

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn: GR HABERLER

GZ: A 14-115840/2018/0016

Graz, 12.12.2019

17.23.0 Bebauungsplan

„Tiergartenweg“

XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 25.06.2018 ersucht Frau Katharina Reiterer als Eigentümerin der Liegenschaften 18/2, 18/227, 18/228 und .76 KG 63118 Rudersdorf vertreten durch Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 8.083 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegen die Liegenschaften im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 im „Aufschließungsgebiet XVII.15“.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Grundlagenuntersuchung Vorentwurf „Wohnen Tiergartenweg 32“ von Kadletz Architektur

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte: Gewerbe und Mischgebiet gem. § 19 STEK

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 5. Juni 2019 über die beabsichtigte Auflage des „Tiergartenweg“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 19. Juni 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 13 Wochen, in der Zeit vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 2. Juli 2019 im Brauhaus Puntigam in der Triester Straße 361 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 langten 7 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Der Wortlaut der Einwendungen und der Stellungnahme wird jeweils kursiv übernommen, in der Einwendungserledigung werden Zitate ebenso kursiv verfasst.

Stellungnahme 1 (OZ 0009)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 16 – Stabstelle Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination

Stempfergasse 7

Zum gegenständlichen Akt wird unsererseits der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet.

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Abteilung 16 über eine Nullmeldung zum gegenständlichen Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2 (OZ 0013)
Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 17.23.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

*Seitens der Erdgasversorgung gibt es keinen Einwand gegen den Bebauungsplan 17.23.0 Tiergartenweg GZ: A14-115840/2018/0004
Eine Erdgasversorgung besteht bereits auf der Liegenschaft und ist nahezu unbegrenzt erweiterbar!*

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

17.23.0 Bebauungsplan „Tiergartenweg“

*Der Bebauungsplan liegt im mittel- bis langfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme.
Eine Versorgung der Bebauung mit Fernwärme ist in Zusammenhang mit einem Gebietsausbauprojekt grundsätzlich möglich.
Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan „17.23.0 Tiergartenweg GZ: A14-115840/2018/0004“ gibt es seitens L-ED Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

*Beim Bauvorhaben Tiergartenweg befindet sich im angegebenen Areal Stromleitungen (Erdkabel für Hausanschlüsse im östlichen Teil und im nördlichen Teil eine Freileitung).
Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.*

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

Beantwortung:

*Die Stellungnahmen der Energie Graz werden zur Kenntnis genommen.
Für spätere Baubewilligungsverfahren dienen diese Stellungnahmen als maßgebliche Vorgaben für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung der Bauprojekte.*

Einwendung 1 und Anmerkungen zur Einwendung 1 (OZ 0005)

Nachstehende Punkte zum Bebauungsplan Tiergartenweg sind für die Zustimmung des Bezirksrates von Voraussetzung.

- 1) *Mindestgröße Wohnung von 40 m² fehlt*
- 2) *Anbindung Öffi fehlt. Ohne Haltestelle Tiergartenweg keine Zustimmung.*
- 3) *§ 8 Zufahrt! Ausschließlich Tiergartenweg wird abgelehnt. Einbahn ab Laubgasse Richtung Puchstraße erforderlich. Man kann den Verkehr nicht durch dichtbesiedeltes Wohn-Gebiet lenken, wenn die Puchstraße 150 m entfernt ist.*
- 4) *Abstand zu Anrainer/Innen Westen muss erhöht werden, Zu den Einfamilienhäusern Geschoßhöhe reduzieren.*
- 5) *Laubgänge komplett untersagen.*
- 6) *Abtretung für Geh und Radweg notwendig!*

Anmerkungen zur Einwendung 1 seitens des Einwenders/der Einwenderin:

Der gesetzliche Grenzabstand zumindest zu den Grundstücken Laubgasse 22, 53, 55, 57 und 59 scheint unterschritten zu sein. Bei 4 Geschoßen wären mindestens 6 Meter einzuhalten (möglicherweise 7, je nach Gebäudehöhen), eingezeichnet sind 4,50 m.

Die Bebauungsdichte scheint laut Baugrenzenlinien und Geschoßzahlen bei 0,8 zu liegen, also deutlich höher als die maximal erlaubten 0,6.

Einwendungserledigung:

Ad Punkt 1 und 2:

Gemäß § 40 und § 41 Steiermärkisches Baugesetz besteht keine gesetzliche Pflicht eine Mindestgröße für Wohnungen in einem Bebauungsplan vorzuschreiben. Aus städtebaulicher Sicht ist im gegenständlichen Bebauungsplan nach fachlicher Prüfung zudem keine Vorgabe diesbezüglich vorzunehmen.

Die Abteilung für Verkehrsplanung wird eine Erweiterung des ÖPNV-Netzes um damit eine städtische Bedienqualität sicherzustellen überprüfen.

Die neuen Regulierungen am Tiergartenweg hinsichtlich einer Flächenvorsorge für Verkehrsflächen und eines Gehweges tragen zudem zur Verbesserung der Erschließung durch den MIV bei.

Im Bebauungsplangebiet werden hinsichtlich der PKW-Abstellflächen sowie der Radabstellflächen Vorsorgen getroffen, der Bebauungsplan sichert die städtebaulichen Qualitäten für den MIV entsprechend der neuen Nutzung.

Ad Punkt 3:

Die Grundstückszufahrt wurde gemäß § 41 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und in Abstimmung mit der Verkehrsplanung und gem. § 5 Stmk BauG festgelegt.

Gemäß § 5 Stmk BauG ist eine rechtlich gesicherte Zufahrt von einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche, dem Tiergartenweg im gegenständlichen Bebauungsplan, für eine Grundstückszufahrt erforderlich.

Die künftige Zufahrt erschließt zudem unmittelbar nach der Zufahrt vom Tiergartenweg eine Tiefgarage, der Großteil der PKW Stellflächen ist unterirdisch angeordnet, lediglich eine geringe Anzahl an oberirdischen Stellflächen ist oberirdisch vorgesehen.

Hinsichtlich der Zufahrt und dem Ansuchen um Zufahrtsgenehmigung ist auf das nachfolgende Bauverfahren hinzuweisen.

Ad Punkt 4:

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6. Diese Ausweisung mit der Nutzung und der Dichteangabe ermöglicht eine entsprechende Ausnutzung der max. zulässigen Dichte bezugnehmend auf die Fläche des Planungsgebietes und damit einen entsprechenden Ausbau.

Der Gebäudeabstand der neuen Bebauung zu den bestehenden Gebäuden an der Laubgasse wird mit mind. 30,0 m, weit über dem gesetzmäßigen Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz liegen.

Der Grenzabstand hat dem gesetzmäßigen Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz zu entsprechen.

Siehe dazu die Verordnung zum Bebauungsplan § 3 (1).

Ad Punkt 5:

Gemäß der Verordnung des Bebauungsplanes sind Laubengänge und offene Erschließungen nur in einem untergeordneten Ausmaß zulässig. Eine Laubengangerschließung über beispielsweise die gesamte Fassadenlänge ist nicht möglich.

Ad Punkt 6:

Regulierungen, also Abtretungen für einen größeren Querschnitt des Tiergartenweges hinsichtlich einer Flächenvorsorge für zusätzliche Verkehrsflächen und eines Gehweges am Tiergartenweg sind vorgesehen.

Ad Anmerkungen

Die Gebäude sind innerhalb des definierten Rahmens, der Baugrenzlinien, anzuordnen. Dabei sind sämtliche Vorgaben die sich weiters im Plan ergeben, sowie alle Festlegungen die in der Verordnung angeführt einzuhalten.

In der Verordnung ist zudem unter § 3 ist unter Punkt (1) angeführt, dass zu den Nachbargrundgrenzen die Abstände einzuhalten sind.

Ebenso ist die maximale Bebauungsdichte mit 0,64 in der Verordnung angegeben, diese darf nicht überschritten werden.

Im zukünftigen Bauverfahren sind die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen.

Einwendung 2 (OZ 0007)

Dass der Bezirk PUNTIGAM zu den Bezirken mit dem höchsten Schadstoffanteil in der Luft gehört ist hinlänglich bekannt und dokumentiert, dass Puntigam seit rund 5 Jahren von einem Bauboom erfasst wurde und in den nächsten Jahre 8000 Wohnungen gebaute werden bzw. geplant sind ist eine Tatsache. Ebenso ist es eine Tatsache, dass trotz immensen Bevölkerungszuwachs (die 10.000 Marke wird heuer noch erreicht) der Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel aufs sträflichste vernachlässigt wurde.

Die Linien 5 wurde im Jahre 1990 in Betrieb genommen und seitdem gab es keine Erweiterung einer Straßenbahnlinie. Der Bezirksrat von PUNTIGAM sieht sich mit einer Flut von Bebauungsplänen konfrontiert, die nicht im geringsten eine komfortable und zumutbare Erreichbarkeit eines innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels berücksichtigen. Im Gegenteil im Bebauungsplan Tiergartenweg (17.23.0) wird sogar darauf hingewiesen, dass sich das nächste öffentlich Verkehrsmittel außerhalb des 300 m-Einzugbereiches befindet. Des Weiteren wird zusätzlich die besonders schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgung, Kindergärten, Schulen, Apotheken usw. angeführt. Diese Punkte sind Garant dafür, dass die zukünftigen Bewohner solcher Siedlungen das öffentliche Verkehrsmittel mit Sicherheit benutzen und weiterhin auf das individuelle Verkehrsmittel wie Eigen-PKW setzen werden.

Der Bezirksrat Puntigam hat sich einstimmig dazu bekannt, ab sofort keinem Bebauungsplan bei Fehlen einer der oben angeführten Voraussetzungen zuzustimmen, sondern unter Einbeziehung der von dem jeweiligen Bauvorhaben betroffenen Anrainer/innen alles zu unternehmen, um solche Bebauungspläne zu verhindern. Im speziellen Bebauungsplan „TIERGARTENWEG“ stellen die Bezirksrätin sowie die Bezirksräte der ÖVP Puntigam gemeinsam mit den Vertretern der anderen Fraktionen nachstehenden

Antrag

Gem. § 15 der GO f. d. Bezirksrat
der Landeshauptstadt Graz

Der Bezirksrat wolle beschließen:

Das Stadtplanungsamt soll gemeinsam mit der Verkehrsplanung vor Beschlussfassung des Bebauungsplanes „TIERGARTENWEG“ die Voraussetzung einer Buslinie mit dem Streckenverlauf Zentralfriedhof, Lauzilgasse, Puchstraße (mit den neuen Haltestellen „Tiergartenweg, Puchwirt), Puntigamer Straße, Nahverkehrsknoten weiter über Alte Poststraße mit einer neuen Haltestelle, Zentralfriedhof, sicherstellen.

Bei dieser neuen Linie würde auch das bereits in der Planungsphase befindliche ehemalige „Ackerngrundstück“ mitberücksichtigt werden.

Gleichzeitig ist auch dafür Sorge zu tragen, dass vor dem Grundstück Tiergartenweg ein entsprechender Geh und Radweg errichtet wird.

Einwendungserledigung:

Die Beantwortung der Einwendung wurde in enger Abstimmung mit dem zuständigen Mitarbeiter der Verkehrsplanung der Stadt Graz erarbeitet.

Für das gegenständliche Bebauungsplangebiet liegt die Bedienqualität gemäß dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept derzeit außerhalb des 300 m Einzugsbereichs, die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV-Netz) durch die Straßenbahnlinie 5 sowie die Buslinie 50 in der Triester Straße stellt jedoch im weiteren westlichen Umfeld eine innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1 bereit. Das gegenständliche raumordnungsrechtliche Bebauungsplanverfahren kann die Bedienqualität des öffentlichen Verkehrs nicht verbessern. Flächenvorsorgen für Straßenverbreiterungen, Gehsteige und Radwege können jedoch im Bebauungsplanverfahren gesichert werden.

Die Abteilung für Verkehrsplanung hat zugesichert, eine bessere Versorgung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) für den gesamten Bezirk Puntigam und die damit verbundene technische Infrastruktur zu prüfen.

Der im Antrag beschriebene Vorschlag eines Streckenverlaufes: Zentralfriedhof, Lauzilgasse, Puchstraße (mit den neuen Haltestellen Tiergartenweg, Puchwirt), Puntigamer Straße, Nahverkehrsknoten weiter über Alte Poststraße mit einer neuen Haltestelle, Zentralfriedhof, sowie weitere Möglichkeiten einer Linienführung müssen untersucht werden. Hierfür müssen jedoch vorab die Mindestanforderungen (z.B. Fahrgastdichte im Einzugsbereich) an einen öffentlichen Personennahverkehr erhoben und geprüft werden. Zudem sind neben den betrieblichen Anforderungen auch die Anforderungen an den Straßenraum zu prüfen.

Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet sichert der Bebauungsplan durch die Verordnung von PKW-Abstellflächen sowie Radabstellflächen die städtebaulichen Qualitäten für den MIV entsprechend der neuen Nutzung.

Geh und Radweg:

Regulierungen am Tiergartenweg sehen Abtretungsflächen im Bereich des Bebauungsplanes vor und sichern damit die Flächenvorsorge für einen erweiterten Straßenquerschnitt. Dem Wunsch nach einem Gehsteig am Tiergartenweg kann damit entsprochen werden.

Am Tiergartenweg gilt, wie in allen Nebenstraßen im Stadtgebiet, eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, aus diesem Grund wird der Radverkehr hier im Mischverkehr auf der Fahrbahn und nicht getrennt geführt werden.

Einwendung 3 (OZ 0008)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Referat Wasserwirtschaftliche Planung
Wartingergasse 43
8010 Graz**

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 17.23.0 „Tiergartenweg“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Des Weiteren 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.

Einwendungserledigung:

Zu dem angeführten Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept muss auf das zukünftige Bauverfahren hingewiesen werden.

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 4 (OZ 0010)

Wir ersuchen um Berücksichtigung und Anpassung der bindenden Vorgaben des Bebauungsplanes mit Anpassung bei folgenden Punkten:

- **Max. Geschoße:** Die geplanten 4 Geschosse sind zu viel. Sie sind aus unserer Sicht ortsunüblich und passen auch nicht zum Landschaftsbild dieses Bereiches von Puntigam. Puntigam hat ein aufgelockertes, leicht ländliches Flair und soll das auch noch längere Zeit beibehalten. --> Bitte maximal 3 Geschoße vorschreiben.
- **Max. Anzahl der Wohneinheiten:** Die Anzahl der WE ist zu viel. Da keine Maßnahmen bzgl. öffentlicher Verkehrsanbindung gesetzt werden, wird auch bei den kleinen Wohnungen meist zwei Pkw's benötigt werden. Dies sieht man auch bei den anderen Projekten in Puntigam. Die angespannte Verkehrssituation und Umweltbelastung um die Puchstraße wird damit noch verschlimmert. --> Bitte die maximale Anzahl der Wohneinheiten einschränken.
- **Größe der Wohneinheiten:** Die große Anzahl an Wohneinheiten ergibt automatisch sehr viele, sehr kleine Wohnungen. Dies führt wahrscheinlich zu einer hohen Fluktuation der Bewohner, da bei Familienvergrößerungen ein Umzug notwendig ist. --> Bitte im Schnitt mehr größere Wohneinheiten vorschreiben.

Einwendungserledigung:

Ad Max. Geschoße:

Bezugnehmend auf die Einwendung darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6. Dieselbe Dichteausweisung betrifft auch Nachbargebiete wie beispielsweise einen großen Bereich der Laubgasse sowie teilweise die Markusgasse.

Diese Ausweisung ermöglicht eine entsprechende Ausnutzung der max. zulässigen Dichte bezugnehmend auf die Fläche des Planungsgebietes und damit einen entsprechenden Ausbau.

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild befindet sich das Planungsgebiet im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete“. Der Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar. Dieser verfügt über eine aufgelockerte, aber doch kompakte Struktur, wodurch sie speziell geeignet ist, unternutzte Gebiete baulich zu ergänzen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbildes wurden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes weitere Punkte wie beispielsweise eine Entwicklung der Freiraumqualitäten mit der Schaffung von siedlungsöffentlichen Frei- und Grünräumen mit Baumpflanzungen berücksichtigt.

Ad Max. Anzahl der Wohneinheiten

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan keine Vorgabe getroffen.

Seitens der Verkehrsplanung ist ein Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen. Je 55 – 65 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Die Anzahl der PKWs richtet sich somit nach der Wohnnutzfläche.

Regulierungen, also Abtretungen für einen größeren Querschnitt des Tiergartenweges hinsichtlich einer Flächenvorsorge für Verkehrsflächen und eines Gehweges am Tiergartenweg tragen zur Verbesserung der Verkehrssituation bei.

Ad Größe der Wohneinheiten:

Gemäß § 40 und § 41 Steiermärkisches Baugesetz besteht keine gesetzliche Pflicht eine Mindestgröße für Wohnungen in einem Bebauungsplan vorzuschreiben.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist im gegenständlichen Bebauungsplan nach fachlicher Prüfung zudem keine Vorgabe diesbezüglich vorzunehmen.

Im zukünftigen Bauverfahren sind die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen.

Einwendung 5 (OZ 0011)

*Nachfolgend **meine Einwendungen** gegen den Bebauungsplan 17.23.0 "Tiergartenweg" XVII. Bez., KG Rudersdorf:*

- 1.) Die geplante Bauhöhe von 13,5m (!) östlich unseres Eigenheims/Grundstücks, Laubgasse 57, würde – **lt. Fachmeinung** - eine, über das ortsübliche Maß, **Beschattung unseres Grundstücks** verursachen. Ein „Bauabstand“ über den gesetzlichen Mindestabstand hinaus wäre daher angezeigt!

Eine Reduktion um ein Stockwerk, bei den beiden einzeln stehenden geplanten Wohngebäuden, direkt östlich angrenzend an unser Grundstück (siehe Plan!), würde den Nachteil der Beschattung lt. Fachberatung etwas entschärfen. Es hätte für das Bauvorhaben zusätzlich den Vorteil, dass der geplante, große – weiter „östlich“ gelegene Wohnblock – mehr Sonneneinstrahlung aus Richtung „Westen“ bekäme.

- 2.) Aufgrund der beschriebenen Lage der beiden „Einzelwohnblöcke“ – angrenzend an unser Grundstück – ist anzunehmen, daß die **Balkone eine Süd/West Ausrichtung** bekommen; somit würde die **Intim-/Privatsphäre massiv gestört**, da unser gesamte Garten „einsichtig“ werden würde; weiters ist auch mit zusätzlicher **Lärmbelästigung** zu rechnen, bei bisheriger absoluter Ruhelage! Siehe Plan!

Entscheidend ist hierbei zusätzlich, wie die Bauweise der Balkone [geschlossene Balkongeländer durch Mauerwerk, oder nur Gitter, bzw. „hinein oder herausgesetzte“ Bauweise??] ausgelegt sein wird?! Maßnahmen zum Sichtschutz bzw. gegen Lärm sollten beim Bauvorhaben Berücksichtigung finden.

- 3.) **Welche Begrenzung** ist zu unserem Grundstück bzw. generell (optisch, durchgehend,...) zur Laubgasse als direkte Anrainer geplant?

Ein **Erdwall inkl. Begrünung** wäre erstrebenswert (zugunsten Klima, gegen Einsicht und Lärm), und/oder ein **Sichtschutzzaun**...? Eine **Ansprechende Abgrenzung** sollte auch im Interesse des Bauträgers und der künftigen Bewohner sein.

Einwendungserledigung:

Ad 1.)

Bezugnehmend auf die Einwendung darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6. Diese Dichteauswertung betrifft ebenso einen großen Bereich der Laubgasse im Allgemeinen Wohngebiet.

Diese Ausweisung mit der Nutzung und der Dichteangabe ermöglicht eine entsprechende Ausnutzung der max. zulässigen Dichte bezugnehmend auf die Fläche des Planungsgebietes und damit einen entsprechenden Ausbau.

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild befindet sich das Planungsgebiet im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete“. Der Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar.

Der Gebäudeabstand der neuen Bebauung zu bestehenden Gebäuden an der Laubgasse mit mind. 30,0 m, liegt weit über dem gesetzmäßigen Mindestabstand welcher im Steiermärkischen Baugesetz definiert ist.

Der Grenzabstand, also der Abstand den die zukünftigen Gebäude zur Grundstücksgrenze einzuhalten haben, hat ebenso dem gesetzmäßigen Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz zu entsprechen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beschattungsstudie erstellt, welche für die westlich des Planungsgebietes liegenden Grundstücke eine sehr geringe Beschattung der Grundstücke in den frühen Morgenstunden durch die mögliche zukünftige Bebauung zeigt.

Ad 2.)

Ein Recht des Grundstückseigentümers auf einen „nicht einsehbaren Garten“ kann aus dem Steiermärkischen Raumordnungsrecht an sich nicht abgeleitet werden.

In diesem Zusammenhang darf erwähnt werden, dass im westlichen Bereich des Planungsgebietes eine entsprechend Entwicklung der Freiraumqualitäten mit der Schaffung

von siedlungsöffentlichen Frei- und Grünräumen und der Verpflichtung von Baumpflanzungen berücksichtigt worden ist.

Hinsichtlich der Bauweise der Balkone sowie einer möglichen Lärmbelastung ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren mit dem konkreten Bauvorhaben zu verweisen. Eine eventuell zusätzliche Lärmbelastung ist nicht Gegenstand des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens.

Ad 3.)

Die Einfriedung ist in der Vorordnung unter § 10 angeführt. Verordnet wird eine nicht blickdichte Form der Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.

Auf das zukünftige Bauverfahren und das damit verbundene konkrete Bauvorhaben sei an dieser Stelle nochmals hingewiesen.

Einwendung 6 (OZ 0012)

Wir ersuchen um Berücksichtigung und Anpassung der bindenden Vorgaben des Bebauungsplanes mit Anpassung bei folgenden Punkten:

- **Max. Geschoße:** *Die geplanten 4 Geschosse sind zu viel. Sie sind aus unserer Sicht ortsunüblich und passen auch nicht zum Landschaftsbild dieses Bereiches von Puntigam. Puntigam hat ein aufgelockertes, leicht ländliches Flair und soll das auch noch längere Zeit beibehalten. --> Bitte maximal 3 Geschoße vorschreiben.*
- **Max. Anzahl der Wohneinheiten:** *Die Anzahl der WE ist zu viel. Da keine Maßnahmen bzgl. öffentlicher Verkehrsanbindung gesetzt werden, wird auch bei den kleinen Wohnungen meist zwei Pkw's benötigt werden. Dies sieht man auch bei den anderen Projekten in Puntigam. Die angespannte Verkehrssituation und Umweltbelastung um die Puchstraße wird damit noch verschlimmert. --> Bitte die maximale Anzahl der Wohneinheiten einschränken.*
- **Größe der Wohneinheiten:** *Die große Anzahl an Wohneinheiten ergibt automatisch sehr viele, sehr kleine Wohnungen. Dies führt wahrscheinlich zu einer hohen Fluktuation der Bewohner, da bei Familienvergrößerungen ein Umzug notwendig ist. --> Bitte im Schnitt mehr größere Wohneinheiten vorschreiben.*

Einwendungserledigung:

Ad Max. Geschoße:

Bezugnehmend auf die Einwendung darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6. Diese Dichteauswertung betrifft ebenso einen großen Bereich der Laubgasse, sowie teilweise die Markusgasse im Allgemeinen Wohngebiet.

Diese Ausweisung mit der Nutzung und der Dichteangabe ermöglicht eine entsprechende Ausnutzung der max. zulässigen Dichte bezugnehmend auf die Fläche des Planungsgebietes und damit einen entsprechenden Ausbau.

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild befindet sich das Planungsgebiet im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete“. Der Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar.

Dieser verfügt über eine aufgelockerte, aber doch kompakte Struktur, wodurch sie speziell geeignet ist, geringer genutzte Gebiete baulich zu ergänzen.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbildes wurden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes weitere Punkte wie beispielsweise eine Entwicklung der Freiraumqualitäten mit der Schaffung von siedlungsöffentlichen Frei- und Grünräumen mit Baumpflanzungen berücksichtigt.

Ad Max. Anzahl der Wohneinheiten

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan keine Vorgabe getroffen.

Seitens der Verkehrsplanung ist ein Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Je 55 – 65 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Die Anzahl der PKWs richtet sich somit nach der Wohnnutzfläche.

Regulierungen, also Abtretungen für einen größeren Querschnitt des Tiergartenweges hinsichtlich einer Flächenvorsorge für Verkehrsflächen und eines Gehweges am Tiergartenweg tragen zur Verbesserung der Verkehrssituation bei.

Ad Größe der Wohneinheiten:

Gemäß § 40 und § 41 Steiermärkisches Baugesetz besteht keine gesetzliche Pflicht eine Mindestgröße für Wohnungen in einem Bebauungsplan vorzuschreiben.

Aus städtebaulicher Sicht ist im gegenständlichen Bebauungsplan nach fachlicher Prüfung zudem keine Vorgabe diesbezüglich vorzunehmen.

Im zukünftigen Bauverfahren sind die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen.

Einwendung 7 (OZ 0014)

Spät aber doch wenden wir uns nun an Sie bezüglich des Bebauungsplan Tiergarten weg. Mein Mann und Ich bauen gerade ein Neues Haus in der Laubgasse 55 , welches direkt an das vorgesehene Grundstück für die neuen Wohnung anschließt. Daher haben wir doch große Bedenken.

1. *Da wir neue Bauen und vorher schon dort gewohnt haben, haben wir jetzt große Sorge das unser Grundstück durch die Neuen Wohnung an Wert verliert.*

2. *Wir wohnen dann nicht mehr in einer Einfamilienhaussiedlung , sondern genau zwischen zwei Wohnbauten.*
3. *Wir sind hier Ruhe gewöhnt und bedenken auch das wie durch zirka 70 Wohnungen einen enorme Lärmbelästigung dazu bekommen, welche wir durch das Glashaus nicht gewohnt sind.*
4. *Das nächste sind die 4 Stockwerke welche vorgesehen sind. Mit dieser Anzahl erreicht das Gebäude eine enorme Höhe, wodurch in unsere Privatsphäre eingegriffen wird. Zusätzlich nimmt uns das riesen Gebäude dann auch an Licht weg und wir haben den ganzen Tag Schatten. In unserer Gegend sind max. 3 Stockwerke üblich.*
5. *Wir bitten darum diese Argumente bitte zu überdenken und mit einzubeziehen.*
6. *Wenn die Balkone vielleicht Richtung Gärtnerei ausgerichtet werden, hätte wir ein besseres Gefühl nicht beobachtet zu werden.*
7. *Uns liegt ein Natürlicher Sichtschutz sehr am Herzen, wenn ein begrünter Erwal als Zaun dienen würde, welcher mit schönen Sträuchern und Bäumen besetzt wäre, da durch hätten wir einen Natürlichen Sicht und Lärmschutz.*

Einwendungserledigung:

Ad 1. und 2.

Zur vermuteten Wertminderung von Immobilien sei auf den privatrechtlichen Weg verwiesen, einer Behandlung dieser Einwendung kann nicht gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz nachgekommen werden.

Der Bebauungsplan regelt unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze eine künftige bauliche Entwicklung nach städtebaulichen Maßstäben.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6. Diese Dichteauswertung betrifft ebenso einen großen Bereich der Laubgasse im Allgemeinen Wohngebiet.

Diese Ausweisung mit der Nutzung und der Dichteangabe ermöglicht eine entsprechende Ausnutzung der max. zulässigen Dichte bezugnehmend auf die Fläche des Planungsgebietes und damit einen entsprechenden Ausbau.

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild befindet sich das Planungsgebiet im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete“. Der Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar.

Dieser verfügt über eine aufgelockerte, aber doch kompakte Struktur, wodurch sie speziell geeignet ist, unternutzte Gebiete baulich zu ergänzen.

Ad 3.

Hinsichtlich Lärmbelastung durch die Bewohner ist auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren mit dem konkreten Bauvorhaben zu verweisen. Eine eventuell gesteigerte Lärmbelastung ist nicht Gegenstand des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens.

Ad 4. und 5.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beschattungsstudie erstellt, welche für die westlich des Planungsgebietes liegenden Grundstücke eine sehr geringe Beschattung der Grundstücke in den frühen Morgenstunden durch die mögliche zukünftige Bebauung zeigt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Gebäudeabstand der neuen Bebauung zu bestehenden Gebäuden an der Laubgasse mit mind. 30,0 m, weit über dem gesetzmäßigen Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz liegt.

Der Grenzabstand, also der Abstand den die zukünftigen Gebäude zur Grundstücksgrenze einzuhalten haben, hat ebenso dem gesetzmäßigen Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz zu entsprechen.

Ein Recht des Grundstückseigentümers auf Sonneneinstrahlung kann aus dem Steiermärkischen Baugesetz an sich nicht abgeleitet werden.

Ad 6. und 7.

Hinsichtlich der Ausrichtung der Balkone und der nicht Einsehbarkeit ist ebenso auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren hinzuweisen.

Ein Recht des Grundstückseigentümers auf eine „nicht Einsehbarkeit“ kann aus dem Steiermärkischen Raumordnungsrecht nicht abgeleitet werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Gebäudeabstand der neuen Bebauung zu bestehenden Gebäuden an der Laubgasse mit mind. 30,0 m, weit über dem gesetzmäßigen Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz liegt.

Der Grenzabstand, also der Abstand den die zukünftigen Gebäude zur Grundstücksgrenze einzuhalten haben, hat ebenso dem gesetzmäßigen Mindestabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz zu entsprechen.

In diesem Zusammenhang darf auch erwähnt werden, dass im westlichen Bereich des Planungsgebietes die Entwicklung der Freiraumqualitäten mit der Schaffung von siedlungsöffentlichen Frei- und Grünräumen und der Verpflichtung von Baumpflanzungen berücksichtigt worden ist.

Die Einfriedung ist in der Vorordnung unter § 10 angeführt. Verordnet wird eine nicht blickdichte Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 17.23.0 Bebauungsplan „Tiergartenweg“, hat sich in folgendem Punkt gegenüber dem Auflageentwurf geändert:

PLANWERK:

Im Plan wurde nach fachlicher Prüfung die Straßenfluchtlinie entlang des Tiergartenweges neu eingetragen. Grund dafür ist die Neugestaltung des Tiergartenweges und die zukünftige Errichtung eines Gehsteiges.

Damit verbunden ist eine Straßenverbreiterung und eine Abtretung der Flächen südlich des Tiergartenweges im Bereich des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplans.

Die gemäß Verordnung zum gegenständlichen Bebauungsplan mit 0,64 festgelegte maximale Bebauungsdichte ist dabei bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen und bezogen auf den Bruttobauplatz eingehalten.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

Anhörung

Über die geplante Änderung des 17.23.0 Bebauungsplan - Entwurfes wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke vom angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Seitens der Eigentümer gab es keine Einwendungen.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf dem § 63 Abs 1 und 3 des 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 17.23.0 Bebauungsplan „Tiergartenweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. den Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

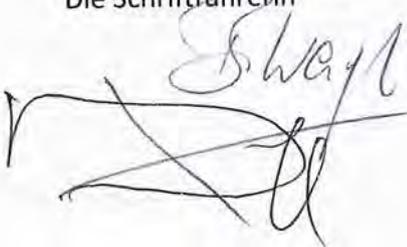
Mag. Siegfried Nagl

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

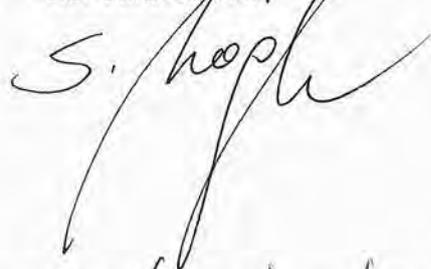
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 11.12.2011

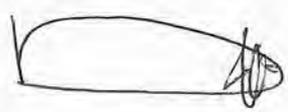
Die Schriftführerin



~~Der Bürgermeister als STS Referent~~
~~Der Vorsitzende:~~



17 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 12.12.2019

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 06.12.2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat VXII. – Puntigam wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 17.23.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat eine Stellungnahme abgegeben.

| | | |
|--|---------------------|---|
|  | Signiert von | Traschler Eva Maria |
| | Zertifikat | CN=Traschler Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2019-11-29T08:05:32+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 | 2019-11-29T16:48:01+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 | 2019-12-02T14:02:31+01:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-115840/2018/0016

17.23.0 Bebauungsplan

„Tiergartenweg“

XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.23.0 Bebauungsplan „Tiergartenweg“ beschlossen wird.

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

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

(1) Es ist die offene Bauweise festgelegt.

§ 3 NETTOBAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes, gemäß den Festlegungen der Baugrenzzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.
Zu den Nachbargrundgrenzen sind die Abstände einzuhalten.
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgendem Höchstwert festgelegt:

| Nettobauplatzfläche | Bebauungsdichte |
|----------------------|-----------------|
| 7.528 m ² | max. 0,64 |

(3) Der Bebauungsgrad ist mit max. 0,4 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Laubengänge, Balkone und untergeordnete Bauteile müssen innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden.
- (3) Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Fahrradabstellplätze und Müllsammelstellen sind ebenso innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen.
- (4) Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragenentlüftungsschächte.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gilt folgende maximale Gebäudehöhe:

| Geschoßanzahl | Gebäudehöhe (=Gesamthöhe) |
|---------------|---------------------------|
| 4 G | max. 13,50 m |

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt + 340,45 m (im Bereich der Verkehrsfläche Tiergartenweg, siehe Planeintragung).
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung bis max. 10 Grad zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad 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.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen und Laubengänge sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (2) Balkone sind jeweils mit einer Länge von max. 10 m frei auskragend und über max. 70 % der jeweiligen Gebäudefront je Geschoss zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze müssen in Tiefgaragen und/oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) sowie im Anschluss an die Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichtet werden.
- (2) Je 55 - 65 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils als Unter- bzw. Obergrenze zu verstehen.
- (3) Die Wohnnutzfläche errechnet sich aus der gesamten Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

- (5) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz herzustellen.
- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege u. dgl.) zu überdecken.
Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.

§ 8 ZUFAHRT

- (1) Die Zufahrt erfolgt über den Tiergartenweg.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. 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.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen, oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen sind darzustellen.
- (9) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

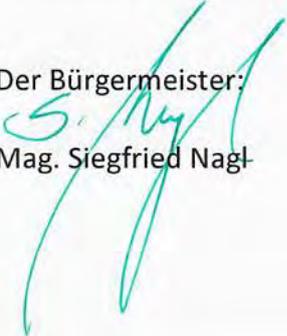
§ 10 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.12.2019 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

GZ: A14-085750/2018/0014

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschlerl

17.09.1 Bebauungsplan

„Triester Straße – Grenzgasse“ 1. Änderung
 XVII. Bez., KG 63122 Straßgang

Graz, 12.12.2019

Dok: Bebauungsplanung/17.09.1

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 17.09.0 Bebauungsplan „Triester Straße - Grenzgasse“, GZ: A14_K_800_2003 zu ändern.

Die Änderung des (derzeit rechtswirksamen) 17.09.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 17.09.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung und des Planwerkes.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,5 ausgewiesen.

Im Kerngebiet sind gemäß dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz folgende Nutzungen möglich:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,
- Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde für einen Baustoffhandel erstellt. Die Fa. C&P Immobilien AG verfolgt nun als Eigentümerin der Grundstücke 171/2, 171/18, 175/3 und 175/15, KG Straßgang die Absicht eine Wohnbebauung mit kleineren Gewerbeflächen zu errichten.

Um ein möglichst qualitätsvolles Projekt für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet sicherzustellen wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt. Für die Durchführung dieses Wettbewerbes waren 12 TeilnehmerInnen geladen.

Die Preisgerichtssitzung für den Wettbewerb hat am 26.06.2018 stattgefunden.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 19.443 m² auf.

Das Ergebnis des Wettbewerbes war aufgrund einer Empfehlung des Preisgerichts durch das von der Jury preisgekrönte Architekturbüro AAPS Atelier für Architektur Thomas Pilz Christoph Schwarz ZT GmbH hinsichtlich der Fassadengestaltung und Freiraumplanung zu adaptieren.

Diese Planänderung war Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

Bedingt durch die Nutzungsänderung zum Bebauungsplan 17.09.0 und auf Basis des Wettbewerbsergebnisses mit der Überarbeitung, wurde durch das Stadtplanungsamt die hiermit vorliegende Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes – Entwurf zur 1. Änderung erarbeitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten und qualitätvollen Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Bei der Ausarbeitung des 17.09.1 Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“ wurden folgende Gutachten, Wettbewerbsergebnis und Vorplanungen berücksichtigt:

- Wettbewerbsergebnis des Wettbewerbsgewinners AAPS Atelier für Architektur Thomas Pilz Christoph Schwarz ZT GmbH
- Gestaltungskonzept/Vorplanung von AAPS Atelier für Architektur Thomas Pilz Christoph Schwarz ZT GmbH
- Entwurfsplanung zur Grünordnung von Monsberger Gartenarchitektur GmbH
- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8)

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Adaptierung des Wettbewerbsergebnisses durch das Stadtplanungsamt erstellt. Mit diesem Bebauungsplan sollen die rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen für die zukünftige Nutzung sowie eine Grundlage für die Gestaltung der Außenräume geschaffen werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde und den betroffenen Eigentümern vorgenommen.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08. Mai 2019 über die beabsichtigte Auflage des 17.09.0 „Triester Straße – Grenzgasse“ 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 22. Mai 2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 23. Mai 2019 bis zum 25. Juli 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche

Informationsveranstaltung wurde am 11. Juni 2019 im Brauhaus Puntigam in der Triester Straße 361 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 23. Mai 2019 bis zum 25. Juli 2019 langten 7 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 17.09.1 Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung hat sich in folgendem Punkt gegenüber dem Auflageentwurf geändert:

PLANWERK:

Nach fachlich vertiefter Prüfung wurde im Plan die Straßenfluchtlinie entlang der Grenzgasse gemäß dem Verkehrsprojekt neu eingetragen, ein größere Abtretungsfläche ist notwendig, um die späteren Straßenum- und ausbauten (Geh- und Radweg, Verlegung der Bushaltestelle, zusätzliche Abbiegespuren, ..) umzusetzen.

Die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 1,5 festgelegte maximale Bebauungsdichte ist dabei bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen und bezogen auf den Bruttobauplatz eingehalten.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

VERORDNUNG:

Aufgrund der planlichen Änderung der Straßenfluchtlinie, musste §3 der Verordnung angepasst werden. In §3 wurden die Nettobauplatzflächen und die dazugehörigen Bebauungsdichten entsprechend aktualisiert.

Die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 1,5 festgelegte maximale Bebauungsdichte ist bezogen auf den Bruttobauplatz jedoch unverändert geblieben und eingehalten.

Der § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden wurde zum besseren Verständnis um „ab dem 1. Obergeschoss“ ergänzt. Der vollständige Absatz lautet nun:

§ 6 (3) Eine Balkon-/Erschließungs-/Pufferzone ab dem 1. Obergeschoß ist als frei auskragende Konstruktion mit mindestens 1,20 m Tiefe an mindestens zwei Seiten der Wohnungen auszuführen.

Anhörung

Über die geplante Änderung des 17.09.1 Bebauungsplan - Entwurfes wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke vom angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Seitens der Eigentümer gab es keine Einwendungen.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Stadt, im Bezirk Puntigam und wird im Süden von der Grenzgasse (südliche Stadtgrenze), im Osten von der Triester Straße, im Norden von einem Gewerbegebiet und im Westen von der ÖBB Trasse begrenzt. Es steht im grundbücherlichen Eigentum der C&P Immobilien AG.

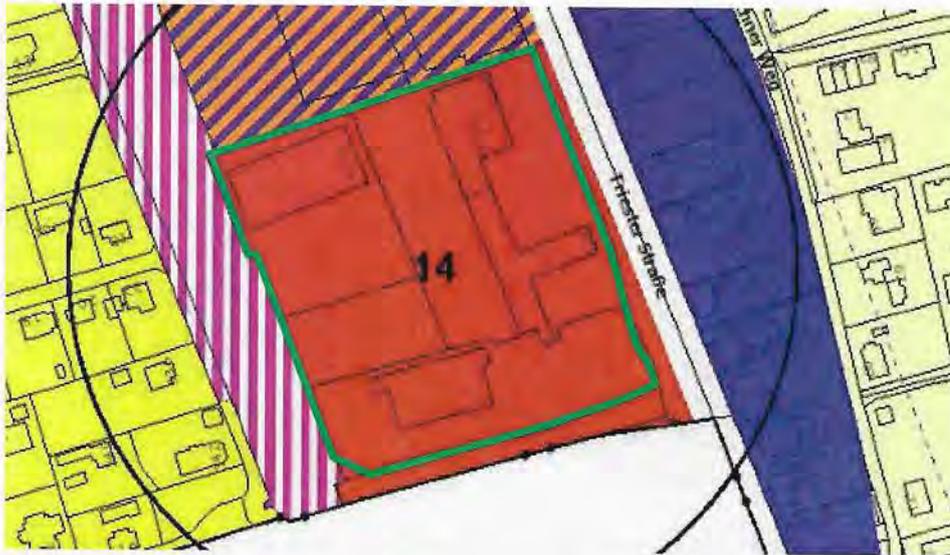


Luftbild 1: Vogelperspektive (2015) #: 100167, Aufnahme © Stadt Graz – Stadtvermessung
Die rote Umrandung kennzeichnet das gegenständliche Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt der Planungsbereich im Funktionsbereich „Bezirks- u. Stadtteilzentrum“ (gem. §11 STEK). Im westlichen Bereich des Gebietes schließt die ÖBB mit Verkehrsinfrastruktur an, im nördlichen Bereich Gewerbe und Mischgebiet §19 STEK und östlich des Gebietes verläuft die Triester Straße mit der dahinterliegenden Nutzung Industrie und Gewerbe §16 STEK. Im südlichen Bereich schließt die Grenzgasse entlang der Stadtgrenze das Planungsgebiet ab.



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes

Die grüne
Umrandung
kennzeichnet das
Planungsgebiet

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

(1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

(2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb des Bereiches Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO (Festlegungen des regionalen Entwicklungsprogramms).
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Sicherheitszone Flughafen Graz-Thalerhof.
- Verkehr (Deckplan 3):

Der nördliche Teil des Planungsgebietes liegt in der Kategorie 4 „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“, der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt in der Kategorie 5 – „Geringe Bedienqualität“.

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Kategorie 5:

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die grüne Umrahmung kennzeichnet das Planungsgebiet

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Triester Straße durch die Buslinie Nr. 40 und dem Linienbus 600, durch die Buslinie Nr. 62 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 4 bzw. 5) ist als mäßig anzusehen.

- Geltungsbereiche Einkaufszentren (Deckplan 5):

Kategorie C: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 800 m²).



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der grüne Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Der Bauplatz befindet sich nicht im mittel-, langfristig geplantem Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem
4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die grüne
Umrandung
kennzeichnet das
Planungsgebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

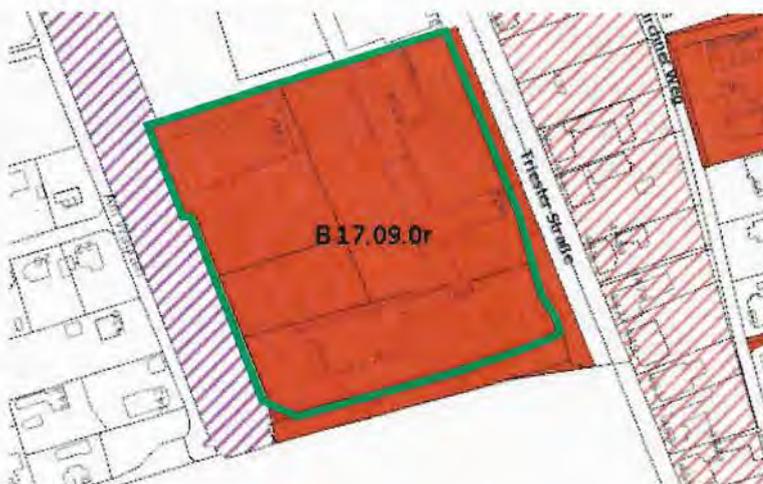
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

| Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010 | Planungsrichtwert dB LA, eq | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|-------|
| | Tag | Abend | Nacht |
| Kerngebiete | 60 | 55 | 50 |

Deckpläne:

Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Rechtswirksamer 17.09.0 Bebauungsplan



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan, Deckplan 1

Die grüne
Umrandung
kennzeichnet das
Planungsgebiet.

Derzeit rechtskräftig
ist der
Bebauungsplan
17.09.0 ersichtlich
gemacht.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
 Flächenwidmungsplan):
 Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Baufeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
 Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
 Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich.
 Gemäß Verkehrslärmkataster ist das Planungsgebiet im Bereich der Triester Straße „nachts mit 64 – 69 dB belastet“ angeführt.



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

- Verkehrslärmkataster (Karte 2B):
 Darstellung der Lärmbelastung durch Bahn/Fluglärm im Planungsbereich.
 Gemäß Verkehrslärmkataster Bahn/Fluglärm ist das Planungsgebiet im Bereich der Bahn „nachts mit 50 dB belastet“ angeführt.



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emission (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr)
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: **Begrünung von Parkplätzen**

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Der Bauplatz befindet sich im Gebiet der Baumschutzverordnung

Fließpfadkarte:

- Keine Fließpfade im Bereich des Bauplatzes

Grünes Netz:

- Gemäß der Strategie für ein vernetztes Grünsystem „Grünes Netz“ soll der Straßenraum in der Hauptverkehrsachse **Triester Straße gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.**
- **Entlang der Grenzgasse sind Grünelemente zu pflanzen**



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG). Die rote Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

Sonstiges:

1. Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan 17.09.0 Triester Straße vom 17.07.2008 gelangt nach Vorliegen des gegenständlichen Wettbewerbsergebnisses zur Überarbeitung.
2. Ein zukünftiger viergleisiger Ausbau der ÖBB Trasse ist im westlichen Bereich des Gebietes vorgesehen.

▪ Situierung und Umgebung

Das etwa quadratische, 19.443 m² große Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich an der südlichen Stadtgrenze. Das Gebiet wird zu allen vier Seiten sehr prägnant von unterschiedlichen Nachbarbereichen eingefasst.

Im Süden verläuft entlang des Grundstücks die Grenzgasse mit der Stadtgrenze, woran weiter südlich daran die Gemeinde Seiersberg-Pirka mit einem Gewerbegebiet anschließt.

Die Grenzgasse verläuft mit einer Unterführung unter der ÖBB-Trasse weiter Richtung Westen, der südwestliche Bereich ist aus diesem Grund mit einer Stützwand zur Straße begrenzt.

Westlich vom Planungsgebiet verläuft die ÖBB Trasse mit momentan zweigleisigem, zukünftig jedoch viergleisigem Ausbau der Trasse, der Bereich des zukünftigen viergleisigen Ausbaus wird durch einen Grünstreifen mit Baumbestand freigehalten. Der viergleisige Ausbau erfolgt auf der Trassenseite hin zum gegenständlichen Planungsgebiet. Im Osten wird das Gebiet durch die vierspurige Triester Straße (Landesstraße B67) begrenzt, eine Hauptverkehrsachse der Stadt von Norden durch die südlichen Stadtbezirke bis hin zum Flughafen Graz und die südlich von Graz gelegenen Gemeinden. Westlich

Östlich der Triester Straße befindet sich ein Gewerbegebiet das durch Einfamilienhausnutzungen unterbrochen wird.

Im südöstlichen Bereich des Baugebiets schneidet geringfügig eine Parkbucht für eine Bushaltestelle in das Planungsgebiet ein.

Im nördlichen Bereich schließt, gemäß Widmung im 4.0 Flächenwidmungsplan, ein Gewerbegebiet an welches derzeit zum Teil als Handelsbetrieb sowie Fahrschul-Übungsplatz und einer landwirtschaftlichen Nutzfläche genutzt wird.



Luftbild 1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark. Die gelben Felder kennzeichnen das Baugebiet. Links im Bild sichtbar: die ÖBB-Bahntrasse mit westlich davon schließt eine kleinstrukturierte Einfamilienhausbebauung an. Südlich begrenzt die Grenzgasse mit der Stadtgrenze das Planungsgebiet. Rechts vom Planungsgebiet im Bild sichtbar: die Triester Straße.



Luftbild 2, Quelle: Schrägluftbild #: 100168, Schrägaufnahme © Stadt Graz – Stadtvermessung
Die gelb strichlierte Einrahmung kennzeichnet das Baugebiet.

Die städtebauliche Struktur der umliegenden Gebiete ist einerseits durch das Erscheinungsbild eines typischen Gewerbegebiets mit Parkplätzen und hohem Versiegelungsgrad im Süden und teilw. Norden, sowie durch die beiden Verkehrsachsen der ÖBB Trasse und der Triester Straße geprägt. Diese beiden Achsen trennen das zukünftige Wohngebiet von den jeweils weiter östlich und westlich liegenden Wohngebieten.

Kleinräumige Umgebung:

Auf den im Norden liegenden Nachbargrundstücken (165/1, 165/3, 165/4 und 165/6) steht ein eingeschossiger Verkaufshallenbau (Bitumen-Flachdach) mit einer Gesamtfläche von ca. 1230 m².

Im Nordwesten trennt ein Maschendrahtzaun mit Heckenpflanzung den Übungsplatz der Fahrschule und die landwirtschaftlich genutzte Fläche das Planungsgebiet.

Am Übungsplatz der Fahrschule befindet sich zudem ein eingeschossiger Hallenbau mit Satteldach. Ebenso sind hier Parkplätze mit Begrünung situiert.

Unmittelbar südlich der Grenzgasse, bereits in der Gemeinde Seiersberg-Pirka gelegen, finden sich zweigeschossige Hallenbauten mit Flachdach (bekiest), hohem Versiegelungsgrad und Parkplätzen mit teilweise bzw. geringer Begrünung.

Im Osten entlang der Triester Straße zeigt sich eine Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet. Teilweise straßenbegleitende zweigeschossige Wohngebäude mit begrünten Freibereichen, teilweise Gewerbenutzung mit Betrieben im Hallenbau.

Auf der westlichen Seite der Eisenbahntrasse, entlang der Straße Am Wagrain zeigt sich eine typische Wohngebietsnutzung in Form von kleinteilig strukturierter, teilweise homogene ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit guter Durchgrünung, die Dächer sind meist als Satteldächer ausgebildet.



Foto 1:
Blick vom nordöstlichen Teil des Grundstücks Richtung Norden auf die Triester Straße und zum nördlichen Nachbargrundstück



Foto 2:
Blick vom südlichen Teil des Grundstücks entlang der Grenzgasse auf die Bahntrasse mit Unterführung Grenzgasse



Foto 3:
Blick entlang der östlichen Grenze des Grundstücks mit Blickrichtung Süden auf die Triester Straße und deren ostseitige Bebauung



Foto 4:
Blick entlang der östlichen Grenze des Grundstücks mit Busbucht in Blickrichtung Süden auf die Kreuzung Triester Straße/Grenzgasse

▪ **Bauplatz:**

Der Bauplatz besteht aus den Grundstücken: 171/2, 171/18, 175/3, 175/15 der KG 63122 Straßgang. Der Bauplatz hat ein Ausmaß von ca. 19.443 m² laut Plan.

Die Liegenschaft ist derzeit bebaut und teilweise für Parkflächen versiegelt. Auf der Liegenschaft befinden sich derzeit zwei größere Grünflächen mit Baumbestand.

▪ **Bestandsgebäude:**

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere eingeschossige Lagerhallen mit Flachdächern in unterschiedlichen Größen welche in weiterer Folge abgebrochen werden sollen.

▪ **Topografie:**

Der Gebietsbereich und das Planungsgebiet sind gemäß Neigungskarte nahezu eben.

▪ **Infrastruktur:**

Die infrastrukturelle Anbindung an Kindergärten, Schulen, Allgemeinmediziner sowie Apotheken sind in der Umgebung des Bauplatzes als nicht sehr ausgeprägt zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage ist besonders bezgl. Schulen nicht gegeben.

Entfernungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius)

Handel:

- Penny Supermarkt, Otto-Baumgartner-Straße 1, Gemeinde Seiersberg-Pirka, Entfernung ca. 160 m
- Hofer Supermarkt, Triester Straße 472, Entfernung ca. 470 m
- Merkur Supermarkt, Triester Straße 371, Entfernung ca. 750 m
- Hofer Supermarkt, Gmeinstraße 4, Entfernung ca. 1450 m
- Billa Supermarkt, Gradnerstraße 6, Entfernung ca. 510 m

Gesundheit:

- Allgemeinmediziner, Mitterstraße 51, Entfernung ca. 385 m
- Allgemeinmediziner, Mitterstraße 141, Entfernung ca. 600 m
- Allgemeinmediziner, Triester Straße 375, Entfernung ca. 620 m
- Apotheke Puntigam, Triester Straße 373, Entfernung ca. 680 m

- Johannes Apotheke, Triester Straße 32, Gemeinde Feldkirchen bei Graz, Entfernung ca. 1130 m

Kindergärten, Kinderkrippen und –horte:

- Kinderkrippe, Gaisbacherweg 57, Entfernung ca. 290 m
- allgemeiner Kindergarten, Gadollaweg 50, ca. 350 m
- Allgemeiner Hort, Nippelgasse 14, Entfernung ca. 720 m
- Allgemeiner Kindergarten, Nippelgasse 14, Entfernung ca. 720 m
- Kinderkrippe, Nippelgasse 11, Entfernung ca. 700 m
- allgemeiner Kindergarten, Nippelgasse 11, Entfernung ca. 700 m
- Kinderkrippe, Ruthardweg 3, Entfernung ca. 660 m

Schulen:

- Volksschule Puntigam, Gradnerstraße 24, Entfernung ca. 670 m
- Neue Mittelschule Puntigam, Gradnerstraße 24, Entfernung ca. 670 m
- Höhere Lehranstalt - Kolleg Chemie, Triester Straße 361, Entfernung ca. 1120 m
- Werkmeisterschule für Berufstätige für Technische Chemie und Umwelttechnik, Triester Straße 361, Entfernung ca. 1120 m

Sport und Freizeit:

- Kletterhalle, Triester Straße 391, Entfernung ca. 360 m
- Fitnesscenter, Triester Straße 391, Entfernung ca. 370 m
- Cineplexx Graz, Alte Poststraße 470, Entfernung ca. 1140 m

▪ Erschließung und Verkehr

Das Planungsgebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 850 m zum Nahverkehrsknoten Puntigam, einem Verkehrsknotenpunkt der die Verbindung zwischen innerstädtischen und den überregionalen Verkehrsmitteln herstellt. Hier besteht die Anbindung an die S-Bahn, an die ÖBB, die Straßenbahnlinie 5.

Eine überdachte Radabstellanlage, Fahrradmitnahme im Zug sowie Park an ride stehen hier zur Verfügung.

Öffentlicher Verkehr:

Der Gebietsbereich ist nur mit geringen infrastrukturellen Einrichtungen des öffentlichen Verkehrsnetzes geprägt, dies reicht von einer städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung bis zur einer geringen Bedienqualität.

Die Haltestelle „Mälzerweg“ der Grazer Linien, Buslinie 62, befindet sich nördlich des Planungsgebietes in einer fußläufigen Entfernung von ca. 320 m.

Die Haltestelle „Passinigasse“ der Grazer Linien, Buslinie 78, befindet sich westlich der Eisenbahntrasse in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m.

Radwege:

Die Liegenschaften sind gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden.

Eine Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Triester Straße über die Grenzgasse zur Straße Am Wagrain ist gegeben.

Entlang der Straße Am Wagrain verläuft teilweise eine Radroute, bzw. teilweise ein Geh- und Radweg welcher vom Kfz-Verkehr baulich getrennt in beide Richtungen befahrbar ist. Dieser Radweg Am Wagrain stellt eine Rad-Nord-Süd Verbindungsachse von den südlichen Bezirken der Stadt zu den Gemeinden südlich der Stadt her.

Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an zwei öffentlichen Straßen, der Triester Straße (Landesstraße) und der Grenzgasse (Gemeindestraße).

▪ **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

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

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

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 6 und § 10 der VO)

Das überarbeitete Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers wurde im Sinne raumplanerischer Intentionen und städtebaulicher Zielsetzungen geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Aus dem Gestaltungskonzept des Wettbewerbsiegers waren die prägenden Elemente, die Baukörperstruktur sowie die verzahnte Struktur der durchgesteckten Wohnungen

beizubehalten. Ebenso die Qualität der Plattformen, welche einerseits der Erschließung, andererseits als privat nutzbarer Bereich dienen.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurde die Fassadengestaltung sowie die Höhenentwicklung unter Beibehaltung der Höhendifferenzierung adaptiert.

Die Verteilung der Baumassen wird – mit Adaptierungen durch die vertiefte fachliche Prüfung - in den wesentlichen Zügen entsprechend dem Wettbewerbsergebnis durch im Plan eingetragene Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt.



Foto des Modells des überarbeiteten Wettbewerb-Ergebnisses. Die Grenzgasse verläuft etwa parallel zum unteren Bildrand, rechts öffnet sich die Platzsituation zur Kreuzung Triester Straße / Grenzgasse.

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept legt die gekuppelte bzw. die geschlossene Bebauungsweise fest.

An der Triester Straße sowie der Grenzgasse ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen.

Mindestens 5 % der max. oberirdischen Bruttogeschoßfläche ist für Nichtwohnnutzung vorzusehen.

Als Nichtwohnnutzung gelten alle Flächen wie Erschließungsflächen je Geschoß anteilig sowie anteilige Flächen für Müll- und Technikräume sowie Gemeinschaftsräume, also jene Flächen welche nicht zum Wohnen genutzt werden.

Die Mindestwohnungsgröße ist mit 30,0 m² festgelegt.

Wenn pro Bauplatz mehr als 50 Wohneinheiten errichtet werden, müssen mindestens zwei unterschiedliche Wohnungstypen vorgesehen werden. Diese Wohnungstypen müssen sich in Grundrissgröße sowie Zimmeranzahl etc. unterscheiden.

Darunter müssen auch Wohnungen mit mehr als 90,0 m² Nutzfläche sein.

Der Anteil der Wohnungen mit mehr als 63,0 m² Nutzfläche muss mindestens 15% pro Bauplatz betragen.

Festgelegt ist, dass im gesamten Planungsgebiet höchstens 510 Wohneinheiten errichtet werden dürfen.

Wenn pro Bauplatz mehr als 50 Wohneinheiten errichtet werden und liegt deren durchschnittliche Nutzfläche unter 50,0 m², dann ist mindestens ein Gemeinschaftsraum mit einer Nutzfläche von mind. 45,0 m² pro Bauplatz vorzusehen.

Für jede Wohneinheit mit einer Nutzfläche von über 63,0 m² ist je ein Lagerraum also z.B. Keller- oder Kellerersatzraum, im Ausmaß von mind. 4,0 m² herzustellen.

Für jede Wohneinheit mit einer Nutzfläche von unter 63,0 m² ist je ein Lagerraum im Ausmaß von mind. 2,0 m² herzustellen.

Für jeden Bauplatz ist mindestens eine Gemeinschafts-Dachterrasse mit einer Mindestgröße von je 300,0 m² vorzusehen.

Innerhalb der Baugrenzl意思 sind Müllsammelstellen, Müllräume bzw. Müllplätze vorzusehen, außerhalb der Baugrenzl意思 sind Unterflurcontainer möglich.

Zu § 3 Bauplätze, Nettobauplatz und Bebauungsdichte

Innerhalb des Planungsgebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Festlegungen der Baugrenzl意思 zulässig.

Es sind zwei Bauplätze, ein **südlicher Bauplatz A** und ein **nördlicher Bauplatz B** festgelegt:

| Flächenaufstellung | | | | | | |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| Bauplatz | ca. Bauplatzgröße m ² | ca. maximal mögliche BGF bei 1,5 | ca. Abtre-tungs-fläche je Bauplatz m ² | ca. Nettobau-platz | Bebauungs-dichte, maximal | ca. BGF bezogen auf Bauplatz |
| A | 10.037,15 | 15.055,73 | 811,86 | 9.225,29 | 1,53 | 14.114,69 |
| B | 9.405,85 | 14.108,78 | 402,45 | 9.003,40 | 1,68 | 14.855,61 |
| Summe | 19.443,0 | 29.164,50 | 1.214,31 | 18.228,69 | | 29.240,41 |

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

Die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 1,5 festgelegte maximale Bebauungsdichte ist bezogen auf den Bruttobauplatz jedoch unverändert geblieben und eingehalten. Es kommt lediglich zu einer Überschreitung der Bebauungsdichte, bezogen auf die Nettobauplätze.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Diese gelten für Haupt- und Nebengebäude, über die Baugrenzlinien hervortretende Bauteile sind nicht zulässig.

Dies betrifft alle Fassadenteile, Balkone, Loggien, Vordächer etc. Ebenso beinhaltet die Festlegung Konstruktionen oder Rankhilfen für eine vertikale Fassadenbegrünung.

Die Höhenzonierungslinien dürfen jeweils durch Vordächer überschritten werden und dürfen maximal 2,0 m über die Linie hinausragen.

Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Zuluftbrunnen der Tiefgarage und dergleichen.

Die Festlegung der Baugrenzlinien und Eintragung der Höhenzonierungslinien wurde dem Gestaltungskonzept entsprechend so gefasst, dass einerseits der Entwurfsgedanke bestmöglich gesichert ist und andererseits ausreichend Spielraum für die Detailplanung gegeben ist.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Ebenso wird mit der Festlegung der Geschossanzahl und der Gesamthöhen dem Entwurfskonzept bestmöglich entsprochen.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1 G, 4 G, 5 G, 6 G, 7 G und 8 G) eingetragen, die maximalen Gebäudehöhen (= Gesamthöhe) sind in der Höhe begrenzt.

Diese festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf den Höhenbezugspunkt: +344,75 an der Triester Straße gemäß Eintragung im Plan.

In Gebäudebereichen zur Triester Straße sowie zur Grenzgasse hin muss die Raumhöhe in der Erdgeschoßzone im Bereich der Nicht-Wohnnutzung mindestens 3,50 m und maximal 5,00 m betragen. Dies aus dem Grund, da an diesen beiden Straßen ist eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

Die Gebäudehöhen können durch Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig überschritten werden. In diesem Fall kann durch die aufgezählten untergeordneten und punktuell auftretenden Gebäudeteile eine Überschreitung in geringem Ausmaß zulässig sein. Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Aus gestalterischen Gründen sind großvolumige Hautechnikanlagen bei Flachdächern vom jeweiligen Dachsaum mit mindestens 3,0 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz zu versehen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung städtebaulicher Qualitäten.

Ebenso wird mit der Festlegung über die Fassadenbegrünung die gestalterische Qualität der Entwurfsidee des Wettbewerbsiegers weitergeführt. Die Baumaterialien für die Ausbildung der Gebäudefront sind aus Gründen der Sicherung der Qualität des Erscheinungsbildes vorgegeben. Diese gibt eine vertikale und bodengebunde Fassadenbegrünung entlang aller Fassaden vor.

Die Festlegung der frei auskragende Konstruktion ab dem 1. Obergeschoß mit mit einer Mindestdiefe von 1,20 m Tiefe garantiert die Mindestqualität für eine Nutzung (z.B. Balkon).

Die straßenseitige Fassade in der Erdgeschoßzone mit einer transparenten Verglasung auszuführen betrifft den Bereich des Ausschlusses der Wohnnutzung. Diese Zone soll für Gewerbeflächen genutzt werden.

Die Festlegung von Pergolakonstruktionen erhöht die Qualität der Nutzung der Dachflächen, die der Festlegung der Anzahl und Größe der Pergolakonstruktionen gibt den Rahmen der möglichen Dachaufbauten bzw. Verschattungsmöglichkeiten vor.

Eine Dachnutzung entlang der äußeren Gebäudestruktur über einem Niveau von +24,0 m ist nicht zulässig.

Sonstiges (siehe dazu § 10 der VO)

Grundlage für die Festlegung im Hinblick auf die Werbeanlagen ist amtsinterne Gestaltungsrichtlinie für Werbeanlagen in Graz. In dieser Studie wurde das gesamte Stadtgebiet untersucht und ein Kriterienkatalog erarbeitet, wo und in welcher Form und in welchem Ausmaß Werbung zulässig ist. Einfriedungen sind in Form von Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie in Form von Bepflanzungen möglich. Dies soll einen möglichst offenen, großzügig durchgrüntem Charakter der Innenhöfe und Freiflächen bewirken.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Zu §§ 7 und 8 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze und Zufahrten

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan sowie am südlichen Bauplatz A innerhalb der Baugrenzenlinien zu errichten.

PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, müssen jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Seitens der Verkehrsplanung ist ein Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen. Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist bei Wohnungen mit mehr als 45,0 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz je 50,0 – 65,0 m² Wohnnutzfläche herzustellen.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist bei Wohnungen mit weniger als 45,0 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatzschlüssel von 0,7 bis 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit herzustellen.

Für Neubauten mit Nutzungen für Industrie-, Gewerbe, Handel, Lagerhäuser, Büro-/Verwaltungsnutzung, Ladengeschäften, Geschäftshäusern, EKZ, Gastgewerbe oder Beherbergungsbetrieben gilt, dass auf dem Bebauungsplangebiet zwischen 1,5 und 4 PKW-Stellplätze je 100,0 m² Nutzfläche zu errichten. Diese Werte kennzeichnen jeweils die

Ober- bzw. Untergrenze.

Tiefgaragenrampen sind ins Hauptgebäude, also auch innerhalb der Baugrenzl原因en zu integrieren.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Die Hauptzufahrt erfolgt ausschließlich von der Grenzgasse aus.

Für verkehrsplanerische Ausbauvorhaben sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:

Eine Abtretung entlang der Grenzgasse sowie entlang der Triester Straße ist erforderlich. Im Zuge des Bauverfahrens ist der Querschnitt nach Vorgaben der Stadt Graz vom Bauwerber zu errichten und anschließend ins öffentliche Gut abzutreten.

Eine vertragliche Vereinbarung wird bis zur Beschlussfassung von Seiten der Bauwerber und der Stadt Graz vorbereitet und unterfertigt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Zu § 9 Freiflächen, Grüngestaltung

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind nicht bebaute Flächen welche nicht als PKW-Abstellflächen oder der Erschließung dienen, als Grünflächen auszubilden.

Zu Dachbegrünung, Pflanzungen und Bäume

Ebenso sind aus dem gleichen Grund 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 ist.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzept - 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.

Die Angabe der jeweiligen Dachflächen mit der entsprechenden Art der Dachbegrünung ist mit einer extensiven bzw. intensiven Begrünung festgelegt. Im Bebauungsplan werden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) als Mindestanzahl

festgelegt. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Die planliche Festlegung der „ungefähren Lage“ kann in der Planung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Entlang der beiden Straßenzüge Grenzgasse und Triester Straße soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe entstehen.

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

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.

Der Außenanlagenplan hat folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung zu beinhalten: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen sowie der Spielflächen und der Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 und 11 der VO)

- Der 17.09.1 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 | 2019-11-29T16:46:14+01:00 |
| Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

A 8/4 – 58029/2019
Bebauungsplan 17.23.0
Tiergartenweg
Gdst. Nr. 18/2, Nr. 18/227, Nr. 18/228, alle KG 63118 Rudersdorf und
Gdst. Nr. 2010/2 und Nr. 2011/4, alle KG 63105 Gries
Unentgeltlicher Erwerb von insgesamt ca. 550 m² großen Teilflächen
zur Errichtung von Verkehrsflächen für das Öffentliche Gut
der Stadt Graz

PRÄAMBEL

Der Gültigkeitsbereich des 17.23.0 Bebauungsplanes "Tiergartenweg" umfasst die Grundstücke Nr. 18/2, Nr. 18/227, Nr. 18/228 und .76, alle KG 63118 Rudersdorf. Die Grundstückseigentümerin ersuchte um Erstellung eines Bebauungsplanes. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 8.083 m² auf. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern. Die Grundstückseigentümerin übereignet hierfür unentgeltlich Grundstücksflächen im Ausmaß von insgesamt rund 550 m² in das Öffentliche Gut der Stadt Graz.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8010 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

Frau Katharina Reiterer, geb. am 06.08.1986, wohnhaft am Tiergartenweg 31, in 8055 Graz

unter Beitritt

der **Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H.**,
FN 269649v, Zoisweg 8, 8041 Graz,

im Folgenden kurz „Tonweber“ genannt

sowie unter Beitritt der Buchberechtigten,

Frau Brigitte Herneth, geb. 03.05.1950, Tiergartenweg 31, in 8055 Graz

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während **Frau Katharina Reiterer** nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 17.23.0 Bebauungsplanes „**Tiergartenweg**“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderlichen Grundstücksflächen sind in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes A 14/115840/2018 vom September 2019 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

- 2) Grundbuchsauszug Stand 03.12.2019:

KATASTRALGEMEINDE 63118 Rudersdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 857

Letzte TZ 3927/2019

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|------------------|
| 18/2 | GST-Fläche | 5872 | |
| | Bauf.(10) | 4081 | |
| | Landw(20) | 957 | |
| | Sonst(10) | 188 | |
| | Sonst(50) | 646 | Tiergartenweg 26 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder

Erwerbsgärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 2960/1964 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst 18/2

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Katharina Reiterer

GEB: 1986-08-06 ADR: Tiergartenweg 31, Graz 8055

c 23207/2012 Übergabevertrag 2011-12-22 Eigentumsrecht

d 23207/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot

f 3212/2018 Vorkaufsrecht

g 2973/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-03-28
für Treuhänder: KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)
iS § 57a Abs 4 GBG

***** C *****

31 a 23207/2012

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt 9. Übergabevertrag 2011-12-22 für
Günter Herneth geb 1943-12-30
Brigitte Herneth geb 1950-05-03

c gelöscht

34 a 3212/2018

VORKAUFSRECHT gem § 1072 ABGB
gem Vereinbarung über die Einräumung eines Vorkaufrechts
2018-03-19
für Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs
Ges.m.b.H. (FN 269649v)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

KATASTRALGEMEINDE 63118 Rudersdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 858

Letzte TZ 2973/2019

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|---|--------------|--------|-------------|
| 18/226 | | GST-Fläche | * | 2171 |
| | | Bauf.(10) | | 209 |
| | | Landw(20) | | 1548 |
| | | Sonst(50) | | 414 |
| 18/227 | | GST-Fläche | * | 791 |
| | | Bauf.(10) | | 9 |
| | | Gärten(10) | | 317 |
| | | Sonst(50) | | 465 |
| GESAMTFLÄCHE | | | | 2962 |

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen
oder

Erwerbsgärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 2961/1964 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst 18/226

18/227

2 a 3208/2018 Rangordnung für die Veräußerung hins Gst 18/227
bis 2019-04-06

für Treuhänder KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)

3 a 2973/2019 Rangordnung für die Veräußerung hins Gst 18/227
bis 2020-03-28

für Treuhänder: KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)
iS § 57a Abs 4 GBG

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Katharina Reiterer

GEB: 1986-08-06 ADR: Tiergartenweg 31, Graz 8055

- c 25221/2002 Vorkaufsrecht
- d 23207/2012 Übergabsvertrag 2011-12-22 Eigentumsrecht
- e 23207/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 3212/2018 Vorkaufsrecht

4 ANTEIL: 1/2

Katharina Reiterer

GEB: 1986-08-06 ADR: Tiergartenweg 31, Graz 8055

- c 25221/2002 Vorkaufsrecht
- d 23207/2012 Übergabsvertrag 2011-12-22 Eigentumsrecht
- e 23207/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- f 3212/2018 Vorkaufsrecht

***** C

17 a 25221/2002

VORKAUFSRECHT hins Gst 18/226
gem Pkt IV Kaufvertrag 2002-04-02 zugunsten
Leitner Peter geb 1961-09-24
Leitner Martin geb 1966-12-23

19 a 23207/2012

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt 9. Übergabsvertrag 2011-12-22 für
Günter Herneth geb 1943-12-30
Brigitte Herneth geb 1950-05-03

c gelöscht

22 a 3212/2018

VORKAUFSRECHT gem § 1072 ABGB
hins Gst 18/227
gem Vereinbarung über die Einräumung eines Vorkaufrechts
2018-03-19
für Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs
Ges.m.b.H. (FN 269649v)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

KATASTRALGEMEINDE 63118 Rudersdorf
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 859

Letzte TZ 2973/2019

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|---|--------------|--------|------------------|
| 18/228 | | GST-Fläche | 233 | |
| | | Bauf.(10) | 31 | |
| | | Gärten(10) | 14 | |
| | | Sonst(50) | 188 | |
| .76 | | GST-Fläche | 1413 | |
| | | Bauf.(10) | 382 | |
| | | Gärten(10) | 299 | |
| | | Sonst(50) | 732 | Tiergartenweg 34 |
| 580 | | GST-Fläche | 369 | |
| | | Gärten(10) | 52 | |
| | | Sonst(10) | 317 | |
| GESAMTFLÄCHE | | | 2015 | |

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 2962/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 18/228 580 .76
2 a 16635/2002 Schenkungsvertrag 2002-04-03 Zuschreibung Teilfläche(n)
Gst

18/1 aus EZ 860, Einbeziehung in Gst .76

3 a 2963/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst .76

b 16635/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 860

***** B *****

3 ANTEIL: 2/4

Katharina Reiterer

GEB: 1986-08-06 ADR: Tiergartenweg 31, Graz 8055

b 23207/2012 Übergabsvertrag 2011-12-22 Eigentumsrecht

c 23207/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 3208/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-04-06

für Treuhänder KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)

e 3212/2018 Vorkaufsrecht

f 2973/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-03-28

für Treuhänder: KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)

iS § 57a Abs 4 GBG

4 ANTEIL: 1/4

Katharina Reiterer

GEB: 1986-08-06 ADR: Tiergartenweg 31, Graz 8055

b 23207/2012 Übergabsvertrag 2011-12-22 Eigentumsrecht

c 23207/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 3208/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-04-06

für Treuhänder KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)

e 3212/2018 Vorkaufsrecht

f 2973/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-03-28

für Treuhänder: KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)

iS § 57a Abs 4 GBG

5 ANTEIL: 1/4

Katharina Reiterer

GEB: 1986-08-06 ADR: Tiergartenweg 31, Graz 8055

b 23207/2012 Übergabsvertrag 2011-12-22 Eigentumsrecht

c 23207/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 3208/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-04-06

für Treuhänder KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)

e 3212/2018 Vorkaufsrecht

f 2973/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-03-28

für Treuhänder: KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)

iS § 57a Abs 4 GBG

***** C *****

31 a 23207/2012

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem Pkt 9. Übergabsvertrag 2011-12-22 für

Günter Herneth geb 1943-12-30

Brigitte Herneth geb 1950-05-03

c gelöscht

34 a 3212/2018

VORKAUFSRECHT gem § 1072 ABGB

gem Vereinbarung über die Einräumung eines Vorkaufrechts
2018-03-19

für Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs
Ges.m.b.H. (FN 269649v)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 1322

Letzte TZ 2852/2017

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 2010/2 | GST-Fläche | 3299 | |
| | Bauf.(10) | 2369 | |
| | Landw(20) | 499 | |
| | Sonst(10) | 200 | |
| | Sonst(50) | 231 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen
oder

Erwerbsgärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 344/1964 7890/2006 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst
2010/2

4 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Katharina Reiterer

GEB: 1986-08-06 ADR: Tiergartenweg 31, Graz 8055

b 23207/2012 Übergabsvertrag 2011-12-22 Eigentumsrecht

c 23207/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

31 a 23207/2012

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem Pkt 9. Übergabsvertrag 2011-12-22 für

Günter Herneth geb 1943-12-30

Brigitte Herneth geb 1950-05-03

c gelöscht

33 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66

KATASTRALGEMEINDE 63105 Gries
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2573

Letzte TZ 2852/2017

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|------------------|
| 2011/4 | G GST-Fläche | * 1889 | |
| | Bauf.(10) | 284 | |
| | Gärten(10) | 1605 | Tiergartenweg 31 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 344/1964 Sicherheitszone des Flughafens Graz Gst 2011/4
 b 8292/1974 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1322
 2 a 7890/2006 Zuschreibung Gst 2011/2 aus EZ 1322, Einbeziehung in Gst
 2011/4 (Antrag Liegenschaftseigentümer)
 3 a 7890/2006 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst (Tfl 4) 2010/2 aus EZ
 1322,

Einbeziehung in Gst 2011/4 (Antrag Liegenschaftseigentümer)

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Katharina Reiterer

GEB: 1986-08-06 ADR: Tiergartenweg 31, Graz 8055

c 23207/2012 Übergabsvertrag 2011-12-22 Eigentumsrecht

d 23207/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

35 a 23207/2012

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt 3. Übergabsvertrag 2011-12-22 für
 Günter Herneth geb 1943-12-30

Brigitte Herneth geb 1950-05-03

c gelöscht

36 a 23207/2012

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem Pkt 9. Übergabsvertrag 2011-12-22 für
 Günter Herneth geb 1943-12-30

Brigitte Herneth geb 1950-05-03

c gelöscht

38 gelöscht

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,66 *****

3) Eigentumsverhältnisse

Frau Katharina Reiterer ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 857, bestehend einzig aus dem Gdst. Nr. 18/2 im Ausmaß von 5.872 m², KG 63118 Rudersdorf, der Liegenschaft EZ 858, bestehend aus dem Gdst. Nr. 18/226 im Ausmaß von 2.171 m² und dem Gdst. Nr. 18/227 im Ausmaß von 791 m², KG 63118 Rudersdorf, der Liegenschaft EZ 859, bestehend aus dem Gdst. Nr. 18/228 im Ausmaß von 233 m², dem Gdst. Nr. .76 im Ausmaß von 1.413 m² und dem Gdst. Nr. 580 im Ausmaß von 369 m², KG 63118 Rudersdorf sowie der Liegenschaft EZ 1322 bestehend einzig aus dem Gdst. Nr. 2010/2 im Ausmaß von 3.299 m², KG 63105 Gries und der Liegenschaft EZ 2573, bestehend einzig aus dem Gdst. Nr. 2011/4 im Ausmaß von 1.889 m², KG 63105 Gries.

Die Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H verfügt über eine Vollmacht von Frau Katharina Reiterer und der Buchberechtigten Frau Brigitte Herneth. Im Namen der Vollmachtgeberinnen ist die **Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H** berechtigt, alle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Tiergartenweg erforderlichen Erklärungen abzugeben bzw. Unterschriften zu leisten, welche im Zusammenhang mit den unentgeltlichen Grundstücksübergaben stehen. Darüber hinaus beinhaltet

die Vollmacht auch die Berechtigung, Erklärungen abzugeben bzw. Unterschriften für die unentgeltliche Übereignung der Grundstücksteilflächen der Gdst. Nr. 2010/2 und Nr. 2011/4, beide KG 63105 Gries zu leisten. Deklarativ wird festgehalten, dass sich diese beiden Teilflächen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes befinden.

Die Vollmacht wird im Zuge der Unterfertigung dieser Vereinbarung vorgelegt werden.

4) Vertragsgegenstand

a) Verkehrsflächen Tiergartenweg

Entlang des Tiergartenweges ist eine Regulierung des Querschnitts vorgesehen und werden für die Verbreiterung der bestehenden Verkehrsfläche als auch für die Errichtung eines Gehweges Flächen im Ausmaß von insgesamt ca. 550 m² unentgeltlich in das Öffentliche Gut übereignet.

- o Flächen die unentgeltlich übereignet werden:

| Gdst. Nr. | Fläche lt. GB | unentgeltliche Übereignung | ÖG |
|-----------|----------------------|----------------------------|-----------|
| 18/2 | 5.872 m ² | 281 m ² (F3) | ÖG |
| 18/227 | 791 m ² | 22 m ² (F 5) | ÖG |
| 18/228 | 233 m ² | 17 m ² (F 4) | ÖG |
| 2010/2 | 3.299 m ² | 219 m ² (F 2) | ÖG |
| 2011/4 | 1.889 m ² | 11 m ² (F 1) | ÖG |
| | | 550 m² | ÖG |

Frau Katharina Reiterer übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine insgesamt ca. 280 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 18/2, EZ 857, eine ca. 22 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 18/227, EZ 858, eine ca. 17 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 18/228, EZ 859, alle KG 63118 Rudersdorf, sowie eine 219 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 2010/2, EZ 1322 und eine 11 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 2011/4, EZ 2573, beide KG 63105 Gries, somit eine Gesamtfläche von ca. 550 m², mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen **Frau Katharina Reiterer** diese Grundfläche bisher besessen und benützt hat, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

Die Verbreiterung der Verkehrsfläche und des Gehweges inkl. Beleuchtung, erfolgt durch und auf Kosten der Grundeigentümerin bzw. von **Tonweber** als Projektbetreiber, entsprechend den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz. Die Einreich- und Detailplanung ist durch und auf Kosten der Grundeigentümerin bzw. des Projektbetreibers **Tonweber** zu erstellen. Die Stadt Graz bzw. die Holding Graz sind in die Erstellung der Planungen, als auch in die Bauphase einzubinden.

b) Oberflächenwässer

Die Oberflächenwässer werden auf dem eigenen Bauplatz zur Versickerung gebracht.

5) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Frau Katharina Reiterer sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen - insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter in das Eigentum der Stadt Graz übergeht. Die Stadt Graz wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass aufgrund des Übergabevertrages vom 22.11.2011 zugunsten von Herrn Günter Herneth und Frau Brigitte Herneth hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaften ein Belastungs- und Veräußerungsverbot als auch ein Wohnungsgebrauchsrecht für das Wohnhaus am Tiergartenweg 31 besteht. Herr Günter Herneth ist zwischenzeitlich verstorben und wird eine Kopie der Sterbeurkunde dieser Vereinbarung beigelegt.

Frau Katharina Reiterer erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständliche Grundübereignung betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

6) Allgemeine Bestimmungen

- a) Festgehalten wird, dass die gegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.
- b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignungen unentgeltlich erfolgen.
- c) **Frau Katharina Reiterer** verpflichtet sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als außerbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.
- d) **Frau Katharina Reiterer** verpflichtet sich, die Stadt Graz, insbesondere die A 8/4-Abteilung für Immobilien und das A 14 - Stadtplanungsamt rechtzeitig über den Baubeginn zu informieren.

7) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 4 a.) erfolgt längstens nach Baufertigstellung bzw. mit Benützungsbewilligung. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert zwischen den Parteien akkordiert. Die Stadt Graz kann daher den Vertragsgegenstand erst zum vereinbarten Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten von **Frau Katharina Reiterer** ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

8) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. **Frau Katharina Reiterer** verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt

Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.

- c) **Frau Katharina Reiterer** verpflichtet sich, die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat, von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragssteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragssteuer, gehen zu Lasten von **Frau Katharina Reiterer**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von **Frau Katharina Reiterer** vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der unter Punkt 4. angeführte Vertragsgegenstand gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) 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.

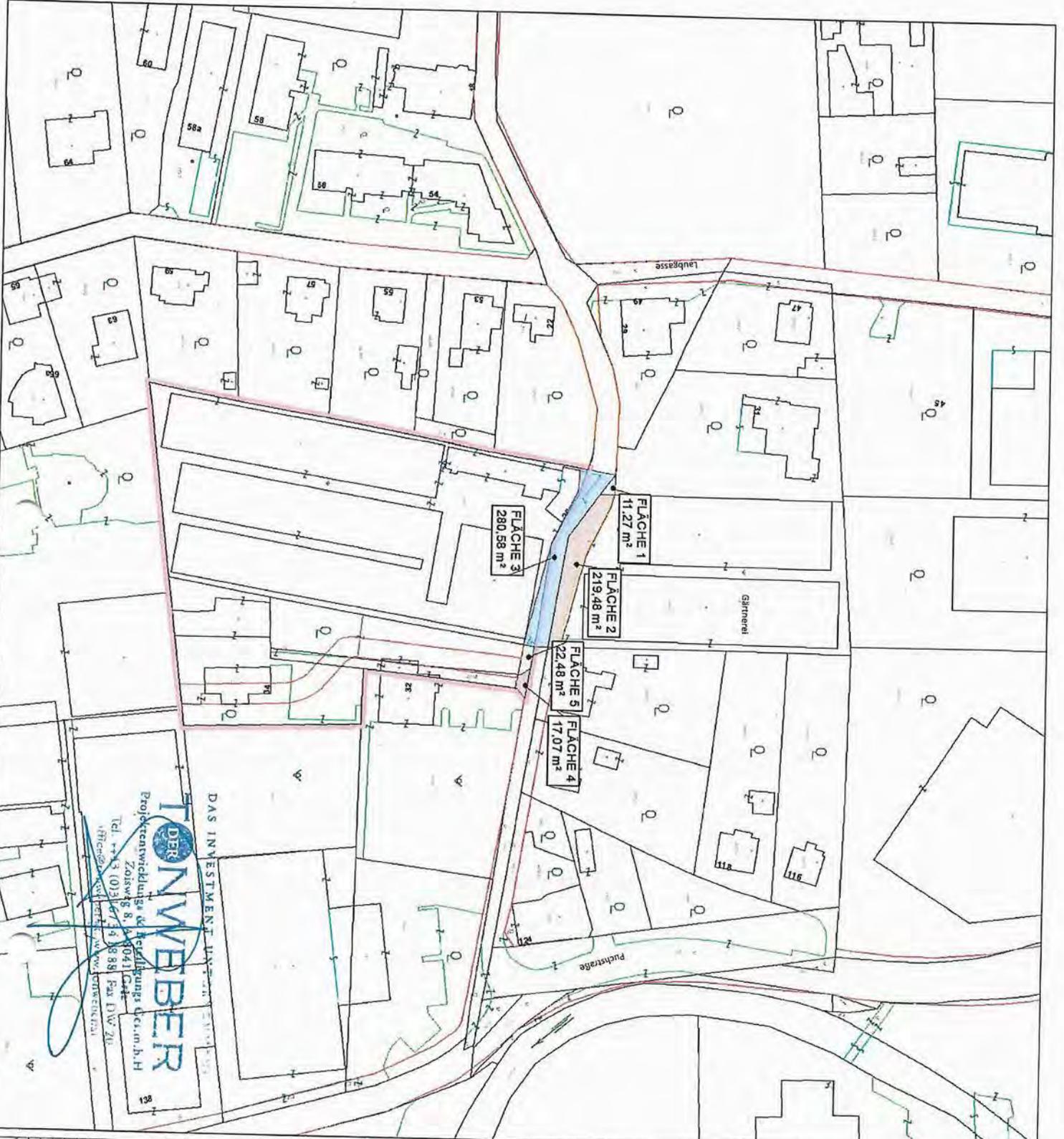
- l) Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. **Frau Katharina Reiterer** erhält eine Kopie.

Graz, am 6. 12. 19

.....*Katharina Reiterer*.....
 Für Frau Katharina Reiterer,
 geb. am 6.8.1986,
 die Tonweber Projektentwicklungs
 und Beteiligungs Ges.m.b.H



.....*Brigitte Herneth*.....
 Für Frau Brigitte Herneth
 geb. 03.05.1950
 die Tonweber Projektentwicklungs
 und Beteiligungs Ges.m.b.H



DAS INVESTMENT UNTERNEHMEN
T. DER
INWEBER
 Projektentwicklung und Bauleitung
 Zoisweg 8, A-1041, GARTIC
 Tel. ++43 (0)31 47 49 888 Fax 11 47 20
 E-Mail: office@t-inweb.com www.t-inweb.com

17.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"TIERGARTENWEG"
 Flächennutzungsplanung
 Alt. 11/2010/2014

Abgrenzung des Geltungsbereiches
 INHALT DES 1.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ
 WK Allgemeines Wohngebiet -Ausschließungsgebiet
 43-04 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
 Grenze zwischen unterschiedlichen Sondernutzungsarten

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | | |
|-------|--|-----------------|
| 46 | Baugrenztlinie | |
| 45 | max. Geschosshöhe | |
| 44/45 | Höhenbegrenzungspunkt | |
| 43 | Zufahrt (ungefähre Lage) | Bebauung |
| 42 | Tiefgarage Zufahrt (ungefähre Lage) | |
| 41 | Parkplatz (ungefähre Lage) | |
| (1) | Strassenverkehrsfläche | Verkehrsmitteln |
| (2) | Gemeindestraße | |
| (3) | Verkehrsfläche | |
| (4) | Freifläche | |
| (5) | Neue Laubbaumplanung, mittelkronig (1.0 Ordnung, ungefähre Standort) | Freiflächen |
| (6) | Neue Laubbaumplanung, mittelkronig (2.0 Ordnung, ungefähre Standort) | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

| | |
|----|--|
| 20 | Gebäudebestand (Kataster) inkl. Hausnummer |
| 21 | Gebäudebestand (Luftbildorientierung) |

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

Reinod. = Reineiche, Weh. = Weiden, S. = Silberweiden

| | |
|---|---|
| 1 | Baum bzw. Baumgruppen innerhalb der Planungsgelände |
| 2 | Baum bzw. Baumgruppen außerhalb der Planungsgelände |

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungsgeländes ca. 8.038 m²

grünz. am. 05.12.2014
Libera
Angilla Benelli

Maßstab: 1:1.000

17.23.0 BEBAUUNGSPLAN
"TIERGARTENWEG"
 Flächennutzungsplanung
 Alt. 11/2010/2014

Datum: September 2014

Bearbeitet: Behörde: DI Eva TRASCHELER
 Datum: September 2014, Bearbeiter: RICHARD OBER
 Datum: September 2014, Bearbeiter: ARMIN LANG

AUFLAGE VON: 115
 BEISCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: 14.11.2014
 RICHTSCHRIFT VOM: 14.11.2014

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildorientierung), Sondernutzungsplan

FÜR DEN GEMEINDEBEAUFTRAGTEN: **GRANZ** Stadtplanung

VOLLMACHT

Katharina Reiterer, geboren am 06.08.1986, Tiergartenweg 31, 8055 Graz, als Vollmachtgeberin erteilt hiermit der

**Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H, FN 269649v,
Zoisweg 8, 8041 Graz,**

die Vollmacht,

- die Vollmachtgeberin vor den involvierten Behörden zu vertreten, Anträge zu stellen, Schriftstücke entgegenzunehmen, Erklärungen abzugeben, Unterschriften zu leisten – und zwar jeweils in der geeigneten Form –, sowie sämtliche für die Erwirkung der Baubewilligungen erforderlichen Veranlassungen bei den involvierten Behörden zu treffen, udgl;
- im Namen der Vollmachtgeberin alle erforderlichen unentgeltlichen Abtretungen von Grundstücksflächen in das Öffentliche Gut der Stadt Graz laut beiliegenden Plan (Beilage ./1) vorzunehmen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, dies jeweils in der geeigneten Form. Der Vollmachtnehmerin wird im Zusammenhang mit den vorgenannten Grundstücksabtretungen an die Stadt Graz insbesondere auch die Vollmacht erteilt, die Vollmachtgeberin vor allen involvierten Behörden (Stadt Graz, Gerichte, etc) zu vertreten, Anträge zu stellen, Schriftstücke entgegenzunehmen, Erklärungen abzugeben, Unterschriften zu leisten (jeweils in der geeigneten Form) sowie überhaupt sämtliche für die Umsetzung der Grundstücksabtretungen erforderlichen Schritte im Namen der Vollmachtgeberin vorzunehmen, udgl.

Die ins Öffentliche Gut abzutretenden Grundbuchflächen werden in der vorgenannten Planbeilage ./1 ersichtlich gemacht, die einen integrierenden Bestandteil dieser Vollmacht bildet. Die vorliegende Vollmacht gilt für den Fall, dass die Stadt Graz bei den abzutretenden Grundstücksflächen Änderungen vornimmt, jedoch ausdrücklich auch für die geänderten Pläne.

- die Vollmachtgeberin gegenüber der der zuständigen Baubehörde sämtliche Veranlassungen zu treffen, insbesondere Gesuche um Erteilung einer Baubewilligung einzureichen und damit verbundene Anträge zu stellen, Entscheidungen in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel (auch Beschwerden an die Gerichtshöfe öffentlichen Rechts)

zu erheben, die erforderlich sind, um auf der Liegenschaft EZ 1322, KG 63105 Gries, BG Graz-West, eine Baubewilligung für Bauvorhaben jedweder Art zu erlangen.

Vorsorglich verpflichtet sich **Katharina Reiterer**, geboren am 06.08.1986, Tiergartenweg 31, 8055, bzw allfällige Rechtsnachfolger, alle für die Vornahme und Umsetzung obiger Handlungen allenfalls noch erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, dies jeweils in der geeigneten Form.

Festgehalten wird, dass auf den betroffenen Grundstücken ein Belastungs- und Veräußerungsverbot jeweils zugunsten Günter Herneth, geboren am 30.12.1943 und Brigitte Herneth, geboren am 03.05.1950, im Grundbuch intabuliert ist.

Der Begünstigte Günter Herneth, geboren am 30.12.1943, ist bereits verstorben (vgl Sterbeurkunde, Beilage ./2). Die Begünstigte Brigitte Herneth, geboren am 03.05.1950, stimmt ausdrücklich zu, dass Katharina Reiterer, geboren am 06.08.1986, die oben nähere beschriebene Vollmacht an Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H., FN 269649v, erteilt.

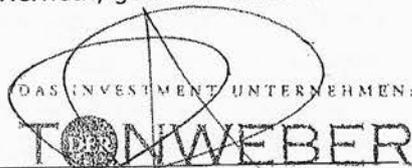
Graz, am 06.12.2019

Katharina Reiterer

Katharina Reiterer, geboren am 06.08.1986

Brigitte Herneth

Brigitte Herneth, geboren am 03.05.1950



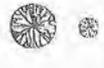
Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs Ges.m.b.H., FN 269649v,
vertreten durch GF Dip. Fw Thomas Tonweber,
geboren am 11.06.1974

INHALT DES BEBAU

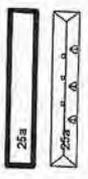
4G
⊕ +340,45

TG
P

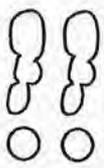
(G)
(V)



DARSTELLUNG DER BI



DARSTELLUNG DER BI
(Kronendurchmesser bzw. Umris)



STÄDTEBAULICHE KEN

Fläche des Planungsgebietes:

DAS INVESTMENT UNTERNEHMEN:

TONWEBER

Projektentwicklungs & Befähigungs Ges.m.b.H.
Kronenweg 8, A-1061 Graz
Tel. +43 (0) 316 733 18 18
office@tonweber.at, www.tonweber.at

Maßstab: 1:1.000

17.23.0 BEBAUUI



FLÄCHE 4
17,07 m²

FLÄCHE 5
22,48 m²

FLÄCHE 2
219,48 m²

FLÄCHE 1
11,27 m²

FLÄCHE 3
280,58 m²

Puchstraße

Gärtnerei

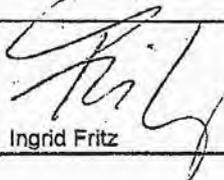
Laubgasse

LEERSEITE

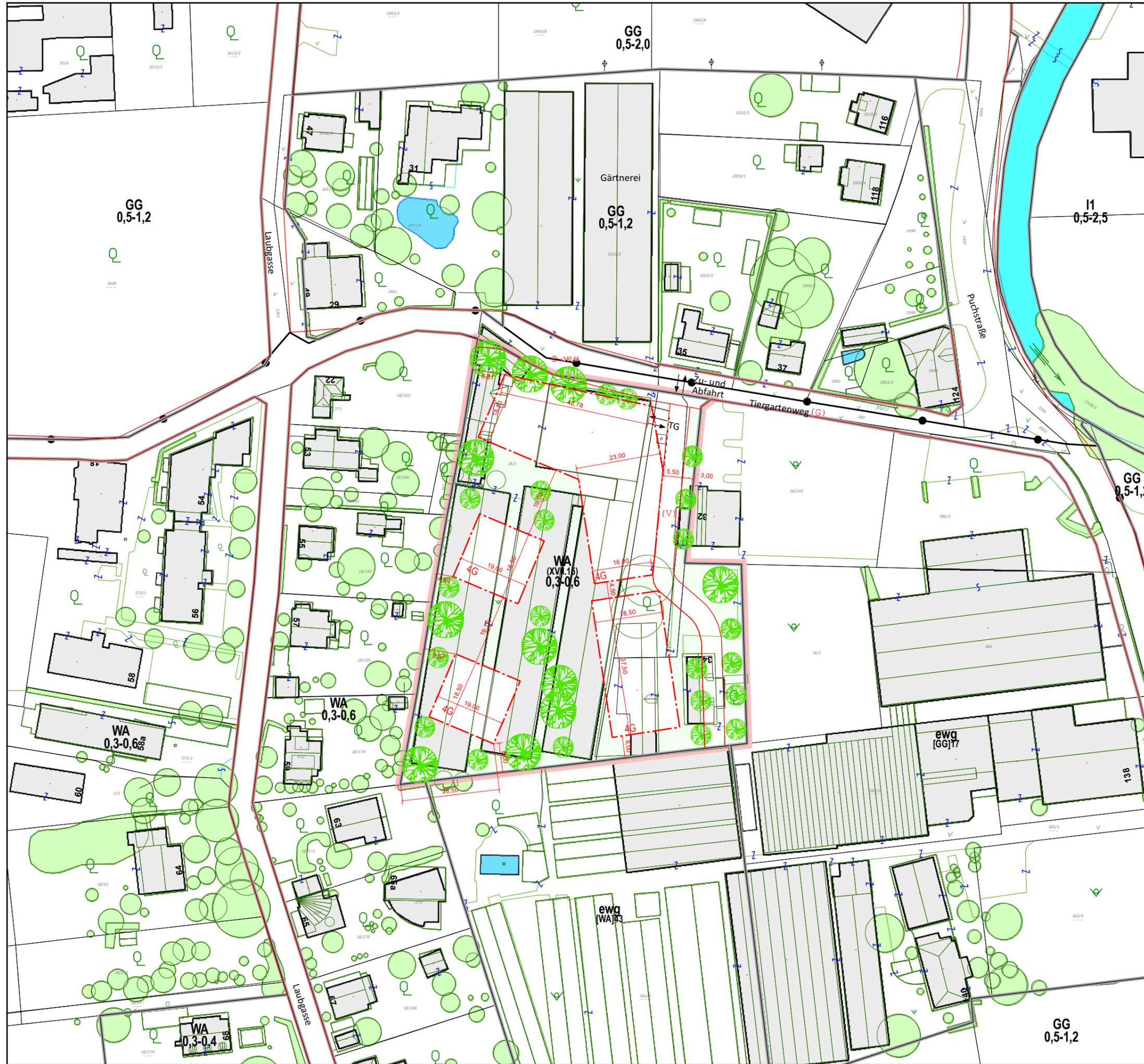
REPUBLIK
ÖSTERREICH

Bundesland Steiermark
Behörde Standesamt Graz
Zahl 004492/2015

Sterbeurkunde

| | |
|---|---|
| Familien-/Nachnamen | Herneth |
| Akademische Grade/ Standesbezeichnungen | — |
| Vornamen | Günter Heinz |
| Sonstige Namen | — |
| Geschlecht | männlich |
| Letzter Wohnort | Graz |
| Tag und Ort der Geburt | 30.12.1943, Graz |
| Religionsbekenntnis | römisch-katholisch |
| Zeitpunkt und Ort des Todes | 22.01.2015, 10:30 Uhr, Graz |
| Gericht, Tag und Zahl der Todeserklärung | — |
| Letzte Eheschließung / Letzte Eingetragene Partnerschaft | StA Hart bei Graz, 04.06.1966, 10/1966 |
| Daten des hinterbliebenen Ehegatten/eingetragenen Partners | |
| Familien-/Nachnamen | Herneth |
| Akademische Grade/ Standesbezeichnungen | — |
| Vornamen | Brigitte Maria |
| Sonstige Namen | — |
| Geschlecht | weiblich |
| Tag und Ort der Geburt | 03.05.1950, Graz |
| Religionsbekenntnis | römisch-katholisch |
| Datum der Ausstellung | 26.01.2015 |
| Amtssiegel, Namen und Unterschrift des Beamten |   Ingrid Fritz |





17.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"TIERGARTENWEG"

A14_115840/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (XVI.15) Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet
 0,3 - 0,6 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
 Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | | |
|------------------|--|-----------------|
| --- (red dashed) | Baugrenzlinie | Bebauung |
| 4G | max. Geschößanzahl | |
| ⊕ +340,45 | Höhenbezugspunkt | |
| ↔ | Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage) | |
| TG | Tiefgarage Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage) | Verkehrsflächen |
| P | Parkplatz (ungefähre Lage) | |
| --- | Straßenfluchtlinie | Verkehrsflächen |
| (G) | Gemeindestraße | |
| (V) | Verkehrsfläche | Freiflächen |
| ○ (green) | Freifläche | |
| ○ (green) | Neue Laubbumpflanzung, mittelkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte) | Freiflächen |
| ○ (green) | Neue Laubbumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte) | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 8.083 m²

Maßstab: 1:1.000

17.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"TIERGARTENWEG"

A14_115840/2018

Datum: September 2019

Inhaltliche Bearbeitung: DI Eva TRÄSCHLER
 Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:
 DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

