

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: *GR HABERLER*

GZ: A14-070070/2017/0008

Graz, 14.06.2018

07.27.0 Bebauungsplan
„Messendorfer Straße 83d-ff“
VII. Bez., KG 63110 Engelsdorf

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 02.09.2016 ersucht Herr Bmst. Ing. Grobbauer als Eigentümer der Liegenschaft 137/4, KG Engelsdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.020 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) 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“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie über die Teilung der Liegenschaften inkl. Erschließungsstraße

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14.03.2018 über die beabsichtigte Auflage des 07.27.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.03.2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17. April, in der Pfarre Liebenau – St. Paul durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 2 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist erst nach der Einwendungsfrist in der Stadtplanung eingegangen.

Einwendungen/Stellungnahmen

Stellungnahme (oz 0003)

**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 0004)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 Wasserwirtschaft
Wartingergasse 43
8010 Graz**

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom März 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 07.27.0 Bebauungsplan „Messendorfer Straße 83 d- ff“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein soll,

dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet zusätzlich zum derzeitigen Schmutzwasseranfall anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Beantwortung:

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

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.

Stellungnahme (oz 0006)

**Magistrat Graz
A 10/ 1 - Straßenamt
Verkehrsreferat**

Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes „Messendorfer Str. 83 d-ff“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:

- Eine Übernahme von Teilflächen ins öG ist von Seiten des Straßenamtes nicht vorgesehen.
- Für die innere Erschließung sollte eine Wendemöglichkeit in Form eines Wendehammers vorgesehen werden, auch sind die vorhandenen Parkierflächen auszuweisen.
- Hinsichtlich Bauen im Schutzbereich neben der Autobahn / Ausnahme vom Bauverbot (§ 21 BStG) ist Einvernehmen mit der ASFINAG herzustellen.

Beantwortung:

Ad Übernahme ins ÖGut

Eine Übernahme ins öffentliche Gut ist nicht vorgesehen. Die Zufahrtstraße bleibt eine private Verkehrsfläche.

Ad Wendemöglichkeit

Zwischen Bauplatz C und D ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

Ad Bauen im Schutzbereich neben der Autobahn

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 neben Autobahnen.

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 Bewilligungsverfahrens die Müllräume, Abfallsammelstellen, etc. zu überprüfen und mit der Holding Abfallwirtschaft abzustimmen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Gegenüber dem Auflageentwurf gab es keine Änderungen, lediglich in Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes und des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft jeweils mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert und die entsprechenden Passagen im Erläuterungsbericht angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 idgF. 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 07.27.0 Bebauungsplan „Messendorfer Straße 83 d-ff“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent


Mag. Siegfried Nagl

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

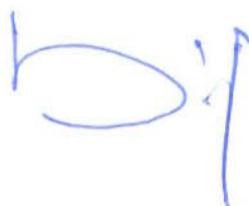
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am...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: ja, Datum: Februar 2018
- 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 Liebenau wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 07.27.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zum gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-05-29T15:47:13+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	2018-05-29T16:50:24+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	2018-06-04T09:02:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14-070070/2017/0008

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



07.27.0 Bebauungsplan

„Messendorfer Straße 83d-ff“

VII. Bez., KG 63110 Engelsdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.27.0 Bebauungsplan „Messendorfer Straße 83d-ff“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) 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, NUTZUNGEN

offene Bebauung, gekuppelte und geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BAUPLÄTZE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,4
- (2) Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.
- (3) Im Planwerk sind Bauplätze eingetragen.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

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

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Planungsgebiet sind maximal 3 Geschosse zulässig.
- (2) Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m

- (3) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt gemäß Luftbildauswertung GZ.: 013409/2018 Stadt Graz, Stadtvermessung: 343,23 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan).
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen 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. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Dachterrassen über dem 3. Geschoss sind nicht zulässig.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 0,3 begrenzt.
- (3) Je 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.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² 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 0,5 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. 1,50 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.: A14-070070/2017/0008

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

07.27.0 Bebauungsplan
„Messendorfer Straße 83d-ff“
VII. Bez., KG 63110 Engelsdorf

Graz, 14.06.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 02.09.2016 ersucht Herr Bmst. Ing. Grobbauer als Eigentümer der Liegenschaft 137/4, KG Engelsdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.020 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) 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“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie über die Teilung der Liegenschaften inkl. Erschließungsstraße

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 14.03.2018 über die beabsichtigte Auflage des 07.27.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

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

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.03.2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6

Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17. April, in der Pfarre Liebenau – St. Paul durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 2 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist erst nach der Einwendungsfrist in der Stadtplanung eingegangen.

Gegenüber dem Auflageentwurf gab es keine Änderungen, lediglich in Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes und des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft jeweils mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert und die entsprechenden Passagen im Erläuterungsbericht angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet, bestehend aus den Grundstücken 137/4, KG Engelsdorf, befindet sich westlich der Autobahn und östlich der Messendorfer Straße.

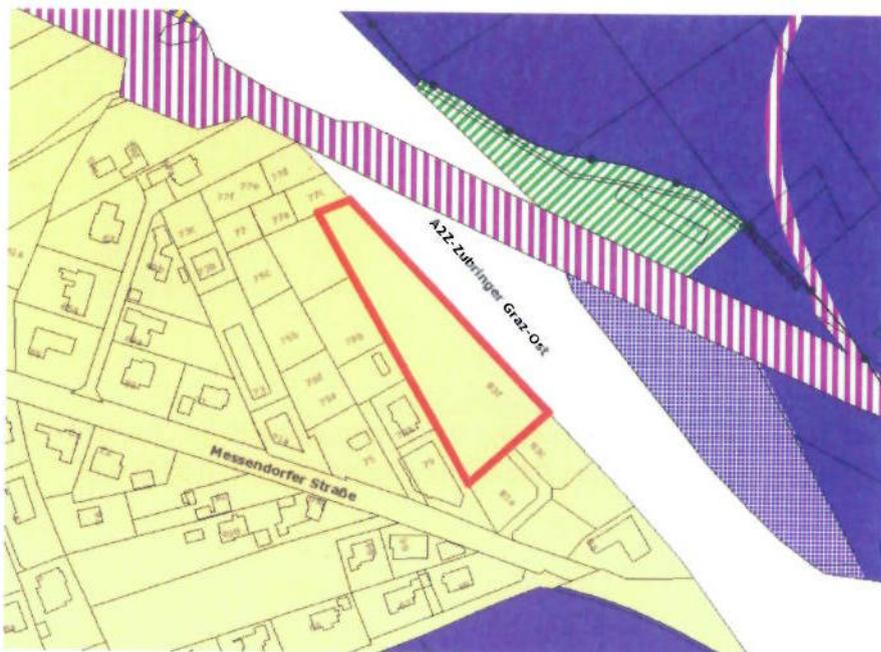
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.020 m².



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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.
„Wohngebiet geringer Dichte“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Die rote Umrandung
markiert 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 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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Lage außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

Der nördlichste Teil des Planungsgebiet liegt innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches der Eisenbahn.

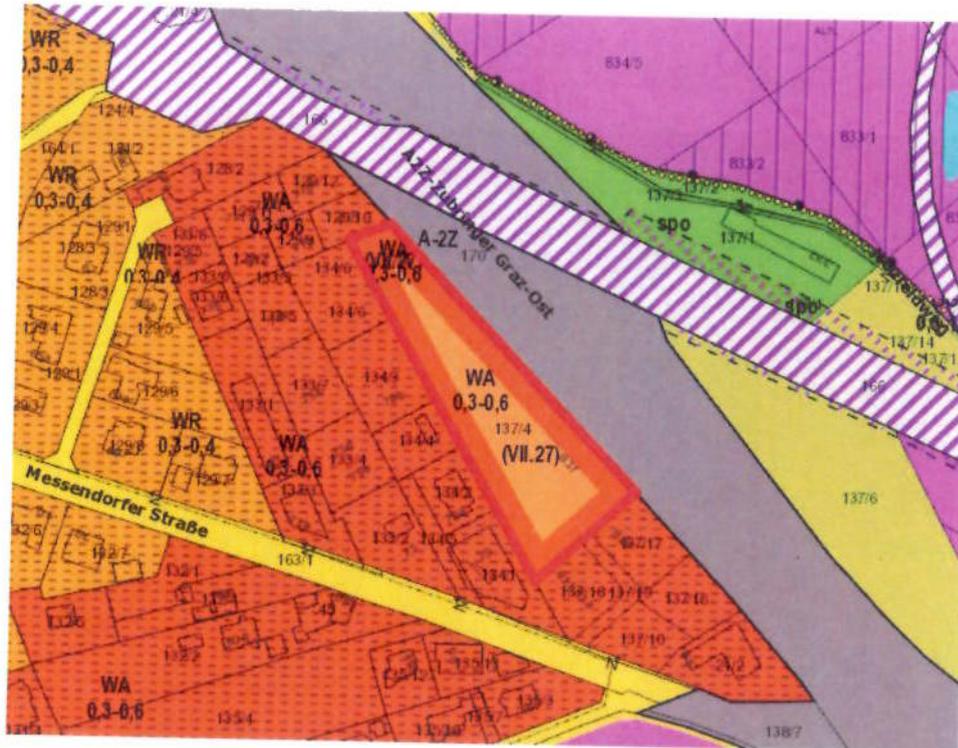


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan

Die rote Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Folgende 3 Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan gemäß § 3 Aufschließungsgebiete Abs 1.:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straße- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- 2) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben (Sportflächen)
- 3) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

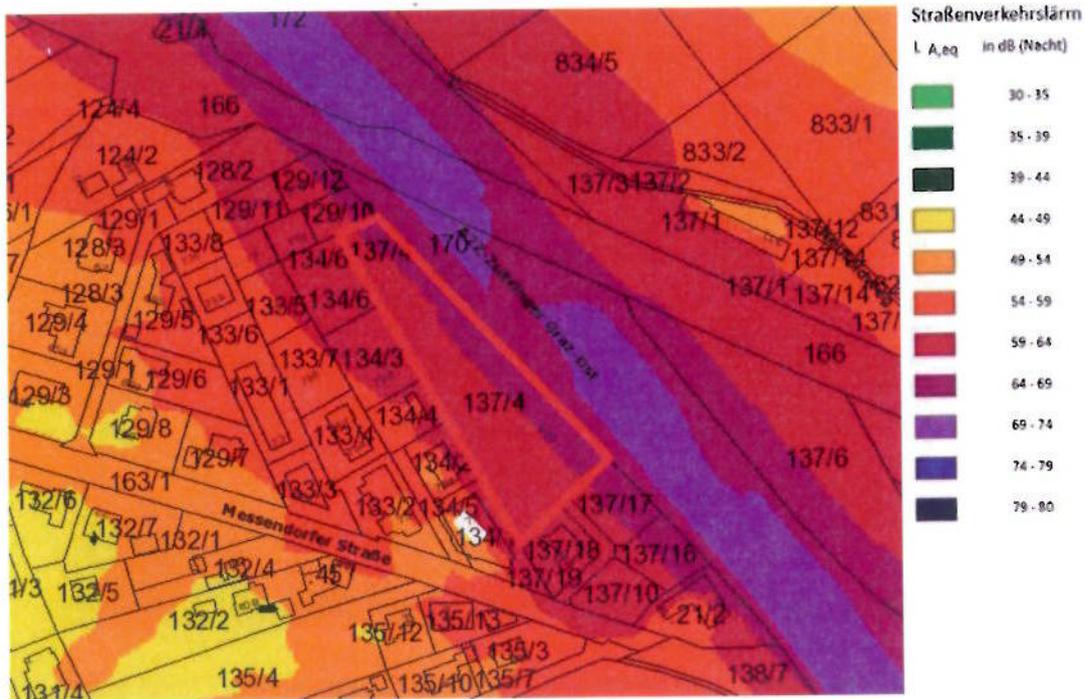
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- 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 Entwurf – 2. Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan :

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



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

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2.Auflage (Auflage-Beschluss 08.02.2018)

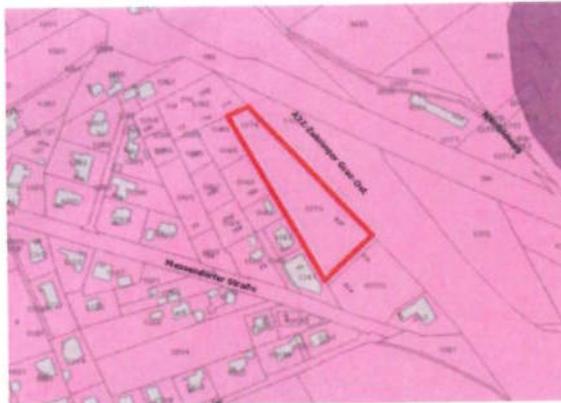
Bereichstyp §4 Abs. 6 „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig gekuppelte oder geschlossene Bebauung, Kombination an privater und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Rahmen der Geschößanzahl: max. 2G – max. 4 G*
- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
- *Begrünungen, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50-1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
- *Zulässige Formen der Parkierung:
Tiefgaragen (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten, etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone*

- Klimatische Besonderheit: (24) Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen, erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung
- Planerische Empfehlung: (24) Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Erdgas, lockere Wohnbebauung möglich



Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen.
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, im Bezirk Liebenau, an der Messendorfer Hauptstraße, in unmittelbarer Nähe zum Autobahzubringer A22 Graz Ost und der ÖBB Trasse der Ostbahn.

Der Gebietsbereich lässt sich wie im Orthofoto aus 2015 u ersichtlich überwiegend als Einfamilienhausgebiet mit überwiegend lockerem Bestand und intensiver Durchgrünung beschreiben. Lokale Verdichtungen durch Geschosswohnbauten finden sich in der Nähe der Liebenauer Hauptstraße.



An der Messendorfer Straße sind teilweise Büronutzungen, Arztpraxen und eine Kinderbetreuungseinrichtung vorhanden. Östlich des Bauplatzes befinden sich ein Seniorenwohnheim und ein Massagestudio.

Auf den gut durchgrünten Liegenschaften im Gebietsbereich befinden sich 1- bis 3-geschossige Gebäude überwiegend in offener Bebauung. Die Bebauungsstruktur wird von 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude sind überwiegend 6,0 bis 12,0 m von der Straße abgerückt errichtet. Die Bereiche zwischen Bebauung und Straße bilden durchgrünte Vorgartenzonen und prägen das Straßen- und Ortsbild der Umgebung.

Die Einfriedungen im Umfeld des Bauplatzes sind in Form von Gitter-, Maschendraht-, Holzlaten- und Bretterzäunen ausgebildet und haben eine Höhe von ca. 1,50 m. Hinter diesen sind vielfach Hecken gepflanzt, die dem Straßenraum ein entsprechendes grünes Erscheinungsbild verleihen.

Die Dachformen der Umgebung sind sehr heterogen ausgeformt und reichen vom Sattel-, Walm- und Zeltdach bis hin zu flachgeneigten Dächern. Entsprechend unregelmäßig sind auch die Firstrichtungen. Auch die Dachneigungen reichen von ca. 45° bei Satteldächern bis zu entsprechend geringen Neigungen bei Flachdächern.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
Es weist keine Bestockung auf und ist unbebaut.

- Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Gaststätten, Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in ca. 750 m bis ca. 1.000 m Luftlinie zur Liegenschaft. Das Bebauungsplangebiet Bauplatz selbst liegt in keinem Versorgungsbereich durch öffentliche Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 74 (Bedienqualität Kategorie 1) liegt in ca. 950 m Entfernung Luftlinie. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur an der Liebenauer Hauptstraße durch die Buslinie 74 und durch die in weiterer Folge angebundene Straßenbahnlinie 4 – Endstation Liebenau-Murpark gewährleistet.

Nächstgelegener Kinderkrippe:

Kinderkrippe Schneckenhaus, Messendorfer Straße 19, 8041 Graz, ca. 700 m entfernt

Nächstgelegener Kindergarten:

Pfarrkindergarten St. Paul –Liebenau. Konrad-Hopferweiser-Gasse 6, 8041 Graz, ca. 980 m entfernt

Nächstgelegene Schulen:

NMS Graz – Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 173, 8041 Graz, ca. 750 m entfernt

VS Graz – Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, 8041 Graz, ca. 800 m entfernt

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Messendorfer Straße.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versicherung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

4. Aufhebung des Aufschließungsgebiet

Folgende 3 Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan gemäß § 3 Aufschließungsgebiete Abs 1.:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straße- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- 2) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben (Sportflächen)
- 3) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Das Aufschließungserfordernis Lärmschutzmaßnahmen/Lärmfreistellung ist noch nicht erfüllt. Die schallschutztechnischen Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu: Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz

Die äußere 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 §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene, gekuppelten und geschlossenen Bebauung.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bauplätze

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

Im Plan sind 11 Bauplätze mit der Bezeichnung A – K festgelegt.

Die Bebauungsdichte gemäß dem Flächenwidmungsplan von max. 0,6 ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

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. Balkone und Loggien dürfen nicht über die Baugrenzlinien hervortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

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

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung mit 343,23 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 (Entwurf-2. Auflage) – 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 Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Dachneigungen sind prinzipiell bis zu einer Dachneigung von 30 ° zulässig.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Erschließungen sind nicht zulässig.

Definition von offener Erschließung (gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild):

Erschließung vor der Gebäudefront bestehend aus außenliegenden horizontalen Gängen entlang mehrerer Nutzungseinheiten inklusive zugehöriger außenliegender offener Stiegenhäuser.

Dachterrassen über dem 3. Geschoss sind nicht zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe Eintragung im Plan)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Messendorfer Hauptstraße. Im Planungsgebiet selbst wird eine zentrale Erschließungsstraße neu errichtet. der Augasse aus.

Pkw- und Fahrradabstellplätze sind gemäß der Festlegungen im Baugesetz herzustellen.

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

Zu § 7 (2) Versiegelungsgrad

Der versiegelungsgrad ist mit max. 0,3 begrenzt.

Zur § 7 (3-7) Baupflanzungen

Je Bauplatz ist in Eingangsnähe ein Laubbaum zu pflanzen. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zu § 7 (8-10) Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

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.

8. SONSTIGES

(siehe dazu § 8 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sichtschutz muss über Bepflanzungen (Hecken, etc..) erfolgen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 07.27.0 Bebauungsplan „Messendorfer Straße 83d-ff“ 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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-05-29T16:50:21+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

07.27.0 BEBAUUNGSPLAN

"MESSENDORFER STRASSE 83d-ff"

A14_070070/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- WA (NEZ) Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 - 0,6 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- Baugrenzlinie
- zukünftige Teilungslinie
- Bauplatz
- Höhenbezugspunkt $\Phi +343,23$
- Straßenfluchtlinie
- Verkehrsfläche
- Freifläche
- Bebauung
- Verkehrsflächen
- Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- Gebäudebestand (kataster) mit Hausnummer
- Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

- (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)
- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 5.020 m²

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:1.000

07.27.0 BEBAUUNGSPLAN

"MESSENDORFER STRASSE 83d-ff"

A14_070070/2017

Datum: Mai 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNENBERGER

