

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

BerichterstellerIn: GR Hoberler

Graz, 13.02.2020

GZ.: A 14 - 047820/2016/0022

07.24.0 Bebauungsplan

„Liebenauer Hauptstraße 176“
VII. Bez., KG 63110 Engelsdorf

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

Das Stadtplanungsamt Graz beabsichtigt für das bebauungsplanpflichtige Gebiet in der „Liebenauer Hauptstraße 176“ einen Bebauungsplan zu erstellen.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke: Gst. Nr.: .50/5, sowie Teile der Gst.Nr: 50/1; 50/3; 51/2; 51/3; 51/5; alle KG 63110 Engelsdorf. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.937 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet WA (VII.17) mit der zukünftigen Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** idgF. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

In Abstimmung mit dem Grundeigentümer wurde für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebiets im Sinne der zukünftigen Entwicklung des städtischen Gebiets seitens des Stadtplanungsamts drei Architekturbüros zur Erstellung einer Bebauungsstudie im Rahmen eines Gutachterverfahrens eingeladen. Das Gutachterverfahren wurde Ende März 2019 abgeschlossen.

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. September 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.24.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 02. Oktober 2019.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. Oktober 2019 bis zum 28. November 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 30. Oktober 2019 in der Pfarre Graz-Liebenau St. Paul, St.-Paulus-Platz 1, 8041 Graz durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist 03. Oktober 2019 bis zum 28. November 2019 langten 1 Einwendung einer BürgerIn, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme des A10/1 - Straßenamt der Stadt Graz, 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG und 1 Stellungnahme der A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer ein.

Einwendung 1 (OZ 0017 - BürgerIn)

*Sehr geehrte Herren DI Inninger und DI Roschitz,
meine Einwendung gegen den angeführten Bebauungsplan beziehen sich unter Einbeziehung des bereits bewilligten Bebauungsplan 07.13.0 auf die massive zusätzliche Verkehrsbelastung der Liebenauer Hauptstraße. Bei Stau dieser Straße werden auch die Stangelmühlstraße und die Konrad-Hopferwieser-Gasse durch Umfahrung zusätzlich belastet.*

Übersicht:	ausgeführte Gebäude	mit	Wohnungsanzahl
Baubewilligung GZ: A17-BAB139466/2015/0005	3		95
Baubewilligung GZ: A17-BAB025086/2016/0013	4		80
Gesamt Bauplatz A	7		175

Genehmigter Bebauungsplan	nicht ausgeführte Gebäude	mit	Wohnungsanzahl
07.13.0 Bauplatz B Eigentümer Herr Maier	4		90
Nicht genehmigter Bebauungsplan			
07.24.0 Bauplatz A u. B Eigentümer Herr Maier	130		130

Gesamt	220
Somit Total	395
Dies ergibt nach Baufertigstellungen mit den Freiplätzen eine Anzahl von Autos	500
Vorhandener Lidl Markt Auto/Tag Mindest	150
Geplanter Sparmarkt/Auto/ Tag Mindest	150
Gesamt	800
Dies bedeutet Ein u. Ausfahrten/Tag bei der Ampelanlage mal 2	1600

Das bedeutet, dass die Ampel sehr sehr oft den Verkehr von Norden, wie auch von Süden in der Liebenauer Hauptstraße blockiert.

Jedes Mal wenn ein Auto auf der Induktionsschleife steht schaltet die Ampel mit einer Verzögerung um und garantiert in den Hauptverkehrszeiten einen massiven Stau in der Liebenauer Hauptstraße.

Aus meiner Sicht wäre ein Kreisverkehr in diesen Bereich die bessere Lösung gewesen.

Zusätzlich wurden Wohnungsbauten (Liebenauer Hauptstraße 144 und in Thondorf siehe Beilagen) realisiert, die den Verkehr zusätzlich belasten.

Weiter Kriterien sind:

Ampelanlagen und Bushaltestellen mit und ohne Buchten vom Jägerweg bis zum Bahnschranken sind im Bereich des Bebauungsplans mitverantwortlich für den Verkehrsinfarkt.

Auch Magna mit 3000 Mehrarbeiter mehr war nicht vorhersehbar. Die Stausituation bei Schichtwechsel reicht bis in den Bereich des Bebauungsplanes. Außerdem ist die Zahl der neu angemeldeten Autos in diesen 5 Jahren enorm gestiegen.

Auch die Infrastruktur für Schulen und Kindergärten sind für diese vielen Wohnungen nicht verfügbar.

Wenn das bei der Verkehrstechnischen Untersuchung von 2011 mit Aktualisierung 2014 alles berücksichtigt wurde dann war der Gutachter ein Hellseher.

Die Auswirkungen werden erst verspätet sichtbar und niemand ist dann mehr verantwortlich. Die Nachhaltigkeit ist auf Grund der vielen Versiegelungen in Graz total verloren gegangen.

Ich bin schon sehr gespannt wie die Einwendungen der Abteilung 16 Verkehr und Hochbau erfolgen.

Aus meiner Sicht ist es zwingend notwendig vor Bewilligung des Bebauungsplanes ein neues Verkehrsgutachten in Auftrag zu geben.

Auf Grund des überhöhten Verkehrsaufkommens sind auch die Immissionen und die Emissionen neu zu beurteilen.

Für Vordenker zum Nachdenken:

Die Politik ist gefordert, die massive Landflucht durch Schaffen von Infrastruktur und Arbeitsplätzen in den Regionen, zu regulieren.

In den Beilagen werden noch Zeitungsausschnitte angeführt die den Versiegelungswahn in Graz dokumentieren.

Ich kann mir schwer vorstellen wie Graz auf Grund des Baubooms die Verkehrssituation mit den Klimazielen in Einklang bringt.

Es gibt ein Sprichwort:

Die Geister die man ruft wird man nicht mehr los. Die Stadt Graz ruft nicht sondern schreit danach.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibe ich mit freundlichen Grüßen“

Beilagen:

Übersichtsplan Bebauungspläne 07.13.0 und 07.24.0

Neu errichtete Wohnbauten im Bereich der Liebenauer Hauptstraße

Zeitungsausschnitt „Stadt des Siedlungsbaues“

Zeitungsausschnitt Puntigam das nächste Reininghaus“

Zeitungsausschnitt, Klimaschädigung soll zukünftig etwas Kosten“

Beantwortung:

Die in der Einwendung angeführten Punkte wurden mit der Verkehrsplanung - A 10/8 abgestimmt und können folgendermaßen beantwortet werden:

Eine verkehrstechnische Untersuchung und Beurteilung des Gebietsbereichs erfolgte bereits im Jahr 2011 im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorferstraße - Stanglmühlgasse“. Hier wurden alle Grundstücke, die über die neue Erschließungsstraße aufgeschossen werden, in der Verkehrserzeugung berücksichtigt.

Die neu errichtete Kreuzungsanlage mit Verkehrslichtsignalanlage an der Liebenauer Hauptstraße wurde auf Basis der genannten verkehrstechnischen Untersuchung und des draus resultierenden Gutachtens vom Büro IBV Fallast vom März 2014 geplant. Die neue Kreuzungsanlage an der Liebenauer Hauptstraße wurde für die beiden Bebauungspläne 07.13.0 und 07.24.0 bemessen.

Das Gutachten aus 2014 hat auch die allgemeine Verkehrsprognose der Liebenauer Hauptstraße bereits berücksichtigt (wie schon das Gutachten 2011). Dabei wurde ein konservativer Ansatz gewählt, das heißt, man ist auf Nummer sichergegangen und hat den damals durch den Südgürtel prognostizierte Rückgang des Kfz-Verkehrs in der Liebenauer Hauptstraße nicht im Gutachten aufgenommen und ist somit von höheren Belastungszahlen für die Liebenauer Hauptstraße ausgegangen.

Der festgelegte Pkw-Stellplatzschlüssel für den Bebauungsplan 07.24.0 „Liebenauer Hauptstraße 176“ orientiert sich an den verkehrstechnischen Untersuchungen und Planungen aus dem Jahr 2011 und 2014 und wurde seitens der Verkehrsplanung in einem Gutachten aus dem Jahr 2017 auf das für die Kreuzung verträgliche Ausmaß ausgelegt und sieht eine Stellplatz-Obergrenze von 160 Stellplätzen vor.

Die Kreuzung und die Verkehrslichtsignalanlage sind mittlerweile errichtet.

Auszug aus dem Gutachten der Verkehrsplanung vom März 2017:

„Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie auf Grund der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen und des genehmigten Ausführungsprojektes für die Verkehrslichtsignalanlage bei der neuen Zufahrt ergeben sich die folgenden Pkw-Stellplatzschlüssel für die unterschiedlichen Nutzungen:

Bei Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 55 m²-65m² WNF (Wohnnutzfläche),

- bei Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65 m² NNF (Nettonutzfläche),
- bei Lebensmittelgeschäften 1 Pkw-Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche,
- bei sonstigen Geschäftshäusern und dergleichen bzw. Ordinationen 1 Pkw-Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche,
- für Kinderbetreuungseinrichtungen 0,30 Pkw-Stellplätze pro 20 Kinder.

Diese Stellplatzvorgaben sind sowohl als Ober- als auch Untergrenzen zu sehen, die gesamte Pkw-Stellplatzanzahl darf auf Grund des bereits genehmigten Ausführungsprojektes für die Verkehrslichtsignalanlage bei der Zu-/Ausfahrt maximal 160 Pkw betragen.“

Einwendung 2 (OZ 0018 - A14 - Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung)

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 07.24.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“ 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, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Beantwortung:

Ad Oberflächenentwässerung / Regenwasserbewirtschaftungskonzept:

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

Ad Abwasserentsorgung:

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasser-rechtsbescheid 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.“

Stellungnahme 1 (OZ 0019 - A10/1 Straßenamt Stadt Graz)

„Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 07.24.0 „Liebenauer Hauptstraße 176“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden: Gem. dem Entwurf des Bebauungsplanes 07.24.0 soll die Zufahrt der Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße 176 an eine weitere private Grundstücksfläche angebunden werden. Hierzu darf angemerkt werden, dass die unmittelbar südlich der Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße 164 in westlicher Richtung abzweigende Erschließungsstraße künftig nur abschnittsweise in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen wird. Der baulich von der Fahrbahn abgegrenzte Parkplatz entlang des südseitigen Straßenrandes – in diesen mündet die Zufahrt der Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße 176 – wird gänzlich auf Privatgrund geführt, sodass entsprechende Servitutsvereinbarungen vom Bebauungsplanwerber zu treffen sind.

Die Grundabtretungsflächen entlang der Liebenauer Hauptstraße haben den künftigen Straßenquerschnitt des geplanten Ausbaues der Liebenauer Hauptstraße zu entsprechen.

Die Ausführung der für den Fußgängerverkehr öffentlich nutzbaren Flächen auf Privatgrund ist im Vorfeld mit der Holding Graz abzustimmen. Da eine Übernahme von Teilflächen des abschnittsweise überbauten Gehweges in das öffentliche Gut der Stadt Graz nicht vorgesehen ist, sind entsprechende Servitutsvereinbarungen zu definieren. Bei all jenen Flächen, wo öffentlicher Verkehr stattfinden wird, sind hinsichtlich der Wegehalterpflichten, wie z.B. Herstellung und Erhaltung, entsprechende Vereinbarungen nach Rücksprache mit dem Straßenamt und der Holding Graz zu treffen. Diese Bereiche sind ebenso anhand von Lageplandarstellungen zu dokumentieren.

Die Lage der Beleuchtung des öffentlichen Gehweges kann derzeit mangels entsprechender Darstellung nicht beurteilt werden.

Verkehrstechnisch zu beurteilen ist das durch die (Wohn-)Bebauung zusätzlich generierte Verkehrsaufkommen hinsichtlich des lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereiches der Liebenauer Hauptstraße mit der namenlosen Zufahrtsstraße unmittelbar südlich der Liegenschaft Liebenauer Hauptstraße 164.“

Beantwortung:

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte wurden mit der Verkehrsplanung - A 10/8 abgestimmt und können folgendermaßen beantwortet werden:

Ad Zufahrt-Servitutsregelung:

Bereits im angrenzenden nördlichen BPL 07.13.0 wurde eine Rahmenvereinbarung zwischen den damaligen Grundeigentümern ÖWG und Herr Maier für die Sicherstellung der dauerhaften Erschließung für gegenständliches Bebauungsplan-Areal getroffen. Es liegt eine Rahmenvereinbarung vom 21.09.2007 vor, in der das Recht zur Zufahrt über die Grundstücke des 07.13.0 BPL-Areals zu gegenständlichem 07.24.0 BPL-Gebiet schriftlich eingeräumt wurden.

Ad Grundabtretungen an der Liebenauer Hauptstraße:

Bereits mit Beschluss des benachbarten BPL 07.13.0 wurden die für einen Ausbau der Liebenauer Hauptstraße erforderlichen Grundflächen vertraglich sichergestellt (Verträge wurden durch die Abteilung für Immobilien erstellt).

Ad Übernahme ins Ö-Gut bzw. Servitutsregelungen:

Für die Sicherstellung der öffentlichen Durchwegungen sind vertragliche Regelungen durch die Abteilung für Immobilien erstellt worden. In diesen wird - wie üblich - auf die Ausführung entsprechend der Vorgaben der Holding Graz verwiesen werden. Die Qualität der Beleuchtung wird im Vertrag berücksichtigt werden.

Ad verkehrstechnische Beurteilung:

Eine verkehrstechnische Untersuchung und Beurteilung des Gebietsbereichs erfolgte bereits im Jahr 2011 im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorferstraße - Stanglmühlgasse“. Hier wurden alle Grundstücke, die über die neue Erschließungsstraße aufgeschossen werden, in der Verkehrserzeugung berücksichtigt.

Die neu errichtete Kreuzungsanlage mit Verkehrslichtsignalanlage an der Liebenauer Hauptstraße wurde auf Basis der genannten verkehrstechnischen Untersuchung und eines daraus resultierenden Gutachtens vom Büro IBV Fallast vom März 2014 geplant. Die neue Kreuzungsanlage an der Liebenauer Hauptstraße wurde für die beiden Bebauungspläne 07.13.0 und 07.24.0 bemessen. Das Gutachten vom Büro IBV Fallast wurde mit dem Strassenamt - DI Cagran-Hohl abgestimmt. Die Kreuzung und die Verkehrslichtsignalanlage sind mittlerweile errichtet.

Die Festlegung der Pkw-Stellplatz-Schlüssel für den gegenständlichen Bebauungsplan 07.24.0 „Liebenauer Hauptstraße 176“ resultiert aus diesem Gutachten und sieht eine Stellplatz-Obergrenze von 160 Stellplätzen vor.

Auszug aus dem Gutachten der Verkehrsplanung vom März 2017:

„Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie auf Grund der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen und des genehmigten Ausführungsprojektes für die Verkehrslichtsignalanlage bei der neuen Zufahrt ergeben sich die folgenden Pkw-Stellplatzschlüssel für die unterschiedlichen Nutzungen:

Bei Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 55 m²-65m² WNF (Wohnnutzfläche),

- bei Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65 m² NNF (Nettonutzfläche),
- bei Lebensmittelgeschäften 1 Pkw-Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche,
- bei sonstigen Geschäftshäusern und dergleichen bzw. Ordinationen 1 Pkw-Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche,
- für Kinderbetreuungseinrichtungen 0,30 Pkw-Stellplätze pro 20 Kinder.

Diese Stellplatzvorgaben sind sowohl als Ober- als auch Untergrenzen zu sehen, die gesamte Pkw-Stellplatzanzahl darf auf Grund des bereits genehmigten Ausführungsprojektes für die Verkehrslichtsignalanlage bei der Zu-/Ausfahrt maximal 160 Pkw betragen.“

Stellungnahme 2 (OZ 0020 - Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG)

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 07.24.0 keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Aus der Sicht von AUB Erdgas bestehen gegen den Bebauungsplan 07.28.0 keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme 07.24.0 „Liebenauer Hauptstraße 176“

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (Verordnetes Anschlussgebiet 07.001). Eine Versorgung ist aus der Liebenauer Hauptstraße möglich. Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“ gibt es seitens L-ED Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Das Bauvorhaben Liebenauer Hauptstraße 176 befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der Stromnetz Graz. Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3 (OZ 0021 - A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer)

„Der Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde am 03.10.2019 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Auf Grundlage der Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz erlaubt sich die A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer - zu genanntem Bebauungsplan folgende Anmerkung mit dem Ersuchen um Ergänzung, nachdem leider aktuell einige Beispiele in Graz zu finden sind, welche eine nicht fachgerechte Interpretation der Bauträger für Baumstandorte lt. Bebauungsplan darstellen:

Sämtliche, in den oberirdischen Parkflächen dargestellten Bäume sind diesem Bereich in jedem Fall zu positionieren. Weiters gelten folgende Freiraumplanerische Standards für die Baumpflanzung bei Parkflächen: Nach jedem 5. Parkplatz ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in einer Höhe von 1,0m gepflanzt wird. Die Mindestgröße der Baumscheibe hat das Ausmaß eines Parkplatzes (mind. 2,50 x 5,0m) zu betragen.“

Beantwortung:

Im Rahmen der hoheitlichen Instrumente eines Bebauungsplanes können für eine längerfristige städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplan u. a. Regelungen für den ruhenden Verkehr, die Lage der Grundstückszufahrten, als auch Festlegungen zu Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen getroffen werden.

Generell sind im Bebauungsplan 29 Baumpflanzungen vorgesehen. Es findet sich unter anderem eine straßenbegleitende Baumreihe an der Liebenauer Hauptstraße, eine Baureihe an der

westlichen Grundgrenze, Baumgruppen im Bereich der zukünftigen Kinderspielplätze als auch Bäume im Zufahrtbereich in Bereich der PKW-Stellplätze in Freiaufstellung. Anzahl und Lage der Bäume bei den PKW-Stellplätze in Freiaufstellung orientiert sich dabei am Stadtentwicklungskonzept - §26 Baulanddurchgrünung Z (25) „Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild“.

Die Größe, Art und Qualität der Bäume als auch die qualitative Ausführung der dazugehörigen Baumscheiben ist in der Verordnung des Bebauungsplans entsprechend den „Freiraumplanerischen Standards“ geregelt. Weiters ist in der Verordnung zum Bebauungsplan festgehalten, dass im Zuge eines nachgereihten Bauverfahrens ein Außenanlagenplan vorzulegen ist, der eine gestalterische als auch qualitative Überprüfung der Außenanlagengestaltung ermöglichen soll.

Auszug aus der Verordnung - §8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG ZI (4), (5) und (13):

- (4) *Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!*
- (5) *Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.*
- (...)
- (13) *Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.*

Die qualitative Kontrolle der Realisierung eines von der Behörde bewilligten Bauverfahrens ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Hier muss auf das nachgereichte Bauverfahren und die dazugehörigen Kontrollmechanismen verwiesen werden.

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung solcher Maßnahmen im Bereich des Aufschließungserfordernisses Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

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

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr).
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Inhalt

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung
stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010
den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 07.24.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen, und
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. VII.17):
 - Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr).
 - Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 - Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
 - Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Das Aufschließungsgebiet (Nr. VII.17) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:

- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben - aufrecht.

Der Bearbeiter:

DI Andreas Roschitz

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stabsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 12.2.2020

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 13.2.2020

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja Datum: 13.10.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese war 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 veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat des Bezirks Liebenau wurde am 19. September 2019 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 07.24.0 Bebauungsplan

„Liebenauer Hauptstraße 176“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Roschitz Andreas
	Zertifikat	CN=Roschitz Andreas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-01-30T11:52:06+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	2020-01-30T13:36:41+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	2020-01-30T18:37:34+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14 - 047820/2016/0022

07.24.0 Bebauungsplan

„Liebenauer Hauptstraße 176“

VII. Bez., KG Engelsdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 13.02.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.24.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene Bebauung festgelegt.
- (2) Am Bauplatz A ist die Wohnnutzung in der Erdgeschosszone nicht zulässig.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück 50/5, sowie Teile der Grundstücke 50/1; 50/3; 51/2; 51/3; 51/5 jeweils KG Engelsdorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 5157 m²
- (2) Der „Bauplatz B“ umfasst Teile der Grundstücke 50/1; 50/3; 51/2; 51/3; 51/5 jeweils KG Engelsdorf, mit einer mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 5321 m².
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig und beträgt:

Bauplatz A: maximal 1,00

Bauplatz B: maximal 0,75

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen.
- (3) Die Höhenzonierungslinien gelten nicht für Liftanlagen und deren Einhausungen.
- (4) Laubengänge, Balkone, Terrassen und Vordächer dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (5) Am Bauplatz B dürfen Balkone und Vordächer in einem untergeordneten Ausmaß maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien vortreten.
- (6) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind zwischen den Bauplätzen A und B Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Für den Bauplatz A:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 5,50 m	max. 5,50 m
3 G	max. 11,50 m	max. 11,50 m
5 G	max. 17,50 m	max. 17,50 m

Für den Bauplatz B:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
4 G	max. 13,50 m	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m	max. 16,50 m
6 G	max. 19,50 m	max. 19,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Gelände.
- (3) Dächer von oberirdischen Gebäuden sind als Flachdächer auszuführen.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
- (6) Die Nutzung der Dachflächen ist unzulässig. Ausgenommen davon ist die Nutzung der Dachflächen im ersten Obergeschoss am Bauplatz A.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Am Bauplatz A sind straßenseitige Laubengänge nicht zulässig.
- (2) Am Bauplatz B ist eine Laubengangerschließung nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan zu errichten.
- (2) Am Bauplatz A ist eine Verortung von PKW-Abstellplätzen und dazugehörigen Fahrgassen auch gebäudeintegriert, in der im Planwerk festgelegten Fläche möglich.
- (3) Die fertige Oberkante der Fläche der gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätze und der dazugehörigen Fahrgassen darf nicht über dem Niveau des dazugehörigen Erdgeschoßes sowie nicht über dem Niveau des angrenzenden Gehsteigs an der Liebenauer Hauptstraße liegen.
- (4) Die gesamte Stellplatzanzahl für das Bebauungsplangebiet wird mit 160 Pkw – Stellplätzen beschränkt.
- (5) Bei Neubauten ist:
 - für Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 55 m²-65m² Wohnnutzfläche,
 - für Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65 m² Nettonutzfläche,
 - für Lebensmittelgeschäfte 1 Pkw-Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche,
 - bei sonstigen Geschäftshäusern, Ordinationen und dergleichen 1 Pkw-Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche,
 - für Kinderbetreuungseinrichtungen 0,30 Pkw-Stellplätze pro 20 Kinder, herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Bei Neubauten ist für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind 15% für BesucherInnen auszuführen.
- (8) Bei Neubauten ist für sonstige Nutzungen je angefangene 75 m² Nettonutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

- (3) Bei Neubauten ist je angefangener Freifläche von 250 m² ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m zu betragen. Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen 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.
- (9) Entlang der im Planwerk eingetragenen Fläche für gebäudeintegrierte PKW-Abstellplätze sind am Bauplatz A Geländeänderungen bis zu max. 1,0 m zulässig.
- (10) Die im Planwerk eingetragene Grünfläche ist im Bereich von PKW-Abstellplätzen als Erdwall (Dammprofil) auszuführen. Gebäudeseitig ist dieser als Stützmauer von 30-40cm Höhe auszuführen, straßenseitig ist eine Böschung herzustellen, welche niveaugleich an das Gehsteigniveau anbindet. Die Dammkrone muss mindestens 60cm über der fertigen Oberfläche der PKW-Abstellplätze liegen.
- (11) Die im Planwerk eingetragene Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten.
- (12) Im Bauverfahren sind für die der Liebenauer Hauptstraße zugewandte Vorgartenzone am Bauplatz A Geländeschnitte im Maßstab 1:25 beizubringen, welche die Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen darstellen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

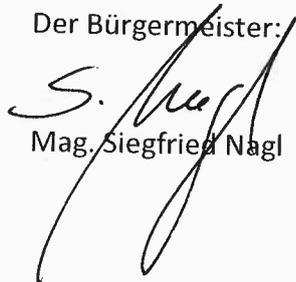
§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden, im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bzw. fassadenintegriert in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen zulässig.
- (2) Zusätzlich sind am Bauplatz A zwei freistehende Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Müllsammelstellen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 27.02.2020 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

07.24.0 Bebauungsplan

„Liebenauer Hauptstraße 176“
VII. Bez., KG 63110 Engelsdorf

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

Graz, 13.02.2020

Dok:Bebauungsplanung/07.24.0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt Graz beabsichtigt für das bebauungsplanpflichtige Gebiet in der „Liebenauer Hauptstraße 176“ einen Bebauungsplan zu erstellen.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke: Gst. Nr.: .50/5, sowie Teile der Gst.Nr: 50/1; 50/3; 51/2; 51/3; 51/5; alle KG 63110 Engelsdorf. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.937 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet WA (VII.17) mit der zukünftigen Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** idgF. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

In Abstimmung mit dem Grundeigentümer wurde für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebiets im Sinne der zukünftigen Entwicklung des städtischen Gebiets seitens des Stadtplanungsamts drei Architekturbüros zur Erstellung einer Bebauungsstudie im Rahmen eines Gutachterverfahrens eingeladen. Das Gutachterverfahren wurde Ende März 2019 abgeschlossen.

Die Bebauungsstudien dienen als Grundlage für den Bebauungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. September 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.24.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 02. Oktober 2019.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. Oktober 2019 bis zum 28. November 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 30. Oktober 2019 in der Pfarre Graz-Liebenau St. Paul, St.-Paulus-Platz 1, 8041 Graz durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist 03. Oktober 2019 bis zum 28. November 2019 langten 1 Einwendung einer BürgerIn, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme des A10/1 - Straßenamt der Stadt Graz, 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG und 1 Stellungnahme der A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer ein.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Grazer Süden im Bezirk Liebenau, westlich der Liebenauer Hauptstraße im Geviert der Konrad-Hopferwieser-Gasse, Liebenauer Hauptstraße, Stanglmühlstraße und Engelsdorfer Straße.



Luftbild 1 (2018): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt.
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Keine Ersichtlichmachung.
- Verkehr (Deckplan 3):
Der Bauplatz liegt in der der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



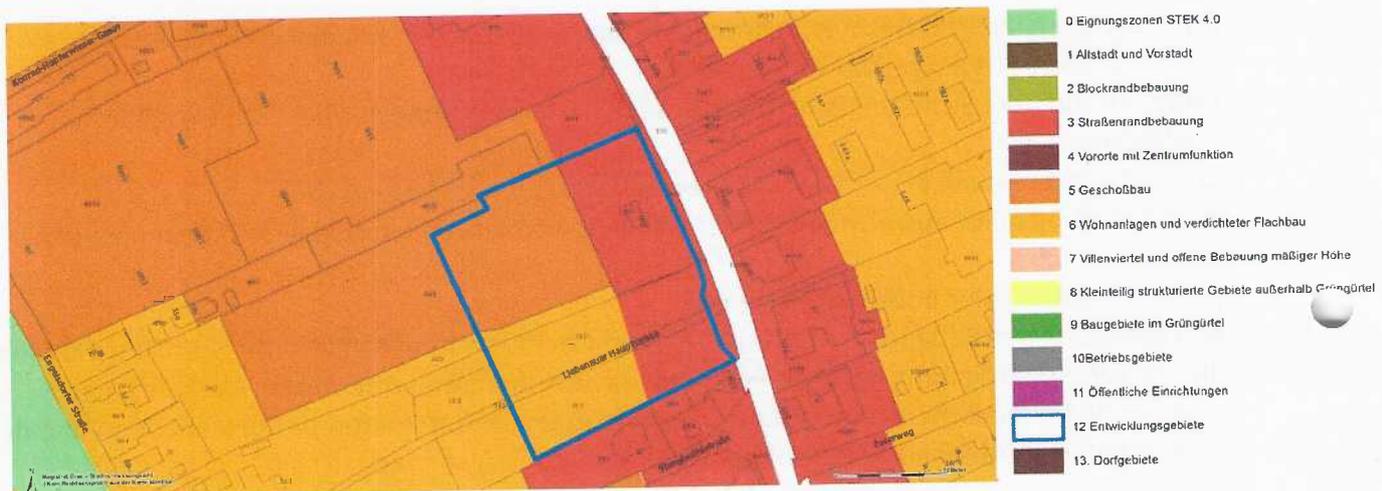
Auszug aus dem Deckplan 3
Zum 4.0 Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Liebenauer Hauptstraße ist durch die Buslinie Nr. 74 (innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- **1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss)** *nicht rechtskräftig, es gilt seit 20.06.2019 eine Bausperre:*

Bereichstypen: Straßenrandbebauung, Geschosswohnbau,
Wohnanlagen u. verdichteter Flachbau
Teilraum 24: Engelsdorf - Murfeld



Auszug aus der Karte Bereichstypenplan zum 1.0 Räumlichen Leitbild (Beschluss).
Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Straßenrandbebauung:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen

- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.
- Rahmen der Geschößzahl: mind. 2G

Geschoßbau:

Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmischter.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen - zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Durchwegungen sicherstellen

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Bebauung: 2 - 4G
- Bauweise: Abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.
- Rahmen der Geschößzahl: Max. 2G-3G
- Allenfalls Erhalt bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet (Erhalt der „Grünen Mitte“)
- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**
Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets bzw. des kurzfristigen Erweiterungsgebiets (2017 bis ca. 2025).

- **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) in einem Aufschließungsgebiet WA (VII.17) mit der zukünftigen Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der rote Pfeil markiert die ungefähre Lage der zukünftigen öffentlichen Durchwegung für Fußgänger.

Aufschließungserfordernisse für das Bebauungsplangebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3): Keine Eintragungen ersichtlich.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): Gemäß § 34 StROG 2010 idGf werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Baufristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung lt. Regionalem Entwicklungsprogramm Graz/Graz Umgebung 2005 idGf als Baulandmobilisierungsmaßnahme festgelegt.



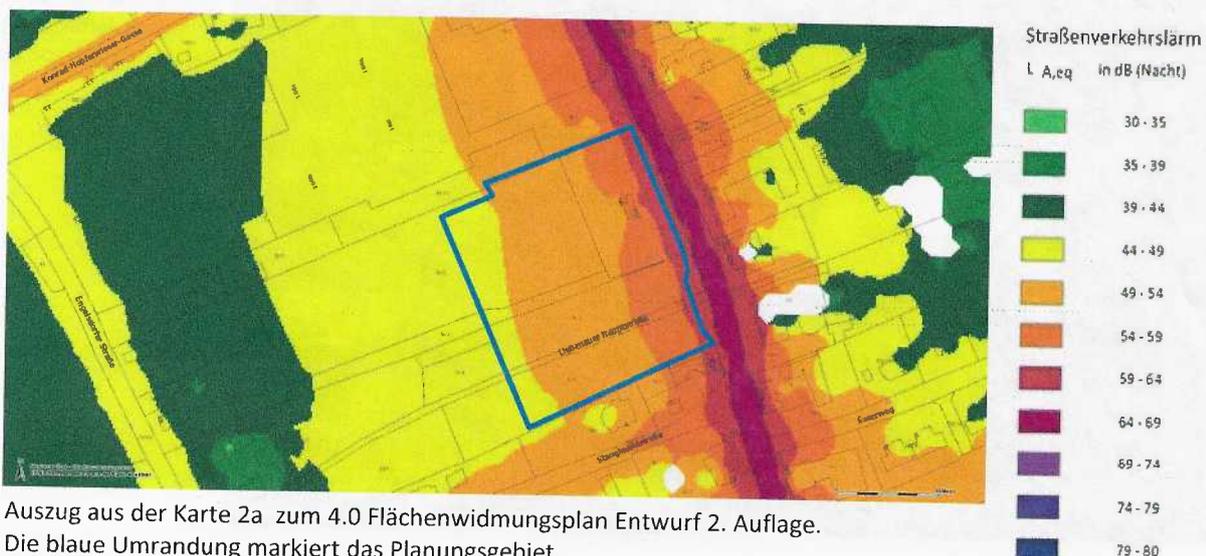
Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der orangefarbige Bereich markiert die Fläche die mit einer Baufristen belegt ist.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf 2. Auflage. Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Stadtklimaanalyse:
Klimatopkarte: Gartenstadttyp im Süden von Graz mit Industrie- und Gewerbeflächen;
erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung
Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

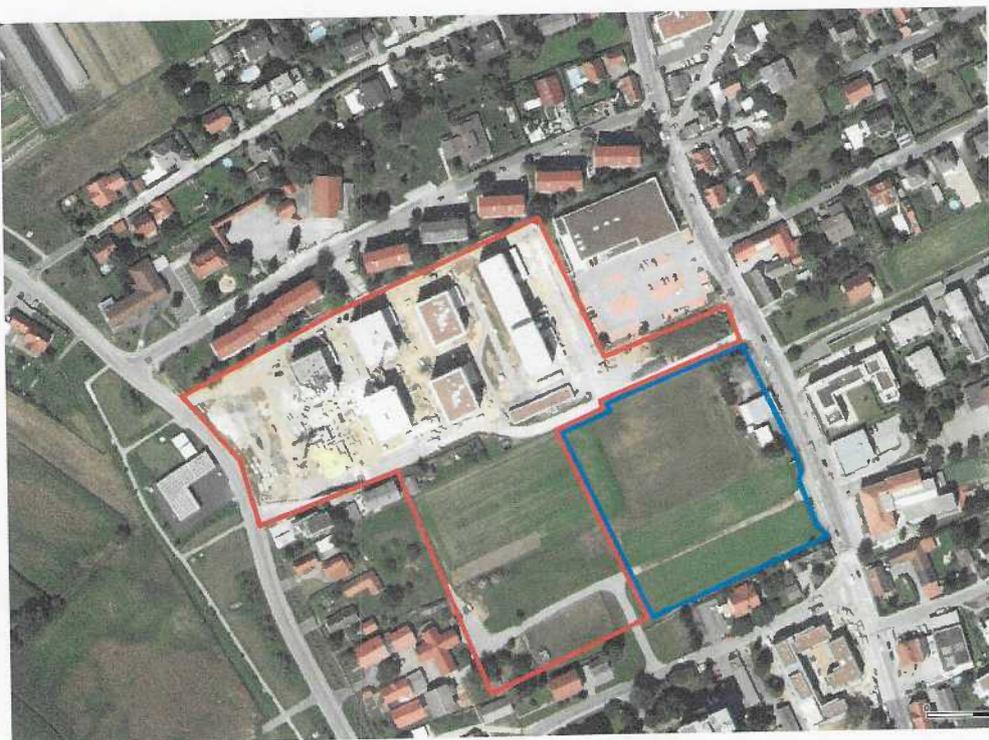
- Grazer Baumschutzverordnung idgF: Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Grazer Süden im Bezirk Liebenau, westlich der Liebenauer Hauptstraße im Geviert der Konrad-Hopferwieser-Gasse, Liebenauer Hauptstraße, Stanglmühlstraße und Engelsdorfer Straße.

Die großräumige Umgebung ist durch lockere Wohnhausbebauungen mit eingestreuten Geschosswohnbauten geprägt. Vereinzelt finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden des Planungsgebietes finden sich gewerblich-industrielle Nutzungen. Der Gewerbepark Messendorf liegt ca. 1,5 km südöstlich der Liegenschaft.

Im Norden und im Westen grenzt das Planungsgebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße - Stanglmühlgasse“. Der Bebauungsplan ist in zwei Bauplätze gegliedert. Die Baukörper des nördlichen Teils des Bebauungsplans (Bauplatz A) wurden bereits errichtet bzw. befinden sich in Fertigstellung. (siehe Luftbild 1). Es handelt sich um mehrere fünf und einen siebengeschossigen Geschosswohnbau sowie einem länglichen Baukörper mit südseitig sieben und nordseitig fünf Geschossen. Südlich des Planungsgebietes an der Kreuzung Liebenauer Hauptstraße – Stanglmühlstraße findet sich eine drei- und viergeschossige Wohnanlage in Fertigstellung. Entlang der Stanglmühlstraße finden sich mehrere Geschoßwohnbauten mit bis zu 10 Geschoßen.



Luftbild 1 (2018): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die rote Fläche markiert den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans 07.13.0

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan 07.13.0. Dieser sieht Geschößwohnbauten in offener Bebauung mit 5 bis 7 Geschößen vor. Straßennah finden sich offene Stellplätzen die den Wohnbauten zuzuordnen sind. An der Liebenauer Hauptstraße findet sich ein Nahversorger, in offener Bebauung und offenen Stellplätzen.

Westlich grenzt das Planungsgebiet ebenfalls an den rechtskräftigen Bebauungsplan 07.13.0. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan 07.13.0 Geschößwohnbauten in offener Bebauung mit 4 bis 6 Geschößen vor.

Südlich des Planungsgebiets finden sich angrenzend an das Planungsgebiet kleinteilige Wohnstrukturen an der Stanglmühlstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Stanglmühlstraße steht eine Wohnanlage mit mehreren Geschößwohnbauten mit bis zu 10 Geschossen.

Östlich der Liebenauer Hauptstraße finden sich neben öffentlichen Einrichtungen wie Volksschule und Neue Mittelschule Engelsdorf, überwiegend gewerbliche Nutzungen und kleinteilige Wohnstrukturen. Durchsetzt ist der straßennahe Bereich mit Fragmenten landwirtschaftlich geprägter Gebäude und neueren Wohnanlagen in Form von Geschößwohnbauten. Straßenabgewandt überwiegt die Wohnnutzung.



Foto 1: Kreuzung Liebenauer Hauptstraße - Stanglmühlstraße: Blick Richtung Norden.



Foto 2: Kreuzung Liebenauer Hauptstraße - Stanglmühlstraße: Blick Richtung Süden.



Foto 3: Kreuzung Liebenauer Hauptstraße - Stanglmühlstraße: Blick Richtung Westen.



Foto 4: Stanglmühlstraße auf Höhe Stanglmühlstraße 7: Blick Richtung Norden.



Foto 5: Liebenauer Hauptstraße auf Höhe Liebenauer Hauptstraße 171. Blick Richtung Norden.



Foto 6: Liebenauer Hauptstraße auf Höhe Liebenauer Hauptstraße 176. Blick Richtung Norden.



Foto 7: Liebenauer Hauptstraße auf Höhe Liebenauer Hauptstraße 176. Richtung Westen .



Foto 8: Aufschließungsstraße des Bebauungsplan-gebiets 07.13.0 im nördlich des Planungsgebiets. Blick Richtung Liebenauer Hauptstraße.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung nahezu eben.

- **Baumbestand**

Straßennah sind vereinzelt Bäume vorhanden.

- **Gebäudebestände**

Das Planungsgebiet selbst wird zum Zeitpunkt der Begutachtung als Agrarfläche genutzt. Straßennah findet sich als baulicher Bestand eine Tankstelle (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig):

Liebenauer Hauptstraße 176:

Tankstelle, 1-geschossiges Betriebsgebäude mit Flugdächern

Gebäudehöhe Tankstellenkiosk: 4,10 m

Gebäudehöhe Flugdach Tankstelle: 5,80 m

Gebäudehöhe Flugdach Waschanlage: 4,40 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den Liebenauer Hauptstraße beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung - Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster;).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m.
- Nächstgelegene Schulen: Volksschule und Neue Mittelschule Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177 – dem Bebauungsplangebiet gegenüberliegend.
- Nächstgelegener Kindergarten: Pfarrkindergarten St. Paul-Liebenau, Konrad-Hopferwieser-Gasse 6, Entfernung ca. 180 m
- Nächstgelegene Kinderkrippe: Kinderbetreuungsverein Schneckenhaus, Messendorfer Straße 19, Entfernung ca. 525 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Liebenauer Hauptstraße ist durch die Buslinie Nr. 74 (innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen. Das Planungsgebiet grenzt direkt an eine Bushaltestelle der Linie 74.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die bereits bestehende Aufschließungsstraße des Bebauungsplangebiets 07.13.0 im Norden des Planungsgebiets.

Radverkehr / Gehwege

Die Liebenauer Hauptstraße befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans im Umbau. Laut vorliegender Planungen finden sich entlang der Liebenauer Hauptstraße zukünftig beidseitig Gehwege und Mehrzweckstreifen.

Durch das Bebauungsplangebiet führt zukünftig ein Gehweg, der die dahinterliegenden Wohnbebauungen an die Liebenauer Hauptstraße anbindet.

Das Planungsgebiet ist zukünftig über die Geh- und Radwege des Bebauungsplangebietes 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße – Stanglmühlgasse“ sehr gut an das städtische Radwegenetz angebunden.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich gem. 4.0

Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren 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. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F., §3 (1) Aufschließungsgebiete (VII.17):

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

Zur Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr):

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die im Bebauungsplan eingetragenen Zu - und Abfahrten. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die bereits bestehende Aufschließungsstraße des Bebauungsplangebiets 07.13.0 im Norden des Planungsgebiets. Die Nutzung ist vertraglich gesichert. Eine Rahmenvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer der Zufahrt und dem Eigentümer des Bebauungsplangebiets vom 21.09.2007 liegt vor.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Liebenauer Hauptstraße ist durch die Buslinie Nr. 74 (innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen. Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Bushaltestelle „Schule Engelsdorf“ der Linie 74.

Das Planungsgebiet ist zukünftig über die Geh- und Radwege des Bebauungsplangebietes 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße – Stanglmühlgasse“ sehr gut an das städtische Radwegenetz angebunden. Durch das Bebauungsplangebiet führt zukünftig ein Gehweg, der die dahinterliegenden Wohnbebauungen an die Liebenauer Hauptstraße anbindet.

Zur Inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur):

Die Erschließung der „Bauplätze A und B“ erfolgt über die im Bebauungsplan eingetragenen Zu- und Abfahrten. Durch die planliche Anordnung der Tiefgarageneinfahrt und der gebäudeintegrierten Stellplätze im Nahbereich der bestehenden Aufschließungsstraße wird der überwiegende Teil des motorisierten Individualverkehrs im Nahbereich der Zu und Abfahrt abgefangen. Die restlichen Flächen können überwiegend vom KFZ-Verkehr freigehalten werden. Eine öffentliche Durchwegung für den Fußverkehr wird zukünftig über das Bebauungsplangebiet geführt.

Zur öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr:

Das Planungsgebiet ist zukünftig über die Geh- und Radwege des Bebauungsplangebietes 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße – Stanglmühlgasse“ sehr gut an das städtische Radwegenetz angebunden. Eine öffentliche Durchwegung für den Fußverkehr wird zukünftig über das Bebauungsplangebiet geführt. Der Gehweg wird im nichtüberbauten Bereich in das öffentliche Gut abgetreten. Die Nutzung im überbauten Bereich ist über einen Servitutsvertrag geregelt.

Zur Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:
Ein Bebauungsplan wird im Sinne der Bebauungsplanpflicht erstellt. Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zur Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben:

Das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Das Aufschließungserfordernis bleibt aufrecht.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden; trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Zu §2 Bauungsweise, Nutzungen

Die städtebauliche Intention besteht darin im Bereich der Liebenauer Hauptstraße eine straßenbegleitende lineare Bebauung vorzusehen, die für die straßenabgewandten Bauplätze einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßennah ist im Erdgeschoß die Wohnnutzung nicht zulässig. Straßenabgewandt soll eine kompakte mehrgeschossige Wohnbebauung, in offener Bauungsweise mit gut durchgrünten siedlungsöffentlichen Freiräumen ermöglicht werden. Im Sinne der zukünftigen Entwicklung des städtischen Gebiets wurde mit dem Grundstückseigentümer Herrn Johann Maier im Dezember 2018 die Rahmenbedingungen zur Erlangung von Gestaltungsentwürfen für einen Bebauungsplanentwurf besprochen. Es wurde vereinbart, drei Architekturbüros zur Erstellung einer Bebauungsstudie im Rahmen eines Gutachterverfahrens einzuladen. Die im Modellfoto 01 dargestellte Bebauungsstudie wurde geprüft, weiterentwickelt und weitgehend als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.



Modellfoto 01:

Foto des Umgebungsmodells mit der im Bebauungsplan berücksichtigten Bebauungsstudie.
Foto © Stadtplanungsamt Graz.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Blick Richtung Westen.

Zu §3 Bauplätze, Bebauungsdichte

Das Planungsgebiet ist als Aufschließungsgebiet WA (VII.17) mit der zukünftigen Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen. Auf Anfrage des Eigentümers werden für das Bebauungsplangebiet zwei Bauplätze mit einer Dichteverchiebung festgelegt.

Bauplatzgrößen, Nettobauplatzflächen

Auf Grund bereits abgeschlossener Verträge zum Bebauungsplan 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße – Stanglmühlgasse“ sind an der Liebenauer Hauptstraße Abtretungsflächen für Verkehrsflächen gesichert. Straßennah ergibt dies eine vertraglich gesicherte Abtretungsfläche von 479 m² die dem Planungsgebiet in Abzug gebracht wird.

Planungsgebiet:				Dichte	BGF max.
Gesamtes Planungsgebiet:	ca.	11973	m ²		
Vertr. gesicherte Abtretungsfläche (BBPL 07.13.0)		- 479	m ²		
Planungsgebiet abzgl. Abtretungsfläche	ca.	11458	m²	0,8	9166,4 m²

Ermittlung der Nettobauplatzgrößen und der max. zulässigen BGF:

Bauplatz A				Dichte	BGF max.
Bruttofläche	ca.	5804	m ²		
Abzgl. Verkehrsfläche Zufahrt	-	398	m ²		
Abzgl. Verkehrsfläche Gehweg straßennah	-	42	m ²		
Abzgl. Verkehrsfläche Gehweg straßenabgewandt	-	207	m ²		
Bauplatz A (Nettobauplatzfläche)	ca.	5157	m²	1,0	5157,0 m²

Bauplatz B				Dichte	BGF max.
Bruttofläche	ca.	5654	m ²		
Abzgl. Verkehrsfläche Gehweg	-	333	m ²		
Bauplatz B (Nettobauplatzfläche)	ca.	5321	m²	0,75	3990,8 m²

BGF max. bezogen auf die Nettobauplatzflächen (Bauplatz A und B):	9147,8 m²
--	-----------------------------

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 [...], der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Der **Bauplatz A** wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrs- und Abtretungsflächen (Gehweg) mit ca. 5157 m² definiert. Die maximale Dichte wird mit 1,0 festgelegt.

Der **Bauplatz B** wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Abtretungsflächen (Gehweg) mit ca. 5321 m² definiert. Die maximale Dichte wird mit 0,75 festgelegt.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Eine Unterschreitung der der baugesetzlichen Abstände ist zwischen dem Bauplatz A und dem Bauplatz B zulässig. Zu den Nachbarn sind die baugesetzlichen Abstände einzuhalten.

Zur Sicherung der architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Planungsgebiet dürfen am **Bauplatz A** Laubengänge, Balkone, Terrassen und Vordächer nicht über Baugrenzlinien und Baufluchtlinien vortreten. Am **Bauplatz B** dürfen Balkone und Vordächer in einem untergeordneten Ausmaß maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien vortreten.

Zu §5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen:

Im Sinne einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschoßes am Bauplatz A wird für das Erdgeschoß die Geschoßhöhe mit max. 5,50 m festgelegt. Die darüberliegenden Geschoße wurden mit einer Regelgeschoßhöhe von 3,00 m gewertet.

Dächer:

Möglich sind begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Glasvordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 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. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Zur Sicherung der zukünftigen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Planungsgebiet sind am **Bauplatz A** straßenseitige Laubengänge nicht zulässig. Am **Bauplatz B** ist im Sinne einer Wahrung der architektonischen und räumlichen Qualitäten eine Laubengangerschließung gänzlich ausgeschlossen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat generell in Tiefgaragen oder in den im Planwerk dafür festgelegten Flächen zu erfolgen.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Liebenauer Hauptstraße, und zwar über den neuen, im Zuge des BPL 07.13.0 Liebenauer Hauptstraße-Engelsdorfer Straße festgelegten Knotenpunkt. Seitens der Verkehrsplanung wurde im Rahmen des 07.13.0 Bebauungsplanes bereits das Recht zur Zufahrt über die Grundstücke des Bebauungsplanareals zu gegenständlichem Bebauungsplangebiet schriftlich eingeräumt. Über diese Zufahrt sind die Tiefgarage, sowie die Kfz-Stellplätze an der Oberfläche und die Anlieferung zu bewerkstelligen. Für eine Wendemöglichkeit für Wirtschaftsfahrzeuge ist am Grundstück zu sorgen. Eine Zu- und/ oder Ausfahrt über die Stanglmühlstraße ist auf Grund der Auslastung der Kreuzung Stanglmühlstraße - Liebenauer Hauptstraße nicht möglich.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie auf Grund der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen und des genehmigten Ausführungsprojektes für die Verkehrslichtsignalanlage bei der neuen Zufahrt ergeben sich seitens der Verkehrsplanung die folgenden Pkw-Stellplatzschlüssel für die unterschiedlichen Nutzungen:

- für Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 55 m²-65m² Wohnnutzfläche,
- für Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65 m² Nettonutzfläche,
- für Lebensmittelgeschäfte 1 Pkw-Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche,
- bei sonstigen Geschäftshäusern, Ordinationen und dergleichen 1 Pkw-Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche,
- für Kinderbetreuungseinrichtungen 0,30 Pkw-Stellplätze pro 20 Kinder, herzustellen.

Diese Stellplatzvorgaben sind sowohl als Ober- als auch Untergrenzen zu sehen, die gesamte Pkw- Stellplatzanzahl darf auf Grund des bereits genehmigten Ausführungsprojektes für die Verkehrslichtsignalanlage bei der Zu-/Ausfahrt maximal 160 Pkw betragen. Die Vorgaben basieren auf den von der Stadtplanung am 02.02.2017 übermittelten Nutzungsannahmen. Sollte sich bei der Nutzungsaufteilung eine wesentliche Veränderung ergeben, ist ein Leitungsfähigkeitsnachweis für die Zu-Ausfahrt an der Liebenauer Hauptstraße vom Projektwerber zu erbringen.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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

Am **Bauplatz A** ist eine Verortung von PKW-Abstellplätzen und dazugehörigen Fahrgassen auch gebäudeintegriert, in der im Planwerk festgelegten Fläche möglich. Mit der Festlegung, dass die fertige Oberkante der Fläche der gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätze und der dazugehörigen Fahrgassen nicht über dem Niveau des dazugehörigen Erdgeschoßes sowie nicht über dem Niveau des angrenzenden Gehsteigs an der Liebenauer Hauptstraße liegen darf, soll die gestalterische Qualität des Erscheinungsbildes gesichert werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Davon sind 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Für sonstige Nutzungen je angefangene 75 m² Nettonutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht und Baugrenzlinien zu errichten.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte Unterbringung

der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzlinien erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

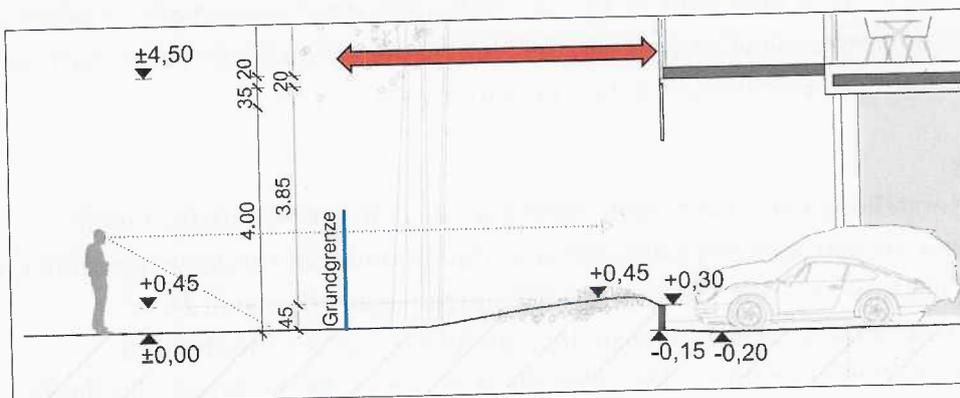
(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Die Festlegung, dass am Bauplatz A die im Planwerk eingetragene Grünfläche im Bereich von PKW-Abstellplätzen als Erdwall (Dammprofil) auszuführen ist, der gebäudeseitig als Stützmauer und straßenseitig als Böschung auszuführen ist die niveaugleich an das Gehsteigniveau anbindet, soll die gestalterische Qualität des Erscheinungsbildes gesichert werden, indem die gebäudeintegrierten PKW-Stellplätze der Höhe nach nicht vollständig in Erscheinung treten. Exemplarisch stellt dies ein Systemschnitt dar:



Systemschnitt 1:

Der rote Pfeil markiert die zu gestaltende Vorgartenzone zwischen der Gebäudeflucht und der Grundgrenze.

Der Höhenunterschied zwischen der gebauten Dammkrone und der fertigen Oberfläche der PKW-Abstellplätze hat mindestens 60 cm zu betragen.

Zur Überprüfung der Gestaltungsmaßnahmen sind im Bauverfahren für die, der Liebenauer Hauptstraße zugewandte Vorgartenzone, Geländeschnitte im Maßstab 1:25 beizubringen, welche die geplanten Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen darstellen.

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

Zu § 9 Sonstiges

Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden, im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bzw. fassadenintegriert in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen zulässig. Zusätzlich sind am Bauplatz A zwei freistehende Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Wirkungen sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 07.24.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2020-01-30T13:36:43+01:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



BEBAUUNGSPLAN 07.13.0
 Liebenauer Hauptstraße-Engelsdorfer Straße
 - Stanglmühlgasse
 RECHTSWIRKSAM: 27.11.2014

07.24.0 BEBAUUNGSPLAN
"LIEBENAUER HAUPTSTRASSE 176"

A14_047820/2016

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- WA (VII.17) Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 - 0,8 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- | | |
|---|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Baufluchtlinie Baugrenzlinie Grenze unterschiedlicher Höhenzonen Bauplatzgrenzen Gebäudeintegrierte PKW - Stellplätze max. Geschoßanzahl A Bauplatzbezeichnung TG Tiefgarage Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage) Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage) P Parkplatz (ungefähre Lage) | <p>Bebauung</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Straßenfluchtlinie (G) Gemeindestraße (V) Verkehrsfläche | <p>Verkehrsflächen</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Freifläche Grünfläche ● Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte) | <p>Freiflächen</p> |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 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. 11.940 m²

Maßstab: 1:1.000



07.24.0 BEBAUUNGSPLAN
"LIEBENAUER HAUPTSTRASSE 176"



A14_047820/2016		FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Bernhard INNINGER
Datum: Jänner 2020		
Inhaltliche Bearbeitung: DI Andreas ROSCHITZ		
Digitale Bearbeitung: Armin LANG		
Digitale Bearbeitung:		
AUFLAGE VON 03.10.2019 BIS 28.11.2019		
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt		