

# Bericht an den Gemeinderat

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

BerichterstatterIn: *GR SICKL*

GZ.: A14- 077027/2017/0008

Graz, 14.06.2018

## 08.26.0 Bebauungsplan

„Kitnerweg“

VIII.Bez., KG 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 15.09.2016 ersucht Familie Endler, als Eigentümer der Liegenschaft 193/2 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 1.356 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 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 geringer Dichte“ und „Lage im Grüngürtel“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Einreichplanung Einfamilienhaus „Kitnerweg 21“
- Servituts-Vereinbarung, Zufahrt über den Kitnerweg

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**

### **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 4 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 2 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

## **Einwendungen/Stellungnahmen**

### **Stellungnahme (oz 0002)**

**Magistrat Graz**

**A 10/ 1 - Straßenamt**

**Verkehrsreferat**

*Auf Basis der übermittelten Unterlagen des Bebauungsplanes 08.26.0 „Kitnerweg“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.*

*Es wird jedoch angemerkt, dass der Kitnerweg auf Privatgrund verläuft und demnach für eine Zufahrt zur Liegenschaft 21 entsprechende Servitutsvereinbarungen zu treffen sind.*

Beantwortung:

#### Ad Zufahrt

Danke für den Hinweis. Im Bauverfahren wird eine Servituts Vereinbarung dem Bauansuchen beigelegt. Das Servitut wurde grundbücherlich gesichert.

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

**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 0004)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

*Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet.*

Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**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 BürgerIn (oz 0006)**

*... geben wir bekannt, dass am Kitnerweg zwar für das Grundstück EZ 1206, Gst.Nr. 192/2 eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens eingeschränkt auf die Fahrbahnbreite besteht. Am Kitnerweg über das Grundstück EZ 2838, GStnR. 192/7 sowie die Grundstücke EZ 1169, GStnR. 194/1 bestehen jedoch zu Gunsten der Liegenschaft 19372, KG St. Peter (Kitnerweg 21) oder zu Gunsten der bauwerbenden Eigentümer keine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens.*

*Ihrem Erläuterungsbericht zum Entwurf des Bebauungsplan 08.26.0 ist unter anderem unter Punkt 1 zu entnehmen, dass zum Zeitpunkt des Ansuchen die Vorplanung gegeben wäre, dass eine Servituts-Vereinbarung hinsichtlich der Zufahrt über den Kitnerweg vorläge. Das Stimmt nicht, da am untern Ende des Kintnerweges über die oben angeführten Grundstücke eine entsprechende Dienstbarkeit nicht im Grundbuch vermerkt ist.*

**Beantwortung:**

Dem Antrag auf Bebauungsplan-Erstellung liegt ein Grundbuchauszug bei, der dem Grundstück 193/2 (Kitnerweg 21) eine Zufahrt vom der Landesstraße „St.-Peter Hauptstraße“ über den Kitnerweg gewährleistet (Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens).

Im Falle der Errichtung von Neubauten ist die Zufahrtssituation im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen.

**Einwendung (oz 0007)**  
**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 Bewilligungsverfahren 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 zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.  
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 08.26.0 Bebauungsplan „Kitnerweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

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

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



Mag. Siegfried Nagl

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

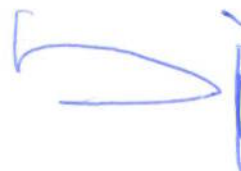
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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 Vorhabensliste 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](http://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 08.26.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-29T13:29:06+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>	2018-05-29T16:48:19+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>	2018-06-04T09:02:12+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.





## VERORDNUNG

GZ.: A14- 077027/2017/0008

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

### 08.26.0 Bebauungsplan

„Kitnerweg“

VIII.Bez., KG St.Peter

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.26.0 Bebauungsplan „Kitnerweg“ 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 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,3
- (2) Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Balkone und Loggien dürfen nicht über die Baugrenzlinie vortreten.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planungsgebiet sind maximal 2 Geschosse mit Satteldach oder 2 Geschosse mit zurückgesetztem Penthouse-Geschoss zulässig.
- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

- (5) 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 bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Offene Erschließungen sind nicht zulässig.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,3 begrenzt.
- (3) Am Bauplatz ist im Eingangs-/Vorgartenbereich ein Baum zu pflanzen.
- (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. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) 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.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.
- (9) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## § 8 SONSTIGES

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,80 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- 077027/2017/0008

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

## 08.26.0 Bebauungsplan

„Kitnerweg“  
VIII. Bez., KG St. Peter

Graz, 14.06.2018

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15.09.2016 ersucht Familie Endler, als Eigentümer der Liegenschaft 193/2 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 1.356 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 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 geringer Dichte“ und „Lage im Grüngürtel“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Einreichplanung Einfamilienhaus „Kitnerweg 21“
- Servituts-Vereinbarung, Zufahrt über den Kitnerweg

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

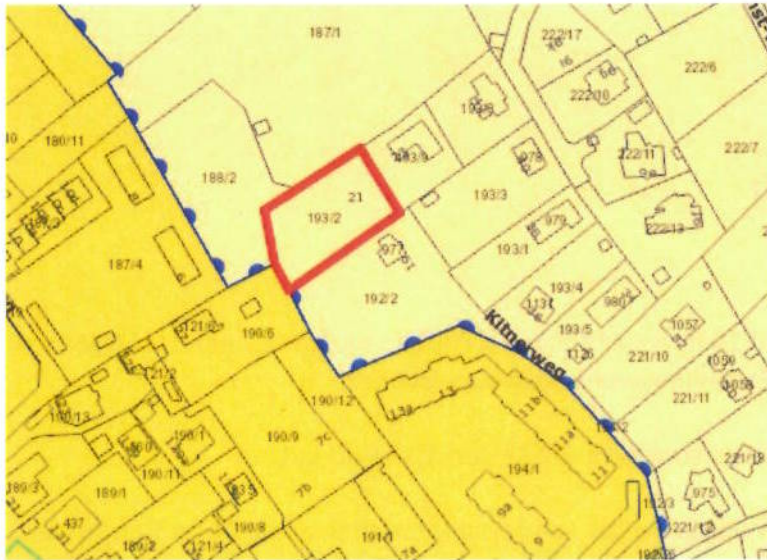
Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist langten 4 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 2 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Gegenüber dem Anhörungsentwurf gab es keine Änderungen.

### 3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**
  - **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF**  
„Wohngebiet geringer Dichte“ und „Lage im Grüngürtel“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2)
  - Die Bodenbeschaffenheit zeugt von einer Rutschgefahr.
- Verkehr (Deckplan 3)
  - Kategorie 3:  
„Städtische Bedienqualität“  
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

#### 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

##### *Bereichstyp*

##### *„Baugebiete im Grüngürtel“*

Charakteristik: kleinteilige Bebauung mit geringer Baukörperhöhe, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie überwiegend privater Freiräume, geprägt von der bestehenden Topographie des Grazer Grüngürtels

*Einfriedungen: max 1,50-1,80m*

*Zulässige Parkierungsformen: ins Gebäude integriert oder in freier Aufstellung im*

*Nahbereich der*

*Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen*

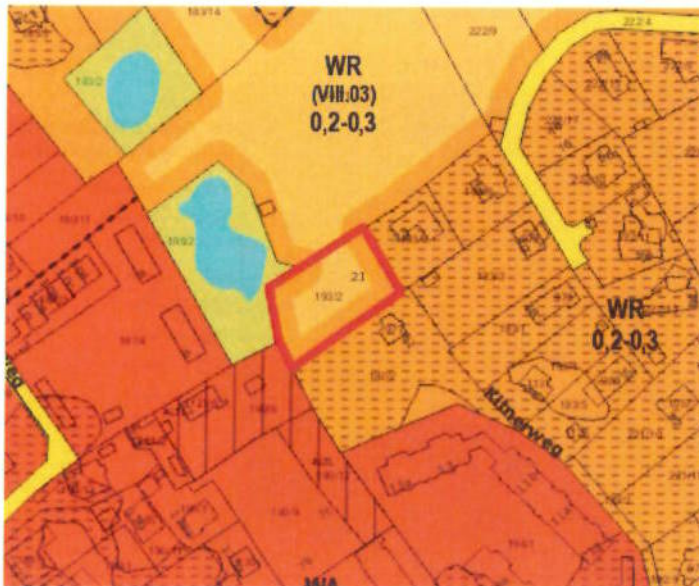
Teilraum Nr. 22 – Petersbergen  
Keine weiteren Festlegungen

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 – Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3.



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
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Deckpläne:

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

- Beschränkungszonen 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

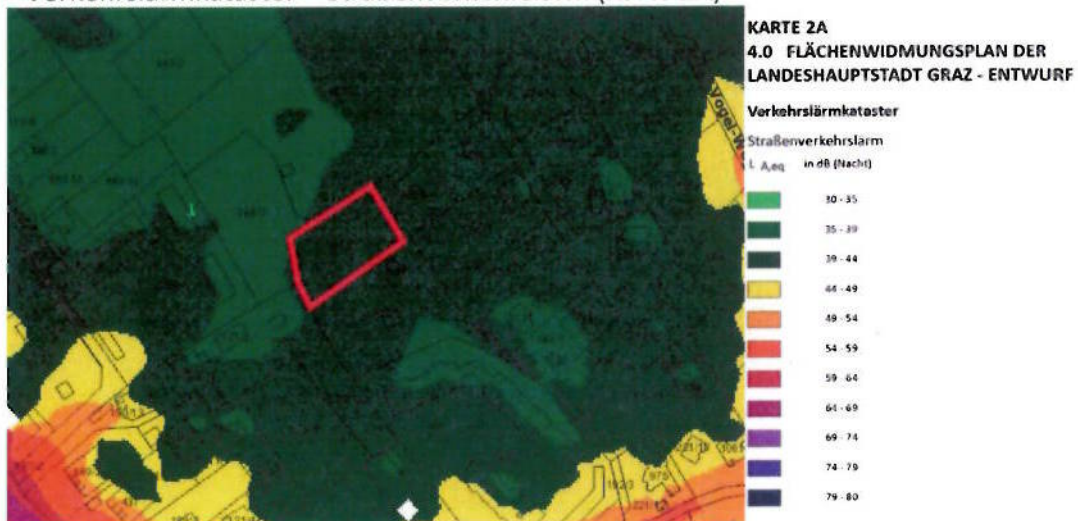
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):

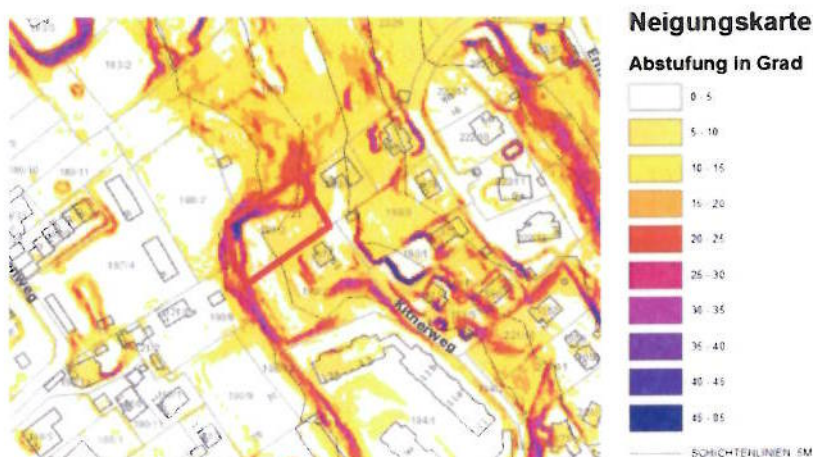


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Verkehrslärmkataster, Karte 2A  
Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

#### 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.

Gemäß den Grazer Grüngürtel Bestimmungen ist die nähere Umgebung mit überwiegender 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhaus-Bebauung bebaut.

Entlang des Liebellenenweges, der St.-Peter-Hauptstraße und dem Ernst-Vogel-Weg 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 bzw. Westen geneigt.

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. 1,5 km.

- **Erschließung/Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über den Kitnerweg (Servitutsweg).

- **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
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

**Das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe und die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer sind noch nicht erfüllt. Der schallschutztechnische Nachweis und die Oberflächenentwässerung sind 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

Wie für den Grazer Grüngürtel gebietstypisch offenen Bauweise.

#### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad ist mit 0,3 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

#### Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

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

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Dächer

Im Planungsgebiet sind maximal 2 Geschosse mit Satteldach oder 2 Geschosse mit zurückgesetztem Penthouse-Geschoss zulässig.

Als Höhenbezugspunkt gilt 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 4.02 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.

#### Sonstiges (siehe dazu § 8 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

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

#### Zur § 7 (1-7) 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 (11) 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 Leistungsangaben 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.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 9 der VO)

- Der 08.26.0 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)

	<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>	2018-05-29T16:48:22+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.



**"KITNERWEG 21"**  
 A14\_07/2021/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

**WR (VIII,03)**  
 Reines Wohngebiet

**0,2 - 0,3**  
 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

—	Baugrenzlinie	Bebauung
2G	Geschossanzahl	
↔	Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage)	Freiflächen
○	Freifläche	

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE**

23a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
23a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSRÄUME**  
 (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

**STÄDTBAULICHE KENNGRÖSSEN**

Fläche des Planungsgebietes ca. 1.356 m<sup>2</sup>

**Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: *MA*

Maßstab: 1:500

**08.26.0 BEBAUUNGSPLAN  
 "KITNERWEG 21"**



A14\_07/2021/2017

Datum: Mai 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung), Stadtmessungsamt

FÜR DEN GEMEINDERAT:  
 DI Bernhart KUNNINGER