

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: GR HABERLER

GZ.: A 14-017816/2015/0012

Graz, 13.12.2018

„11.10.0 Bebauungsplan

„Matriatroster Straße 257“

XI. Bez., KG Wenisbuch

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 Liegenschaft 277/2, KG Stadt Wenisbuch haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 7.404 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt der südliche Teil der Liegenschaft im „Aufschließungsgebiet XI.06 - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und der nördliche Teil der Liegenschaft „Aufschließungsgebiet XI.05 – 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 im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Architekturbüro Univ. Prof. Architekt. DI Dr. techn. Hansjörg Tschom

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.06.2018 über die beabsichtigte Auflage des 11.10.0 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 27.06.2018.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28. Juni bis zum 20. September 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 04. Juli 2018, im Hotel Stoisser stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2018 bis 20. September 2018 langten 4 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2018 bis 20. September 2018 langten 4 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1 (oz 0004)

Holding Graz

Wasserwirtschaft

Wasserwerksgasse 11

8045 Graz

„Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten. In dieser Funktion dürfen wir zur o.a. Verordnung Stellung nehmen und wie folgt vorschlagen. Auf den Gdst. Nr. 277/2 KG. 63127 Wenisbuch verläuft ein öffentlicher Kanal (DN 250) der das Planungsgebiet im Westen tangiert. Die dargestellte Bebauung ist in dem für Wartung, Instandhaltung und Reparatur freizuhaltenen Streifen und ist demnach einer Überbauung gleichzustellen. Dem kann nicht zugestimmt werden. Eine Umlegung scheint aus Platzgründen ebenfalls nicht möglich. Wir empfehlen daher dringend das Einvernehmen mit der Holding Graal Wasser Wirtschaft herzustellen und die Objekte nach Osten zu verschieben. Zusätzlich möchten wir in unserer Funktion als Wasserversorger die gleiche Stellungnahme abgeben, da sich auch eine Wasserversorgungsleitung im Grundstück befindet. Abschließend dürfen wir noch als Information auf die Gasleitung der Energie Graz hinweisen, wo sich dasgleiche Problem zeigen kann.

Ebenso den Punkt Ver- und Entsorgung wie folgt zu ändern:

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz auf dem Grundstück Gdst. Nr. 277/2 KG. 63127 Wenisbuch zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.“

Beantwortung:

Ad öffentlicher Kanal/Gasleitung:

Die bestehenden Leitungen (Kanal und Gas) wurden bei Planung berücksichtigt.

Ad Erläuterungsbericht:

Der Punkt Ver- und Entsorgung wurde im Erläuterungsbericht abgeändert bzw. ergänzt.

Ad Oberflächenwässer:

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.

Stellungnahme 2 (oz 0005)

Energie Steiermark

Technik GmbH

Leonhardgürtel 10

8010 Graz

„Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit dem NETZBETREIBER, Betriebsleitung Graz, Neuholdaugasse 56, Telefon 0316/293021-0 herzustellen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3 (oz 0008)

Mag. Abt. 10/1 - Straßenamt

„Da das Bebauungsplangebiet durch eine Landesstraße (B 72 – Weizer Straße) erschlossen wird, kann dazu vom Straßenamt keine verkehrsrelevante Stellungnahme abgegeben werden.

Sämtliche fraglichen Punkte wie: Bauverbotszone, Sichtweiten, Lage und Breite der Zufahrt(en), Längsneigung der Fahrbahn, Bepflanzung, Beleuchtung, Entwässerung udgl., sind von der zuständigen Stelle im Amt der Stmk. Landesregierung, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, zu beantworten.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bebauungsplan-Erstellung wurde mit den Vertretern des Land Steiermarks einvernehmen hergestellt. Ebenso war die Verkehrsplanung der Stadt Graz eingebunden.

Stellungnahme 4 (oz 0008)

Energie Graz GmbH

Schönaugürtel 65

8010 Graz

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 11.10.0 Mariatroster Straße 257 keine Einwände.

„Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

keine Einwände gegen BAB 11.10.0 seitens AUB Gas Erdgasversorgung ist möglich!

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

11.10.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 257“

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 Energie Graz – Bereich LED

Zu den Bebauungsplänen BAB 11.10.0 Mariatroster Straße 257 gibt es seitens der L-ED Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Mariatroster Straße 257 befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 1 (oz 0006)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau

Stempfergasse 7

8010 Graz

„Die Stadt Graz hat den BP 11.10.0 Mariatroster Straße 257 aufgelegt, damit soll eine Bauentwicklung für die Grundstücke 277/2 und 257, KG Stadt Wenisbuch, auf einem Areal von ca. 7.400 m² ermöglicht werden. Laut Stadtentwicklungskonzept ist für den gegenständlichen Bereich ein Wohngebiet mittlerer Dichte vorgesehen.

Die Fläche liegt nördlich der B72 Weizer Straße. Dieser wurde, als wichtige Verbindungsstraße in den Bezirk Weiz im RVK Graz – Graz Umgebung, die hohe Kategorie C1 zugeordnet. Das bedeutet, dass Zufahrten grundsätzlich über den Bestand zu erfolgen haben. Ist die Errichtung einer neuen Zufahrt unumgänglich, so ist ein großzügig zusammenhängender Straßenbereich gemeinsam zu betrachten und durch Zusammenlegung von Zufahrten insgesamt eine Verbesserung des Bestandes zu erreichen.

In jedem Fall muss jedoch sichergestellt sein, dass die Anzahl der Zufahrten insgesamt nicht erhöht wird.

Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch ordnungsgemäß Oberflächenentwässerung keine Mehrbeaufschlagung der Landesstraßenentwässerungsanlagen (auch nicht durch Überläufe privater Versickerungsanlagen) erfolgt.

Die Abteilung 16 verweist auf den gesetzlichen Freihaltebereich von 15m, Baumaßnahmen innerhalb dieses Abstandes sind gesondert zu beantragen, wobei ein Mindestabstand von 5m (ausgenommen Zäune aus nicht festem Material wie Maschendraht oder Dergleichen) einzuhalten ist.

§ 4 der Verordnung ist entsprechend anzupassen, Absatz 3 muss entfallen.

In §§ 7 und §8 ist geregelt, dass Lärmschutzwände beidseitig zu begrünen sind bzw. dass Einfriedungen in nicht blickdichter Form höchstens bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit von Lärmschutzmaßnahmen durch deren Höhe bestimmt wird und die beiden Regelungen miteinander in Widerspruch stehen können. Darüber hinaus ist auch bei Lärmschutzwänden ein entsprechender Abstand von der Landesstraße einzuhalten.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bebauungsplan-Erstellung wurde mit den Vertretern des Land Steiermarks einvernehmen hergestellt.

Ebenso war die Verkehrsplanung der Stadt Graz eingebunden. Seitens des Antragstellers hat das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P die Planungen begleitet.

Die allgemeinen Verkehrsplanerischen Grundsätze wurden an den Antragsteller weitergegeben.

Einwendung 2 (oz 0007)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen
und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz**

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 11.10.0 „Mariatroster Straße 257“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund von im GIS Steiermark dargestellten Fließpfaden von Oberflächenwässern und auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

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.“

Beantwortung:

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.

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 3 (oz 0009)

Bürger

„Durchwegung

Das Grundstück dient „seit ewigen Zeiten“ als Durchgang für die Bevölkerung des Bereiches Himmelreichweg ins Mariatrostertal. Dies auch deshalb, da der Himmelreichweg im unteren Abschnitt für Nicht-Autofahrende ungeeignet und unzumutbar ist. Nicht nur das die Straße sehr eng ist und kein Gehsteig existiert, sondern es fahren auch die Autos „mit Schwung“ (sonst ist die steile Strecke kaum bewältigbar), bei Nasse und Laub kommen Autos ins Rutschen, und der Bereich ist insgesamt sehr unübersichtlich.

Daher die Einwendung aus öffentlichem Interesse und im Interesse der Nachbarschaft: im Bebauungsplan möge ein durchgehender öffentlich benutzbarer Weg von der Mariatroster Straße zum Himmelreichweg vorgesehen werden.

Fahrradabstellplätze

Die in § 6 (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 (dem Bedarf entsprechend etwa „Je angefangene 20m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen“. Auch in anderen Bebauungsplänen, etwa 11.09.0, ist bereits eine wesentlich höhere Fahrradabstellplatzanzahl vorgesehen) Die wesentlichen Texte im Erläuterungsbericht zu § 6 (6) Fahrradabstellplätze: „sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen“ sollte in den § 6 (6) der Verordnung integriert werden um Bestandteil des Bebauungsplanes zu werden.“

Beantwortung:

Ad Durchwegung.

Es wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und der Stadt Graz getroffen, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein ca. 1,20 m breiter Schotterweg von Norden nach Süden die Durchwegung auch weiterhin sichert. Somit konnte die Durchwegung für die Bewohner und Anrainerschaft langfristig gesichert 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 11.10.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je einer Wohneinheit ein PKW-Stellplatz und je angefangenen 40 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), 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 wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Einwendung 4 (oz 0010)

Holding Graz

Abfallwirtschaft

Sturzgasse 16

8020 Graz

„Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt in offener Frist gegen den Entwurf des 11.10.0 Bebauungsplans) "Mariatroster Straße 257" folgende Einwendungen:

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

Die Abfallsammelbehälter für die Fraktionen Restmüll (gemischte Siedlungsabfälle) und biogene Siedlungsabfälle müssen auf der Liegenschaft situiert werden. Je nach Größe der Liegenschaft (Einfamilienhäuser oder Siedlungen, gewerbliche oder gemischte Nutzung) und

auch der räumlichen Platzverhältnisse können auch die anderen Fraktionen auf der Liegenschaft bereitgestellt werden. Bei großen Bauprojekten ist es jedenfalls vorgesehen, auch zum Service der Bürger und Nutzer der Liegenschaft, alle Abfallfraktionen auf der Liegenschaft bereitzustellen. Dies ist auch im Sinne der Stadtentwicklung, um allgemeine Sammelstellen auf öffentlichem Gut zu reduzieren.

Die Grundsätze der abfallwirtschaftlichen Aufgaben einer Kommune sind im Steiermärkischen Abfallwirtschaftsgesetz 2004 geregelt. Diese umfassen im Wesentlichen die getrennt zu erfassenden Abfallarten §4 Abs.4, die Organisation der Abfuhr §7 sowie die Aufstellung und Benützung der Abfallsammelbehälter §10.

In der Grazer Abfuhrordnung 2006 sind dazu die Details geregelt.

Aus dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann. Im Bebauungsplan sind derzeit keine Flächen für Abfallsammelbehälter vorgesehen. Ob bzw. wo die Müllräume auch in den Gebäuden geplant sind, ist natürlich aus dem vorliegenden Bebauungsplan nicht herauszulesen. Sollte dies der Fall sein, ist die Erreichbarkeit (Hanglage, Wendehammer, Rückfahrstrecke Kurvenradien) mit einem Abfallsammelfahrzeug gem. der Grazer Abfuhrordnung 2006 einzuplanen.

Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeit ungeklärten Zufahrtsmöglichkeit sowie der Nichtbekannten Lage der Müllräume keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.

Informativ darf noch ergänzt werden, dass die städtische Abfuhr ab nächstem Jahr neue platzsparende Unterflurbehälter mit bis zfl 6 m³ Fassungsvermögen anbietet. Dieses System soll sowohl die Anzahl der Behälter pro Abfallart als auch die Anzahl der Entleerungen wesentlich reduzieren.“

Beantwortung:

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

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

Der Stadtplanung ist bekannt, dass der Bauwerber bereits im Juli mit der Holding Graz – Abfallwirtschaft mehrmals Kontakt hatte und bereit die Zufahrten, sowie die Lage der Müllplätze fixiert hat. Ebenso wurde die Anzahl der Abfall-Tonnen bzw. deren Platzbedarf in der Planung berücksichtigt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 11.10.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 257“ hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde eine Nord-Süd-Durchwegung für Fußgänger entlang der westlichen Grundstücksgrenze eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiete (Nr. XI.05 und XI.06) 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) 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 der geordneten Verbringung von Oberflächen- und Hangwässer wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch eine teilweise Freihaltung entlang der Mariatroster Straße berücksichtigt. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

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) wurde in enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und

den zuständigen Stellen des Land Steiermark erarbeitet. Seitens des Antragsteller war das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P eingebunden.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zu den Gebäuden und Regelungen zur Parkierung (§6 der Verordnung) erfüllt.

Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans ist mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

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 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 11.10.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 257“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse die Aufschließungsgebiete (Nr. XI.05 und XI.06):
 - Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz,
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur),
 - die Pflicht zu Erstellung eines Bebauungsplans

Die Aufschließungsgebiete (Nr. XI.05 und XI.06) bleiben in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

3. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
4. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer aufrecht.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

(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.....12.12.2018.....

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 13.12.2018

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Mai 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 abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat XI. - Mariatrost wured gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 11.10.0 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	2018-11-29T12:32:21+01:00
	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	2018-12-03T08:12:15+01:00
	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	2018-12-06T13:44:38+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A 14-017816/2015/0012

11.10.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße 257“

XI.Bez., KG Wenisbuch

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13.12.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.10.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 257“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 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

offene Bebauung

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Es sind zwei Bauplätze mit der Bezeichnung A und B im Plan festgelegt.
- (2) Bebauungsgrad: höchstens: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 2,20 m über die Baugrenzlinie vortreten.

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

- (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. 10,50 m
4 G	Max. 13,40 m

- (2) Das natürliche Gelände wird gemäß der gemäß Luftbildauswertung GZ: A10/6: 017729/2015 Stadt Graz, Stadtvermessung festgelegt.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze dürfen am Bauplatz A, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) errichtet werden.
Die PKW-Abstellplätze dürfen am Bauplatz B, in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) errichtet werden.
- (2) Je Wohneinheit ist 1 PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (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 gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,4 begrenzt.
- (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) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (12) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 8 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.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **29. Dezember 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.: A 14-017816/2015/0012

„11.10.0 Bebauungsplan

„Matriatroster Straße 257“

XI. Bez., KG Wenisbuch

Bearbeiter: DIⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 13.12.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft 277/2, KG Stadt Wenisbuch haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 7.404 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt der südliche Teil der Liegenschaft im „Aufschließungsgebiet XI.06 - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und der nördliche Teil der Liegenschaft „Aufschließungsgebiet XI.05 – 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 im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Architekturbüro Univ. Prof. Architekt. DI Dr. techn. Hansjörg Tschom

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.06.2018 über die beabsichtigte Auflage des 11.10.0 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 27.06.2018.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28. Juni bis zum 20. September 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 04. Juli 2018, im Hotel Stoisser stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2018 bis 20. September 2018 langten 4 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 11.10.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 257“ hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde eine Nord-Süd-Durchwegung für Fußgänger entlang der westlichen Grundstücksgrenze eingetragen.

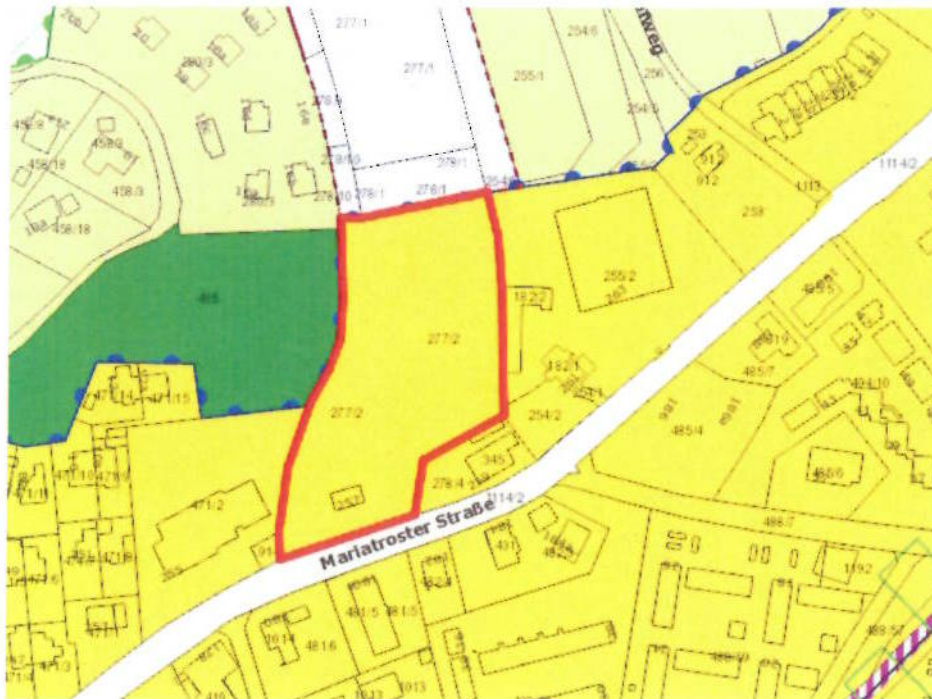
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).



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

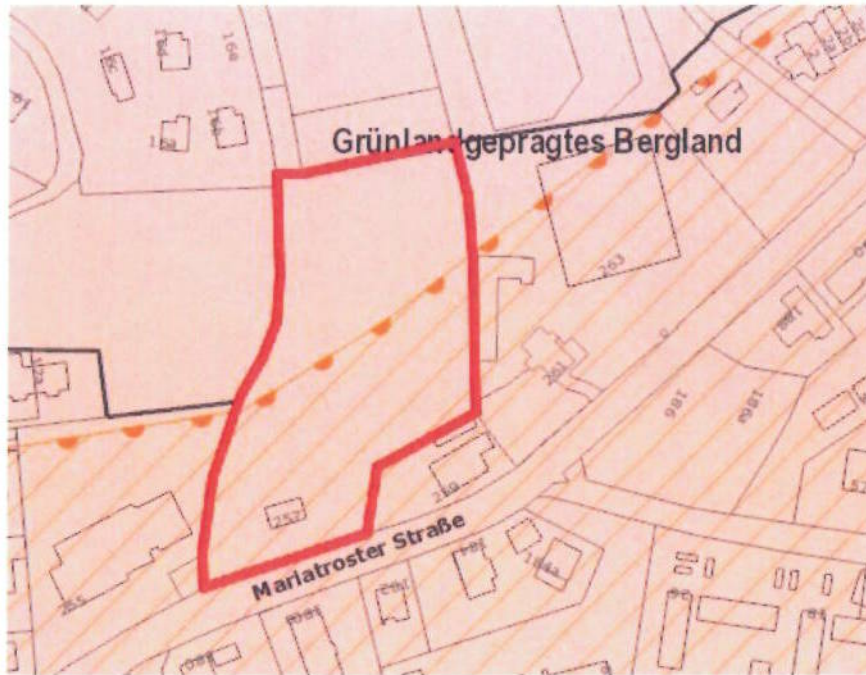
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

§ 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)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt von Graz
Teilweise Lage in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Entlang der westlichen und südlichen Grundgrenze verläuft ein Erdkabel, 20 KV.
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Südliche Bereich:

Bereichstyp §4 Abs. 3 „Straßenrandbebauung“

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

Festlegungen zum Bereichstyp:

Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt

Lage zur Straße: straßenraumbildend, 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 straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Nördlicher Bereich:

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

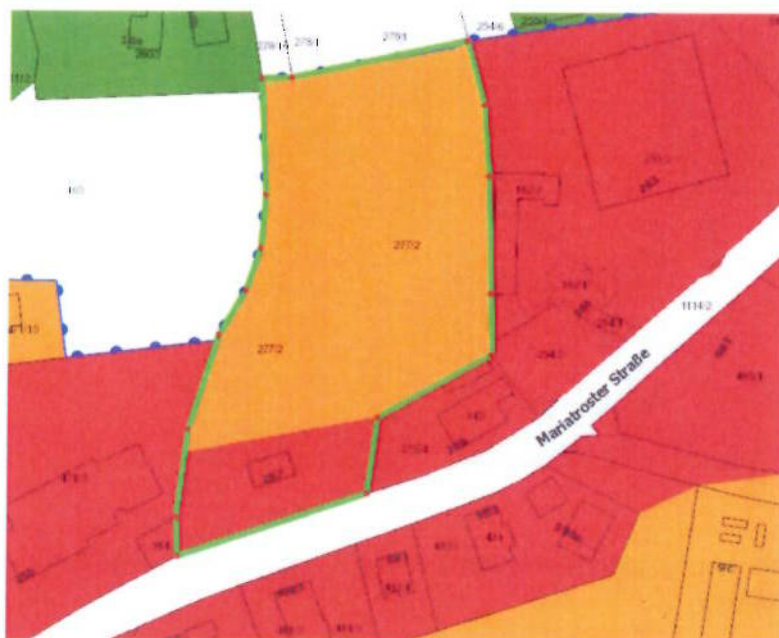
Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend

Festlegungen zum Bereichstyp:

Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend

Parkierung: Tiefgarage im (Neubau) 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



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

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 17: Mariatroster Tal

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

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

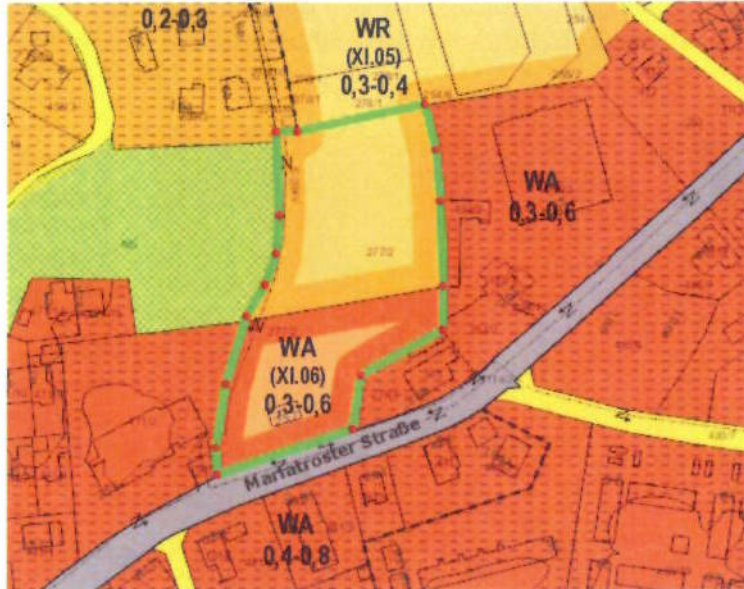
Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt der südliche Teil der Liegenschaft im „Aufschließungsgebiet XI.06- Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und der nördliche Teil der Liegenschaft „Aufschließungsgebiet XI.05 – 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



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht
- 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

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

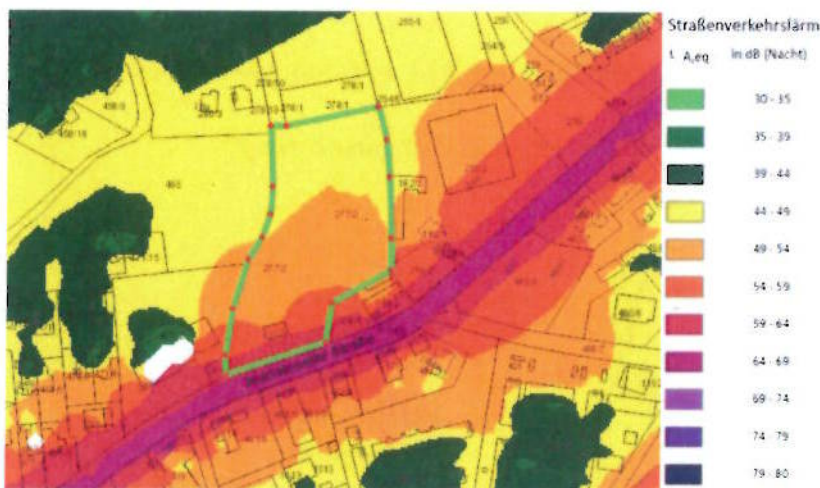
Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

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

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

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
 - Schlecht sickerfähiger Boden

Stadtklimaanalyse:

Klimatop-Karte:

„Seitentälerbereiche mit kalten Seitentälern und Abschnitten, Überschuss – Südhänge mit Überwärmung“



Stadtclimanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Die rote Ellipse
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

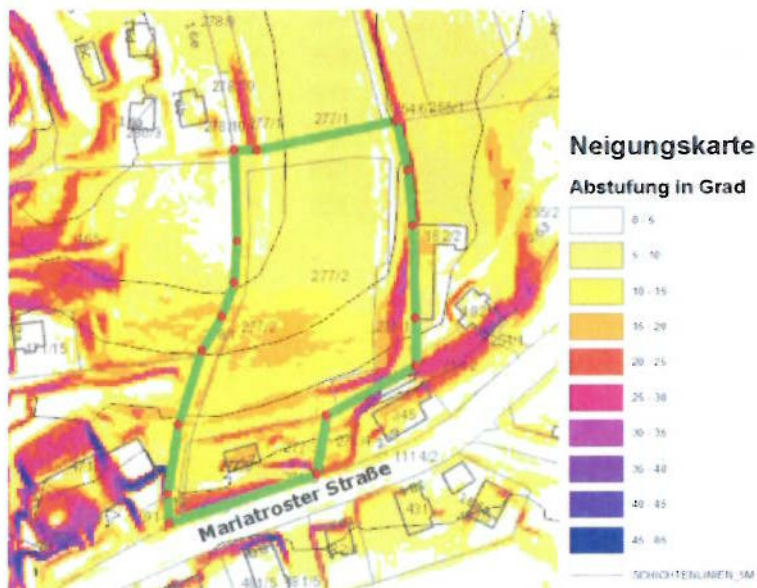
Klimatische Besonderheit:

„kleine Seitentaler und Hangmulden, Kaltluftabfluss, mit stagnierender Kaltluft durch Kaltluftstau“

Planerische Empfehlung:

„lufthygienisch sanieren, lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung“

Neigungskarte:



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

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m vom Ortszentrum Maria Trost entfernt, nördlich der Mariatroster Straße (B 72 Weizer – Bundesstraß).



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

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage (ca. 200 m Luftlinie) zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Gaststätten, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Straßenbahnlinie 1 (Kategorie 1-innerstädtische Bedienqualität) als sehr gut anzusehen.

An der Mariatroster Straße überwiegt die gewerbliche Nutzung mit Lebensmittelhändlern, Ärzten und anderen Einrichtungen, aber auch Geschoßwohnbebauung. In der zweiten Reihe, an den Hängen der Platte überwiegt die Einfamilienhausbebauung mit meist lockerem Bestand und intensiver Durchgrünung.

Auf den gut durchgrüneten Liegenschaften im Gebietsbereich befinden sich 1- bis 3-geschossige Gebäude in offener und gekuppelter Bebauung. Die Bebauungsstruktur wird einerseits von historischen, 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern aber auch von der massiven Bautätigkeit nach 1945 bis heute auch in Form von Gewerbe- und Wohnbauten geprägt.

Die Einfriedungen im Umfeld des Bauplatzes sind in Form von Gitter-, Maschendraht- und Holzlattenzäunen ausgebildet und haben eine Höhe von ca. 1,60 m. Hinter diesen sind vielfach Hecken gepflanzt, die dem Straßenraum ein entsprechendes grünes Erscheinungsbild verleihen.

Die Dachformen der Umgebung sind sehr heterogen ausgeformt und reichen vom Sattel-, Walm- und Zeltdach bis hin zu Flach- und flachgeneigten Dächern. Entsprechend unregelmäßig

sind auch die Firstrichtungen. Auch die Dachneigungen reichen von ca. 45° bei Satteldächern bis zu entsprechend geringen Neigungen bei Flachdächern.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung teilweise stark geneigt. Das Gelände steigt von der Mariatroster Straße an.

Das Bestandsgebäude wird abgebrochen. Die restliche Liegenschaft ist unbebaut.

Ein Baumbestand ist nicht vorhanden.

- **Infrastruktur**

Das Stadtteilzentrum Mariatrost mit den für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen liegt in etwa 200m Entfernung. Entlang der Mariatroster Straße sind diverse Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- **Erschließung/Verkehr**

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

Die Straßenbahnlinie 1 verfügt über die Kategorie 1 der Bedienqualität.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz auf dem Grundstück Gdst. Nr. 277/2 KG. 63127 Wenisbuch zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.“

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiete (Nr. XI.05 und XI.06) 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) 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 der geordneten Verbringung von Oberflächen- und Hangwässer wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch eine teilweise Freihaltung entlang der Mariatroster Straße berücksichtigt. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

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) wurde in enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und den zuständigen Stellen des Land Steiermark erarbeitet. Seitens des Antragsteller war das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P eingebunden.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zu den Gebäuden und Regelungen zur Parkierung (§6 der Verordnung) erfüllt.

Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans ist mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 und 8 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen Bebauung für beide Bauplätze.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad

Es sind zwei Bauplätze mit der Bezeichnung A und B festgelegt.

Der Bebauungsgrad wurde mit 0,4 festgelegt.

Zu § 4 Baugrenzl意思

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl意思 festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzl意思 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.

Balkone dürfen 2,20 m über die Baugrenzlinien hervortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (3G und 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Das Penthouse muss um 2,00 m vom Dachsaum zurückgesetzt werden.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände. (siehe Luftbildauswertung GZ: A10/6: 017729/2015).

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.

Sonstiges (siehe dazu § 8 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.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die Mariatroster Straße.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §6 (1-5))

Die PKW-Abstellplätze dürfen am Bauplatz A, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) errichtet werden.

Die PKW-Abstellplätze dürfen am Bauplatz B, in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) errichtet werden.

Je Wohneinheit ist 1 PKW-Stellplatz vorzusehen.

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 § 6 (6-7) Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 40 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Durchwegung

Eine Nord-Süd-Durchwegung wurde entlang der westlichen Grundstücksgrenze vertraglich als Servitutsweg für Fußgänger gesichert. Der Weg wird eine Breite von ca. 1,90 m haben und geschottert sein.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Zu § 7 (3) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wurde mit maximal 0,4 festgelegt.

Zu § 7 (4-8) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Gestaltungskonzept 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.

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 § 7 (9) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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

Zu § 7 (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 Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 11.10.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-12-03T08:12:17+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 8/4 – 121467/2018
Bebauungsplan 11.10.0
Mariatroster Straße 257
Gdst. Nr. 277/2, KG 63127 Wenisbuch
Erwerb einer Dienstbarkeit der Duldung des Gehens
zugunsten der Stadt Graz

PRÄAMBEL

Die **ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.** ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1362, bestehend aus dem Gdst. Nr. 277/2 im Ausmaß von derzeit 5.445 m². Die Grundeigentümerin ersuchte um Erstellung eines Bebauungsplanes. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der südliche Teil der Liegenschaft im Aufschließungsgebiet XI.06 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 und der nördliche Teil im Aufschließungsgebiet XI.05 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4. Das Planungsgebiet weist eine Größe von rund 11.787 m² auf. Die Bebauungsplanwerberin erklärte sich bereit, der Stadt Graz entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Dienstbarkeit der Duldung des Gehens einzuräumen.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8011 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8011 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der **ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 56079w)**

mit der Geschäftsanschrift Theodor- Körner- Straße 120, 8010 Graz, im Folgenden kurz „**ENW**“ genannt,

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während ENW nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 11.10.0 Bebauungsplanes „Mariatroster Straße 257“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die Dienstbarkeitsfläche ist in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes vom November 2018, A 14-017816/2015 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

2) Grundbuchsauszug Stand 07.12.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63127 Wenisbuch EINLAGEZAHL
 1362
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte FZ 8100/2018
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
277/2	G	Landw(10)	(* 5445)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2

 4 a 13806/2015 Kaufvertrag 2015-01-22, Nachtrag zum Kaufvertrag 2015-04-17

Zuschreibung Gst 277/2 aus EZ 115
 5 a 10515/1995 32288/1997 13806/2015 7490/2018 Grunddienstbarkeit
 Genen,
 Fahren für Gst 277/2 an Tifl Gst 280/3
 b 13806/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragungen) aus EZ 115
 7 a gelöscht

***** B

 1 ANTEIL: 1/1
 ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. (FN 56079w)
 ADR: Theodor-Körner-Straße 120, Graz 8010
 g 13805/2015 IM RANG 6374/2015 Kaufvertrag 2015-01-22, Nachtrag zum Kaufvertrag 2015-04-17 Eigentumsrecht

***** C

 3 a 4633/1990 10516/1995 11198/1996 32288/1997 13806/2015 7490/2018
 DIENSTBARKEIT Verlegung Kanal- und Wasserleitung
 gem Pkt. 7. Dienstbarkeitsvertrag 1989-04-28

- auf Gst 277/2 für Gst 280/3
- b 13806/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 115
- 4 a 10515/1995 13806/2015 7490/2018
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Verlegung und Betrieb von Gas-, Wasser-, Strom-, Kanal-, Telefon- und Telekabelleitungen gem Pkt 3 A Urkunde 1995-04-19 über Gst 277/2 für Gst 280/3
- b 13806/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 115
- 5 a 15175/1995 13806/2015 7490/2018
DIENSTBARKEIT Duldung, Führung und Betrieb einer unterirdischen Erdgasleitung und Erdgasregelstation gem Urkunde 1995-06-12 bez Gst 277/2 für Grazer Stadtwerke Aktiengesellschaft
- b 13806/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 115
- 6 a 2209/2016 7490/2018
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Ausgestaltung, der Instandhaltung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Überprüfung, der Erneuerung und des Betriebes eines Abwasserkanals und von Versorgungsleitungen aller Art (insbesondere für elektrische Energie, Wärmeenergie, Wasser, Telefon, Telekabel)
auf Gst 277/2 für Gst 277/1 278/1
- 7 a 2209/2016 7490/2018
DIENSTBARKEIT der Duldung des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art ohne jegliche Einschränkungen von der Mariatroster Straße
über Gst 277/2 für Gst 277/1 278/1
- 8 a 2209/2016 7490/2018
DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes, der Ausgestaltung, der Instandhaltung, der Instandsetzung, des Umbaus, der Überprüfung, der Erneuerung und des Betriebes eines Zufahrtsweges
auf Gst 277/2 für Gst 277/1 278/1

***** HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR
1,66

3) Eigentumsverhältnisse

ENW ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1362, bestehend einzig aus dem Gdst. Nr. 277/2 im Ausmaß von derzeit 5.445 m², KG 63127 Wenisbuch.

4) Vertragsgegenstand

Dienstbarkeit der Duldung des Gehens zugunsten der Stadt Graz

Die Parteien kommen überein, dass im Bebauungsplangebiet eine fußläufige Durchwegung vorgesehen ist. Diese Durchwegung ist in der Planbeilage an der

westlichen Grundstücksgrenze gelb punktiert dargestellt. ENW erklärt sich einverstanden, dass diese Durchwegung auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann und räumt der Stadt Graz eine Dienstbarkeit der Duldung des Gehens zugunsten der Stadt Graz ein.

Festgehalten wird, dass diese Durchwegung in der Natur als „Trampelpfad“ bereits existiert. ENW verpflichtet sich diesen Weg auf ihre Kosten als Schotterweg in einer Breite von 1,2 m herzustellen.

5) Allgemeine Bestimmungen

- a. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt auf immerwährende Zeiten und unentgeltlich.
- b. Eine allfällige Verbücherung dieser Dienstbarkeit wird von der Stadt Graz veranlasst.
- c. Festgestellt wird, dass der Termin für die Inanspruchnahme der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit noch nicht feststeht, zwischen den Vertragsparteien wird ausdrücklich und rechtsverbindlich vereinbart, dass für die Einräumung der Dienstbarkeit die Verjährungsfrist gemäß § 1488 ABGB von der Grundeigentümerin und deren Rechtsnachfolgern nicht geltend gemacht wird.
- d. Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. Die Dienstbarkeitsgeberin verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- e. Die Rechte aus diesem Vertrag sind unter äußerst möglicher Schonung der belasteten Liegenschaft und unter Wahrung der Rechte der jeweils anderen Vertragspartei auszuüben.
- f. Ein allfälliger grundbuchsfähiger Dienstbarkeitsvertrag, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat, wird von und auf Kosten der Stadt Graz errichtet und ist von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- g. Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- h. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.

- i. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- j. Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- k. Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- l. Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- m. Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. Die Dienstbarkeitsgeberin erhält eine Kopie.

Graz, am

.....
 Für die Stadt Graz
 Für die Abteilung für Immobilien

Graz, am

10.12.2018



ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m. b. H.
 Theodor-Körner-Strasse 20 8010 Graz

.....
 Für die
 ENW Gemeinnützige
 Wohnungsgesellschaft m.b.H.

11.10.0 BEBAUUNGSPLAN "MARIATROSTERSTRASSE 257"

AKL 01/2016/2015

Abgrenzung des Zulässigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

Reines Wohngebiet

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsfläche

Allgemeines Wohngebiet

Mindest- und Maximalwert der bebauungsfähigen Fläche zwischen unternehmischen Baublockplänen

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §43

Baugrundsätze

Bauplatzgrenze

max. Geschosshöhe

Festplatz (ungefähre Lage)

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

Freifläche

DARSTELLUNG DER BESTANDSBEDECKUNG

Gebäudebestands (Kataster) mit Hausnummer

Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUMLI

Bestandsbäume (Luftbildauswertung)

Baum- bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsbereiches

Baum- bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsbereiches

STÄDTEDBAULICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungsbereiches ca. 7.401 m²

Maßstab: 1:1.000

11.10.0 BEBAUUNGSPLAN "MARIATROSTERSTRASSE 257"

AKL 01/2016/2015

Datum: November 2018

Technische Bearbeitung: Dr. Elisabeth MAHLE

Digitale Bearbeitung: Armin LANGS

Digitalbearbeitung

AUFLAGE: VON

BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM

RECHTSMITTELMAN AB

PLANLAGE (Kataster- und Luftbildauswertung) / Maßstab: 1:1.000



11.10.0 BEBAUUNGSPLAN "MARIATROSTERSTRASSE 257"

A14_017816/2015

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

Reines Wohngebiet

WR (plan)

0,3 - 0,4

WA (plan)

0,3 - 0,6

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

Baugrenzlinie

Bauplatzgrenze

max. Geschosßanzahl

Parkplatz (ungefähre Lage)

Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)

Bauplatzbezeichnung

Servitutsweg (ungefähre Lage)

Straßenfluchtlinie

Verkehrsfläche

Freifläche

Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)

Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)

Verkehrsflächen

Freiflächen

Bebauung

Gebäudebestand (kataster) mit Hausnummer

Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBAÜME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddarstellung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 7.404 m²

Maßstab: 1:1.000

11.10.0 BEBAUUNGSPLAN "MARIATROSTERSTRASSE 257"

A14_017816/2015

Datum: November 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

Digitale Bearbeitung:

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt



FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Elisabeth MAHR

DI Bernhard INNINGER

