

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn: GR DI TOPF

GZ: A 14-018630/2018

Graz, 14.11.2019

## 08.27.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Hauptstraße 185“

VIII. Bez., KG Messendorf

### Beschluss

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

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

### 1. Ausgangslage

Mit Antrag vom März 2018 wurde das Stadtplanungsamt von der Fa. C&P Bauträger GmbH, Brauquartier 2, 8055 Graz, als Eigentümerin von Liegenschaften im Bereich der St.-Peter-Hauptstraße 185 ersucht, einen Bebauungsplan zu erstellen.

Es soll auf einer Teilfläche im Ausmaß von 4.437 m<sup>2</sup> eine kleinere Wohnanlage mit insgesamt 50 Wohneinheiten und einer Tiefgarage errichtet werden.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Areal in einem Aufschließungsgebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Aufschließungsgebiet VIII.31, welches östlich der St.-Peter Hauptstraße liegt und laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 7.604 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idF. als „Wohngebiet mittlerer Dichte und Wohngebiet mittlerer Dichte-Potential“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet VIII.31 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der 08.27.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 185“ wurde Mitte Oktober 2019 den Grundeigentümern im Planungsgebiet und den grundbücherlichen Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörungszeitraum ca. 14 Tage) übermittelt. Auch wurde der Bebauungsplan an die für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, an diverse Landes- und Magistratsdienststellen und an diverse Leitungsträger übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan-Entwurf während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## 3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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

### **Einwendung 1:** Anrainerin St.-Peter-Hauptstraße 187

- 1.) *Aufgrund der Hanglage wird durch die 3-geschossige Bauweise (11,0 m Höhe) das Ortsbild gestört. Die angrenzenden, tiefer gelegenen Objekte sind alle nur maximal 2-geschossig.*
- 2.) *Die Entwässerung beim Bauplatz stellt ein Problem dar (Oberflächenentwässerung, zahlreiche Quellen am Grundstück). Es ist zu befürchten, dass durch die Bauarbeiten die Entwässerung in Unordnung gebracht wird und es zu Überflutungen und Hangrutschungen kommen könnte. Die Errichtung einer Stützmauer ist daher vordringlich.*

### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Die geplante Bebauung auf dem Bauplatz „A“ ist nur in zwei Punkten maximal 11,00 m hoch (dies talseitig inkl. der Attika der geplanten begrünten Flachdächer), ansonsten maximal 9,80 m und teilweise auch deutlich niedriger. Es ist ein 3-geschossiges Erscheinungsbild (teilweise auch 2-geschossig) mit Flachdächern gegeben. Die Traufhöhen (=Attikahöhen) stellen bei Gebäuden mit Flachdächern zugleich die höchsten Stellen der Gebäude dar. Gebäude mit Satteldächern hingegen weisen mit ihren Firsthöhen meist größere Gesamthöhen (als 11,00 m) auf, auch wenn sie nur 2 1/2-geschossig gegeben sind. Es muss auch festgehalten werden, dass auch das Bestandgebäude St.-Peter-Hauptstraße 185 (Bauplatz „B“) im Bestand mit ca. 12,20 m Traufhöhe und ca. 14,20 m Firsthöhe deutlich höher als die aufgezeigten 11,00 m gegeben ist.

Ad 2.) Ein Nachweis über die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer hat in dem einem Bebauungsplan-Verfahren nachgeschalteten Bauverfahren zu erfolgen. Es wird jedoch festgestellt, dass ein geotechnisches Gutachten mit einer Aussage für eine entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer (Retention, Sickeranlagen und gedrosselte Ausleitung) im Akt vorliegt. Zudem liegt eine Zustimmung der Holding Graz, Wasserwirt-

schaft, für eine Einleitung von Niederschlagswässern in den Regenwasserkanal in der St.-Peter-Hauptstraße, im Akt vor. Es wird auch aufgezeigt, dass das Gebiet gemäß der Fließpfad-Karte vom Stadtgebiet Graz von keinen Fließpfaden betroffen ist. Durch die Anlage einer Tiefgarage wird auch die Fundamentierung der Bebauung am Bauplatz „B“ gestärkt. Detailfragen sind in den jeweiligen Bauverfahren zu klären.

#### **Einwendung 2: Anrainer St.-Peter-Hauptstraße 189**

*Es soll unbedingt von der Zustimmung der Holding Graz, Wasserwirtschaft, Gebrauch gemacht werden, damit die Einleitung der Niederschlags- und Hangwässer in den Regenwasserkanal erfolgt. Weiters wird gefordert, dass während der Bauzeit sichergestellt ist, dass keine Oberflächen- und Hangwässer auf Grundstück Nr. 29 eindringen.*

#### **Einwendungserledigung:**

Ein Nachweis über die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer hat in dem einem Bebauungsplan-Verfahren nachgeschalteten Bauverfahren zu erfolgen. Es wird jedoch festgestellt, dass ein geotechnisches Gutachten mit einer Aussage für eine entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer (Retention, Sickeranlagen und gedrosselte Ausleitung) im Akt vorliegt. Zudem liegt eine Zustimmung der Holding Graz, Wasserwirtschaft, für eine Einleitung von Niederschlagswässern in den Regenwasserkanal in der St.-Peter-Hauptstraße, im Akt vor. Es wird auch aufgezeigt, dass das Gebiet gemäß der Fließpfad-Karte vom Stadtgebiet Graz von keinen Fließpfaden betroffen ist. Detailfragen sind in den jeweiligen Bauverfahren zu klären. Dort ist auch zu klären, dass die Oberflächen- und Hangwässer während der Bauzeit geordnet verbracht werden und nicht die Nachbarschaft „belasten“.

#### **Stellungnahme 1: Stadt Graz -Straßenamt**

1. *Bei der Anlage der Baumbepflanzungen im Bereich der Zufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten.*
2. *Anfallende Oberflächen- und Hangwässer sind auf Privatgrund zu verbringen.*
3. *Wer nutzt den Servitutsweg?*

#### **Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Die Sichtfelder werden dadurch, dass die straßennahen Bäume in von der Straße zurückgesetzten Baumscheiben angeordnet sind, freigehalten.

Ad 2.) Dies ist so geplant.

Ad 3.) Der Servitutsweg im Norden dient ausschließlich der Zufahrt zu einer dortigen Wiese (=“Freiland“) um diese bewirtschaften zu können. Eine Bebauung ist dort ausgeschlossen.

#### **Stellungnahme 2: Sammelstellungnahme: Energie Graz, Stromnetz Graz, Bereich Erdgas, Bereich Fernwärme, Straßenbeleuchtung**

*Keine Einwände – jedoch Hinweis, das eine Versorgung mit Fernwärme im Gebiet jederzeit möglich ist - das Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 185 ist bereits mit Fernwärme versorgt.*

#### **Einwendungserledigung:**

Dieser Hinweis wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

**Stellungnahme 3:** Amt der Stmk. Landesregierung – Verkehr und Landeshochbau (Dr. Autengruber)

1. *Einer richtungsgebundenen Zufahrt wurde seitens des Landesstraßenverwaltung bereits zugestimmt – kein Einwand; das notwendige Abbiegeverbot muss erwirkt werden.*
2. *Anlagen der Landesstraße dürfen für die Oberflächenentwässerung nicht in Anspruch genommen werden.*

**Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Dies wird im weiteren Baufortschritt (Bauverfahren, Zufahrtsbewilligung) erfolgen.

Ad 2.) Dies ist nicht geplant – ein Projekt zur Verbringung der Oberflächenwässer wird im Bauverfahren eingereicht.

**Stellungnahme 4:** Stadt Graz – Abteilung für Grünraum und Gewässer

1. *Der Parkplatz an der St.-Peter-Hauptstraße ist zu gliedern (alle 5 Parkplätze ein Baum).*
2. *Die letzten beiden Bäume der Baumreihe im östlichen Eckbereich des Bauplatzes „A“ sind zu verschieben - zu nahe an der Tiefgarage.*
3. *Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen (Vegetationsschicht mindestens 0,7 m Höhe, bei Baumpflanzungen punktuell auch höher).*
4. *Dachbegrünungen sind bei Flachdächern mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm umzusetzen.*

**Einwendungserledigung:**

Ad 1.) Dies ist beim Planwerk weitgehendst berücksichtigt. Es wird jedoch aufgezeigt, dass der Parkplatz am Bauplatz „B“ zu einem großen Teil schon als Bestand gegeben und bewilligt ist.

Ad 2.) Dies wurde im Planwerk gemäß der Einwendung geändert.

Ad 3.) Dies ist in der Verordnung im § 8 Abs 7 sinngemäß geregelt.

Ad 4.) Dies ist in der Verordnung im § 5 Abs 4 und 5 sinngemäß geregelt.

**4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf im folgenden Punkten weiterentwickelt:

- Planwerk:  
Zwei Bemaßungskoten wurden ergänzt.  
Zwei Bäume im Osten wurden in ihrer Lage verschoben.

- Erläuterungsbericht:  
Eine Begründung für die Abstandsunterschreitungen (im Inneren des Bebauungsplan-Gebietes) wurde ergänzt. Die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Diese Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **5. Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. und zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den **A n t r a g**,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 08.27.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 185“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht,
2. die Einwendungserledigungen und
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes VIII.31:
  - *die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans*
  - *die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz*
  - *die Innere Erschließung*Das Aufschließungsgebiet (Nr. VIII.31) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:
  - *Lärmfreistellung gegen über emittierendem Straßen*
  - *Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer*aufrecht.

Der Bearbeiter:  
DI Peter Wipfler  
(elektr. unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:  
DI Bernhard Inninger  
(elektr. unterschrieben)

Der Baudirektor:  
DI Mag. Bertram Werle  
(elektr. unterschrieben)

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent:



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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....13.11.2019

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von .....GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 14.11.2019

Der/die Schriftführerin:

Bezirksrat

Dem Bezirksrat St. Peter wurde am .....2019 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 08.27.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Wipfler Peter
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-10-30T13:32:23+01:00
	<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>	2019-10-31T08:41:35+01:00
	<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>	2019-10-31T13:00:10+01:00
	<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

## Beschluss

GZ.: A 14\_018630\_2018

### **08.27.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 185“**

VIII. Bez., KG Messendorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.11.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.27.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 185“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 117/2017, in Verbindung mit §§ 8, 11 und 89 Abs 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBl. 63/2018 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

#### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

- (1) offene Bebauung
- (2) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### **§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Es werden drei Bauplätze mit folgenden Bebauungsdichten festgelegt:  
Bauplatz „A“ mit ca. 4.437 m<sup>2</sup> mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,58  
Bauplatz „B“ mit ca. 2.586 m<sup>2</sup> mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,75  
Bauplatz „C“ mit ca. 504 m<sup>2</sup> mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,36
- (2) Als Bebauungsdichte für das Gesamtareal ist maximal 0,6 zulässig.

#### **§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Hanggaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.

## **§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und teilweise die Gesamthöhen (Firsthöhen) und Dachformen eingetragen.
- (2) Am Bauplatz „A“ sind für die Gebäudeteile (GT) 1 bis 4 der Höhenbezugspunkt 371,3 m und für die Gebäudeteile (GT) 5 bis 7 der Höhenbezugspunkt 374,7 m gemäß Vermesserplan DI Wolfgang Höppl, GZ 1737-2017, festgelegt.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z. B. Stiegehäuser und Lifte.
- (5) Für extensiv begrünte Flachdächer ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen.
- (6) Für intensiv begrünte Dächer ist ein Erdaufbau von mindestens 70 cm vorzusehen (ausgenommen Wege).
- (7) Dachterrassen über den Bauteilen 5 bis 7 sind nicht zulässig.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Die maximale Tiefe der Balkone beträgt 2,00 m.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Am „Bauplatz A“ ist für Wohnnutzung je 54 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (2) 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.
- (3) Auf den anderen Bauplätzen über 800 m<sup>2</sup> sind bei Neubauten Tiefgaragen herzustellen.
- (4) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je 50 m<sup>2</sup> angefangene Büro- und Geschäftsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz witterungsgeschützt herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher frei zugänglich auszuführen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad für den Bauplatz „A“ wird mit maximal 40 Prozent festgelegt.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,00 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (6) Entlang der Südgrenze von Bauplatz „A“ ist eine dichte Bepflanzung mit Hecken durchzuführen.

### **PKW-Abstellflächen**

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken (ausgenommen Wege).

### **Geländeveränderungen**

- (8) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind nicht zulässig.

### **Sonstiges**

- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

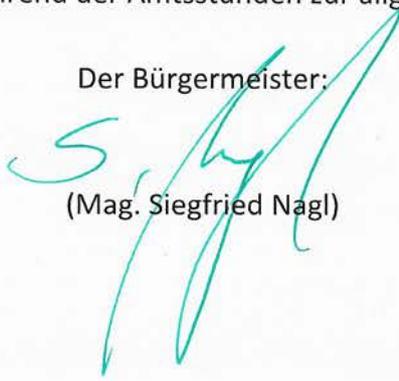
## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur auf den Gebäuden entlang der St.-Peter-Hauptstraße im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß in Form von Kleinstformat und Kleinformat laut dem Räumlichen Leitbild zulässig.
- (3) Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.11.2019 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)

A 14\_018630\_2018

Bearbeiter: DI Wipfler

**08.27.0 Bebauungsplan  
„St.-Peter-Hauptstraße 185“**

VIII. Bez., KG Messendorf

Graz, am 14.11.2019

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Mit Antrag vom März 2018 wurde das Stadtplanungsamt von der Fa. C&P Bauträger GmbH, Brauquartier 2, 8055 Graz, als Eigentümerin von Liegenschaften im Bereich der St.-Peter-Hauptstraße 185 ersucht, einen Bebauungsplan zu erstellen.

Es soll auf einer Teilfläche im Ausmaß von 4.437 m<sup>2</sup> eine kleinere Wohnanlage mit insgesamt 50 Wohneinheiten und einer Tiefgarage errichtet werden.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Areal in einem Aufschließungsgebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Aufschließungsgebiet VIII.31, welches östlich der St.-Peter Hauptstraße liegt und laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 7.604 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. als „Wohngebiet mittlerer Dichte und Wohngebiet mittlerer Dichte-Potential“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet VIII.31 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der 08.27.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 185“ wurde Mitte Oktober 2019 den Grundeigentümern im Planungsgebiet und den grundbücherlichen Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörungszeitraum ca. 14 Tage) übermittelt. Auch wurde der Bebauungsplan an die für die örtliche Rau-planung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, an diverse Landes- und Magistratsdienststellen und an diverse Leitungsträger übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan-Entwurf während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## 3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf im folgenden Punkten weiterentwickelt:

- Planwerk:  
Zwei Bemaßungskoten wurden ergänzt.  
Zwei Bäume im Osten wurden in ihrer Lage verschoben.
- Erläuterungsbericht:  
Eine Begründung für die Abstandsunterschreitungen (im Inneren des Bebauungsplan-Gebietes) wurde ergänzt. Die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Diese Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

## 4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.:  
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte (westliche Hälfte) und Wohngebiet mittlerer Dichte-Potential (östliche Hälfte)“ festgelegt.

○ Deckpläne zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Das Planungsgebiet liegt in der „Abgrenzung Kernstadt“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der St.-Peter-Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72 (St.Peter Schulzentrum – Liebenau Murpark) und 76U (St.Peter Schulzentrum – Grambach/ Hausmannstätten).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Sternäckerweg“ beträgt ca. 180 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 3 (= Städtische Bedienqualität; Intervalle von 10 – 20 Minuten).

○ Räumliches Leitbild:

Bereichstypenplan: Straßenrandbebauung

Teilraumabgrenzungen: Teilraum 23 (Autal und Messendorf)

○ 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet VIII.31 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

○ Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:

- 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

○ Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

○ Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

○ Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.

○ Karte 1 (Abwasserentsorgung): im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Kommunales Energiekonzept: Laut einer Stellungnahme der Energie Graz GmbH, Bereich Fernwärme, liegt der Bebauungsplan im Versorgungsgebiet Fernwärme; das bestehende Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 185 ist mit Fernwärme versorgt. Eine Versorgung ist über die bestehenden Leitungen in der St.-Peter-Hauptstraße jederzeit möglich.
- Karte mit Fließpfaden: nicht betroffen
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Ortszentrums von St. Peter. Es ist von dort ca. 1,2 km entfernt. Das Planungsgebiet liegt dabei direkt an der Einfahrtsstraße St.-Peter-Hauptstraße.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Nahlage zur St.-Peter-Hauptstraße, zur Waldorfschule im Westen und durch die teilweise Hanglage (Westhang mit Waldflächen) bestimmt.
- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden und Osten: Grünflächen und Waldflächen in ansteigender Hanglage

Im Süden: einige Wohngebäude

Weiter im Süden gegenüber der St.-Peter-Hauptstraße: Lebensmittelmarkt mit Parkplatz

Im Westen gegenüber der St.-Peter-Hauptstraße: ausgedehntes Areal der Waldorfschule
- Baubestand im Planungsgebiet

Im Westen entlang der St.-Peter-Hauptstraße:

  - Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 181 - 185; Eigentümerin ist auch die Fa. C&P Bauräger GmbH;  
Grundstück Nr. 22/1; Gesamtfläche 3.166 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3- bis 4-geschossigen Wohn- und Bürogebäude über einem U-förmigen Grundriss und mit flachgeneigten Satteldächern; im Norden ist ein kleines, 2 1/2-geschossiges Wohngebäude mit einem Mansarddach gegeben.

- Baubestand am neuen „Bauplatz A“ der Antragstellerin

Es ist kein Baubestand vorhanden. Das Areal der Antragstellerin ist eine unbebaute Wiese in Hanglage.

- Ausmaß des neuen Bauplatzes der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der neue Bauplatz der Antragstellerin, der „Bauplatz A“, besteht aus dem folgenden Grundstück der KG Messendorf:

- Grundstück Nr. 19

Gemäß Grundbuchsauszug vom 22.05.2019 weist es eine Fläche von 4.437 m<sup>2</sup> auf.

- Umwelteinflüsse:

Starke Emissionen durch den Verkehr sind im Westen entlang der St.-Peter-Hauptstraße gegeben. Wo eine straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Emissionen nach hinten abgeschirmt.

- Klimaanalyse:

Klimatische Besonderheiten: Hanglage im Osten, Murtalauswind-Einfluss, lokale Hangabwinde

Planerische Empfehlungen: lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung

- Topographie

Das Planungsgebiet ist im Westen flach ansteigend. Im Osten steigt das Gelände steil an.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in naher und mittlerer Entfernung an der St.Peter Hauptstraße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe im Südwesten.

Im Norden befindet sich in mittlerer Entfernung ein Kindergarten (ca. 1000 m) und die Volksschule St. Peter im Ortszentrumsbereich von St. Peter. Die Freie Waldorfschule Graz befindet sich direkt gegenüber der St.-Peter-Hauptstraße.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt direkt an der St. Peter Hauptstraße.

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der St.-Peter-Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72 (St.Peter Schulzentrum – Liebenau Murpark) und 76U (St.Peter Schulzentrum – Grambach/Hausmannstätten).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Sternäckerweg“ beträgt ca. 180 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 3 (= Städtische Bedienqualität; Intervalle von 10 – 20 Minuten).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Gemäß Schreiben der Holding Graz, Wasserwirtschaft vom 29.10.2018, sind Schmutzwässer in den Mischwasser-Kanal in der St.-Peter-Hauptstraße zu entsorgen, Regenwässer sind gedrosselt in den Regenwasser-Kanal in der St.-Peter-Hauptstraße zu entsorgen.

Die Ausbildung der Dächer der neuen Bebauung als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Laut einer Stellungnahme der Energie Graz GmbH, Bereich Fernwärme, liegt der Bebauungsplan im Versorgungsgebiet Fernwärme; das bestehende Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 185 ist mit Fernwärme versorgt. Eine Versorgung ist über die bestehenden Leitungen in der St.-Peter-Hauptstraße jederzeit möglich.

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.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

### a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück Nr. 19 der KG Messendorf mit einer Gesamtnettofläche von 4.437 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 0,58.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde ein ausführliches Gestaltungskonzept von der Antragstellerin, welche dazu drei Architekturbüros Konzepte ausarbeiten ließ und das überzeugendste in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ausgewählt hat, vorgelegt. Dieses Gestaltungskonzept der Grazer Architekten, Scherr und Fürnschuss Ziviltechniker GmbH, wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und gemeinsam weiterentwickelt. Das Bebauungskonzept zeigt 50 Wohneinheiten.

Neben dem Bebauungsplan ist die Planung später auch vom Gestaltungsbeirat der Stadt Graz zu begutachten, da die neu geplante Bruttogeschoßfläche am Bauplatz mehr als 2.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Baugrenzlinien und die Höhenwerte festgelegt.

Die Gebäude können innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte am Bauplatz ist jedoch nicht zulässig. Abstandsunterschreitungen im Inneren des Planungsgebietes sind zulässig, damit die Gebäude untereinander auch enger stehen können. Dies ist dem kleinteiligen Bebauungskonzept, welches gestaffelte Gebäudeteile zeigt, geschuldet. Die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin eine im Wesentlichen 3-geschossige Wohnbebauung. Über einer gemeinsamen Tiefgarage bzw. Hanggarage (dort gibt es auch den Müllraum und die Kellerabteile) mit Haupteinfahrt im Nordwesten werden drei Gebäude mit jeweils extensiv begrünten Flachdächern errichtet.

Infolge der Hanglage des Bauplatzes tritt die Tiefgarage im Osten aus dem Gelände heraus (Hanggarage) und kann die Decke der Tiefgarage teilweise für Dachgärten genutzt werden. Diverse Gehwege, Stiegenanlagen und Hauszugänge sowie platzartige Situationen gliedern die Anlage in ihrer grundrisslichen Anordnung. Da die Anlage durchgrünt und im Inneren autofrei gehalten werden soll, werden – neben den Gründächern - zahlreiche Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen getätigt. Die Anlage ist gut in den Hang eingepasst und zeigt sich mit 3 Geschossen und teilweise auch nur 2 Geschossen eher niedrig und gut der örtlichen Situation entsprechend.

In ihrer Außengestaltung zeigen die Fassaden der Anlage große Fenster- und Fenstertür-Flächen, zahlreiche Balkone und zahlreiche Terrassen sowie Privatgärten. Die Gebäude sind teilweise U-förmig ausgebildet und in ihrer Höhenentwicklung abgestaffelt. Es entsteht in Summe eine kleinteilige Gliederung der Anlage. Dies wird auch dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,6 gerecht.

**b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan (Grundstück Nr. 22/1):**

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen im Sinne des dortig vorhandenen Baubestandes festgelegt.

Die Gebäude können innerhalb der Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Dabei wird für den Bauplatz „B“ von ca. 2.586 m<sup>2</sup> (bestehendes U-förmiges Gebäude) eine Bebauungsdichte von maximal 0,75 festgelegt. Dies entspricht dem Bestandsgebäude.

Für den Bauplatz „C“ von ca. 504 m<sup>2</sup> (bestehendes, älteres Einfamilienhaus) wird eine Bebauungsdichte von maximal 0,36 festgelegt. Hier kann das bestehende Gebäude geringfügig erweitert werden oder ein neues, kleineres Gebäude errichtet werden. Abschließend wird festgeschrieben, dass als Bebauungsdichte für das Gesamtareal maximal 0,6 zulässig ist. (Anm.: Die Bebauungsdichten auf den drei Bauplätzen wurden einzeln festgelegt, um eine abwechslungsreichere Bebauung unter Einbeziehung der Bestandsgebäude St.-Peter-Hauptstraße 181 und 185 zu erreichen).

Werbeeinrichtungen können im straßennahen Bauplatz in Form von Kleinstformaten oder Kleinformaten auf den Gebäuden hergestellt werden. Dabei sind gemäß Räumlichem Leitbild unter Kleinstformat Werbeflächen bis 0,5 m<sup>2</sup> Größe, unter Kleinformat Werbeflächen von 0,5 bis 5,0 m<sup>2</sup> Größe zu verstehen.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

**a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:**

Bezüglich der bestehenden Zufahrt wurde das Baukonzept von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Es wurden auch Gespräche mit der Landesstraßenverwaltung (die St.-Peter-Hauptstraße ist eine Landesstraße) bezüglich der Zufahrt getätigt.

Abschließend wurde vom Antragsteller die Zufahrtsbewilligung für die angesuchten Grundstücke und ihre Nutzungen, ausgestellt vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, GZ: ABT16-75684/2019-2, in den Akt eingebracht.

Für die neue Bebauung wird eine Tiefgarage bzw. Hanggarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt im Nordwesten von der St. Peter Hauptstraße aus über die bestehende Zufahrt. Es sind laut jetzigem Planungsstand 38 Pkw-Abstellplätze geplant. Parkplätze im Inneren der Anlage sind nicht zulässig. Zahlreiche Fahrradabstellplätze sind herzustellen.

**b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan (Grundstück Nr. 22/1):**

Hier ist im Bestand im Nordwesten die gemeinsame Zufahrt für das Bebauungsplan-Gebiet gegeben.

Auf der Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 181 und 185 wird der bestehende Parkplatz teilweise umgestaltet.

**7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

**a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:**

Der Innenbereich der geplanten Wohnanlage und teilweise die Dächer über der Tiefgarage bzw. Hanggarage werden für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Zahlreiche Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Dächer bei der neuen Bebauung sind laut Planwerk mindestens extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Im Norden wird vom dortigen Wald (laut Flächenwidmungsplan) ein Abstand von 10 m eingehalten

**b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan (Grundstück Nr. 22/1):**

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab. Auf der Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 181 und 185 wird der bestehende Parkplatz gestalterisch durch Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen verbessert. Ein Kinderspielplatz wird angeordnet.

**8. Aufhebung Aufschließungsgebiet:**

○ Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet u.a.:

1. 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)
2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
3. Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
4. Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
5. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Ad 1 und 2: Die Anbindung an das öffentliche Gut ist an der St. Peter Hauptstraße gut gegeben. Dort befindet sich eine bestehende Zufahrt. Eine Zufahrtsbewilligung vom Verwalter der Landesstraße, der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, für die neuen Nutzungen ist gegeben. Die innere Erschließung erfolgt schlüssig nach dem Bebauungskonzept. Die Kfz-Parkierung für die neue Bebauung erfolgt in einer Tiefgarage bzw. Hanggarage.

Ad 3: Eine Lärmfreistellung kann erst im nachgeschalteten Bauverfahren erfolgen. Dort sind die konkreten Fassaden zu bewerten – das Aufschließungsgebiet kann in diesem Punkt noch nicht aufgehoben werden.

Ad 4: Die Bebauung wurde mittels eines Architekten-Gestaltungskonzeptes ermittelt und bietet eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Ein Bebauungsplan wird im Sinne der Bebauungsplanpflicht erstellt.

Ad 5: Ein Nachweis über die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer hat im nachgeschalteten Bauverfahren zu erfolgen – das Aufschließungsgebiet kann in diesem Punkt noch nicht aufgehoben werden. Es wird jedoch festgestellt, dass ein geotechnisches Gutachten mit einer Aussage für eine entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer (Retention, Sickeranlagen und gedrosselte Ausleitung) im Akt vorliegt. Zudem liegt eine Zustimmung der Holding Graz, Wasserwirtschaft, für eine Einleitung von Niederschlagswässern in den Regenwasserkanal in der St.-Peter-Hauptstraße, im Akt vor. Es wird auch aufgezeigt, dass das Gebiet gemäß der Fließpfad-Karte vom Stadtgebiet Graz von keinen Fließpfaden betroffen ist.

## 9. ALLGEMEINES

- Der 08.27.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

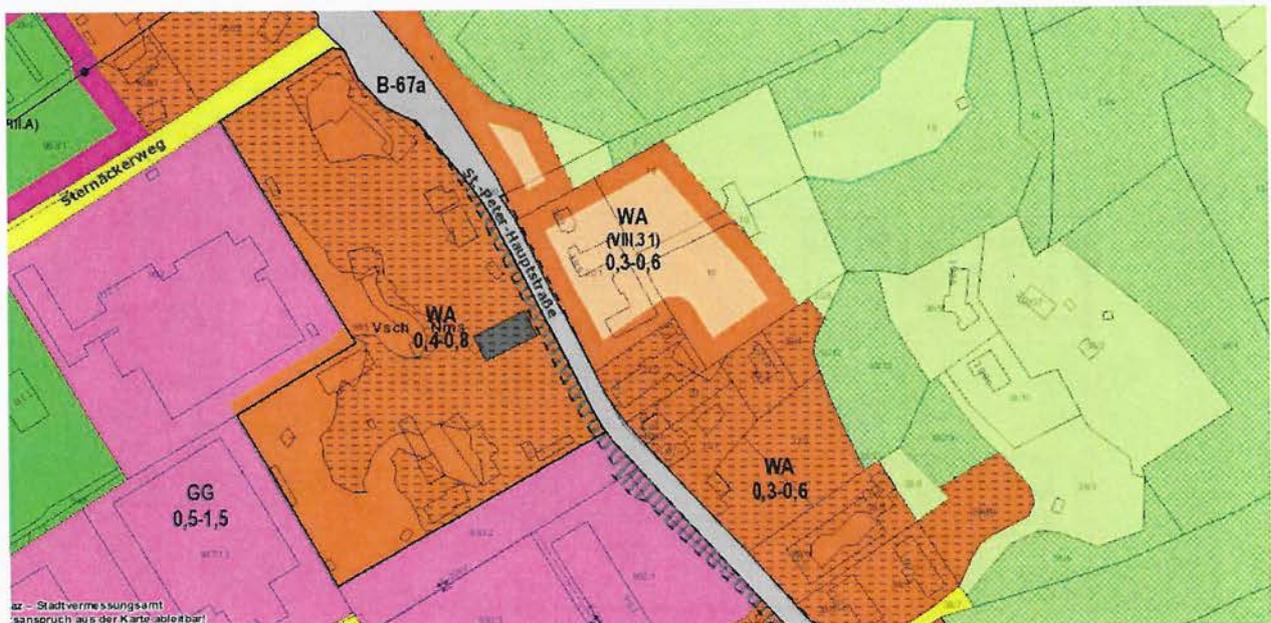
Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

Beilagen:

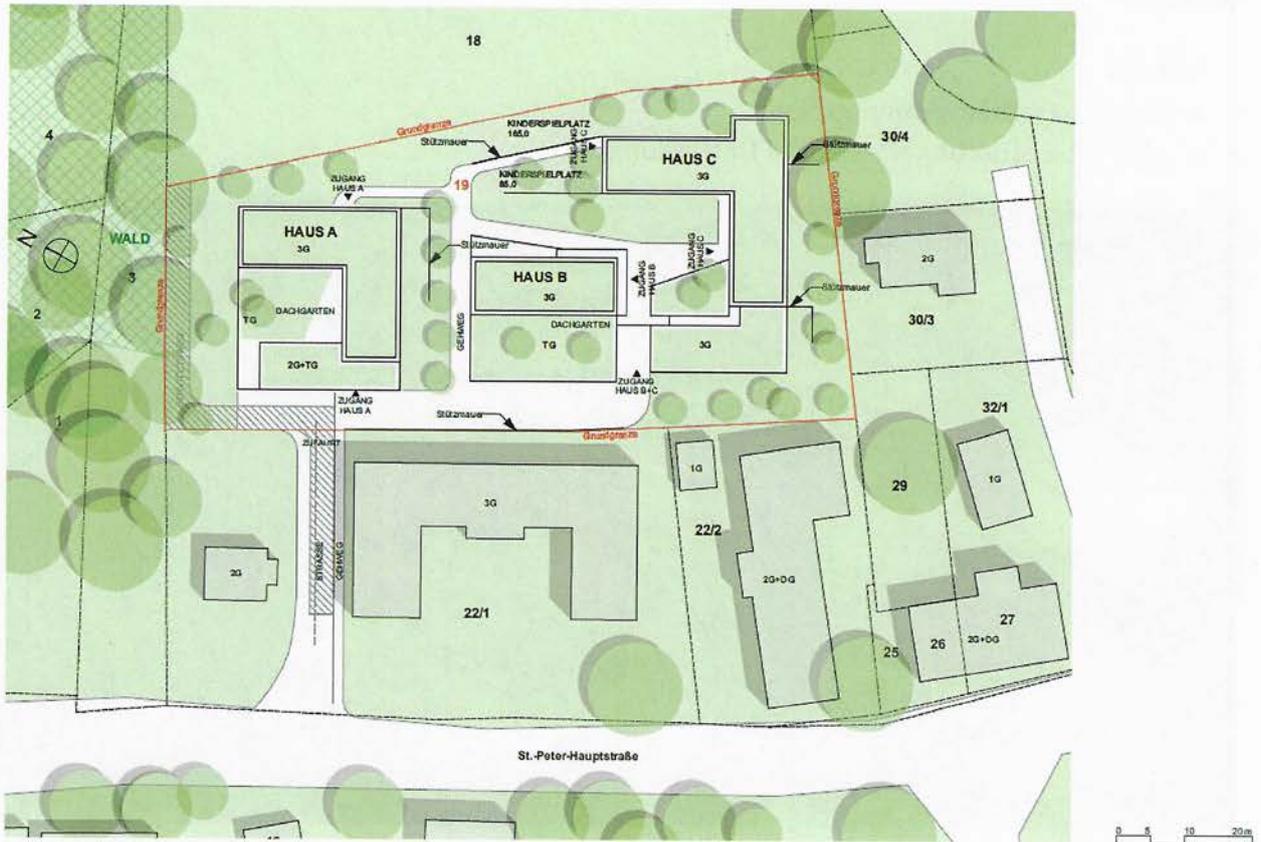
- Luftbild
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan
- Ausschnitt Gestaltungskonzept (4 Darstellungen)



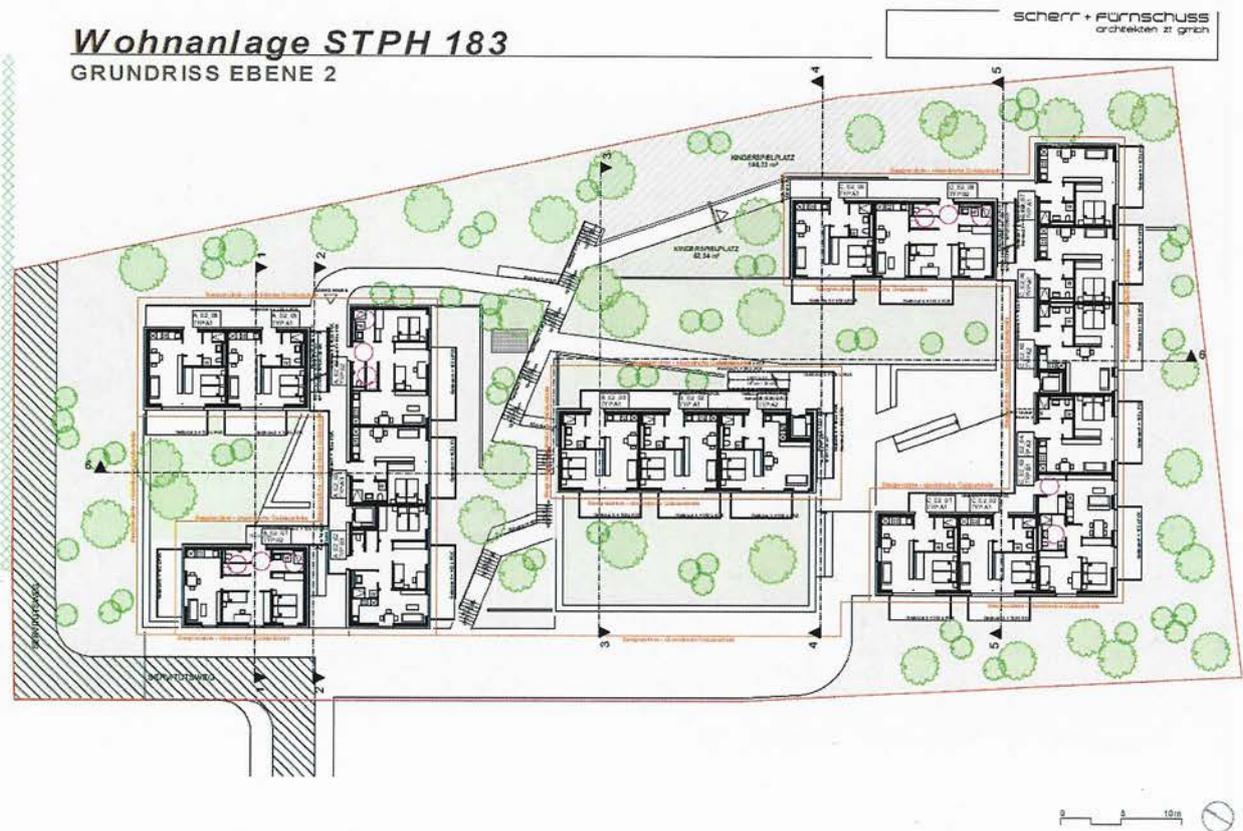
- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung den angesuchten Bauplatz (Bauplatz „A“)



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan



• Ausschnitt Gestaltungskonzept - Lageplan



• Ausschnitt Gestaltungskonzept – Grundriss



- Ausschnitt Gestaltungskonzept – Ansicht Süd



- Ausschnitt Gestaltungskonzept - Schaubild

	<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>	2019-10-31T08:41:38+01:00
	<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.



**08.27.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**"ST. PETER HAUPTSTRASSE 185"**  
 A14\_018630/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

WA (VIII.31) Allgemeines Wohngebiet  
 0,3 - 0,6 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte  
 Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>Baugrenzlinie</li> <li>Grenze unterschiedlicher Höhenzonen</li> <li>max. Ausdehnung Tief- und Hanggarage</li> <li>Bauplatzgrenzen</li> <li>GH.max.: 9,80m</li> <li>FH.max.: 14,00m</li> <li>± 374,7</li> <li>Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage)</li> <li>Bauplatzbezeichnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenfluchtlinie</li> <li>Gemeindestraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsflächen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Freifläche</li> <li>Grünfläche / Garten</li> <li>Hecke</li> <li>Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)</li> <li>Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)</li> <li>Neue Laubbaumpflanzung, kleinkronig (3.Ordnung, ungefähre Standorte)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freiflächen</li> </ul>

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE**

25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer  
 25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

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

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

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN**  
 Fläche des Planungsgebietes ca. 7.604 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:500

**08.27.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**"ST. PETER HAUPTSTRASSE 185"**  
 A14\_018630/2018

Datum: Oktober 2019	<b>FÜR DEN GEMEINDERAT:</b>  DI Bernhard INNINGER
Inhaltliche Bearbeitung: DI Peter WIPFLER	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
Digitale Bearbeitung:	
Anhörung Mitte September 2019	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	

STADT GRAZ  
STADTPLANUNG