

GR TOPF

# Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14 – 021949/2017/0031

## 17. 22.0 Bebauungsplan

### „Triester Straße – Ruthardweg“

XVII.Bez., KG Rudersdorf

Mindestanzahl der Anwesenden: \_\_\_\_

Zustimmung von zumindest

\_\_\_\_ Mitgliedern des Gemeinderates

### Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt für den Triester Straße – Ruthardweg einen Bebauungsplan zu erstellen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca.24.832 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt der nördliche Teil des Planungsgebiet im Innerstädtischen Mischgebiet- „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“ der südliche Teil der Liegenschaft liegt im Mischgebiet Gewerbe und Zentrum – „Industrie und Gewerbe“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Regionalis, Verkehrsplanung und Regionalentwicklung, Juli 2017

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

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

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. September 2019 über die beabsichtigte Auflage des 17.22.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 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 bis zum 28. November 2019** zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 4. November 2019 im Brauhaus Puntigam durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist langten 16 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

### **Einwendung 1 (OZ-0010)**

1)

*Im Bebauungsplan sind vor dem Gebäude meiner Apotheke drei großkronige Bäume geplant- siehe gelbe Markierung im beigelegtem Plan.*

*Dabei darf ich anmerken, dass eine Pflanzung von Bäumen -so sehr ich diese sonst natürlich im Sinne der Verbesserung des Stadtklimas befürworte- in der derzeitigen Situation nahezu unmöglich ist. Vor meiner Apotheke verläuft ein ca. 2m breiter Gehsteig, davor liegen Längsparkplätze. Der Abstand zu meiner Hauswand bzw. dem Eingang der Apotheke zur Fluchtlinie der Triester Straße beträgt ca. 3,5 -4,5 Meter. Durch Baumpflanzungen würde hier der Gehsteig stark geschmälert bzw. gänzlich unbenutzbar. Genauso würden dadurch die Parkplätze vor der Apotheke mehr oder weniger komplett wegfallen. Ich als Apotheke habe einen gesetzlichen Versorgungsauftrag, d.h. ich bin nach der Apothekenbetriebsordnung 2005 für die reibungslose Versorgung der Bevölkerung mit Medikamenten bzw. Apothekenwaren verpflichtet. Durch Wegfall der Parkplätze durch Baumpflanzungen wäre meine Apotheke für ältere, gehbehinderte oder gebrechliche Personen mit dem Auto nahezu unerreichbar, genauso natürlich wie für Eltern mit kleinen Kindern- all diese Personengruppen sind in einem weitläufigen Gebiet wie Puntigam auf ein Auto und damit auf Parkplätze bei ihren schon spärlich gesäten angewiesen. Ich als kleiner Einzelunternehmer könnte es mir nicht erlauben, der Verschlechterung der Versorgung meiner Kunden zu befürworten.*

*Durch die immer komplexer werdende Logistik in der Pharmabranche (Großhandelslieferungen, DTP- Lieferungen, Direktlieferungen) bekomme ich bis zu 15 Lieferungen pro Tag, das würde durch ein Wegfallen der Parkplätze natürlich ebenfalls extrem schwieriger bzw. würden die in 1. Reihe stehenden Lieferanten den Verkehr deutlich behindern.*

*Des Weiteren würden die Bäume meiner Meinung nach extrem nahe an der stark befahrenen Triester Straße stehen, was die Gefahr schwerer Unfälle deutlich erhöhen würde.*

*Im 1. Und 2. Stock des Gebäudes befinden sich die Wohnräume meines Vaters, dieser würde mit einer starken Beschattung des Wohn- und Schlafzimmers (zur Triester Straße gelegen) ebenfalls nicht einverstanden sein!*

2)

*Es wird erläutert, dass am Ruthardweg ein Gehsteig gebaut werden soll. Das würde ich natürlich nicht nur im Sinne der Sicherheit, sondern auch der Lebensqualität absolut befürworten!*

*Es soll aber an der nördlichen Seite des Ruthardwegs der Gehsteig gebaut werden. Dadurch müsste ich ca. 1 Meter meines Grundstücks (rosa markiert) abtreten- das wäre für mich auch kein Problem.*

*Aber: Im blau markierten Bereich des nördlichen Ruthardwegs stehen jetzt schon insg. 5 große (sicher 50 Jahre alte) Linden welche meiner Laien- Meinung nach den Bau des Gehsteigs an der Nordseite sehr schwierig bzw. unmöglich machen. Diese zu fällen, einen Gehsteig zu bauen und dann wieder -wie im Plan eingezeichnet- neu zu pflanzen halte ich für absolut sinnlos, es würde wieder mindestens 30 Jahre dauern, bis die neu gepflanzten Bäume die Größe der derzeitigen Linden erreichen. Gleichzeitig befinden sich am Südrand des Ruthardwegs keinerlei großen Bäume und es wäre genug Platz (z.B. ca. 1,5 - 2 Meter zum Haus Triester Straße 375) um auf dieser Seite einen Gehsteig zu errichten. Dieser Platz wäre sicherlich bis zum Grundstück 56/2, wenn nicht weiter jetzt schon vorhanden ohne dass z.B. Bäume gefällt werden müssten.*

3)

*Weiters "fehlen" mir im großen Planungsgebiet (gelb gestrichelt markiert) hinter den Häusern Triester Straße 375, 377 und 381 Planungen, welche hier eine Begrünung bzw. Verbesserung der Lebens- und Luftqualität bringen würden. Zum Beispiel wurde vor ca. 2 Jahren (also schon zu Beginn der Planungsphase für diesen Bebauungsplan) neben der Triester Straße 379 ein Hotel (sHome Hotel) gebaut, dahinter ein Parkplatz mit 2 oder 3 kleinen Bäumen, davor überhaupt kein Grün!*

*In diesem großen Planungsbereich ist sehr viel Platz (mehrere 1.000 qm), Baumpflanzungen, eine Erschließung mittels Geh- und Iloer Radweg wurde -so wie ich das sehe- überhaupt nicht berücksichtigt!*

#### Einwendungserledigung:

##### Bestandsituation /Gehsteig entlang des Ruthardweges/ Baumpflanzungen

Die Festlegung von neuen Straßenfluchtlinien, Straßenverbreitungen, Baumpflanzungen ist im Städtebau immer Grundlage für eine langfristige Planung bzw. Umbau eines Gebietsbereiches. In die bewilligten Gebäude bzw. Nutzungen (Parkplätze) nicht eingegriffen, sollte jedoch langfristig ein Neubau bzw. eine neue Nutzung/Verwertung der Liegenschaften anstehen, sind die Festlegungen des Bebauungsplanes als verbindliche Grundlage zu sehen.

##### Verbesserung der Situation

In der Verordnung des Bebauungsplanes wurde eine Versiegelungsgrad von maximal 40 % festgelegt und je 250 m<sup>2</sup> un bebauter Hoffläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Der gegenständliche Bebauungsplan sichert diese Qualitäten, ab damit in einem späteren Baubewilligungsverfahren eine Verbesserung der Grünausstattung erfolgen kann.

### Einwendung 2 (OZ-0011)

Vom zu bebauenden Grundstück zu unserem besteht eine Geländekante von 5 – 6 Metern. Ein ca. 14m hohes Gebäude würde also einer Höhe von etwa 20 Metern entsprechen.

Hier ist also die Bebauungsdichte oder der Abstand zur Grundstücksgrenze zu überdenken.

Etwaig geplante Grünflächen könnte man Richtung Ruthardweg legen.

Man könnte das Gebäude stufenförmig mit dem höchsten Punkt im Zentrum und nach außen hin niedriger werdend planen.

Es gilt, den Baumbestand und möglichst große Teile des wild gewachsenen Buschwerkes direkt an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Ein Sichtschutz in unsere Richtung ist sinnvoll.

Weil durch die Hanglage unser Grundstück stärker einsehbar ist, ist es wünschenswert, keine Balkone in unsere Richtung zu haben.

Die Hausfarbe sollte möglichst hell(weiß) sein.

Die Bodenbeschaffenheit ist zu prüfen, dass bei Grabungsarbeiten der Hang nicht zu rutschen beginnt.

### Einwendungserledigung:

#### Bebauungsdichte

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2.

Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

#### Abstände/Balkone

Auf den beiden Hofgebäuden auf den Liegenschaften 60/6 und 60/1 bzw. 60/5 wurde von der östlichen Grundgrenze abgerückt und ca. 3,00 nach Westen verschoben. Somit kommt es zu einem erhöhten Grenzabstand.

### Baumbestand

Auf den angeführten Liegenschaften sind Baumpflanzungen vorhanden, jedoch bedingen sich keine „Besonders schützenswerten“ Bäume im Gebiet, die im Bebauungsplan verordnet werden müssen. Trotzdem gilt in Graz die Grazer Baumschutzverordnung, für die mögliche Fällung muss behördlich angesucht werden und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Zusätzlich wurde in der Verordnung des Bebauungsplanes eine Versiegelungsgrad von maximal 40 % festgelegt und je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Hoffläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Der gegenständliche Bebauungsplan sichert diese Qualitäten, ab damit in einem späteren Baubewilligungsverfahren eine Verbesserung der Grünausstattung erfolgen kann.

### Hausfarbe und Bodenbeschaffenheit

Die Einwendung wurde zur Kenntnis genommen, die Forderungen können erst im Falle einer konkreten Planung bzw. im Zuge des Bauwilligungsverfahren berücksichtigt und überprüft werden.

### Einwendung 3 (OZ-0012)

**Bezirksrat Puntigam**  
**Servicestelle Kärntner Straße**  
**Kärntner Straße 411**  
**8054 Graz**

*„Das Planungsgebiet weist eine Gesamtgröße von 24.832 m<sup>2</sup> auf. In nur einem Satz wird erwähnt, dass bei der Erstellung des Bebauungsplanes eine Vorplanung der Abteilung für Verkehrsplanung vom Juli 2017 vorlag.*

*Es dürfte der Stadtplanung durchaus bekannt sein, dass derzeit „fünf“ Bebauungspläne im Bezirk Puntigam anhängig sind und „zwei“ weitere demnächst noch hinzukommen. Unabhängig davon sind im Bezirk bebaubare Flächen im Flächenwidmungsplan ausgewiesen, die die Errichtung von 8-10000 Wohnungen in den nächsten 8 bis 10 Jahren erwarten lassen. Alle Bebauungspläne befinden sich in einem Gebiet von Puntigam, wo es folglich durch diese Bauvorhaben mit einem massiven Anstieg des Verkehrsaufkommens in nachstehend angeführten Straßen gerechnet werden muss.*

*Triester Straße, Puntigamer Straße Puchstraße, Herrgottwiesgasse, Rudersdorfer Straße, Grenzgasse.*

*Schon derzeit und das lässt sich durch Zahlen belegen und sie können es täglich in den Verkehrsdurchsagen im Radio hören, kommt es in oben angeführten Straßenzügen zu massiver Staubildung.*

*Wir vermissen eine Studie für unseren Bezirk, die das Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung der in den nächsten 5 Jahren zu erwartenden Bauvorhaben, mitberücksichtigt. Selbst wenn man einen massiven Ausbau des öffentlichen Verkehrs (der abgesehen von Insellösungen nicht stattfindet) in die Studie miteinbezieht, gehen wir nach Bestätigung der Meinung von Verkehrsexperten, davon aus, dass die oben angeführten Straßen den Verkehr nicht mehr aufnehmen können!*

*Gleichzeitig bedaure ich die Haltung der Stadtplanung und Verkehrsplanung dem Bezirksrat, die Erhebungsergebnisse, die den beiden Abteilungen zur Rechtfertigung der Bebauungspläne gedient haben, „NICHT“ zur Verfügung zu stellen.*

*Alleine diese Tatsache rechtfertigt unsere Forderung sämtliche Bebauungspläne solange nicht zu genehmigen bis die von uns geforderte Studie vorliegt.“*

**Bezirksvorsteher  
Helmuth Scheuch  
Kärntner Straße 411  
8054 Graz**

*Wie Sie aus bisherigen Einwendungen des Bezirkrates Puntigam entnehmen konnten, richten sich unsere Bedenken primär gegen das aus unserer Sicht gänzlich unzureichende Verkehrskonzept. Besonders hervorheben und bedanken möchte ich mich, dass bei allen unserer Einwendung von Seiten der Stadtplanung immer die Bereitschaft bestand kooperativ mit uns zusammenzuarbeiten. Diese Bereitschaft haben wir bis dato von Seiten der Verkehrsplanung vermisst. Mit der neuen Leiterbesetzung scheint aber ein Umdenken eingeleitet zu sein. Die letzte Einladung im Verkehrsausschuss habe ich äußerst positiv wahrgenommen. Trotzdem ersuche ich um Verständnis, dass der Bezirksrat Puntigam "keinem" weiteren Bebauungsplan der den Bezirk Puntigam betrifft zustimmen wird, sofern auf die im beiliegenden Schreiben enthaltenen Bedenken, nicht eingegangen wird. Ich ersuche Sie auch, bei der Präsentation des Bebauungsplanes am 04.11. 2019 im Brauhaus Puntigam ganz speziell diese Thematik anzusprechen. Die Triester Straße wird unter Berücksichtigung der Bauvorhaben Brauquartier, Grenzgasse, Ruthardweg sowie Lauzilgasse (zusammen rund 2000 Wohnungen) und der Tatsache, dass auch im Einzugsgebiet südlich von Puntigam intensiv weitergebaut wird, den Verkehrsstrom nicht bis in alle Ewigkeit aufnehmen können. Das gilt natürlich auch für alle verkehrskommunizierenden Straßen wie Puntigamer Straße, Puchstraße, Rudersdorfer Straße usw.*

#### Einwendungserledigung:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2.

Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

#### **Einwendung 4 (OZ-0013)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

*„Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, einen Einwand.*

*Die Stadt Graz hat den Bebauungsplan 17.22.0 „Triester Straße – Ruthardweg“ aufgelegt. Damit soll innerhalb der im STEK 4.0 festgelegten Nutzungen „Wohngebiet mit hoher Dichte überlagert mit Zentrum“ und „Mischgebiet Gewerbe und Zentrum – Industrie und Gewerbe“ eine Bebauung ermöglicht werden. Als Nutzungsart ist Wohnbau vorgesehen, wobei diese Verwendung im Verordnungstext für das Erdgeschoss ausgeschlossen wird. Welche Alternativen außer den Wohnräumen zuzuordnenden Flächen hier geplant sind, wird nicht näher ausgeführt. Die Abteilung 16 geht daher von einer widmungsgemäß intensiven Mischnutzung aus.*

*Die Erschließung wird für den Bauplatz A (Gst.Nr. .83, 56/1 und 56/4) über den Ruthardweg festgelegt, Die Zufahrt zu Bauplatz B (Gst.Nr. 60/5, 60/6 und 60/1) soll über das Gst.Nr. 56/3 von der Triester Straße her erfolgen.*

*Darüber hinaus heißt es im Erläuterungsbericht:*

*Punkt 5. EB: „Die restlichen Zufahrten werden im Zuge des nachgestellten Bewilligungsverfahrens festgelegt“.*

*Die Baugrenzlinien stimmen teils exakt mit der Grundgrenze der Landesstraße überein, wobei zusätzlich Ausnahmen für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen „und dergleichen“ zugelassen werden sollen, Balkone dürfen bis 1,80m über die Baugrenzlinie vortreten.*

*Baumpflanzungen sind unmittelbar an der B67 in jenen Bereichen vorgesehen, in denen die Baugrenzlinien (aufgrund der nicht gerade verlaufenden Liegenschaftsgrenzen) leicht von der B67 abgerückt sind.*

*Oberflächenwässer dürfen nicht in den Kanal eingeleitet werden, diese sind auf eigenem Grund zu versickern.*

*Die A16 spricht sich gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form aus, da dieser ganz massiv das Grundeigentum des Landes Steiermark und in die von der Landesstraßenverwaltung zu schützenden öffentlichen Interessen ein greift. Der Bebauungsplan widerspricht damit den zwingend einzuhaltenden Raumordnungsgrundsätzen § 3 Abs. 1 Z. 2. (Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung), Z.3 (Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume und raumbedeutsamen Planungen aller Gebietskörperschaften) und steht auch in Widerspruch mit § 3 Abs. 2 Z. 2 lit f.*

*Eine Beschlussfassung ist nur zulässig, wenn die Unterlagen durch Einarbeitung der nachfolgenden Bedingungen geändert werden:*

##### **1. Zufahrt:**

*- Da der Ruthardweg zu schmal für einen Begegnungsverkehr LKW-PKW ist und sogar eine Begegnung PKW-PKW Probleme bereitet, aufgrund der Platzverhältnisse ein entsprechender Ausbau jedoch nicht möglich ist, darf der Ruthardweg nur im Einbahnweg beschickt und als Zufahrt verwendet werden. Die Ausfahrt ist über das Gst.Nr. 56/3 herzustellen.*

*Ist dies nicht möglich, ist die Bebauung des Bauplatzes A mangels Ausrichtung an der Verkehrsinfrastruktur zu unterlassen.*

- Das ebenfalls für eine Erschließung angeführte Gst.Nr. 56/3 verfügt bereits über eine mit einer VLSA in beide Richtungen mögliche und im Einbindungsbereich ausgebaute Anbindung.

Diese ist für den Gesamtbereich unter Berücksichtigung möglicher Zentrums- und Gewerbenutzungen zu adaptieren.

- Es muss ein Leistungsfähigkeitsnachweis bezogen auf die maximal mögliche Nutzung vorgelegt werden.

- Es muss der Nachweis gebracht werden, dass die Ampelphasen nicht zum Nachteil der B67 verändert werden. Aufgrund der zu erwartenden Bebauung in der Grenzgasse sind in einer Zweitberechnung Änderungen der Ampelsteuerung Triester Straße/Grenzgasse zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass der Nachweis einmal mit Änderung Grenzgasse und einmal ohne Änderung Grenzgasse vorzulegen ist.

### **2. Baugrenzlinien**

- Baugrenzlinien dürfen nur in einem Abstand von 10m von der Straßengrenze festgelegt werden, um künftige Adaptierungsmaßnahmen an der Landesstraße zu ermöglichen. Die Abteilung 16 weist in diesem Zusammenhang auf den 15m Bauverbotsbereich des Stmk. Landesstraßenverwaltungsgesetzes hin, weshalb einem Bauwerk höchstens bis 10m zur Straße (das ist die Fahrbahn einschließlich aller Straßen zugehörigen Anlagenteile) nicht zugestimmt wird.

Der Bestand bleibt naturgemäß davon unbenommen.

- Die Ausnahmebestimmungen des § 4 sind aus der Verordnung zu entfernen

### **3. Baumpflanzungen**

Die unbedingte Vorschreibung von Baumpflanzungen unmittelbar an der B67 ist zu unterlassen. Pflanzungen sind nur mit der Auflage aufzunehmen, dass dadurch keinerlei Nachteile auf den Straßenkörper und den Verkehr auf der Landesstraße zu erwarten sind. Insbesondere muss während der Lebenszeit des Baumes ein ausreichender Wurzelraum außerhalb der B67a gewährleistet bleiben.

Für Pflanzungen ist im Vorfeld die Zustimmung der Landesstraßenverwaltung einzuholen, Baumarten und Abstände sind zusätzlich mit der Abteilung 16 festzulegen.

### **4. Oberflächenwässer**

Es ist der fachkundige Nachweis zu erbringen, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraße nicht in Anspruch genommen werden, dies gilt auch für Überwässer aus Privatanlagen.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

### Einwendungserledigung:

#### Zufahrten

Die Einwendung bzw. Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, die Forderungen können erst im Falle einer konkreten Planung bzw. im Zuge des Bauwilligungsverfahrens berücksichtigt und überprüft werden.

#### Baufluchtlinien

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie entlang der Triester Straße um zwei Meter nach Westen verschoben, um die Flächen für einen späteren Straßenausbau zu sichern.

### Baugrenzlinien

Entlang der Triester Straße verläuft eine Baufluchtlinie. Die Ausnahmen beziehen sich lediglich auf die Baugrenzlinien diese sind straßenabgewandt festgelegt worden.

### Baumpflanzungen

Die Triester Straße ist eine Landesstraße, Geh- und Radwege Planungen, sowie Baumpflanzungen in diesem Abschnitt obliegen dem Land Steiermark.

Die Einwendung bzw. Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, die Forderungen können erst im Falle einer konkreten Planung bzw. im Zuge des Bauwilligungsverfahren berücksichtigt und überprüft werden.

### Oberflächenwässer

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

### Einwendung 5 (OZ-0014)

#### *1. Verminderung der Bauhöhe der Häuser um jeweils 1 Meter*

*Begründung: diese Bauwerke sollen ja ins Erscheinungsbild der Umgebung annähernd passen.*

*Außerdem gibt es eine arge Verschlechterung!*

*bezüglich Schattenwirkung für die momentan vorhandenen Häuser der Anrainer, z. B. das in der Triesters Trasse.....usw. .Bitte DAS unbedingt berücksichtigen und NICHT über die Köpfe dieser Anrainer hinweggehen!*

#### *2. In der Triester Straße nicht nur einen Gehsteig einplanen sondern auch Platz lassen für einen zukünftigen Radweg*

*Begründung: bitte nicht nur an JETZT denken, sondern auch an zukünftige Veränderungen bezüglich der Triester Straße. Außerdem werden mehr Fahrradabstellplätze eingeplant, deren Benutzer wieder NUR auf der sehr stark befahrenen Triester Straße fahren müssten.*

*Auch wenn das derzeit nur ein "lückenhafter" Radstreifen sein wird. Er IST einzuplanen.*

*(Graz hat in der Vergangenheit bei Planungen diese Fehler gemacht, sodass danach nur sehr teure oder keine Veränderungen möglich waren, z. B Südgürtel,....)*

#### *3. Bitte nicht nur an die maximale Anzahl der zukünftigen Wohnungen denken!*

### Einwendungserledigung:

#### Höhenentwicklung

Im Zuge der Einwendungserledigung wurden die festgelegten Geschossanzahlen und die Gebäudehöhen noch einmal vertieft, ebenso wurde die Schattenwirkung der zukünftigen Baukörper geprüft.

Unter Berücksichtigung von Versiegelungsgrad, Bebauungsdichte und Grenz- und Gebäudeabständen wurde entschieden, die Geschossanzahl und die Gebäudehöhen unverändert zu lassen.

#### Radwege

Die Triester Straße ist eine Landesstraße, Geh- und Radwege Planung in diesem Abschnitt obliegen dem Land Steiermark.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie entlang der Triester Straße um zwei Meter nach Westen verschoben, um die Flächen für einen späteren Straßenausbau zu sichern.

#### Ad 3.

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2.

Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist *„mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“*

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

#### Einwendung 6 (OZ-0015)

*„1) An der Einmündung des Ruthardwegs in die Triester Straße ist lediglich an dessen Nordseite eine Baumbepflanzung vorgesehen. Hier sollte auch an der Südseite eine großkronige Laubbaumbepflanzung vorgeschrieben werden. BEGRÜNDUNG: Durch die verkehrsbelastete Triester Straße ist eine hohe Schadstoffbelastung gegeben. Bäume wirken als Filter und Klimaregulator.“*

2) On der Ostseite der Bebauungsgrenze zum Ruthardweg hin sind Gebäude mit 4G eingetragen. Hier sollte die Bauhöhe auf 3G reduziert werden. BEGRÜNDUNG: Bessere Luftzirkulation, geringere Zahl an Wohnungen, weniger Verkehrsbelastung.

3) Die Zahl der PKW Stellplätze sollte massiv gesenkt, bzw. völlig gestrichen werden. BEGRÜNDUNG: jeder ruhende Verkehr wird einmal zu einem fließenden Verkehr. Die Verkehrsbelastung für die Anrainer in diesem Bereich Puntigams ist durch das Brauquartier schon jetzt kaum mehr zumutbar. Es gilt also, den individuellen Autoverkehr zu reduzieren, schon ein Status quo wäre ein Rückschritt. Durch die verbesserte Taktung der öffentlichen Verkehrsmittel (zweigleisiger Ausbau Linie 5) ist eine Verkehrsanbindung ohne PKW in absehbarer Zeit gegeben.

4) An der Triester Straße sollte unbedingt ein Radweg errichtet werden. Das Befahren derselben ist schon jetzt für Radfahrer mit einem erheblichen Risiko verbunden.“

### Einwendungserledigung:

#### Baumpflanzungen Südseite Ruthardweg

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung war die Aufwertung des Straßenraumes ein wichtiger Planungsparameter.

Zusätzlich mussten jedoch auch die Grundstücksgrößen bzw. Geometrien der Liegenschaften berücksichtigt werden. Die Baumreihe am Beginn des Ruthardweges wäre nur dann möglich gewesen, wenn die zukünftigen Gebäude noch weiter nach Süden verschoben werden würden, dies ist jedoch nicht möglich, da die Baumassen dann bereits wieder auf Fremdgrund situiert wären. Im östlichen und nördlichen Abschnitt des Ruthardweges waren die Grundstückszuschnitte günstiger, und ein Abrücken der Baumasse, um die Baumpflanzungen zu realisieren, war möglich.

#### Reduzierung der Geschossanzahl

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2.

Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Im Zuge der Einwendungserledigung wurden die festgelegten Geschossanzahlen und die Gebäudehöhen noch einmal vertieft, ebenso wurde die Schattenwirkung der zukünftigen Baukörper geprüft.

Unter Berücksichtigung von Versiegelungsgrad, Bebauungsdichte und Grenz- und Gebäudeabständen wurde entschieden, die Geschossanzahl und die Gebäudehöhen unverändert zu lassen.

### PKW-Anzahl

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz muss je Wohneinheit mindestens ein PKW-Stellplatz errichtet werden. Es gibt keine Obergrenze der Stellplätze.

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze genauer zu regeln. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde daher bei Neubauten je 70-80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche eine PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

### Radwege

Die Triester Straße ist eine Landesstraße, Geh- und Radwege Planung in diesem Abschnitt obliegen dem Land Steiermark.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie entlang der Triester Straße um zwei Meter nach Westen verschoben, um die Flächen für einen späteren Straßenausbau zu sichern.

### Einwendung 7 (OZ-0017)

*„Im Namen Frau Doris und Herrn Erhard Wolf, Grundstückseigentümer des Grundstückes mit der Nummer .104, EZ: 168, KG: 63118 Rudersdorf mit 665m<sup>2</sup>, wollen wir folgende Punkte einwenden:*

*1) Die Baugrenzlinie des geplanten Baukörpers auf dem Nachbargrundstücks .15/4 liegt ca. 1,80m über der Grundgrenze auf dem gegenständlichen Grundstück .104 Dies ergibt sich aus dem Grundgrenzabstand von 8,00m (der zu überprüfen wäre) und einer sinnvollen Baukörpertiefe von 10,00m.*

*Eine Überlappung des geplanten Baukörpers von .15 / 4 auf das gegenständliche Grundstück .104 ist wahrscheinlich nicht durchführbar. Dadurch wäre eine Verschiebung des Baukörpers auf .104 bis zur Grundstücksgrenze zu .15/4 jedenfalls sinnvoll. (Siehe Skizze im Anhang)*

*2) Da die geplanten 5 Geschoße aufgrund der einzuhaltenden Dichte und der Grundstücksgröße nicht erreicht werden können, sondern nur 3 Geschoße und das Schließen des Erdgeschoßes zu Straße hin die Qualität der Gärten immens erhöhen würde, wäre eine Dichteüberschreitung zur Ermöglichung einer vernünftigen geschlossenen Ausformulierung des Erdgeschoßes für Nebenräumlichkeiten (Fahrräder, Müll, Technik, PKWs, Büroräumlichkeiten) sehr sinnvoll.*

*3) Um der Überbauung des gegenständlichen Grundstückes .104 durch den Nachbarn .15/4 im Sinne des Bebauungsplanes zu ermöglichen (dies wird mit Sicherheit erst nach der Bebauung auf .104 erfolgen), wäre auch für diesen Fall eine Dichteüberschreitung*

dienlich, da zu Zeitpunkt der Bebauung  $\frac{15}{4}$  die Dichte für .104 bereits ausgeschöpft werden sein wird.“

#### Einwendungserledigung:

##### Baugrenzlinie

Die Baugrenzlinie wurde angepasst und ca. 1,0 m nach Süden verschoben.

##### Bebauungsdichteüberschreitung

Die Möglichkeit der Bebauungsdichteüberschreitung wurde im Zuge der Einwendungserledigung noch einmal vertieft geprüft. Die im Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte wird beibehalten, es wird keine Überschreitung der Bebauungsdichte im Bebauungsplan festgelegt.

#### **Einwendung 8 (OZ-0018)**

*„Als Eigentümer der Grundstücke Triester Straße 381 bzw 381a (entspricht den Bauparzellen 91/1,91/2 und 60/3) sehen wir uns durch die angedachte mehrstöckige Bebauung im Umkreis stark durch die generierten Schatten der zukünftig umgebenden Häuser beeinträchtigt.*

*Besonders das angedachte Gebäude auf der Parzelle 60/6 wirft besonders viel Schatten auf unser Gebäude, weshalb wir darum ansuchen dieses Gebäude maximal 3-stöckig (Erdgeschoss und 2 Obergeschosse) im Bebauungsplan auszugestalten. Weiters können wir nicht nachvollziehen warum Wohnraum im Erdgeschoss nicht mehr möglich sein soll. Auch wird durch die angedachte Betriebsansiedelung im Erdgeschossbereich die ohnedies schon starke Lärmbelastigung in diesem Bereich verschlimmert. Betreffend die angedachte Begrünung auf Seiten der Triesters Trasse stellt sich noch die Frage wie hier ein sicheres An und Abfahren vom Grundstück gewährleistet werden kann zumal die Begrünung hier sehr massiv breit in den Plan eingezeichnet ist.“*

#### Einwendungserledigung:

##### Gebäudehöhe und Schattenwirkung

Im Zuge der Einwendungserledigung wurden die festgelegten Geschossanzahlen und die Gebäudehöhen noch einmal vertieft, ebenso wurde die Schattenwirkung der zukünftigen Baukörper geprüft.

Unter Berücksichtigung von Versiegelungsgrad, Bebauungsdichte und Grenz- und Gebäudeabständen wurde entschieden, die Geschossanzahl und die Gebäudehöhen unverändert zu lassen.

##### Wohnen im Erdgeschoss entlang Einfahrtsstraßen

Die Triester Straße ist einer der wichtigsten Einfahrtsstraßen nach Graz. Das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich nicht zu unterschätzen.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan, dass die zukünftigen Gebäude näher an die Triester Straße rücken werden, wurde festgelegt, dass entlang der Straße, keine Wohnnutzung zulässig ist.

### Baumpflanzungen

Die Triester Straße ist eine Landesstraße, Geh- und Radwege Planungen, sowie Baumpflanzungen in diesem Abschnitt obliegen dem Land Steiermark. Die Einwendung bzw. Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, die Forderungen können erst im Falle einer konkreten Planung bzw. im Zuge des Bauwilligungsverfahrens berücksichtigt und überprüft werden.

### Einwendung 9 (OZ-0019)

*„Nachdem das zu bebauende Grundstück auf der Triesters Trasse 5-6 m höher liegt als meines, sind 4 Geschosse eindeutig zu hoch. Ich bitte hier um nochmalige Prüfung der Baudichte und vor allem des Abstandes.*

*In Richtung Grundstück Ruthardweg 22b ist eine Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sichtbar.*

*Ein weiteres Problem könnte meiner Meinung nach das ansteigende Verkehrsaufkommen (während und nach der Errichtung so vieler geplanter Wohneinheiten) am Ruthardweg sein.“*

### Einwendungserledigung:

#### Abstände

Auf den beiden Hofgebäuden auf den Liegenschaften 60/6 und 60/1 bzw. 60/5 wurde von der östlichen Grundgrenze abgerückt und ca. 3,00 nach Westen verschoben. Somit kommt es zu einem erhöhten Grenzabstand.

#### Baumbestand

Auf den angeführten Liegenschaften sind Baumpflanzungen vorhanden, jedoch befinden sich keine „Besonders schützenswerten“ Bäume im Gebiet, die im Bebauungsplan verordnet werden müssen. Trotzdem gilt in Graz die Grazer Baumschutzverordnung, für die mögliche Fällung muss behördlich angesucht werden und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Zusätzlich wurde in der Verordnung des Bebauungsplanes eine Versiegelungsgrad von maximal 40 % festgelegt und je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Hoffläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Der gegenständliche Bebauungsplan sichert diese Qualitäten, ab damit in einem späteren Baubewilligungsverfahren eine Verbesserung der Grünausstattung erfolgen kann.

#### Verkehrsaufkommen/PKW-Anzahl

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz muss je Wohneinheit mindestens ein PKW-Stellplatz errichtet werden. Es gibt keine Obergrenze der Stellplätze.

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze genauer zu regeln.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde daher bei Neubauten je 70-80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche eine PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

### **Einwendung 10 (OZ-0020)**

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

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom September 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „17.22.0 Triester Straße - Ruthardweg“ 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.“*

### **Einwendungserledigung:**

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

*„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, 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 11 (OZ-0021,-OZ-0022)**

*„Bei der Nähe zu meinem Grundstück sind 4 Geschosse einfach zu viel. Da die Bauten ja sehr nahe an der Grenze stehen und mein Grundstück ja auch erheblich tiefer liegt entspricht es dann schon 6 Etagen! Das ist zu hoch.*

*Grünflächen oder Sichtschutz im hinteren Bereich an der Grenze zu unserem Grundstück würde ich sehr begrüßen. Die Bäume an der Grundstücksgrenze sollten auf jeden Fall stehen bleiben.*

*Bei der Bebauung sollte man auch auf die Hanglage Rücksicht nehmen um ein Abrutschen des Hangs zu vermeiden.“*

#### **Einwendungserledigung:**

##### **Abstände**

Auf den beiden Hofgebäuden auf den Liegenschaften 60/6 und 60/1 bzw. 60/5 wurde von der östlichen Grundgrenze abgerückt und ca. 3,00 nach Westen verschoben. Somit kommt es zu einem erhöhten Grenzabstand.

##### **Baumbestand**

Auf den angeführten Liegenschaften sind Baumpflanzungen vorhanden, jedoch befinden sich keine „Besonders schützenswerten“ Bäume im Gebiet, die im Bebauungsplan verordnet werden müssen. Trotzdem gilt in Graz die Grazer Baumschutzverordnung, für die mögliche Fällung muss behördlich angesucht werden und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Zusätzlich wurde in der Verordnung des Bebauungsplanes eine Versiegelungsgrad von maximal 40 % festgelegt und je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Hoffläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Der gegenständliche Bebauungsplan sichert diese Qualitäten, ab damit in einem

späteren Baubewilligungsverfahren eine Verbesserung der Grünausstattung erfolgen kann.

### Hangrutschung

Die Befürchtung der Hangrutschung können im gegenständlichen raumordnungsrechtlichen Verfahren nicht abgehandelt werden. Diese Einwendung ist im Zuge der Bauverhandlung zu einem konkreten Bauprojekt einzubringen.

### Einwendung 12 (OZ-0023)

**Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt  
Verkehrsreferat u dauerhafte Nutzungen**

*Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 17.22.0 „Triester Straße - Ruthardweg“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass die geplante Zufahrt für den Bauplatz A, die für den Ruthardweg vorgesehen ist, mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen abzustimmen ist. Dies gilt auch für die Ausnahmen vom Bauverbot gem. LStVG entlang des Ruthardweges.*

*Bei der schon bestehenden Zufahrt des Bauplatzes B gegenüber der Berschenygasse ist mit der Landesstraßenverwaltung abzuklären, ob die zusätzlichen Bauten eine Nutzungsänderung darstellen, sodass der bestehende Zufahrtsvertrag eventuell anzupassen ist. Da diese Zufahrt im Bestand bereits signalisiert wird, ist auch Einvernehmen mit dem Straßenamt, Referat Verkehrssteuerung und Straßenbeleuchtung herzustellen.*

### Einwendungserledigung:

#### Zufahrtsgenehmigungen

Die Einwendung bzw. Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, die Forderungen können erst im Falle einer konkreten Planung bzw. im Zuge des Bauwilligungsverfahren berücksichtigt und überprüft werden.

### Einwendung 13 (OZ-0025)

*„Wie im Entwurf des Bebauungsplans Puntigam angegeben, möchte ich auf diesem Weg fristgerecht meinen Einspruch geltend machen.  
Daher fordere ich im Sinne der Verbesserung der Grünraumsituation des Bezirks die bereits eingetragene Baumreihe entlang des Ruthardwegs südseitig nicht nur im eher östlichen Teil enden zu lassen, sondern diese Baumreihe bis vor zur Triesterstraße zu verlängern.  
Mit der Bitte um Kenntnisnahme und hoffentlich Umsetzung, über eine Rückmeldung würde ich mich freuen.“*

### Einwendungserledigung:

#### Baumpflanzungen Südseite Ruthardweg

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung war die Aufwertung des Straßenraumes ein wichtiger Planungsparameter.

Zusätzlich mussten jedoch auch die Grundstücksgrößen bzw. Geometrien der Liegenschaften berücksichtigt werden. Die Baumreihe am Beginn des Ruthardweges wäre nur dann möglich gewesen, wenn die zukünftigen Gebäude noch weiter nach Süden verschoben werden würden, dies ist jedoch nicht möglich, da die Baumassen dann bereits wieder auf Fremdgrund situiert wären. Im östlichen und nördlichen Abschnitt des Ruthardweges waren die Grundstückszuschnitte günstiger, und ein Abrücken der Baumasse, um die Baumpflanzungen zu realisieren, war möglich.

### Einwendung 14 (OZ-0026)

#### **Mag. Abt. 10/5 – Grünraum und Gewässer Referat Grünraum und Freiraumplanung**

*„Der Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde am 02.10.2019 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:*

*Grundsätzlich wurde von der A10/5 festgelegt, dass Haupteinfahrtsstraßen wie Conrad-von-Hötzendorf-Straße und/oder Triester Straße mit Platanen bei Baumneupflanzungen auszustatten sind. Dies trifft nun auch im gegenständlichen Bebauungsplan zu. Demnach ist der Baumabstand vom aufgehenden Mauerwerk mit mindestens 6,0 – 6,50m anzusetzen, damit sich die Platane als Großbaum auch entwickeln kann. Die im Bebauungsplan dargestellten Abstände der Bäume sind demnach zu gering angelegt.“*

#### Einwendungserledigung:

Die Triester Straße ist eine Landesstraße, Geh- und Radwege Planungen, sowie Baumpflanzungen in diesem Abschnitt obliegen dem Land Steiermark.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Straßenfluchtlinie und die Baufluchtlinie entlang der Triester Straße um zwei Meter nach Westen verschoben, um die Flächen für einen späteren Straßenausbau (Baumpflanzungen) zu sichern.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.22.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### **VERORDNUNG:**

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

### **PLANWERK:**

- Im Plan haben sich die Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien parallel zur Triesterstraße um 2,00 bzw. 2,50m nach Osten verschoben.
- Auf den beiden Hofgebäuden auf den Liegenschaften 60/6 und 60/1 bzw. 60/5 wurde von der östlichen Grundgrenze abgerückt, dadurch hat sich die Geometrie beim südlichen Hofbaukörper geändert.
- Auf der Liegenschaft 104, würde die südliche Baugrenzlinie an den Kataster angepasst, somit ca. 1,00 m nach Süden verschoben.

### **ANHÖRUNG**

Die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist langten eine Einwendung und zwei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### **Einwendung 1 (OZ-0030)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

*Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, **einen Einwand.***

*Der Einwand der Abteilung 16 vom 28.10.2019 bleibt dem Grunde nach aufrecht.*

*Laut Mitteilung der Stadt Graz wurde zwar die Baugrenzlinie um 2m bzw. 2,50m nach Osten verschoben, konkrete Freihalteräume wurden jedoch nicht festgelegt.*

*Aufgrund der Radverkehrsstrategie des Landes ist an der B67 Grazer Straße (Ortsname Triester Straße) ein Radschnellweg der Kategorie A geplant. Das bedeutet, dass dafür ein Freihalteraum von zumindest 4m festzulegen ist. Hinzu kommt die Gehwegbreite gemäß RVS sowie ein*

*ausreichend breiter Grünraumstreifen für die im Bebauungsplan eingetragene Bepflanzung. Es ist daher erforderlich, dass bauliche Anlagen mindestens 10m von der Straßengrundgrenze Richtung Osten abgerückt werden und die Baugrenzlinie nochmals neu festgelegt wird. Eine Überschreitung der Baugrenzlinie für einzelne Bauteile ist unzulässig. Es wird daran erinnert, dass die geforderten Freihalteräume für die Umsetzung der Rad- und Grünraumoffensive der Stadt Graz unverzichtbar sind.*

#### Abstand zur Landesstraße

Das Planungsgebiet befindet sich mitten in der gebauten Stadt. Bei der Festlegung der neuen Straßenfluchtlinien und der Baufluchtlinie wurden die Ausbaupläne des Land Steiermark so gut wie möglich berücksichtigt. Von der derzeitigen Grundstücksgrenze der Landesstraße weicht die neue Straßenfluchtlinie zwischen 4,00 und 8,50 m Metern zurück. Die Errichtung eines Geh- und Radweges der Kategorie A ist in diesem Abschnitt somit möglich.

#### Baugrenzlinien

Entlang der Triester Straße verläuft eine Baufluchtlinie. Die Ausnahmen beziehen sich lediglich auf die Baugrenzlinien diese sind straßenabgewandt festgelegt worden.

#### Stellungnahme 1 (OZ-0028)

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

*Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2020 betreffend die Auflage der Änderung des Bebauungsplanentwurfes „17.22.0 Triester Straße - Ruthardweg“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass ergänzend zum Schreiben der wasserwirtschaftlichen Planung vom 15.11.2019 keine weiteren Einwände bestehen.*

#### Einwendungserledigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

#### Stellungnahme 2 (OZ-0029)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung  
örtliche Raumplanung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

*Zu den mit der vorliegenden Anhörung geplanten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.*

*Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:*

- *Zur besseren Lesbarkeit wird im Rechtsplan eine Abgrenzung der im Wortlaut festgelegten Bauplätze angeregt.*
- *Gemäß § 41 (1) Z2 lit. i StROG 2010 ist die Festlegung des Bebauungsgrades als „Mindestinhalt“ eines Bebauungsplanes erforderlich.*
- *Im Rechtsplan werden auch Baufluchtlinien festgelegt. Diesbezüglich sind zur Klarstellung Ergänzungen im Wortlaut und eine Überprüfung des § 6 (2) „über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig“ erforderlich. Dazu wird widersprüchlich auf Seite 13 1. Absatz erläutert, dass über die „Bauflucht“ vortretende Balkone und Erker nicht zu lässig sind.*
- *In § 7 (8) ist der Verweis auf Absatz „1“ (Zufahrt für Bauplatz A) nicht nachvollziehbar und zu überprüfen.*
- *Die Ausnahmen hinsichtlich Einfriedungen für Kinder- und Altenbetreuungseinrichtungen entsprechend den Erläuterungen zu § 9 des Auflageentwurfes werden derzeit im Wortlaut der Verordnung nicht berücksichtigt. Diesbezüglich wird eine Überprüfung angeregt.*
- *In „Allgemeines“ der Erläuterungen und in der zeichnerischen Darstellung werden unterschiedliche Planmaßstäbe angegeben.*

#### Einwendungserledigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und soweit möglich im Erläuterungsbericht ergänzt.

Bezüglich der Einwendungserledigung der Anhörung gab es keine Änderungen.

#### **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 4.02 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 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 17.22.0 Bebauungsplan „Triester Straße - Ruthardweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister:



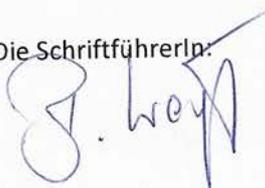
Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 8.7.2020

Der/Die SchriftführerIn:



Der/Die Vorsitzende:



Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen		
<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>9.7.2020</u>		Der/die SchriftführerIn:	
			

- Vorhabenliste ja, 2017
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen ja

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Puntigam wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 17.22.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat eine Einwendung abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-25T15:14:45+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-28T10:10:00+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-30T13:38:42+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

GZ.: A14 – 021949/2017/0031

### **17.22.0 Bebauungsplan**

**„Triester Straße – Ruthardweg“**

XVII.Bez., KG Rudersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.22.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Ruthardweg“ 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) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung
- (2) Im Erdgeschoss entlang der Triester Straße ist die Wohnnutzung ausgeschlossen. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.

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

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke .83, 56/1 und 56/4 der KG Rudersdorf.
- (2) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 60/5, 60/6 und 60/1 der KG Rudersdorf.
- (3) Die Bebauungsdichte ist gemäß der Flächenwidmungsplanfestlegung einzuhalten.

#### **§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind Baufluchtlinien und Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,80 m über die Baugrenzlinie vortreten.

- (4) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 11,00 m
4 G	max. 14,00 m
5 G	max. 17,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt:  
+ 346,00
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die Raumhöhe der Erdgeschosse entlang der Triester Straße gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,6 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (6) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.

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

- (1) Für den Bauplatz „A“ wird eine Zufahrt vom Ruthardweg festgelegt.

- (2) Für den Bauplatz „B“ wird eine Zufahrt von der Triester Straße über die Liegenschaft 56/3, KG Rudersdorf festgelegt.
- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und im Gebäude integriert, zu errichten.
- (4) Bei Neubauten ist je 70-80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (5) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (9) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (10) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, bzw. je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche für andere Nutzungen gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.
- (11) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (12) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 40% begrenzt.
- (4) Je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> 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.
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (9) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:  
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.
- (13) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

## § 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

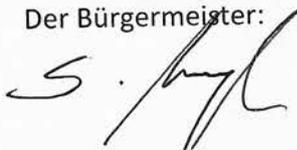
## § 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

## § 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 23.07.2020 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

GZ.: A14 – 021949/2017/0031

## 17. 22.0 Bebauungsplan

„Triester Straße – Ruthardweg“

XVII.Bez., KG Rudersdorf

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

Graz, 09.07.2020

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt für den Triester Straße – Ruthardweg einen Bebauungsplan zu erstellen. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca.24.832 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt der nördliche Teil des Planungsgebiet im Innerstädtischen Mischgebiet- „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“ der südliche Teil der Liegenschaft liegt im Mischgebiet Gewerbe und Zentrum – „Industrie und Gewerbe“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Regionalis, Verkehrsplanung und Regionalentwicklung, Juli 2017

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

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

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. September 2019 über die beabsichtigte Auflage des 17.22.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 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 bis zum 28. November 2019** zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 4. November 2019 im Brauhaus Puntigam durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 16 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.22.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### **VERORDNUNG:**

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

#### **PLANWERK:**

- Im Plan haben sich die Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien parallel zur Triesterstraße um 2,00 bzw. 2,50m nach Osten verschoben.
- Auf den beiden Hofgebäuden auf den Liegenschaften 60/6 und 60/1 bzw. 60/5 wurde von der östlichen Grundgrenze abgerückt, dadurch hat sich die Geometrie beim südlichen Hofbaukörper geändert.
- Auf der Liegenschaft 104, wurde die südliche Baugrenzlinie an den Kataster angepasst, somit ca. 1,00 m nach Süden verschoben.

### **ANHÖRUNG**

Die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist drei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung gab es keine Änderungen.

### 3. Planungsgebiet

#### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

##### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt der nördliche Teil des Planungsgebiet im Innerstädtischen Mischgebiet- „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“ der südliche Teil der Liegenschaft liegt im Mischgebiet Gewerbe und Zentrum – „Industrie und Gewerbe“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“.

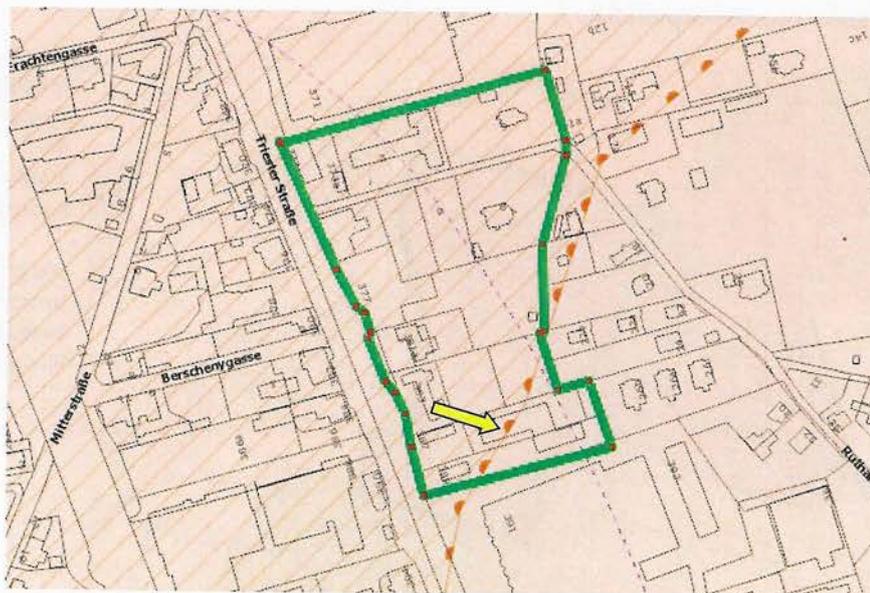


Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt überwiegend der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“, lediglich der Südöstliche Teil des Planungsgebietes liegt außerhalb der Vorrangzone.



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

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet. Der gelbe Pfeil zeigt die Grenze für die Vorrangzone.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Grundwasserschongebiet Nr. 1
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Der rote Pfeil zeigt den Bereich der ÖV-Kategorie 4, der gelbe Pfeil zeigt den Bereich der ÖV-Kategorie 3.

#### Kategorie 3:

„Städtische Bedienqualität“

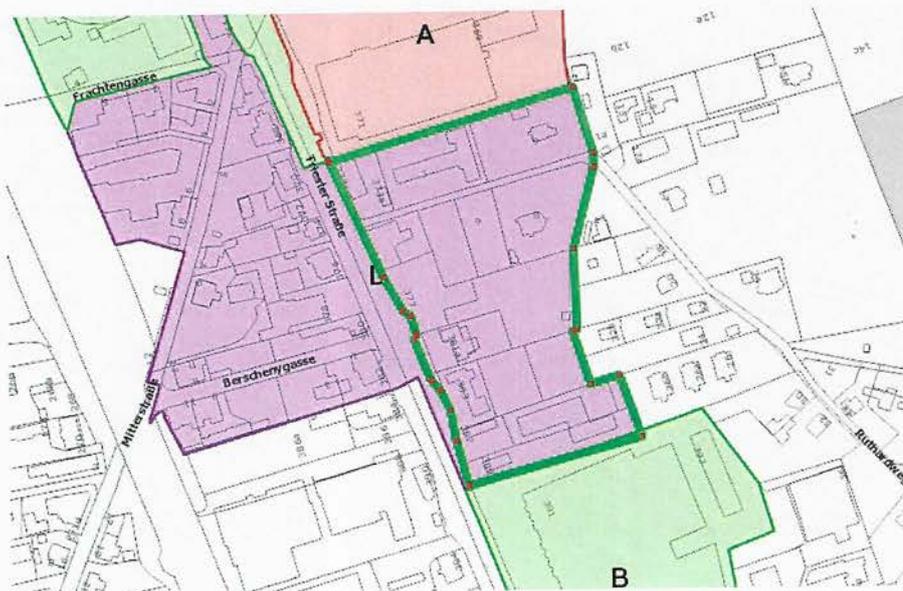
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

#### Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

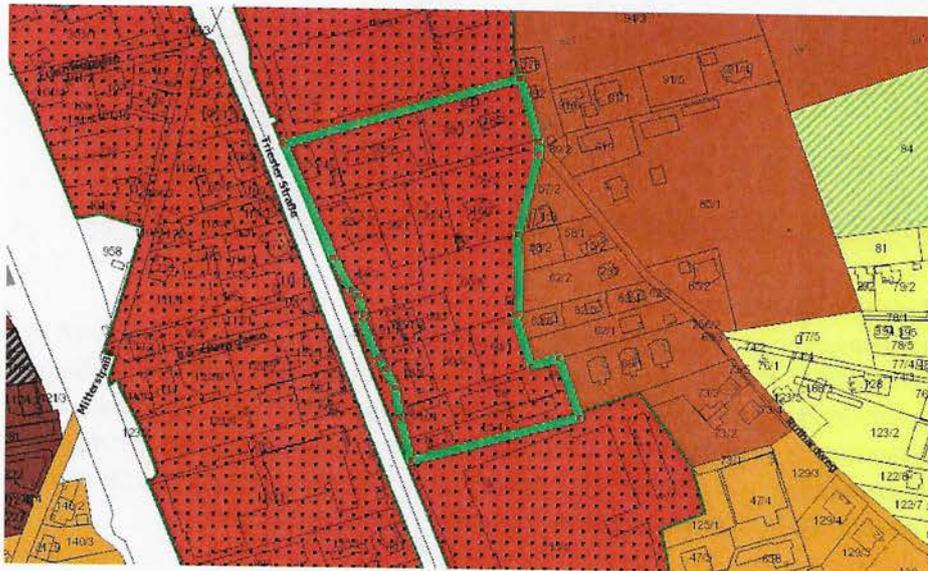
Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss am 06.06.2019, noch nicht rechtskräftig)  
 „Straßenrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 25 (Rudersdorf)

Straßenrandbebauung:

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



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild

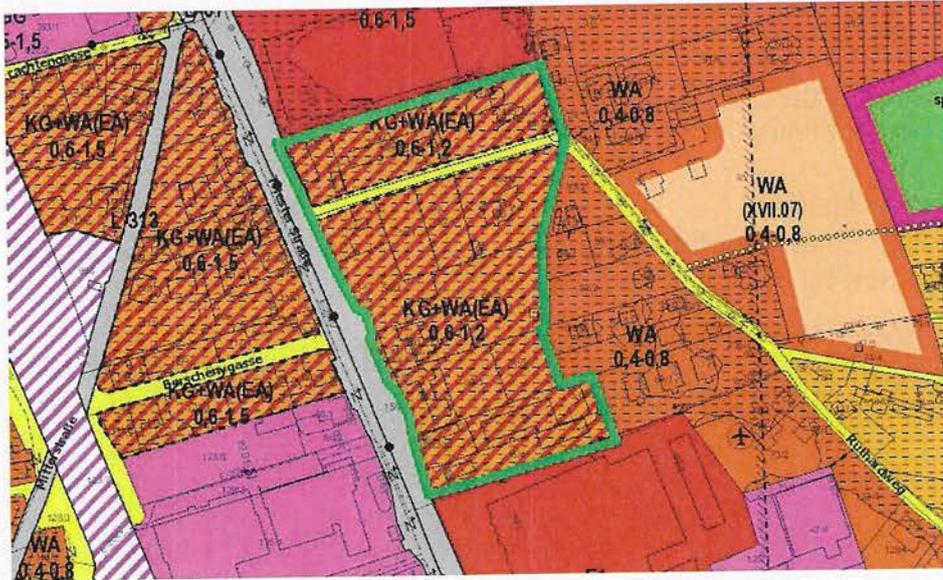
Die grüne  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Rahmen der Geschossanzahl: min. 3G
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Bauweise: Geschlossen, gekuppelt
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage, allenfalls geschlossene Hochgaragen, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitig offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeines Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die grüne Umrandung bezeichnet 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.

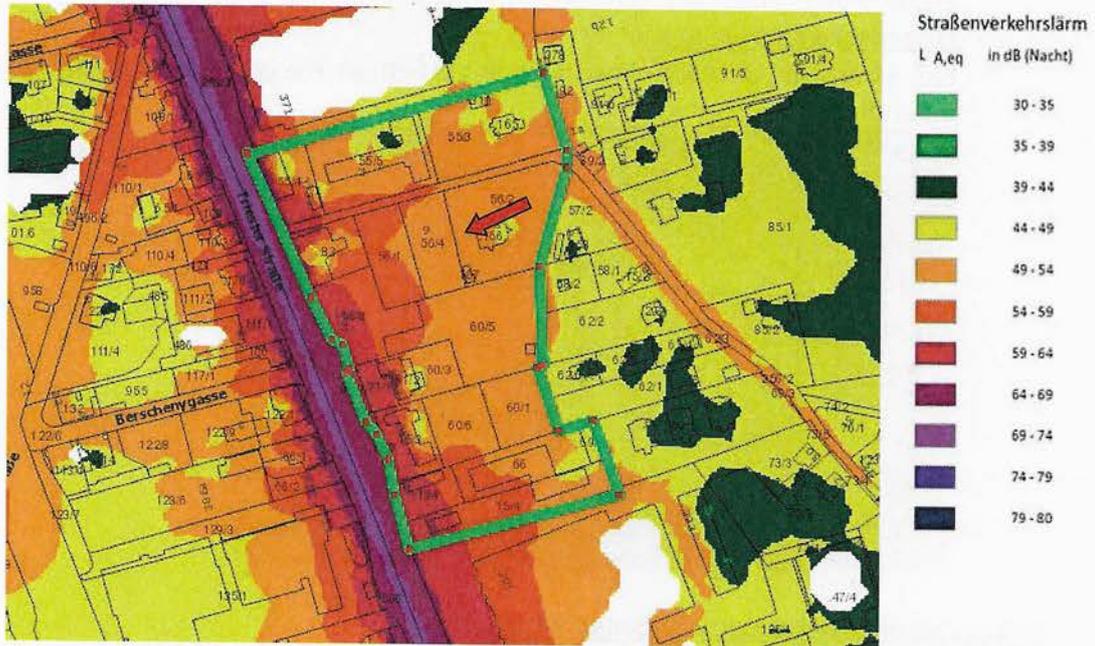
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungszone 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Bahn- und Fluglärnkataster (Karte 2B):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

### Stadtklimaanalyse:

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse

#### Klimatische Besonderheiten:

Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen, erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung

#### Planerische Empfehlung:

Emissionsarme Betriebe, Anschluss an die Fernwärme oder Ferngas, lockere Bebauung möglich



#### Bebauungsplan/Bebauungsrichtlinien (Studien)

Nördlich des Planungsgebietes: 17.03.0 Bebauungsplan „Zentrum Puntigam“

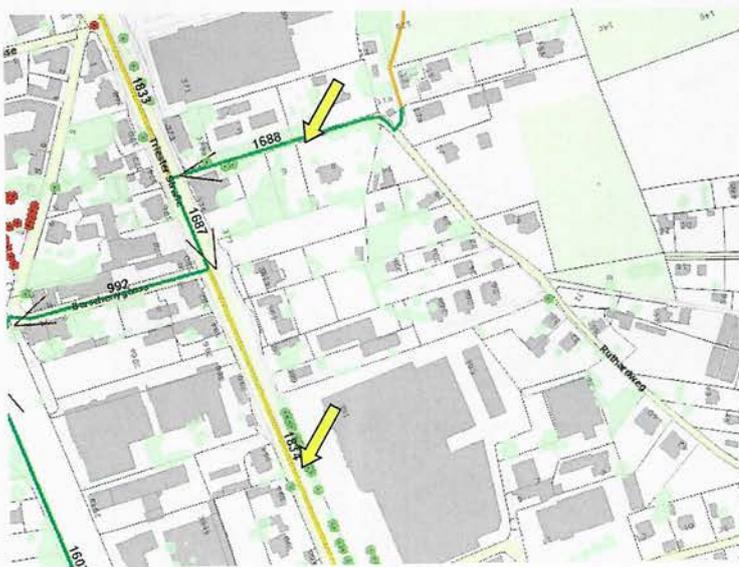
Nordöstlich des Planungsgebietes: 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße – Löckwiesenweg“

Südlich des Planungsgebietes: 17.01.1 Bebauungsplan „Triesterstraße – Einkaufszentrum Puntigam“, 1. Änderung

#### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

#### Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den  
GeoDaten – Grünes  
Netz Graz

Die gelben Pfeile  
zeigen die beiden  
Straßenzüge im  
Bereich des  
Planungsgebietes.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung am Ruthardweg aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – Triester Straße aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt südlich des Knoten Puntigam und ist aufgrund der Lage an der B67 – Triester Straße und den angrenzenden Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungen besonders sensibel.

Die östliche Grenze des Planungsgebietes bildet eine durchgehende Geländekante – die angrenzenden Flächen liegen ca. 5 Meter unterhalb des Planungsgebietes. Die Böschung liegt bereits außerhalb des Planungsgebietes.

Kennzeichnend ist eine starke Nutzungsmischung, wobei sich die Wohnnutzung bisher ab der zweiten Reihe entlang des Ruthardwegs vorrangig entwickelt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das gesamte Planungsgebiet ist weitgehend eben, östlich schließt eine ca. 5 Meter hohe durchgehende Böschung zu den darunterliegenden Grundstücken an. Die aktuelle Situation wird von der bestehenden Grundstücks- und Grundbesitzstruktur vorgegeben.

Die weitgehend offene Bebauung stammt aus unterschiedlichen Epochen, reicht vom Einfamilienhaus bis zu 3-geschoßigen Baukörpern und weist auch zwei ca. 80jährige Holzvillen auf. Auf den südlichsten Grundstücken existiert ein Gewerbebetrieb (Metallverarbeitung). Ein städtebaulich relevantes Bestandsgebäude ist das 2,5-geschoßige Gründerzeitgebäude an der Ecke B67 / Ruthardweg.

Aufgrund der ansonsten lockeren Bebauung ist das gesamte Planungsgebiet stark durchgrünt, auch die Böschung entlang der Hangkante ist durchgehend bewachsen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt derzeit vom Ruthardweg aus sowie über vier bestehende Zufahrten von der Triester Straße aus.

Ein Grundstück an der Triester Straße wird aktuell gerade mit einem 3-geschoßigen Baukörper bebaut, wobei direkt an den bestehenden schmalen Gehsteig der Triester Straße angebaut wurde und kein Platz für eine Aufwertung des Straßenraumes in diesem Abschnitt mehr besteht. Weiters wurde durch das Objekt die ursprünglich vorgesehene Quartierszufahrt teilweise überbaut.

- **Umwelteinflüsse**

- Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklungen aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Triester Straße, sowie des Bahn- und Fluglärms beeinträchtigt. Siehe dazu Karte 2A und 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- **Oberflächenwässer**

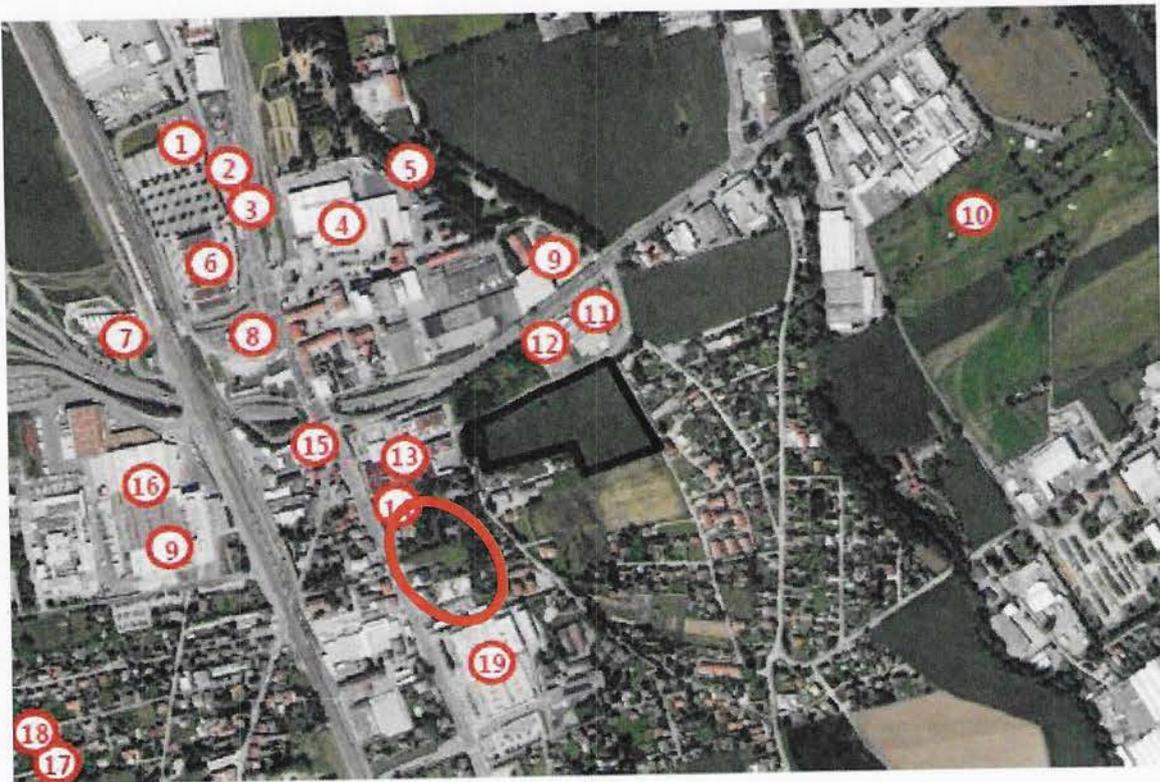
Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist mit öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Verkehr durch die Nahelage zum Stadtteilzentrum Puntigam gut erschlossen. In der Triester Straße befinden sich im Kreuzungsbereich Triester Straße – Puntigamer Straße ein Lebensmittel-Vollsortimenter und eine Drogerie.

Mehrere Gastronomiebetriebe sind überdies in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt.

Die nächstliegenden Schulen, die Volksschule Puntigam und Hauptschule Puntigam (neue Mittelschule), liegen in der Gradnerstraße 24 mit einer Distanz zum Bebauungsplangebiet von ca. 1500 m. Der Kindergarten, sowie der Allgemeine Hort Puntigam, befinden sich in der Nippelgasse 14, in direkter Nahelage zum Schulstandort (siehe nachfolgende Grafik).



1. BUR – Bar und Restaurant
2. Tankstelle
3. Apotheke
4. Brauerei Puntigam
5. Private Höhere Lehranstalt

11. Hofer Markt
12. Autowaschanlage
13. Merkur Markt / Drogerie Markt
14. Apotheke / Arzt
15. Postfiliale

- **Erschließung/Verkehr**

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

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Buslinie 64, Die Haltestelle „Zentrum Puntigam“ liegt etwa 250 m nordwestlich des Grundstücks direkt an der Triester Straße. Über die Buslinie ist die Liegenschaft an den Verkehrsknotenpunkt Puntigam angebunden.
- Straßenbahnlinie 5, im Nahverkehrsknoten Puntigam, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, ca. 400 m Entfernung.
- S - Bahnlinien 5 (Hauptbahnhof – Spielfeld/Straß) und 6 (Graz – Werndorf – Deutschlandsberg – Wies-Eibiswald) im Verkehrsknotenpunkt Puntigam; Bahnhof Puntigam in ca. 500 m Entfernung.

Insgesamt umfasst der Nahverkehrsknoten Puntigam zwei Doppelhaltestellen für die Straßenbahn (Linie 5 Andritz – Jakominiplatz – Puntigam), sechs Busstationen, die Bahnhaltestelle für die S-Bahn, Fahrradabstellanlagen, sowie Park- und Taxistandplätze.

Radwege:

Eine Radroute verläuft entlang der Herrgottwiesgasse, ein weiterer Fahrradweg führt entlang der Puntigamer Straße im Norden der Liegenschaft. Über diesen Radweg ist einerseits der Murradweg (R2) und andererseits der Radweg R9 (Hauptbahnhof - Feldkirchen / Thalerhof) erreichbar.

- **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 §§ 2-6, 9 und 10 der VO)

##### Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen

Es wurde die offene, gekuppelte und geschlossene Bauweise festgelegt.

Ziel ist es entlang der Straßen eine straßenbegleitende, geschlossene Bebauung aufzubauen, um für die dahinterliegenden Bereiche emissionsgeschützte Bauplätze und Freiräume zu schaffen.

Im Erdgeschoss entlang der Triester Straße ist die Wohnnutzung ausgeschlossen. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.

##### Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte gemäß dem Flächenwidmungsplan einzuhalten.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurden zusätzlich zwei Bauplätze, bezeichnet mit A und B festgelegt.

##### Zu § 4 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Traktiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung von architektonischen und räumlichen Qualitäten.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

##### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Lichte Raumhöhen

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 11,00 m
4 G	max. 14,00 m
5 G	max. 17,00 m

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 08.06.2017 mit +346,00 m im Präzisionsnivellement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer,

Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten. Straßenseitige Laubengänge nicht im Gebietsbereich nicht gegeben.

In Hinblick auf das bestehende bzw. geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig. Weiters wurde festgelegt, dass Balkonen zu Nachbargrundgrenzen einen Mindestabstand einhalten müssen.

#### Zu § 9 Sonstiges

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.

#### Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die eine geregelte Siedlungsentwicklung umzusetzen und vorallem entlang der Straße eine neue Straßenflucht und eine neue Gebäudefront zu etablieren.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 7 der VO)

#### Zu §7 (1-2) Zufahrten

Für den Bauplatz wird die Zufahrt vom Ruthardweg festgelegt.

Für den Bauplatz b wird eine Zufahrt von der Triester Straße über das Grundstück 56/3, KG Rudersdorf festgelegt.

Die restlichen Zufahrten werden im Zuge nachgestellten Bewilligungsverfahren festgelegt.

Zur weiteren, inneren Erschließung dienen Gehwege und ein auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten. Diese werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes im Detail festgelegt werden. Das Planungsgebiet soll möglichst verkehrsfrei bleiben.

Zu §7 (3-9) PKW-Stellplatzschlüssel

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 überwiegend in Tiefgaragen zu erfolgen.

Als Stellplatzschlüssel ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je 70 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. 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.

Zu §7 (10-12 ) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche für andere Nutzungen gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. 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, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Zur §8 (1-8) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu §8 (12) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der

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

Zu §8 (13) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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

**7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 17.22.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)  
(elektronisch unterschrieben)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-28T10:10:02+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



### 17.22.0 BEBAUUNGSPLAN

"TRIESTER STRASSE - RUTHARDWEG"

A14\_021949/2017

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
--	-------------------------------------

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

	KG-WA (EA)	Kerngebiet+Allgemeines Wohngebiet und (Einkaufszentrenauschluss)
	0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
		Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen max. Geschoßanzahl	
	5G	Verkehrsflächen
	Strassenfluchtlinie	
	(G) Gemeindestraße (V) Verkehrsfläche (L) Landesstraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

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

#### DARSTELLUNG DER BESTANDBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

#### STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 24.832 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.000

### 17.22.0 BEBAUUNGSPLAN

"TRIESTER STRASSE - RUTHARDWEG"

A14\_021949/2017



Datum: September 2019, Juni 2020	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
Digitale Bearbeitung:	DI Bernhard INNINGER
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt