

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁿ Elisabeth Mahr
 BerichterstatteIn: *GR. HARBERLER*

GZ: A 14 – 016621/2014/0017

Graz, 20.09.2018

11.09.0 Bebauungsplan
„Mariatroster Straße 378“
 XI. Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Beschluss

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

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

Ausgangslage

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

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 20.408 m² auf.

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

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

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

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

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11. April 2018 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 11.09.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25. April 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26. April bis zum 21. Juni 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 06. Juni 2018 stattgefunden.

Einwendungen

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

Stellungnahme 1 (oz 0005)

Energie Steiermark Technik GmbH

Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber, Betriebsleitung Graz, Neuholdaugasse 56, herzustellen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2 (oz 0010)
Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz

Zusatz Energie Graz-Bereich Fernwärme

11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378“

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme (Versorgungsgebiet Erdgas lt. KEK).

Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es daher keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG

11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378“

Das Bauvorhaben Mariatroster Straße 378 befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3 (oz 0011)

Magistrat Graz
A 10/ 1 - Straßenamt
Verkehrsreferat

- Die L B72 Mariatroster Straße befindet sich im Grundeigentum des Landes Steiermark, Landesstraßenverwaltung. Gem. derzeit vorliegendem Kataster verläuft der Geh- und Radweg entlang der Ostseite der Mariatroster Straße auf Teilflächen der Liegenschaft Mariatroster Straße 378, Gst.-Nr. 301, KG Graz Stadt-Fölling (Privatgrund). Aus fachlicher Sicht darf angeregt werden etwaige Grundabtretungsflächen im Zusammenhang mit der bestehenden Geh- und Radwegführung zu berücksichtigen, es sei denn, dass diese Flächen bereits vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung im Zuge der Errichtung des do. Geh- und Radweges bzw. Kreisverkehrsanlage Mariatroster Straße / Hubert-Hoffmann-Ring abgelöst wurden.
- Das im Erläuterungsbericht angeführte, verkehrstechnische Gutachten der IKK Kaufmann – Kriebnegg ZT-GmbH zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist dem Straßenamt nicht bekannt. Vielmehr dürfte es sich hierbei um die verkehrstechnische Grundlagenplanung zur Erlangung einer rechtsgültigen Zufahrt, Stand 04.08.2015 handeln. Bei der Anbindung der Grundstückszufahrt an die L B72 Mariatroster Straße ist zu berücksichtigen, dass hier aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie im Sinne der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs

vorgesehen ist, die Zufahrt nur in Fahrtrichtung Weiz zu ermöglichen, während die Ausfahrt in beiden Richtungen erfolgen kann.

- Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei sämtlichen Grundstückszufahrten sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen gem. RVS 03.05.12 eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Entlang des Fahrbahnrandes sind Zufahrten zu Privatgrundstücken mittels einer durchlaufenden Randleiste (abgesenkt auf 3cm) auszuführen. Schutzwege und Radfahrerüberfahrten werden grundsätzlich nur über öffentliche Straßen angelegt.
- Etwaige Verkehrsmaßnahmen gem. StVO sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.

Beantwortung:

Ad Grundabtretungen

Die Grundabtretung entlang der Landesstraße sind bereits im Zuge der Kreisverkehrsanlage Mariatroster Straße/Hubert-Hoffmann-Ring erfolgt.

Ad Hinweise zum Erläuterungsbericht, Verkehrssicherheit und Etwaige Verkehrsmaßnahmen gem. STVO

Die Hinweise und Ergänzungen wurden zur Kenntnis genommen und an die Eigentümer/Projektwerber weitergegeben.

Einwendung 1 (oz 0006)

KG	Grst.Nr.	Im Entwurf vorgesehen	Beantragte Ausweisung
63111 - Graz Stadt - Fölling	282/35 & 301	WA 0,3-0,6	WA 0,2-0,3
	300 & 305	WA 0,3-0,4	WA 0,2-0,3

Begründung:

„Die Aufschließung widerspricht dem städtebaulichen Grundsatz einer zur Peripherie hin abnehmenden Verbauungsdichte, da die in den Entwürfen vorgesehenen Bebauungsdichten höher sind als diejenige der angrenzenden stadtnäheren Grundstücke südöstlich der Mariatroster Straße; die fehlende bzw. nur lückenhaft vorhandene Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist einer Verdichtung abträglich.“

Einwendungsbehandlung:

Gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes umzusetzen. Mit der Beschlussfassung des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Gemeinderat wurde die Nutzungskategorie „Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ für die gegenständlichen Flächen abschließend definiert. Ebenso wurde auch der Bebauungsdichterahmen von 0,3-0,6 bzw. 0,3-0,4 festgelegt. Der 11.09.0 Bebauungsplan wurde daher auf diese Nutzungsfestlegung und Bebauungsdichtewerte abgestimmt und entwickelt.

Einwendung 2 (oz 0007)

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

„Aufgrund von Vorgesprächen mit der Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Graz sowie den betroffenen Grundeigentümern wurde im Jahr 2015 ein Zufahrtsvertrag mit Herrn Arno Pichler über die Erschließung der Grundstücke Nr. 300, 301, 304 und 305 über eine zentrale Anbindung von der B72 bei Strkm 5,794 mit einer weiterführenden internen Erschließung, für die privatrechtliche Zustimmungen vorliegen, vereinbart.

Es muss sichergestellt sein, dass dieser Zufahrtsvertrag auch künftig eingehalten werden wird.

Für Flächen, die im Einzugsbereich der Landesstraßen liegen, sind fachkundige Oberflächenentwässerungskonzepte auszuarbeiten, dabei ist zu beachten, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen nicht in Anspruch genommen werden dürfen.“

Einwendungsbehandlung:

Im Bebauungsplan wurde nur eine Zufahrt für die genannten Grundstücke festgelegt, somit wurde den Zufahrtsvertrag entsprochen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren abgewickelt.

Einwendung 3 (oz 0008)

„Als direkte Anrainer erheben wir folgende Einwände betreffend der Anzahl der Geschoße bei Grundstück A:

Die Gebäudehöhe wurde für 3 Geschoße mit max. 11m festgelegt. Ist das Penthaus hier inkludiert?

Wenn nicht: Wenn das Penthaus ist hier nicht berücksichtigt ist, so kommen offenbar noch einige Meter hinzu.

Ins besonders wurde die hohe Geschoßanzahl (3 Geschoße + Penthaus) mit dem Lärmschutz argumentiert. Dies mag zwar für den Teil des Gebäudes entlang der Mariatrosterstraße zutreffen,

allerdings erschließt es sich uns nicht, warum auch jener Teil des Gebäudes aus Lärmschutzgründen 3

Geschoße (+Penthaus) haben soll, welcher quasi fast-rechtwinkelig und parallel zu unserem Grundstück (Mariatrosterstraße 380) verlaufen soll.

Wir erwarten massive Beeinträchtigungen, wenn parallel zu unserem Grund ein derart hohes Gebäude (in kl. Penthaus ca. 14-15m) in derartiger Massivität errichtet wird.

Die Beeinträchtigungen, die wir befürchten, sind:

- *Licht - vor allem in den Wintermonaten - aber grundsätzlich das ganze Jahr über – werden bei einem derart hohen Gebäude die Beeinträchtigungen für unsere südseitig gelegenen Wohnräume sehr stark sein*
- *Lärm - je näher und höher das Gebäude bei unserem Grund ist, umso höher ist der Lärmpegel durch die Reflektierung der Schallwellen.*
- *Sonneneinstrahlung - unsere Photovoltaikanlage wird durch ein derart hohes Gebäude vor allem in den Wintermonaten erheblich weniger Leistung bringen. In diesem Sinne möchten wir hinweisen, dass erneuerbare Energie eigentlich gefördert werden sollte und von der Politik dieses auch immer propagiert wird. Daher ist es aus unserer Sicht besonders bemerkenswert, dass hier eine bereits installierte, genehmigte und seit Jahren in Betrieb befindliche Photovoltaikanlage, welche sauberen Strom produziert, sabotiert werden soll.*
- *Optik und Ortsbild - durch ein derart hohes Gebäude in derartig knapper Entfernung zu unserer Grundgrenze wird das Ortsbild massivst beeinträchtigt. Sowohl das Gebäude am Grundstück Mariatrosterstraße 380 sowie das Gebäude am Grundstück Mariatrosterstraße 382 ist jeweils zweigeschossig. Inklusive Penthaus wäre das Gebäude dann mehr als doppelt (!) so hoch. Zusätzlich möchten wir zu bedenken geben, dass die betroffenen Bereiche Teil der „Frischluftschneise“ von Graz sind.*

Durch unseren Einwand möchten wir eine Reduzierung der Anzahl der Geschoße von 3 auf 2 in dem Bereich parallel zu unserem Grundstück. Damit erwarten wir uns eine erhebliche Entschärfung der oben genannten Punkte.“

Bebauungsdichte:

Der Bebauungsplan definiert Grundstücke, A, B; C. Für das Grundstück A wurde eine Bebauungsdichte größer als die erlaubten 0,6 definiert, Die Rechnerische Herausrechnung der „Zufahrtsstraße“ zu B und C ist insofern sonderbar, da die Grundstücke B und C offenbar künstlich geschaffen wurden, um für A eine höhere Bebauungsdichte - als im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan zulässig - lukrieren zu können.

Da die Grundstücke B und C zu demselben Bebauungsplan gehören und auch keine weiteren Siedlungen außerhalb mit der Zufahrt erschlossen werden, wenden wir ein, dass die die Grundstücke folgende maximale Bebauungsdichten inkl. Straßen – laut Flächenwidmungsplan in der geltenden Fassung gelten sollen:

Grundstück A - max. 0,6

Grundstück B - max. 0,4

Grundstück C - max. 0,4

Einwendungsbehandlung:

Ad Geschossanzahl

Die Gebäudehöhe von 11 m bezieht sich auf die 3 Vollgeschosse (Traufenhöhe), das um mindestens 2m zurückgesetzte Penthouse-Geschoss ist bei den 11 m noch nicht enthalten.

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim

Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ an der Straße und einem „Wohngebiet geringer Dichte“ im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ an der Straße mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,6 und „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,4. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über die nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Baulandflächen entlang der Mariatroster Straße.

In den übergeordneten Planungsinstrumenten ist eine gleichmäßige Dichtefestlegung vom Bebauungsplangebiet Richtung Norden, Süden und Westen ablesbar.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Zuge des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt.

Ad Lärmschutz

Der im Erläuterungsbericht beschriebene Lärmschutz bezieht sich in erster Linie nicht auf die Höhenentwicklung des Baukörpers sondern, auf die Situierung der Baukörper parallel zu Mariatroster Straße. Der L-förmige Baukörper schafft somit für das Planungsgebiet auch noch eine Lärmschirmung nach Nordosten.

Ad Gebäudeabstand

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand von min. 9,0 m zur Grundstück 302 im Bebauungsplan enthalten ist (gemäß Stmk. BauG 1995 ist ein Abstand von min. 5,0 m erforderlich). Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe als Pufferzone verordnet.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Ad Erneuerbare Energie, Photovoltaikanlage

Die vorgebrachten Einwendungen, Erneuerbare Energie, Photovoltaikanlage, sauberen Strom in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

Im Bebauungsplan wird keine bestimmte Heizungsanlage vorgeschrieben. Es wird im Erläuterungsbericht festgehalten, dass gemäß 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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Ad Bebauungsdichte:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird zu Verkehrsflächen folgendes festgehalten:

§ 5- VERKEHRSLÄCHEN

- (1) *Im Planwerk als Verkehrsflächen festgelegt sind bestehende oder künftige Gemeindestraßen sowie Privatstraßen und Interessentenwege, soweit letztere im Kataster als eigene Grundstücke ausgewiesen sind.*
- (2) *Darüber hinaus können auch in Bebauungsplänen Verkehrsflächen festgelegt werden.*
- (4) *Über Abs 1 hinausgehend gelten Privatstraßen und –wege im Bauland, sofern sie der Erschließung von mindestens 2 Bauplätzen dienen, als Verkehrsflächen auch dann, wenn sie in der graphischen Darstellung nicht als solche ausgewiesen sind.*

Des weiteren muss festgehalten werden, dass raumordnungsrechtlich Verkehrsflächen, im Gegensatz zu Baulandflächen, über keine Bebauungsdichte verfügen.

Aufgrund der Verordnung des Flächenwidmungsplans (raumordnungsrechtlich dem Bebauungsplan übergeordnet) und der Festlegung von Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan Bruttobauplatzflächen, Nettobauplatzflächen und Bebauungsdichten bezogen auf die Nettobauplatzfläche festgelegt werden mussten.

Die Festlegung der Bruttobauplatze ergibt sich aus den Grundstücksnummern und den Eigentumsverhältnissen. Die Nettobauplatzflächen sind die Bruttobauplatzflächen verringert um die Verkehrsflächen.

In der Verordnung wird dann noch der Bebauungsdichtewert auf die Nettobauplatzfläche festgelegt.

Die Bebauungsdichten gemäß Flächenwidmungsplan 0,6 bzw. 0,4 bezogen auf den Bruttobauplatz werden weiterhin eingehalten.

Einwendung 4 (oz 0009)

„Bezugnehmend auf die Bekanntmachung zum Bebauungsplan 11.09.0 Mariatrosterstr. 378, bitte ich als Eigentümer des Grundstückes 303/2 folgende Aspekte zur wasserrechtlichen Planung zu berücksichtigen:

Es ist wie üblich vorgesehen, dass die Oberflächenwässer auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern sind. Das ist nur im Normalfall in dem Lehmboden möglich. Im Falle von drückendem Hangwasser und insbesondere bei Starkregenereignissen wie in den letzten Tagen, gelingt das nicht. In dem Falle fließt das Wasser bisher über das unbebaute Feld 305 und 300 ab.

Ich bitte bei der Bebauungsplanung von Grundstück 305 solche Starkregenereignisse zu berücksichtigen, dass die derzeit gegebenen Abflussverhältnisse nicht nachteilig verändert werden oder anderweitig ein Abfluss geschaffen wird.“

Einwendungsbehandlung:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren abgewickelt.

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Zusätzlich kann aber auch festgehalten werden, dass eines der Aufschließungserfordernisse lautet „Belang des Hochwasserschutzes“.

Im Zuge des Bebauungsplanbeschlusses wird das Aufschließungsgebiet noch nicht aufgehoben. Der Nachweis der Hochwasserfreistellung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.

Einwendung 5 (oz 0012)

„Bebauung des HQ30 Bereiches

Nutzungsbeschränkung des südöstlichen Teils der Liegenschaft Gst. Nr. 300. Das Gebiet liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ30 und HQ100. Zudem liegt ein schlecht sickerfähiger Boden vor.

Laut dem Erläuterungsbericht:

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

Ich kann dieses Argument aus dem Bebauungsplanung nicht nachvollziehen. Ich schlage vor, von der Bebauung im südöstlichen Bereich Abstand zu nehmen. Wenn dieser Bereich als allgemeiner Naherholungsbereich (Spielplatz, Tischtennis, Picknick etc.) genutzt wird, kann zukünftiger Schaden bzw. Kosten des Hochwasserschutzverbaues vorgebeugt werden.

Maximale Bebauungsdichte A (0,67), B (0,41), C (0,45)

Meiner Meinung nach ist die auf §3 Abs 1. der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 berufene Überschreitung bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortbildes nicht angemessen. Die Bebauungsdichte der Marlandsiedlung ist max. 0,3, zudem ist das Grundstück von grünen Wiesen und Wäldern umgeben. Weiters kommen die genannten Punkte wie:

„Verkehrerschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen“ nicht in Betracht. Bei der Verkehrsfläche handelt es sich ausschließlich um die Zufahrt der Bewohner, die Einfügung in die umgebende Bebauung widerspricht der Erhöhung, und es liegt keine Ensemblekomplettierung vor.“

Einwendungsbehandlung:

Ad HQ30-Bereiche:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren abgewickelt.

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines

Baubewilligungsverfahren überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Zusätzlich kann aber auch festgehalten werden, dass eines der Aufschließungserfordernisse lautet „Belang des Hochwasserschutzes“.

Im Zuge des Bebauungsplanbeschlusses wird das Aufschließungsgebiet noch nicht aufgehoben. Der Nachweis der Hochwasserfreistellung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.

Ad Bebauungsdichte

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird zu Verkehrsflächen folgendes festgehalten:

§ 5- VERKEHRSFLÄCHEN

(3) Im Planwerk als Verkehrsflächen festgelegt sind bestehende oder künftige Gemeindestraßen sowie Privatstraßen und Interessentenwege, soweit letztere im Kataster als eigene Grundstücke ausgewiesen sind.

(4) Darüber hinaus können auch in Bebauungsplänen Verkehrsflächen festgelegt werden.

(5) Über Abs 1 hinausgehend gelten Privatstraßen und –wege im Bauland, sofern sie der Erschließung von mindestens 2 Bauplätzen dienen, als Verkehrsflächen auch dann, wenn sie in der graphischen Darstellung nicht als solche ausgewiesen sind.

Des weiteren muss festgehalten werden, dass raumordnungsrechtlich Verkehrsflächen, im Gegensatz zu Baulandflächen, über keine Bebauungsdichte verfügen.

Aufgrund der Verordnung des Flächenwidmungsplans (raumordnungsrechtlich dem Bebauungsplan übergeordnet) und der Festlegung von Verkehrsflächen im gegenständlichen Bebauungsplan Bruttobauplatzflächen, Nettobauplatzflächen und Bebauungsdichten bezogen auf die Nettobauplatzfläche festgelegt werden mussten.

Die Festlegung der Bruttobauplätze ergibt sich aus den Grundstücksnummern und den Eigentumsverhältnissen. Die Nettobauplatzflächen sind die Bruttobauplatzflächen verringert um die Verkehrsflächen.

In der Verordnung wird dann noch der Bebauungsdichtewert auf die Nettobauplatzfläche festgelegt.

Die Bebauungsdichten gemäß Flächenwidmungsplan 0,6 bzw. 0,4 bezogen auf den Bruttobauplatz werden weiterhin eingehalten.

Einwendung 6 (oz 0013)

„Die Frischluftschneisenfreihaltung wurde nicht ausreichend berücksichtigt, die aktuelle Bauausrichtung behindert die Frischluftzufuhr. Die Wichtigkeit der Frischluftzufuhr fürs Mariatrostertal und letztendlich für ganz Graz ist bekannt, jede Einschränkung des Luftaustausches ist, speziell auch im Hinblick auf die gesamte kritische Luftqualität in Graz,

zu unterlassen. („Auch Kleinigkeiten summieren sich“). Die planerischen Empfehlungen der Stadtklimaanalyse werden nicht zu Ganze umgesetzt (Gebäudeausrichtung, ...).

Daher der Einwand bzw. die Forderung einer konsequenten Baukörperausrichtung parallel zur Hauptluftstromrichtung laut Klimatopkarte.

Das Aufschließungserfordernis „Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung ... (... , öffentlicher Verkehr, ...)“ ist für das gegenständliche Grundstück nicht gegeben, da kein funktionierender Öffentlicher Verkehr vorhanden ist. Die Überlandbuslinien sind kein stadtverkehrsgereignetes Verkehrsmittel (barrierearmer Zugang, Fahrt mit Kinderwagen, Einkaufstaschen, etc. möglich, ausreichende Kapazität etwa zu den Stoß- und Schulbeginn/endzeiten), es bestehen wesentlich zu lange Intervalle, es gibt keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte Abenderreichbarkeit, bzw. lange Intervalle am Wochenende. Daher ist, solange die Aufschließungserfordernisse (inkl. „Anbindung an Öffis“) nicht qualitativ entsprechend gegeben sind, eine Verordnung des Bebauungsplanes nicht entsprechend.

Die Texte im Erläuterungsbericht zu § 7 (5-6) Fahrradabstellplätze: Fahrradabstellplätze ... zu errichten, „davon sind 15 % für Besucher anzuordnen“, und „Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.“ sollte in den § 7 der Verordnung integriert werden (auch da im § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz nicht alle dieser wichtigen Punkte festgelegt sind)

Die Oberflächen- und Hangwässer im gesamten Bereich stellen ein ungelöstes Problem dar. Sowohl die Nachbargrundstücke als auch die talabwärtsgelegenen Gebiete sind gefährdet. Das Wasserproblem ist im Erläuterungsbericht z.T. beschrieben, die Lösungen fehlen im Verordnungstext. Die Idee „Oberflächenwasser sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen“ erscheint angesichts der Bodenverhältnisse und der beschränkten Aufnahmefähigkeit als nicht realistisch.

Die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwasser zur Entwässerung (wie, wohin, ...) ist daher starkregentauglich (dies auch für Phasen mit hoher Bodenbefeuchtung nach längerem oder häufigerem Regen) festzulegen.

Zur vorgesehenen Bepflanzung sollten mehr groskronige Baume vorgesehen werden.

§ 5 (6) Begrünte Dächer: 10 cm Mindestsubstrathöhe ist, auch angesichts der zunehmenden Hitze und Trockenperioden als Standard nicht mehr ausreichend und sollte daher zur Ermöglichung einer verbesserten Begrünung erhöht werden.

Die 30% der Flach(Dach)-Bereiche, die von Begrünung ausgenommen sind erscheinen als zu viel - 20% oder höchstens 25% sollten reichen.

Die Anordnung von Baukörpern im Hochwasserbereich ist zu hinterfragen, ein ausreichender Schutz der zukünftigen Wohnungen ist nicht ersichtlich. Stattdessen sollten die hochwassergefährdeten Bereiche als Frei- oder Brachfläche, vielleicht als Spielplatz, zum Gärtnern o.a. verwendet werden.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Frischluftschneise:

Im Bebauungsplan wurde eine Bebauung mit einzelnen Baukörpern mit niedrigen Gebäudehöhen festgelegt. Diese stellen gemäß der Stadtklimaanalyse keine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr aus dem Matriatroster-Tal dar.

Ad Verkehrsanbindung – öffentliche Verkehrsmittel

Die vorgebrachten Einwendungen, *zweckmäßigen Verkehrsanbindung*, öffentlicher Verkehr und Taktintensivierung können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

Ad Fahrradabstellplätze

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 11.09.0 festgelegt, dass je 45-55 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz und je angefangenen 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Ad Hochwasserproblematik

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren abgewickelt.

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Zusätzlich kann aber auch festgehalten werden, dass eines der Aufschließungserfordernisse lautet „Belang des Hochwasserschutzes“.

Im Zuge des Bebauungsplanbeschlusses wird das Aufschließungsgebiet noch nicht aufgehoben. Der Nachweis der Hochwasserfreistellung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.

Ad Dachbegrünung

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. Ist die extensive Dachbegrünung von mindestens 8 cm verordnet. Diese Festlegung gilt für das ganze Stadtgebiet. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde aufgrund der Hochwasserproblematik und den schlecht sickerfähigen Bodenverhältnissen eine erhöhte Substratschicht festgelegt. Die Festlegungen hinsichtlich Substrathöhen bei extensiv begrünten Dächern von 10 cm, ist im Vergleich zum übrigen Stad und der 30% Ausnahmen für die Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die

Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Einwendung 7 (oz 0014)

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen: Diesbezüglich wird im Erläuterungsbericht auf einige Festlegungen im VO.-Text des gültigen 4.0-STEK hingewiesen, u.a. auf:

- *Festlegungen im Grüngürtel,*
- *Festlegungen für Wohngebiete geringer bzw. mittlerer Dichte,*
- *Festlegungen im Regionalen Entwicklungsprogramm, Deckplan 1 und 3,*
- *und beim BBPlan 11.09.0 auch auf Deckplan 2 / Nutzungsbeschränkungen mit Hinweisen auf die Hochwasser-Überflutungsbereiche (HQ 30 und HQ 100). Es wird auch darauf hingewiesen, dass sich der südöstl. Teil der Liegenschaft Gst.-Nr. 300 in diesen Bereichen liegt, allerdings ohne die erforderlichen Schlussfolgerungen.*

Es sollte der Hinweis ergänzt werden, dass für die Fläche im Bereich des BBPlanes 11.09.0 auch der § 25 im STEK-VO.-Text zu den Potenzialflächen zutrifft:

*„Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Potenzialflächen können im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen werden. Die fortlaufend nummerierten Potenzialflächen können nur unter folgenden Voraussetzungen als Bauland ausgewiesen werden: „Bei einer FWPL-Ausweisung zu beachten höchstzulässiges Ausmaß / Größe
> Nr. 3 Grüngürtel — Mariatroster Straße / Bis HQ 100.*

Es wird somit urgiert, auch diese Festlegung in der aktuell gültigen STEK-VO. zu berücksichtigen.

Weiters wird angeregt, nicht generell Flachdächer vorschreiben, sondern weitere Möglichkeiten mit Rücksicht auf den dtzg. Gebietscharakter, die ökolog. Eignung (Sonnenkollektoren, begrünte Dächer, etc.), u.a.m., zuzulassen.“

Einwendungsbehandlung:

Es werden alle dem Bebauungsplan übergeordneten raumordnungsrechtlichen Grundlagen berücksichtigt. (4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF., 4.0 Flächenwidmungsplan, 1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage).

Einwendung 8 (oz 0014)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 14 – Wasserwirtschaft

Wartingergasse 43

8010 Graz

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom April 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 11.09.0 „Mariatroster Straße 378“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes bzw. auf Grund der gegebenen Hangwasserproblematik

durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Da ein Teil des Bebauungsplangebietes innerhalb des HQ30/HQ100 liegt, ist umsetzungsfähiges Projekt für eine Hochwasserfreistellung zu erstellen, welches auch ein Bestandteil des Bebauungsplanes sein soll. Maßnahmen innerhalb des HQ30 sind wasserrechtlich zu bewilligen.

Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren abgewickelt.

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Zusätzlich kann aber auch festgehalten werden, dass eines der Aufschließungserfordernisse lautet „Belang des Hochwasserschutzes“.

Im Zuge des Bebauungsplanbeschlusses wird das Aufschließungsgebiet noch nicht aufgehoben. Der Nachweis der Hochwasserfreistellung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.

Ad Abwasserreinigungsanlage

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, 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.“

Einwendung 8 (oz 0014)

- „1. Erhöhung der Bebauungsdichte auf B) 0.3-0.4 bzw. A) 0.3 - 0.6
2. Das Wasserproblem ist bekannt und noch immer aktuell. Die Marlandsiedlung und der Kreisverkehr wurde bereits dreimal überflutet, das ganze Gelände war unter Wasser, es sind große Schäden entstanden.
Das letzte Mal am 1.Juni 2018. Durch den geplanten Neubau wird die Bodenversiegelung noch größer, das heißt noch weniger Wasserabfluss.
3. Das letzte Grundstück südseitig ist bereits in der Hochwasserzone, dort sollte nicht gebaut werden. Eine Aufschüttung bringt nur eine Verdrängung des Wassers, daher große Gefahr für die bereits bebauten Grundstücke.
4. Die geplante Erdgasheizung entspricht nicht mehr dem Umweltgedanken, ist keine erneuerbare Energie. Es besteht eine Bio-Hackschnitzel-Heizung für die ganze Marlandsiedlung. Lt. Bioenergie sind noch Ressourcen für neue Anschlüsse frei.
5. Es gibt nicht zu allen geplanten Wohnungen eine Zufahrt.“

Einwendungsbehandlung:

Ad 1 - Bebauungsdichte

Gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes umzusetzen. Mit der Beschlussfassung des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Gemeinderat wurde die Nutzungskategorie „Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“ für die gegenständlichen Flächen abschließend definiert. Ebenso wurde auch der Bebauungsdichterahmen von 0,3-0,6 bzw. 0,3-0,4 festgelegt. Der 11.09.0 Bebauungsplan wurde daher auf diese Nutzungsfestlegung und Bebauungsdichtewerte abgestimmt und entwickelt.

Ad 2 und 3 – Hochwasserproblematik

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren abgewickelt.

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Zusätzlich kann aber auch festgehalten werden, dass eines der Aufschließungserfordernisse lautet „Belang des Hochwasserschutzes“.

Im Zuge des Bebauungsplanbeschlusses wird das Aufschließungsgebiet noch nicht aufgehoben. Der Nachweis der Hochwasserfreistellung muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine wasserrechtliche Bewilligung notwendig.

Ad 4 – Heizungsanlage

Im Bebauungsplan wird keine bestimmte Heizungsanlage vorgeschrieben. Es wird im Erläuterungsbericht festgehalten, dass gemäß 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.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Ad 5 – Zufahrten

Es ist richtig, dass nicht vor jedem Wohnhaus direkt geparkt und zugefahren werden kann.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

VERORDNUNG:

Aufgrund von Einwendungen beim benachbarten 11.01.4 Bebauungsplan musste die Zufahrtsituation noch einmal überarbeitet werden. Über die neu zu errichtende Zufahrt werden folgende Grundstücke erschlossen: 301, 300, 304, 305 und nun auch noch die Liegenschaft 282/35.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird zu Verkehrsflächen folgendes festgehalten:

§ 5- VERKEHRSFLÄCHEN

(5) Im Planwerk als Verkehrsflächen festgelegt sind bestehende oder künftige Gemeindestraßen sowie Privatstraßen und Interessentenwege, soweit letztere im Kataster als eigene Grundstücke ausgewiesen sind.

(6) Darüber hinaus können auch in Bebauungsplänen Verkehrsflächen festgelegt werden.

(6) Über Abs 1 hinausgehend gelten Privatstraßen und –wege im Bauland, sofern sie der Erschließung von mindestens 2 Bauplätzen dienen, als Verkehrsflächen auch dann, wenn sie in der graphischen Darstellung nicht als solche ausgewiesen sind.

Aufgrund des Flächenwidmungsplan und der zusätzlichen Erschließung der Liegenschaft 282/35 mussten der §3 Abs. 1 und 2 überarbeitet werden.

Da sich der Anteil der Verkehrsflächen auf dem Bauplatz A vergrößert hat (+244,36 m²) hat sich Größe des Nettobauplatz (Bruttobauplatz abzüglich der Verkehrsflächen) verändert und auch die maximale Bebauungsdichte bezogen auf den Nettobauplatz verändert.

Die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan 0,6 bezogen auf den Bruttobauplatz wird weiterhin eingehalten.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 2837,24 m ² (vormals 3081,60 m ²)
Bauplatz B	ca. 10.597,10 m ²
Bauplatz C	ca. 5.446,19 m ²

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 0,72 (vormals 0,67)

PLANWERK:

Im Planwerk sind keine Veränderungen vorgenommen worden.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum besseren Verständnis vorgenommen.

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. sowie 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 11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

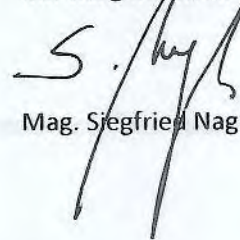
Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



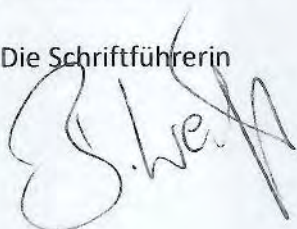
Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 11.09.2018

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 20.9.2018

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Herbst 20017
- 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 Mariatrost wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 11.09.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-06T19:28:00+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	2018-09-08T14:16:14+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	2018-09-10T11:49:34+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 016621/2014/0017

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

11.09.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße 378“

XI.Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. September 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378“ 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 63/2018 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

- (1) Bauplatz A: gekuppelte
- (2) Bauplatz B, C: offene Bebauung

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 2837,24 m ²
Bauplatz B	ca. 10.597,10 m ²
Bauplatz C	ca. 5.446,19 m ²

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 0,72
Bauplatz B	max. 0,41
Bauplatz C	max. 0,45

- (3) Bebauungsgrad max. 0,4

§ 4 BAUGRENZLINIEN

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

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 4,50 m
2 G	max. 7,50 m
3 G	max. 11,00

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

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände.
- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Gebäudehöhe von max. 3,0 m zulässig.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück vom Dachsaum zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 45-55 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze können gemäß §89 (5) Steiermärkisches Baugesetz auch in der Park & Ride Anlage Fölling nachgewiesen werden.
- (5) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege u. dgl.) zu überdecken.
Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,3 begrenzt.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) 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.
- (6) 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.)
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
- | | |
|---|--------------|
| bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig) | mind. 10,0 m |
| bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m |
| bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |
- zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

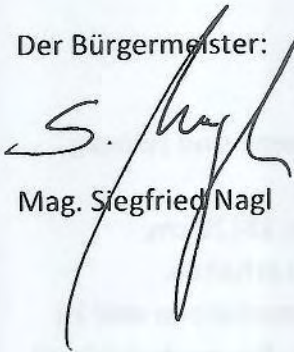
§ 9 SONSTIGES

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

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 4. Oktober 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 – 016621/2014/0017

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:



11.09.0 Bebauungsplan
„Mariatroster Straße 378“
XI. Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 20.09.2018

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

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

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 20.408 m² auf.

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

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

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

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

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

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

Der Schriftführer:

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.04.2018 über die beabsichtigte Auflage des 11.09.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

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

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 06.Juni 2018 stattgefunden.

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

3. Planungsgebiet

• Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

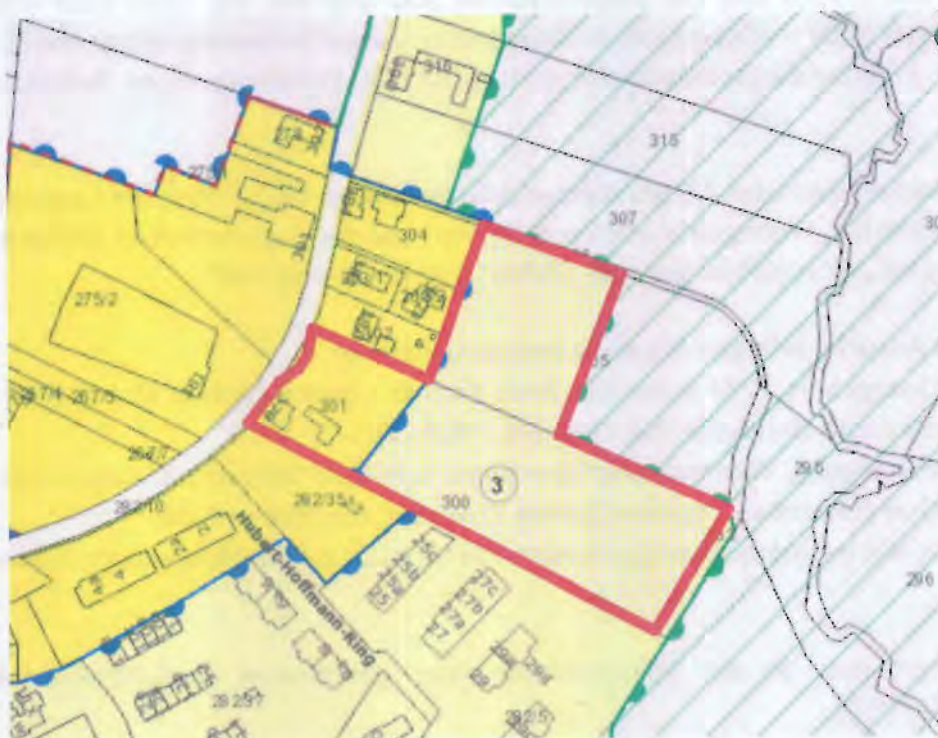
4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F

Grundstück 301, KG Stadt Graz – Fölling:

„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).

Grundstück 300 und 305, KG Stadt Graz – Fölling:

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



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF)

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

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

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

§ 8 Grüngürtel (Teil C, Kap. 2.3)

- (1) Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und bestehende Wohngebiete geringer Dichte. Der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten.
- (2) In Bereichen mit relativen Siedlungsgrenzen sind kleinräumige Ergänzungen des Baulandes unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig:
 - Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander.
 - Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.
- (3) Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.
- (4) Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.
- (5) Zulässig sind:
 - Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen.
- (6) Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs (5) um maximal ein Geschoß überschritten werden.
- (7) Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.
- (8) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (9) Außerhalb des Grüngürtels sind Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl $G \geq 20$ einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände unzulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



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

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Gst Nr. 301

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

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

Festlegungen zum Bereichstyp:

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

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

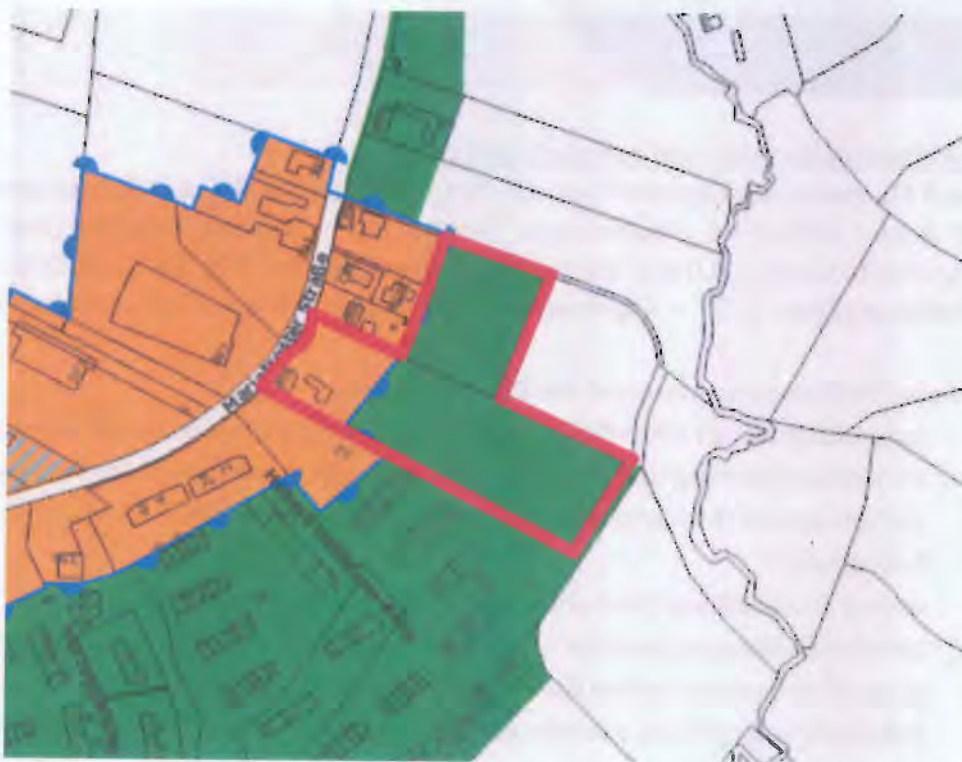
Gst Nr. 300 und nordwestlicher Teil von 305

Bereichstyp §4 Abs. 6 „Baugebiete im Grüngürtel“

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

Festlegungen zum Bereichstyp:

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



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

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

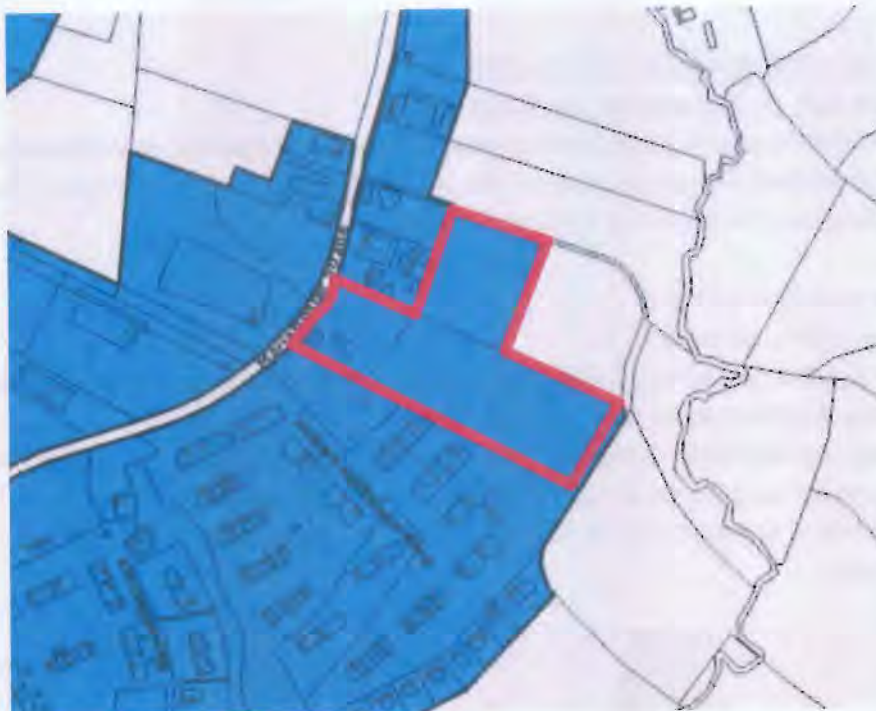
Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 17: Mariatroster Tal

Gst Nr. 301

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

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

Gst Nr. 300 und nordwestlicher Teil von 305
Keine ergänzenden Festlegungen



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

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

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

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

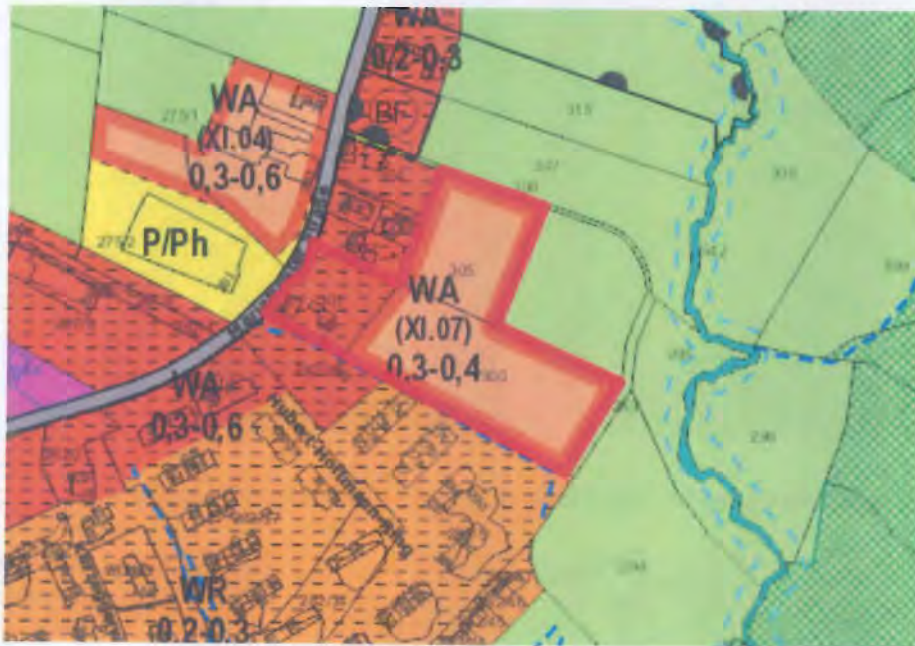
- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)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

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Der südöstlichste Bereich der Liegenschaft KG Fölling, Gst.Nr. 305 liegt im HQ 30 und HQ100.

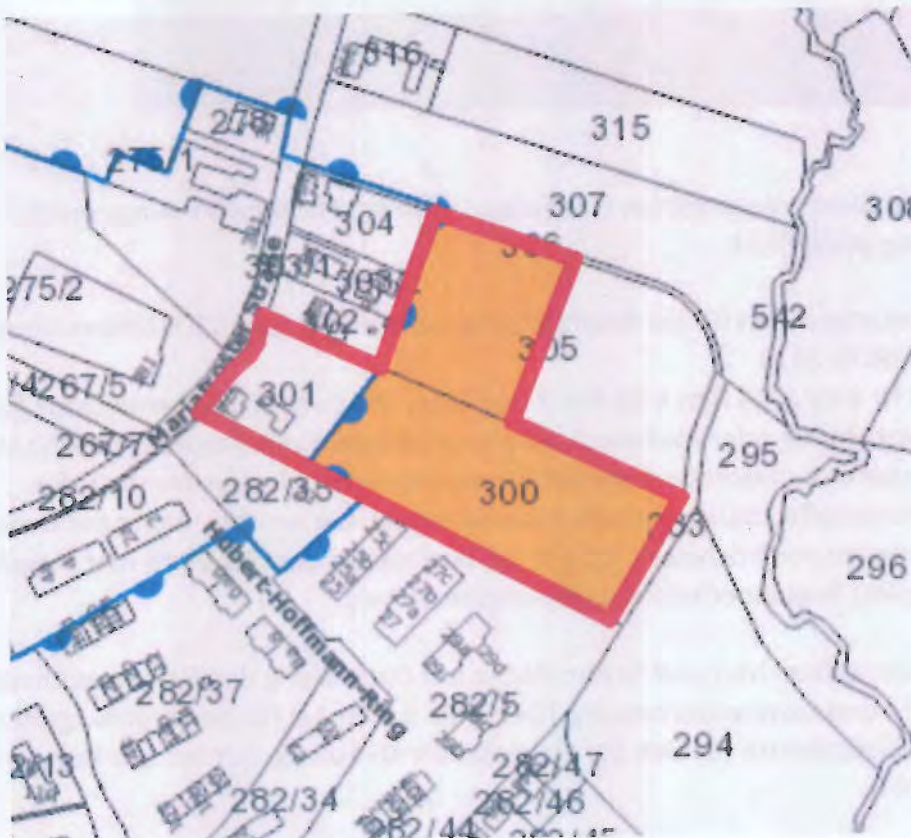
Der Schriftführer:



Auszug aus dem
Deckplan 3 zum 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

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

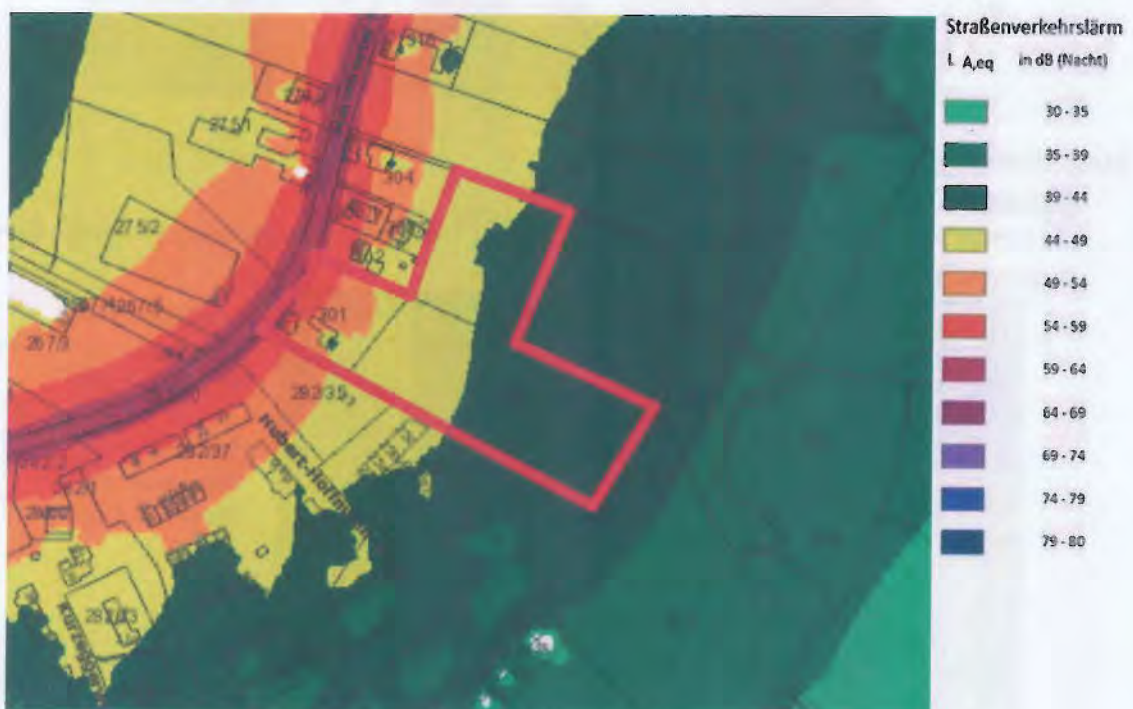
Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.
Gemäß § 34 StROG 2010 idGF werden zur Verwirklichung der angestrebten

Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 St ROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

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

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



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

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

Der Schriftführer:



Auszug aus der
Karte 6 zum 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

Klimatop-Karte:

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



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Der gelbe Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

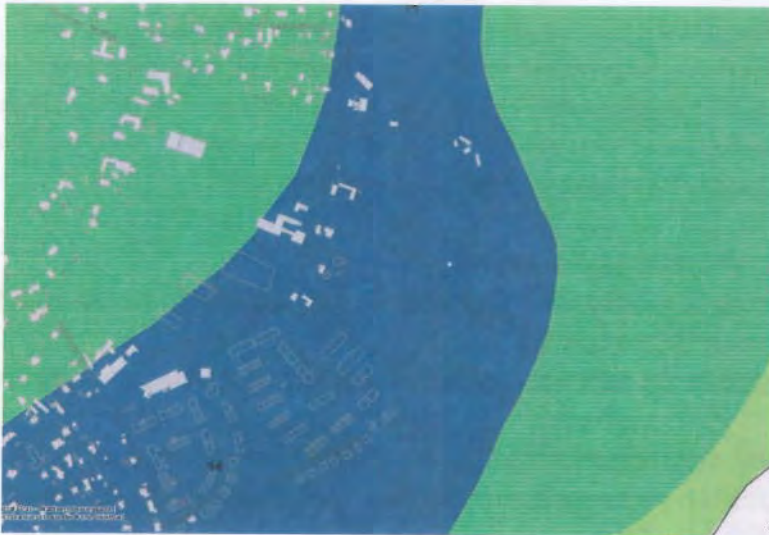
Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Klimatische Besonderheit:

„sehr kalte Seitentalabschnitte – Kaltluftproduktion, Kältepole“

Planerische Empfehlung:

„nur Restgrundstücke bebauen, lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung“



Stadtklimanalyse:
Auszug aus der
Karte der
planerischen
Hinweise

Der gelbe Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

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



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

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

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

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

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

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

- **Infrastruktur**

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

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

- **Erschließung/Verkehr**

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

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

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

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

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan

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

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

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

Eine genaue hydrologische Untersuchung ist in Ausarbeitung.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Eine Wasserrechtliche Einreichung wird parallel vorbereitet.

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

Die Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

Zum Nachweis der **Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche

Der Schriftführer:

Straßen- und Wegenetz wurde ein verkehrstechnisches Gutachten der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH erstellt.

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

Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 8 der VO)

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

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

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

Prägend für die Bebauung ist die zentrale Erschließungsstraße.



Wettbewerb-Ergebniss

Zu § 2 Bauungsweise

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

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

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

FLÄCHENAUFSTELLUNG							
11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378“							
XVI. Bez., KG Webling							
GZ.: A14 - 016621/2014							
Datum Bearbeitung: 26.03.2018							
	Bauplatz	Bauplatz- größe	maximale BGF bei 0,6 bzw. 0,4	Verkehrs- fläche je Bauplatz	Nettobau- platz	Bebauungs- dichte, maximal	BGF bezogen auf Bauplatz
AUFLAGE	A	3.449,00	2.069,40	611,76	2837,24	0,73	22071,20
	B	10.906,00	4.362,40	308,90	10.597,10	0,41	4.344,80
	C	6.053,00	2.421,20	606,81	5.446,19	0,45	2.450,80
	SUMME	20.408,00	8.853,00		19.124,89		8.860,30

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

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

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

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle 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 dürfen 1,50 m über die Baugrenzlinien hervortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

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

Ein um 2,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoss ist zulässig.
Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

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

Sonstiges (siehe dazu § 9 der VO)

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die Mariatroster Straße. Eine Vereinbarung über die Zufahrtsituation wurde bereits zwischen den Grundeigentümern und dem Land Steiermark unterzeichnet.
Eine Zufahrt für die Liegenschaft 304, KG Stadt Graz – Fölling ist ebenso vertraglich vereinbart.

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

Ruhender Verkehr (siehe dazu §7 (1-4)

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

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zu § 7 (5-6) Fahrradabstellplätze

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

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Zu § 8 (1) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wurde mit maximal 0,3 festgelegt.

Zur § 8 (2-8) Baupflanzungen

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

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

Zu § 8 (13) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 11.09.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 378“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die


zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-09-08T14:16:17+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

11.09.0 BEBAUUNGSPLAN

"MARIATROSTERSTRASSE 378"

A14_016621/2014

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA
0,3 - 0,6

Allgemeines Wohngebiet
Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

WA
0,3 - 0,4

Aufschließenwohngebiet - Allgemeines Wohngebiet
Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie

3G + PH

max. Geschosßanzahl

(A)

Bauplatz Nummer

NG

Nebengebäude Zone

Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage)

KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)

Laubhecke (ungefähre Lage)

Straßenfluchtlinie

Verkehrsfläche

(V)

Freifläche

Neue Laubbaumpflanzung, großkronig

(1.Ordnung, ungefähre Standorte)

Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig

(2.Ordnung, ungefähre Standorte)

Bebauung

Verkehrsflächen

Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a

Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer

25a

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. 20.408 m²

Bestandteil des
Gemeinde Rat
Der Schriftführer
Graz

Maßstab: 1:1.000

11.09.0 BEBAUUNGSPLAN "MARIATROSTERSTRASSE 378"

A14_016621/2014

Datum: September 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

34

