrat St,Peter wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 08.23.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.


	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-05-29T08:02:56+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	2018-05-29T16:46:39+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	2018-06-04T09:01:36+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 067641/2016/0007

Bestandteil des
GemeinderatsbeschlussesDer Schriftführer: **08.23.0 Bebauungsplan**

„Petersbergenstraße“

VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.23.0 Bebauungsplan „Petersbergenstraße“ beschlossen wird.

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

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung

§ 3 NETTOBAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Nettobauplatz: ca.1859 m²
- (2) Eine Überschreitung des, im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinsen, Gebäudehöhen etc.) bezogen auf den Nettobauplatz bis höchstens 0,66 zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinsen gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Höhenzonierungslinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die maximalen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt:
+ 378,00.

- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen 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. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden,
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (7) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 8 SONSTIGES

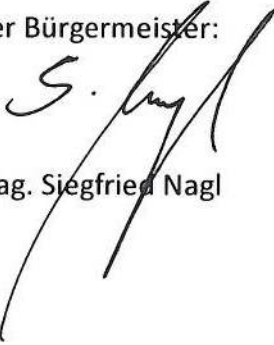
Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.06.2018 in Kraft.

- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

GZ: A14 – 067641/2016/0007

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

08.23.0 Bebauungsplan
„Petersbergenstraße“
VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

Graz, 14.06.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18.10.2016 ersucht Ing. Heinz Petrasch, als Eigentümer der Liegenschaft 260/2 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 2.028 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie Arch. Kadletz
- Vereinbarung zwischen dem Eigentümer, Der Stadt Graz – Abteilung Grünraum und Gewässer und der Republik Österreich – Öffentliches Wassergut

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

ANHÖRUNG

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

Während der Anhörungsfrist langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Gegenüber dem Anhörungsentwurf gab es keine Änderungen.

3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF**
„Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

§ 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:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

- Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO*
- Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2)
 - Die Bodenbeschaffenheit zeugt potentiell von einer erhöhten Rutschgefahr.
- Verkehr (Deckplan 3)
 - Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende



Auszug aus den LebensQualitätsIndikatoren LQI.
ÖV Haltestellen der Straßenbahnlinie 6 und der Buslinien „36“, „68“, „69“ befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der weiße Pfeil markiert das BBPL-Areal.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp

„Wohnanlage und verdichteter Flachbau“

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

Einfriedungen: max 1,50-1,80m

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage, bei überwiegender Wohnnutz, freie PKW – Abstellplätze in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu kleinteiligen Wohngebieten

Teilraum Nr. 7 – St. Peter Süd – Harmsdorf

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: Ausschluss von straßenbegleitenden offenen Erschließungen

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

„mittel – langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan in einem Aufschließungsgebiet – „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6.



Auszug aus dem
4.0.Flächenwidmungs-
plan

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 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 emittierendem 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

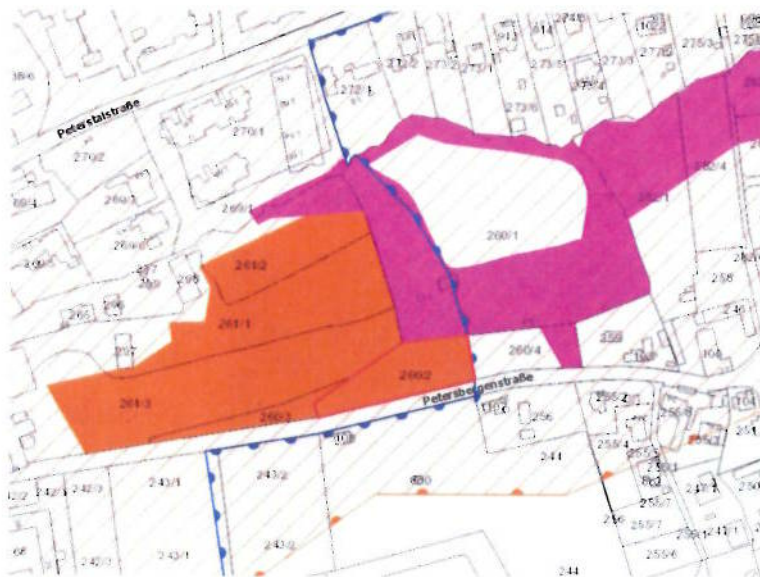
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungenzonen 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.

- Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt. Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt. 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

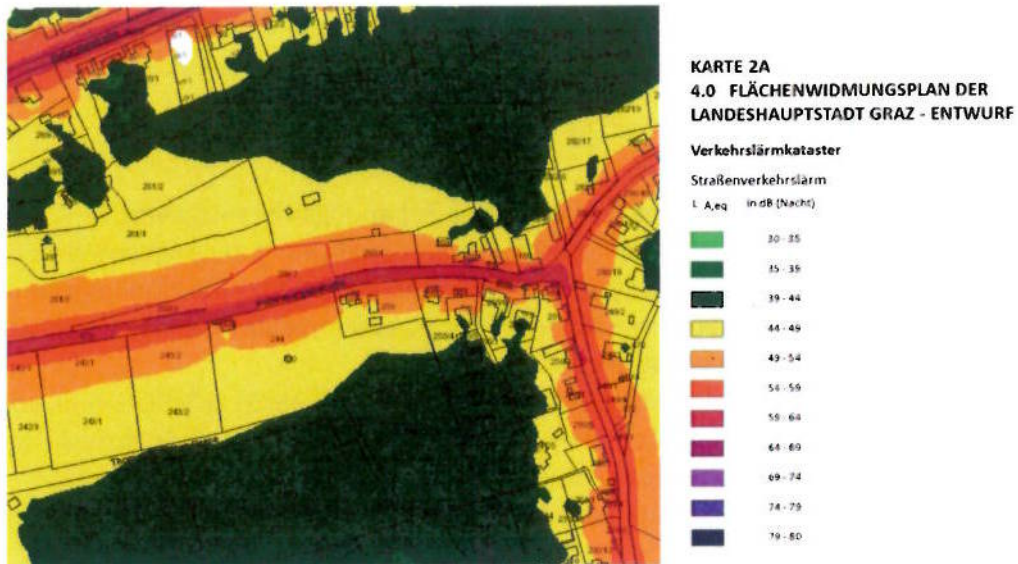


Auszug aus dem
4.0. Flächenwidmungs-
plan
Deckplan 4.
Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

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

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage), Verkehrslärmkataster, Karte 2A
 Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

○ Stadtklimaanalyse

Klimatop-Karte:

Gebiet Nr. 12, Mäßig kalte Seitentäler und Abschnitte



Stadtklimaanalyse:
 Auszug aus der
 Klimatop-Karte

Die rote Ellipse
 bezeichnet das
 Bebauungsplan -
 Areal.

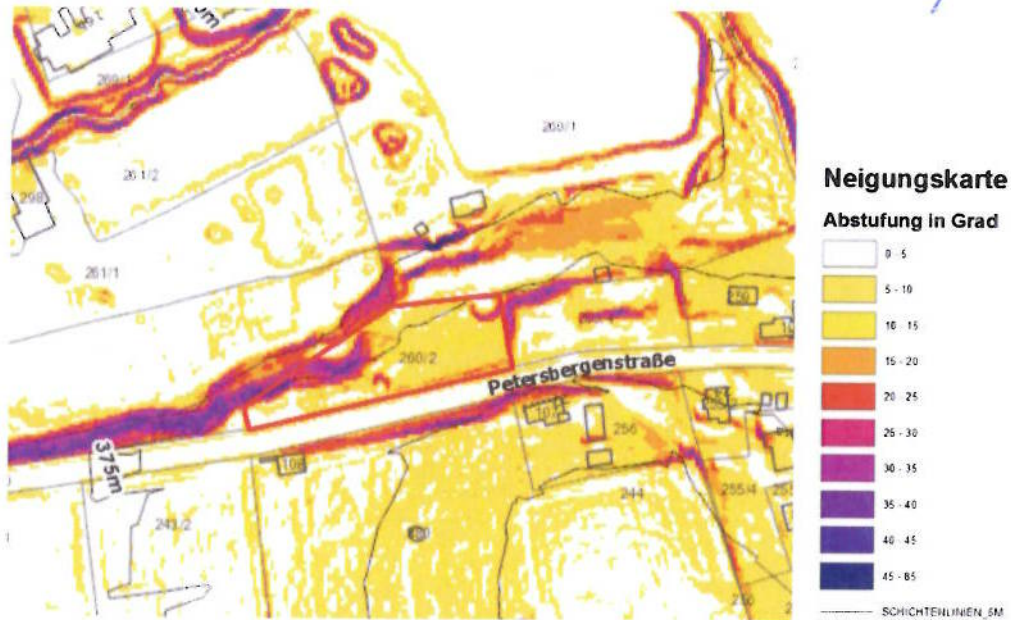
Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: (1) Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt, Bedeutung als Frischluftzubringer
- Planerische Empfehlung: (1) Lockere bis mittlere Bebauung, Gebäudeausrichtung

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter.

Das Bauungsplangebiet liegt in einem derzeit noch unbebauten Teilabschnitt der Petersbergenstraße.

Als sehr prägendes Element wird der Ortsfriedhof St. Peter, der sich südlich der Petersbergenstraße, direkt gegenüber des gegenständlichen Bauungsplangebietes befindet.

In der weiteren Umgebung ist der Gebietsbereich mit überwiegender 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhaus-Bebauung bebaut. Entlang der Thomas-Arbeiter-Gasse und der Peterstalstraße sind die Gebäude auch 3-geschossig ausgeführt, meist sind hier die 3. Geschosse als zurückspringende Penthäuser ausgeführt. Die Gebäude stehen in offener Bebauung auf gut durchgrüntem Einzelgrundstücken.



- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung gegen Norden abfallend.
Es weist Einzelbäume als Bestockung auf.
Das Planungsgebiet ist unbebaut.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,2 km.
- **Erschließung/Verkehr**
Die Erschließung erfolgt über die Petersbergenstraße.
- **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.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 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 emittierendem 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

Das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe 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 wird ausgeführt:

Zu 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)

Die äußere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.

Zu: Innere Erschließung bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.

Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 und 8 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen Bauweise.

Zu § 3 Nettobauplatz, Bebauungsdichte

Die Zufahrt bzw. Erschließungsstraße zur Liegenschaft 260/1, KG St. Peter wird von der Bruttobauplatzfläche abgezogen. Der Nettobauplatz ist somit mit ca.1859 m² festgelegt.

Eine Überschreitung des, im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen etc.) bezogen auf den Nettobauplatz bis höchstens 0,66 zulässig. Die Bebauungsdichte von 0,6 gemäß dem 4.0 Flächenwidmung wird bezogen auf den Bruttobauplatz eingehalten.

Zu § 4 Baugrenzl原因en, Höhenzonierungsl原因en

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl原因en festgelegt.

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

Zu § 5 Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximalen Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Ein um 2,00m zurückversetztes Penthouse-Geschoss ist möglich.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung mit +378,00 m im Präzisionsnivellement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes 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 (6) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Sonstiges (siehe dazu § 8 der VO)

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

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

Die Zufahrt erfolgt von der Petersbergenstraße.

In einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer der Liegenschaft, der Stadt Graz – Abteilung Grünraum und Gewässer und der Republik Österreich – Öffentliches Wassergut, ist die Zufahrt zur nördlichen Liegenschaft 260/1 geregelt.

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten. Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 7 der VO)

Zur § 7 (1-5) 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.

Zu §7 (6) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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

Zu § 7 (8) 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 und 9 der VO)

- Der 08.23.0 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 unterfertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-05-29T16:46:36+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

08.23.0 BEBAUUNGSPLAN "PETERSBERGENSTRASSE"

A14_067641/2016

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (VII.07)	Algemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	max. Gebäudehöhe	Höhenbezugspunkt	Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage)	Tiefgarage(ungefähre Lage)	Begrünung mit Kletterpflanzen	Lichte Durchfahrtsbreite mind. 3,00m
---	12,50m	Ø 378,00	±	TG			

Freifläche	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)
(G)	(V)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25b	Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 2.028 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *M*

Maßstab: 1:500

08.23.0 BEBAUUNGSPLAN "PETERSBERGENSTRASSE"

A14_067641/2016

Datum: Mai 2018	Inhaltliche Bearbeitung: DI. Elisabeth MAHR	Digitale Bearbeitung: Armin LANG
FÜR DEN GEMEINDERAT:		
DI Bernhard WINGER		
AUFLAGE VON	BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt		

