

## Bericht an den Gemeinderat

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

BerichterstatteIn GR HARBERLER

GZ.: A14 – 051243/2017/0014

Graz, 20.09.2018

### 11.01.4 Bebauungsplan

„Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring -

Marlandgründe“4. Änderung

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 282/85, KG Stadt Graz - Fölling haben um Änderung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet das von der Änderung betroffen ist, weist gesamt eine Größe von 3.370 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 282/35, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis, H\_M architects, Arch. DI Zeljka Hajsok-Momic, Mai 2017
- 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 11.04.2018 über die beabsichtigte Auflage des 11.01.4 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.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist langten 7 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### **Stellungnahme 1 (oz 0004)**

#### **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 0007)**

**Energie Graz GmbH & Co KG  
Schönaugürtel 65  
8010 Graz**

#### **Zusatz Energie Graz-Bereich Fernwärme**

**11.01.40 Bebauungsplan „Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgrüne“**

**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

*11.01.40 Bebauungsplan „Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgrüne“  
Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.“*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme 3 (oz 0009)**

**Magistrat Graz**

**A 10/ 1 - Straßenamt**

**Verkehrsreferat**

*Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 11.01.4 „Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring – Marlandgründe, 4. Änderung“ darf seitens A10/1 zu der im Bebauungsplan dargestellten Zu- und Abfahrt festgehalten werden, dass eine Gestattung zur Errichtung einer Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) an der L B72 Mariatroster Straße durch das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 erfolgt.*

*Aus straßenpolizeilicher Sicht wird hierzu ins Treffen geführt, dass auf Höhe der geplanten Grundstückszufahrt, an deren Einmündung in den südöstlichen Arm der Kreisverkehrsanlage Mariatroster Straße / Hubert-Hoffmann-Ring, ein Schutzweg sowie eine Radfahrerüberfahrt bestehen.*

*Aufgrund dieses Konfliktes bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Einvernehmen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 eine alternative Lösung betreffend einer Grundstückszufahrt an der L B72 Mariatroster Straße zu erarbeiten.*

*Weiters wird angemerkt, dass der Hubert-Hoffmann-Ring auf Privatgrund verläuft und demnach für eine evtl. Gestattung zur Errichtung einer Zufahrt an dieser Verkehrsfläche entsprechende Servituts Vereinbarungen zu treffen sind.*

Beantwortung:

Aufgrund der Einwendungen, wurde nun eine neue Zufahrtssituation festgelegt. Die Zufahrt erfolgt nun nicht mehr über den Hubert-Hoffmann-Ring, obwohl ihr ein gültiger Dienstbarkeitsbestellungsvertrag aus dem Jahre 2005 vorliegt, für die Zufahrt vorliegt.

Die Zufahrt erfolgt nun über den benachbarten Bebauungsplan 11.09.0 „Mariatroster Straße 378“. Aufgrund dieser Änderung wurde im Planwerk die Zufahrt vom Hubert-Hoffmann-Ring aus der Planzeichnung entfernt und die neue Zufahrt über das Grundstück 301 eingetragen. Ein Servitutsvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Dadurch haben sich auch die Anordnung der oberirdischen Parkplätze und der Bebengebäude-Zone geändert.

Im Bereich der früheren Zufahrt wurde ein Grünstreifen und eine Baumpflanzung eingetragen.

Somit wurde die mögliche Gefahrenstelle Kreisverkehr, Zufahrt, Radweg, Radfahrüberfahrt entschärft, da die unterschiedlichen Funktionen entkoppelt wurden.

#### Einwendung 1 (oz 0005)

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 0006)

##### 1.) „Zufahrt:

Im Kapitel 5 des Erläuterungsberichtes zum Bauvorhaben steht – Zitat:

##### Zufahrt

Die Zufahrt bleibt unverändert und erfolgt über die Mariatroster Straße.

Warum soll dann die Zufahrt für das Grundstück, das ursprünglich zu den Marlandgründen gehört hat über den Hubert Hoffmann Ring erfolgen. Hier muss eine eindeutige Trennung gemacht werden und die Zufahrt wie beschrieben über die Mariatroster Straße erfolgen.

##### **Begründung:**

Die Pflege und Schneeräumung der Zufahrt erfolgt privat über den durch die GWS beauftragten und von den Eigentümern bezahlten Dienstleister. Die Zufahrt soll nur dann über den Hubert Hoffmann Ring erfolgen, wenn dieses Grundstück nach Fertigstellung von der GWS betreut und in die Verwaltung der Marlandgründe kommt – ich denke das ist nicht vorgesehen und kann auch nicht im Rahmen der Baubewilligung vorgeschrieben werden.

Daher klare Trennung der Zufahrt vom Bestand und eigene Zufahrt über die Mariatroster Straße.

## 2.) Infrastruktur: ÖV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr der GRAZ-Linien ist denkbar schlecht. Jetzt werden hier weitere 100 Wohneinheiten geplant ohne das Verkehrskonzept zu ändern. Alle Maßnahmen und Aktionen, die von den Graz-Linien vorgenommen werden um den Individualverkehr einzuschränken, gelten nicht für Marland und umliegende Liegenschaften, da diese nicht von den Graz-Linien versorgt werden.

**Beispiel:**

Nulltarif an den Einkaufssamstagen zu Weihnachten kann von uns nicht genutzt werden.

**Ergebnis:**

Entweder normalen Fahrpreis zahlen, oder mit dem Auto in die Stadt fahren.

**Begründung:**

Einschränken des Individualverkehrs, durch eine dem Gebiet entsprechend gute Anbindung an den ÖV.

Ich weiß, dass die Maßnahme nicht durch die Baubehörde erfolgt, aber bei einer Behandlung im Gemeinderat sollte auch dieses Thema bei einer entsprechenden Bewilligung zur Sprache kommen und eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden.

## 3.) Spielflächen, Grünflächen:

In der Informationsveranstaltung wurde uns zugesichert, dass es hier eine entsprechende gesetzliche Regelung gibt, aber in der Planung ist keine separat ausgewiesene Spielfläche oder allgemeine Grünfläche ersichtlich.

**Begründung:**

In den Plänen muss eine dem Gesetz entsprechende Spielfläche ausgewiesen werden, damit auf diese später nicht vergessen wird und auch von den Nachbarn ersichtlich ist wo diese Fläche geplant ist.

## 4.) Gerinne / Gewässerbegleitstreifen:

Im Plan ist dieser Gewässerbegleitstreifen eingezeichnet. Ich dachte, dass dieser bis zur Mariatroster Straße geführt werden muss – wie der zwischen Kurzegger Weg und Hubert Hoffmann Ring.

In der Planung ist dieser Streifen von der Mariatroster Straße durch das Gebäude, dass der Straße entlang verläuft getrennt. Wie wird dann hier die Entwässerung geführt? Unter dem Gebäude?“

## Einwendungsbehandlung:

### Ad Zufahrt

Aufgrund der Einwendungen, wurde nun eine neue Zufahrtssituation festgelegt. Die Zufahrt erfolgt nun nicht mehr über den Hubert-Hoffmann-Ring, obwohl ihr ein gültiger Dienstbarkeitsbestellungsvertrag aus dem Jahre 2005 vorliegt, für die Zufahrt vorliegt.

Die Zufahrt erfolgt nun über den benachbarten Bebauungsplan 11.09.0 „Mariatroster Straße 378“. Aufgrund dieser Änderung wurde im Planwerk die Zufahrt vom Hubert-Hoffmann-Ring aus der Planzeichnung entfernt und die neue Zufahrt über das Grundstück 301 eingetragen. Dadurch haben sich auch die Anordnung der oberirdischen Parkplätze und der Bebengebäude-Zone geändert.

Im Bereich der früheren Zufahrt wurde ein Grünstreifen und eine Baumpflanzung eingetragen.

Somit wurde die mögliche Gefahrenstelle Kreisverkehr, Zufahrt, Radweg, Radfahrüberfahrt entschärft, da die unterschiedlichen Funktionen entkoppelt wurden.

#### Ad ÖV-Anbindung

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

#### Ad Spielflächen

Kinderspielplätzen sind im § 10 Steiermärkischen Baugesetz geregelt. Die Größe ist abhängig von der Wohnungsanzahl des jeweiligen Projektes. Je Wohneinheit müssen 5 m<sup>2</sup> Kinderspielplatzfläche errichtet werden, mindestens jedoch 150 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan regelt keine Wohnungsgrößen, deshalb kann erst in einem späteren Bauverfahren abgeklärt werden wie groß der Kinderspielplatz sein muss und wo er angeordnet werden kann.

#### Ad Gerinne

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren abgewickelt. Es kann aber festgehalten werden, dass im Bereich der Zufahrten und des Gebäudes eine unterirdische Verrohrung angedacht ist, im Bestand ist derzeit auch schon eine Teilverrohrung vorhanden.

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.

#### **Einwendung 3 (oz 0008)**

*„Als Mit-Eigentümer der Liegenschaft Grundstücksnummer 282/37, KG 63111, erhebe ich gegen die Genehmigung des Bebauungsplanes 11.01.4 innerhalb der offenen Frist folgenden Einwand:*

*Gemäß planlicher Darstellung soll das Grundstück Nr. 282/35, KG 63111, über das Privatgrundstück Nr. 282/37 aufgeschlossen werden. Eine Anbindung zur Gänze über Landesstraßengrund ohne einen direkten Anschluss an die Kreisverkehrsanlage ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse unmöglich. Ein direkter Anschluss an die Kreisverkehrsanlage wird seitens der Landesstraßenverwaltung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit abgelehnt werden. Somit ist zur Aufschließung nur ein Anschluss direkt an den Hubert-Hoffmann-Ring möglich, welcher sich im Privateigentum befindet. Gemäß planlicher Darstellung ist jedoch die Zufahrt in einem Bereich situiert, der aus verkehrstechnischer Sicht abzulehnen ist (Kreisverkehrenähe, Radfahrüberfahrt). Es besteht grundsätzlich das grundbücherliche Recht, die Liegenschaft Nr. 282/35 über die Liegenschaft 282/37 aufzuschließen, der genaue Standort der Zufahrt ist gemäß Bebauungsplan 11.01.3 nicht fixiert (soweit ich den Plan*

richtig interpretiere). Ich darf darauf hinweisen, dass seitens des Eigentümers der Liegenschaft Nr. 282/37 die Zustimmung für die Zufahrt erforderlich ist. Aus verkehrstechnischer Sicht hat die Zufahrt zum Grundstück Nr. 282/35 entweder über den Hubert-Hoffmann-Ring, dann jedoch in einem Abstand von 27 m zur Radfahrüberfahrt (der anderen Zufahrt gegenüberliegend) oder als Verlängerung der Zufahrt vom Grundstück Nr. 301 (gemäß Bebauungsplan 11.09.0) zu erfolgen.

#### Einwendungsbehandlung:

Aufgrund der Einwendungen, wurde nun eine neue Zufahrtssituation festgelegt. Die Zufahrt erfolgt nun nicht mehr über den Hubert-Hoffmann-Ring, obwohl ihr ein gültiger Dienstbarkeitsbestellungsvertrag aus dem Jahre 2005 vorliegt, für die Zufahrt vorliegt.

Die Zufahrt erfolgt nun über den benachbarten Bebauungsplan 11.09.0 „Mariatroster Straße 378“. Aufgrund dieser Änderung wurde im Planwerk die Zufahrt vom Hubert-Hoffmann-Ring aus der Planzeichnung entfernt und die neue Zufahrt über das Grundstück 301 eingetragen. Dadurch haben sich auch die Anordnung der oberirdischen Parkplätze und der Bebengebäude-Zone geändert.

Im Bereich der früheren Zufahrt wurde ein Grünstreifen und eine Baumpflanzung eingetragen.

Somit wurde die mögliche Gefahrenstelle Kreisverkehr, Zufahrt, Radweg, Radfahrüberfahrt entschärft, da die unterschiedlichen Funktionen entkoppelt wurden.

#### **Einwendung 4 (oz 0010)**

„Meine Einwendung bezieht sich konkret auf §12 (4) des ggst. Verordnungsentwurfes, welcher wie folgt lautet: Die PKW-Abstellplätze können (...) auch in der Park+Ride Anlage Fölling nachgewiesen werden.“

Im Rahmen dieser Einwendung stelle ich daher

1. die grundsätzliche Forderung, besagten §12 (4) im ggst. Verordnungsentwurf entfallen zu lassen und die Auflage zu erteilen, sämtliche vorgeschriebene PKW Abstellplätze in vollem Umfang in die Fläche der neu entstehenden Siedlungen zu integrieren.
2. In eventu einer Bezugnahme auf die rechtlichen Möglichkeiten, welche der §89 (5) des Steiermärkischen Baugesetzes einräumt erhebe ich die Forderung, die Anzahl der maximal möglich nachweisbarer PKW Stellplätze für die neu entstehenden Wohnflächen in der P+R Anlage Fölling mit einer Obergrenze von 5 % der gesamt in der P+R Anlage Fölling zur Verfügung stehenden PKW Stellplätze zu begrenzen.

Bei negativer Beurteilung der grundsätzlichen Forderung (1.) stellt Punkt 2 meiner Ansicht nach die maximal vertretbare Kompromisslösung dar, welche sämtliche Interessenslagen miteinander verknüpft und für die Anrainer bzw. die Bevölkerung ein gerade noch vertretbares Maß in Bezug auf das erwartete weiter steigende Verkehrsaufkommen und den

*damit verbundenen negativen Aspekten in punkto Lebensqualität und Gesundheit in der Mariatroster Straße darstellt.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 11.01.4 festgelegt, dass je 45-55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz 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.

Die Anzahl der Parkplätze ist somit mit einer Ober- und Untergrenze festgelegt. Es dürfen weder weniger noch mehr Parkplätze für die Siedlung errichtet werden.

Es gibt jedoch 2 mögliche Variante, wo die Parkplätze für die Wohnanlage errichtet werden dürfen.

Prinzipell kann die geforderte Parkplatzanzahl innerhalb des Planungsgebiet realisiert werden.

Zusätzlich gibt es die Ausnahme-Regelung die notwendigen Stellplätze auch im Park & Ride Fölling unterzubringen und so im eigenen Siedlungsgebiet die Versiegelung der Liegenschaft (Verkehrsfläche, Parkplatzfläche,...) zu reduzieren.

Nach Rücksprache mit den verantwortlichen Stellen kann festgehalten werden, dass im Park&Ride Fölling ausreichend Kapazitäten vorhanden sind.

#### **Einwendung 5 (oz 0011)**

„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.

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 in § 7 (5) festgelegte Mindestanzahl an Fahrradabstellplätzen ist nicht ausreichend. Es gibt ein Bekenntnis der Stadt zu sanfterer Mobilität, auch Kinderräder brauchen Platz, ein „Zweitrad“ [Stadt und Überland, ...] ist Normalzustand, ...

Um eine zukunftsfähige Verkehrssituation der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten sollte die Quadratmeterzahl gesenkt werden (etwa „Je angefangene 20 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen“)

Die PKW-Stellplätze in freier Aufstellung sollten reduziert werden, da sie vergleichsweise viel KFZ-Verkehr in die Siedlungsbereiche bringen und daher nicht mit dem Gebietscharakter (qualitativ hochwertiges Wohnen) vereinbar sind (RLB). Die Oberflächen- und Hangwasser 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 „Oberflächenwässer 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 grosskronige Bäume 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.“

#### 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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz und je angefangenen 30 m<sup>2</sup> 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 6 (oz 0012)**

*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 dztg. 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 7 (oz 0013)**

**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:

Aufgrund der Einwendungen, wurde nun eine neue Zufahrtssituation festgelegt. Die Zufahrt erfolgt nun nicht mehr über den Hubert-Hoffmann-Ring.

Die Zufahrt erfolgt nun über den benachbarten Bebauungsplan 11.09.0 „Mariatroster Straße 378“. Aufgrund dieser Änderung wurde im Planwerk die Zufahrt vom Hubert-Hoffmann-Ring aus der Planzeichnung entfernt und die neue Zufahrt über das Grundstück 301 eingetragen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird derzeit ein wasserrechtliches Verfahren abgewickelt.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.01.4 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### **VERORDNUNG:**

Im Planwerk sind keine Veränderungen vorgenommen worden.

### **PLANWERK:**

Aufgrund der Einwendungen, wurde nun eine neue Zufahrtssituation festgelegt. Die Zufahrt erfolgt nun nicht mehr über den Hubert-Hoffmann-Ring.

Die Zufahrt erfolgt nun über den benachbarten Bebauungsplan 11.09.0 „Mariatroster Straße 378“. Aufgrund dieser Änderung wurde im Planwerk die Zufahrt vom Hubert-Hoffmann-Ring aus der Planzeichnung entfernt und die neue Zufahrt über das Grundstück 301 eingetragen.

Dadurch haben sich auch die Anordnung der oberirdischen Parkplätze und der Bebengebäude-Zone geändert.

Im Bereich der früheren Zufahrt wurde ein Grünstreifen und eine Baumpflanzung eingetragen.

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT:**

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum besseren Verständnis vorgenommen.

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. 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

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 11.01.4 Bebauungsplan „Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“4. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der/Die Bearbeiter/in:

*(elektronisch unterschrieben)*

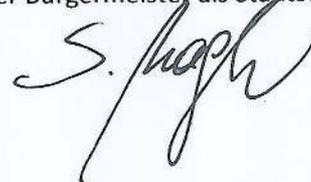
Der Abteilungsvorstand:

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor:

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

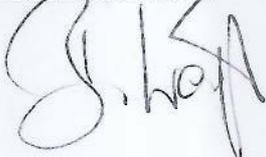


Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 11.01.2018.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:





Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: April 2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

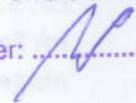
	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-09-07T12:04:03+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-09-08T14:20:44+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-09-10T11:50:04+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

**Änderung des 11.01.2 und 11.03.3 Bebauungsplan  
 „Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“  
 2 und 3. Änderung  
 XI.Bez., KG Graz Stadt - Fölling**

zur Fassung:

GZ.: A14-051243/2017/0014

**11.01.4 Bebauungsplan**

**„Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“**

**4. Änderung**

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 11.01.4 Bebauungsplan „Kurzeggerweg – Hubert-Hofmann-Ring - Marlandgründe“, 4. Änderung 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

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

### § 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

### § 3 ERSCHLIESSUNG

Straßenfluchtlinien und Straßengrundgrenzen sind im Planwerk rot dargestellt. Zufahrtswege und Fußwege sind Privatwege.

#### § 4 BAUPLÄTZE

- (1) Auf dem Tankstellenbauplatz, Grundstücke. Nr. 280/1 und 281, Gesamtfläche ca. 5.850 m<sup>2</sup>, ist der Um- und Zubau im Rahmen der Bestandsnutzung zulässig. Im Falle einer Nachfolgenutzung gelten die für die Grundstücke Nr. 280/1 und 281 eingetragenen Baugrenzlinien sowie die diesbezüglichen Verordnungsfestlegungen. (11.01.2 BPL 2. Änderung)
- (2) Auf dem Bauplatz, Grundstück 282/2, Gesamtfläche ca. 1.990 m<sup>2</sup>, sind Zu- und Umbauten zulässig. (11.01.2 BPL 2. Änderung)

#### § 5 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die geschlossene, gekuppelte und offene Bebauungsweise zulässig.

#### § 6 BEBAUUNGSDICHTE

Entfällt

#### § 7 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,3 festgelegt.

#### § 8 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind Baugrenzlinien (rote -.-.- Linien) für Hauptgebäude sowie unterschiedliche Höhenzonen (rote ----- Linie) festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien dürfen durch Bauwerke nicht überschritten werden. Ausgenommen davon:
  - Bauteile gemäß § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995;
  - gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude, Trafogebäude, Müllsammelstellen u.dgl.;
  - Einfriedungen und Kellerlichtschächte;
  - Dachvorsprünge bis max. 1,0 m Auskragung;
  - Vordächer und Balkone samt Stützkonstruktionen bis max. 2,5 m Auskragung;
  - Lärmschutz-, Garten- und Hoftrennwände.
  - Schwimmbäder und Rampenkonstruktionen.

#### § 9 VERWENDUNGSZWECK

Als Verwendungszweck sind alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungen zulässig.

#### § 10 DÄCHER

- (1) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (2) 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.
- (3) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

#### § 11 GEBÄUDEHÖHEN, HÖHENGLEIDERUNGEN

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

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

- Zusätzlich sind im Planwerk mögliche Penthouse-Geschosse eingetragen.
- (2) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig
- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Gebäudehöhe von maximal 3,00m zulässig.
- (4) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände.

#### § 12 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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- und 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) Es sind über den mit FD gekennzeichneten PKW-Abstellplätzen jeweils Flugdach- bzw. Pergolakonstruktionen zu errichten.
- (9) Freie Abstellplätze sind im Bereich der im Planwerk eingetragenen Abstellflächen entlang der Zufahrtswege vorzusehen.

### § 13 EINFRIEDUNGEN

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.

### § 14 FREIFLÄCHEN UND 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.

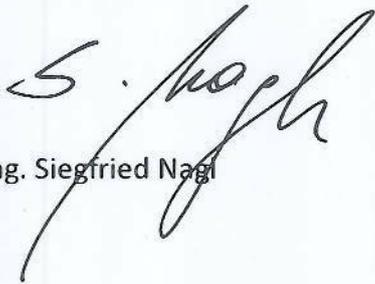
### §15 GEWÄSSERFREIHALTESTREIFEN, GERINNE

- (1) Im Planwerk sind Gewässerfreihaltestreifen eingetragen.
- (2) Die Gewässerfreihaltestreifen sind von jeder über- und unterirdischen Bebauung frei zu halten, ausgenommen Maßnahmen zu Erschließungszwecken.

### § 11 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 – 051243/2017/0014

#### 11.01.4 Bebauungsplan

„Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“

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

#### 4. Änderung

XI. Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Graz, 20.09.2018

#### Beschluss

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 282/85, KG Stadt Graz - Fölling haben um Änderung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet das von der Änderung betroffen ist, weist gesamt eine Größe von 3.370 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 282/35, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis, H\_M architects, Arch. DI Zeljka Hajsok-Momic, Mai 2017
- 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 11.01.4 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 7 Einwendungen bzw.3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein

### Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.01.4 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### VERORDNUNG:

Im Planwerk sind keine Veränderungen vorgenommen worden.

#### PLANWERK:

Aufgrund der Einwendungen, wurde nun eine neue Zufahrtssituation festgelegt. Die Zufahrt erfolgt nun nicht mehr über den Hubert-Hoffmann-Ring.

Die Zufahrt erfolgt nun über den benachbarten Bebauungsplan 11.09.0 „Mariatroster Straße 378“. Aufgrund dieser Änderung wurde im Planwerk die Zufahrt vom Hubert-Hoffmann-Ring aus der Planzeichnung entfernt und die neue Zufahrt über das Grundstück 301 eingetragen.

Dadurch haben sich auch die Anordnung der oberirdischen Parkplätze und der Bebengebäude-Zone geändert.

Im Bereich der früheren Zufahrt wurde ein Grünstreifen und eine Baumpflanzung eingetragen.

#### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum besseren Verständnis vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

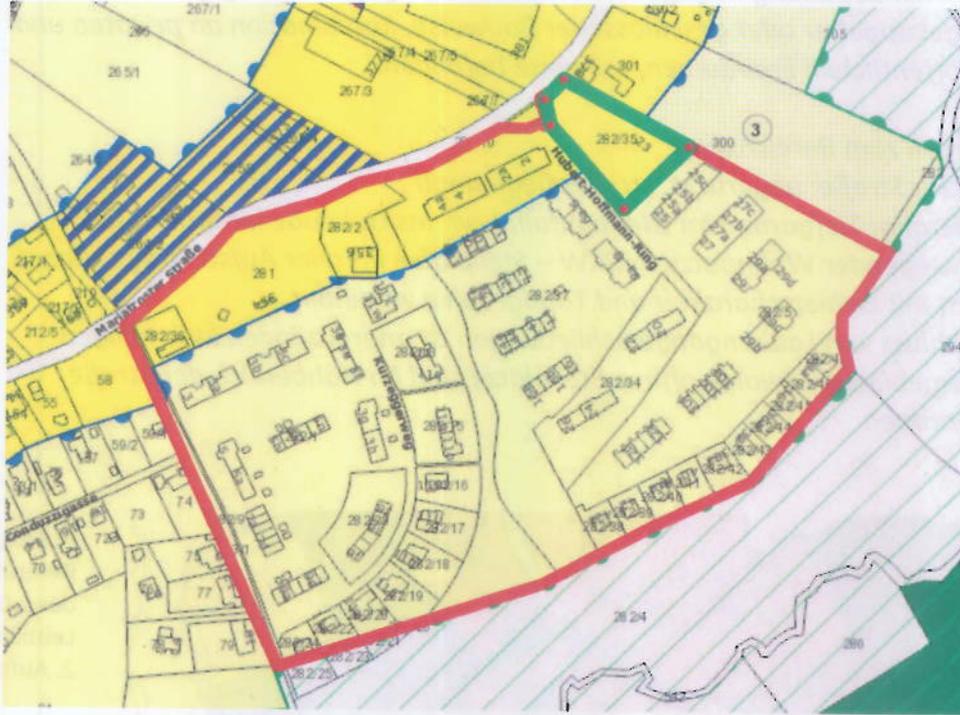
## 3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

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

Grundstück 282/35, KG Stadt Graz – Fölling:

„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).



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

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet den  
Gültigkeitsbereich  
des rechtskräftigen  
Bebauungsplanes,  
die grüne  
Umrandung den  
Bereich der  
Änderung.

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

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

**Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt
- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 5:  
„Geringe Bedienqualität“  
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

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

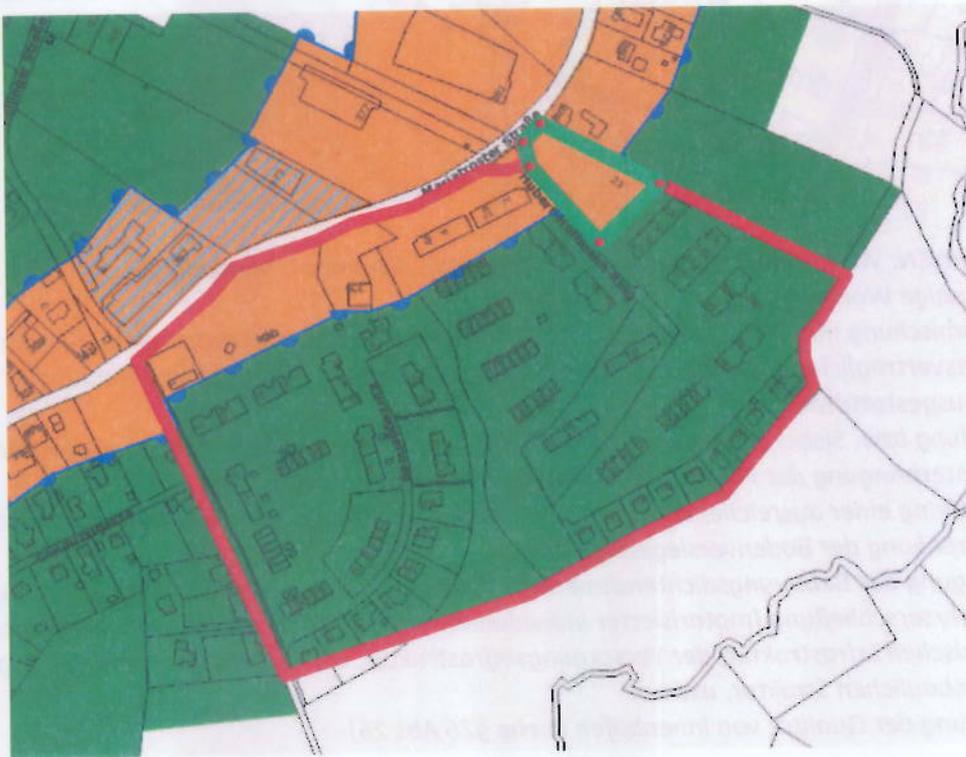
Gst Nr. 282/35

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 Laubengängerschließungen 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 den  
Gültigkeitsbereich  
des rechtskräftigen  
Bebauungsplanes,  
die grüne  
Umrandung den  
Bereich der  
Änderung.

#### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 17: Mariatroster Tal

Gst Nr. 282/35

*Festlegungen zur Teilraumgliederung:*

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



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

Die rote Umrandung  
bezeichnet den  
Gültigkeitsbereich des  
rechtskräftigen  
Bebauungsplanes, die  
grüne Umrandung den  
Bereich der Änderung.

**Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 282/35, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohl einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

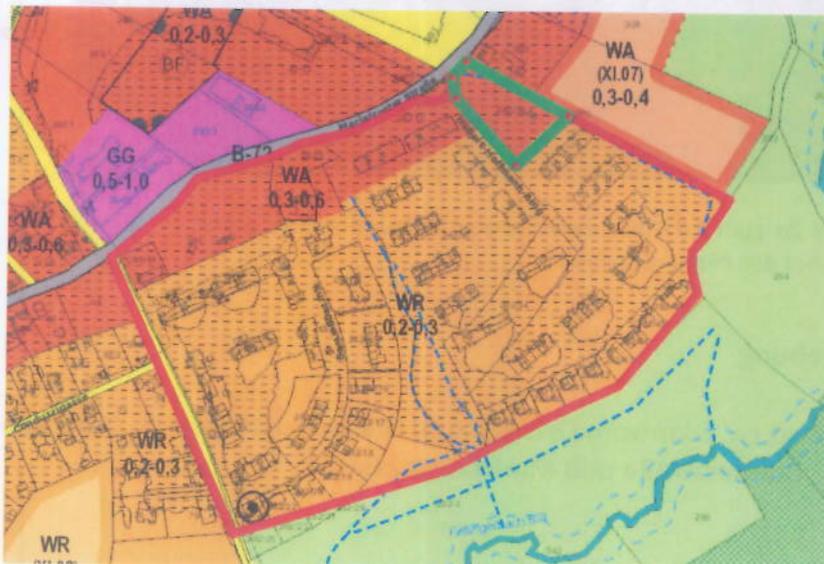
die Liegenschaft  
Gebiet Lärm“ mit

**§ 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 den  
Gültigkeitsbereich  
des rechtskräftigen  
Bebauungsplanes,  
die grüne  
Umrandung den  
Bereich der  
Änderung.

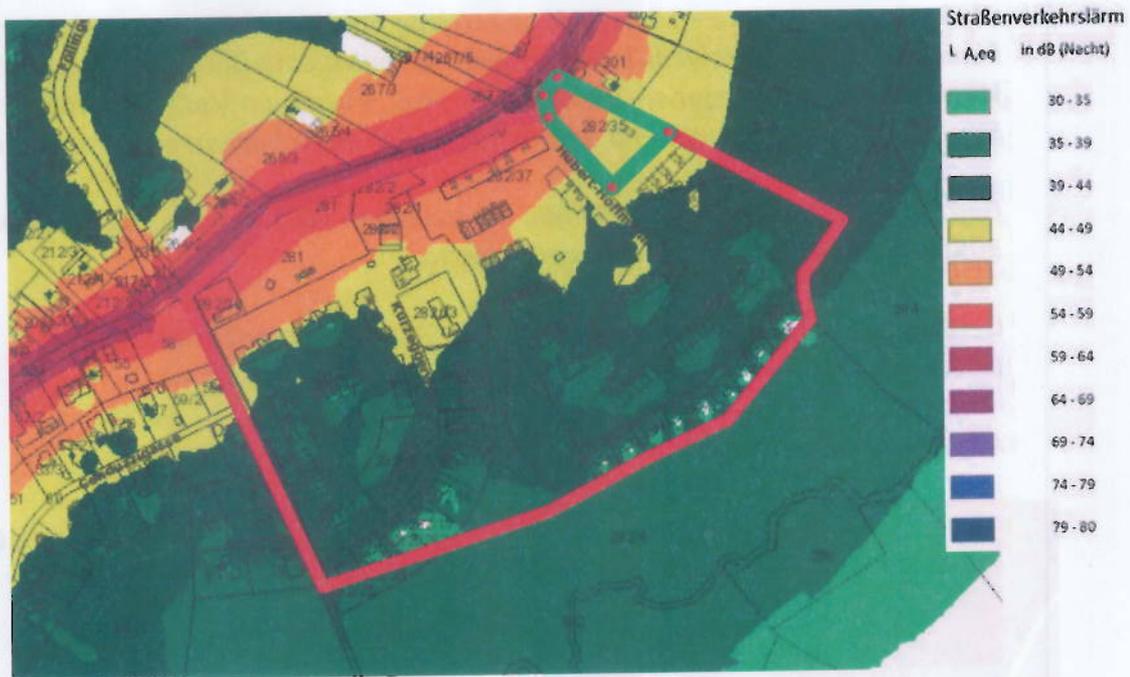
Der Schriftführer: .....

**Deckpläne:**

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):**  
Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Teilbereichen geändert.
- **Beschränkungen 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz 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. Die rote bzw. grüne Umrandung 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 bzw. grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Nördlich der Mariatroster Straße befindet sich ein Gasthaus „Der Gruberwirt“, die Park & Ride Anlage Fölling, sowie ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt. Östlich befindet sich gerade ein Bebauungsplan in Auflage. Das Gestaltungskonzept ist Architekturwettbewerb (nach dem Grazer Modell) ermittelt worden.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist bis auf die Liegenschaft 282/35, KG Stadt Graz – Fölling bereist entwickelt.

- **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**

An der Erschließung gibt es keine Änderung.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt weiterhin 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. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 3-11 und 13 der VO)

Für die Grundstücke 282/35 (gegenständliche Liegenschaft) und die Nachbarliegenschaften 301, 300, 304 und 305, KG Stadt Graz – Fölling wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt.

Der Gewinner des Wettbewerbes war H\_M architects, Arch. DI Zeljka Hajsok-Momic.

Als Grundlage für diese Änderung dient das Gestaltungskonzept des Siegerprojektes dieses Wettbewerbes nach dem Grazer Modell.

Das Gestaltungskonzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Mariatroster Straße vor. Diese Bebauung soll als Lärmschutzriegel dienen. Die restliche Bebauung sieht eine lockere Aufstellung der Baukörper vor.

Das Wettbewerb-Ergebnis wurde weiterentwickelt und in den gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.



#### Zu § 5 Bebauungsweise

Für den geänderten Teil wurde anstelle der offenen Bebauung, teilweise die gekuppelte Bauweise festgelegt. Die gekuppelte Bauweise betrifft den straßenbegleitenden Baukörper.

Im östlich gelegenen 11.09.0 Bebauungsplan – Entwurf wurde ebenso eine gekuppelte Bauweise in diesem Bereich festgelegt.

#### Zu § 6 Bebauungsdichte

Um Widersprüche zum übergeordneten Planungsinstrument dem Flächenwidmungsplan zu vermeiden, wird die Festlegung der Dichte aus der Verordnung des Bebauungsplanes entfernt.

#### Zu § 7 Bebauungsgrad

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 § 8 Baugrenzlinien

Im Planwerk wurden im gelb umrandeten Bereich geädert. Die Baugrenzlinien des restliche Planungsgebiet bleiben unverändert.

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 Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Zu § 9 Verwendungszweck

Um Widersprüche zum übergeordneten Planungsinstrument dem Flächenwidmungsplan zu vermeiden, sind alle Nutzungen, die im Flächenwidmungsplan festgelegt wurden, zulässig.

#### Zu § 11 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (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 § 13 Einfriedungen

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.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE** (siehe dazu § 12 der VO)

#### Zufahrt

Aufgrund der Einwendungen wurde die Zufahrt für die Liegenschaft 282/35 neu festgelegt. Die Zufahrt erfolgt nun nicht mehr über den Hubert-Hoffmann-Ring.

Die Zufahrt erfolgt nun über den benachbarten Bebauungsplan 11.09.0 „Mariatroster Straße 378“. Aufgrund dieser Änderung wurde im Planwerk die Zufahrt vom Hubert-Hoffmann-Ring aus der Planzeichnung entfernt und die neue Zufahrt über das Grundstück 301 eingetragen.

Dadurch haben sich auch die Anordnung der oberirdischen Parkplätze und der Bebengebäude-Zone geändert.

Im Bereich der früheren Zufahrt wurde ein Grünstreifen und eine Baumpflanzung eingetragen.

Eine privatrechtliche Vereinbarung bezüglich dem Zufahrts-Servitut wurde unterfertigt.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §12 (1-4))

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 44 - 55 m<sup>2</sup> 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 § 12 (5-6) Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG**

(siehe dazu § 14 der VO)

Zu § 14 (1) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wurde mit maximal 0,3 festgelegt.

Zur § 14 (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 § 14 (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.

**7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1, 2 u. 11 der VO)

- Der 11.01.4 Bebauungsplan „Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“, 4. Änderung 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)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-09-08T14:20:47+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# 11.01.4 BEBAUUNGSPLAN

"KURZEGGERWEG - HUBERT HOFFMANN RING - MARLANDGRÜNDE"

A14-05/1243/2017

- Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches des 11.01.3 BBPL
- Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches der 4. Änderung

## INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3-0,6 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bauandkategorien

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

Baugrenzlinie	max. Geschosßanzahl	Bebauung
3G+PH	NG - Zone	
Gerinne/Gewässerstreifen bis zum Mariatrosterbach	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
Parkplatz (ungefähre Lage)	Laubhecke (ungefähre Lage)	
Laubhecke (ungefähre Lage)		
Straßenfluchtlinie	Freifläche	Verkehrsflächen
Gemeindestraße	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen
Verkehrsfläche	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

## DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- Gebäudebestand (kataster) mit Hausnummer
- Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

## DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddarstellung)

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

## STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 3,37 ha

## Bestandteil des

Maßstab: 1:500

Der Schriftführer:

## 11.01.4 BEBAUUNGSPLAN

"KURZEGGERWEG - HUBERT HOFFMANN RING - MARLANDGRÜNDE"

A14-05/1243/2017

Datum: September 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Alexander REISENHOFER

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt

33

