

## **12.24.0 Bebauungsplan**

### **„Stattegger Straße“**

XII. Bez., KG Andritz

Graz, 24.03.2022

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Derzeit sind zwei Eigentümer:innen im Bebauungsplangebiet vorhanden.  
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.762m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als Aufschließungsgebiet XII.13– „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht für die geordnete Siedlungsentwicklung.

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurde geladener einstufiger Wettbewerb durchgeführt. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient das im Wettbewerb erstgereichte Projekt von Arch. DI Georg Moosbrugger.

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

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

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24. März 2021 über die beabsichtigte Auflage des 12.24.0 „Stattegger Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 07. April.2021.

#### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 08. April 2021 bis zum 10. Juni 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine Bürger:inneninformationsveranstaltung hat am 25. Mai 2021 im Livestream stattgefunden. Der Livestream war bis zum Ende der Auflagefrist am 10. Juni 2021 auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar.

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahme, 6 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

#### §5 wurde in einzelnen Absätzen ergänzt:

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 4,50 m	max. 5,50 m
2 G	max. 7,50 m	max. 8,50 m
3 G	max. 10,50 m	max. 11,50 m

(4) Dächer sind **ausschließlich** mit einer Dachneigung von 0 bis 25° zulässig.

(6) **Bei Satteldächern** müssen die Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes situiert werden.

Die Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

### PLANWERK:

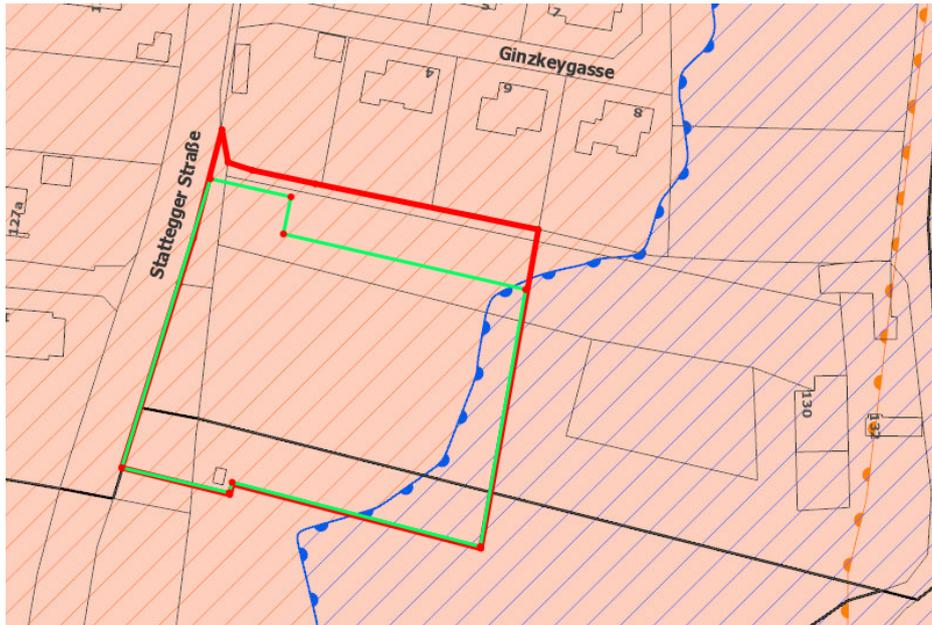
Im Planwerk sind keine Änderungen vorgenommen worden.

### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt bzw. richtiggestellt.

Es gab keine inhaltlichen Änderungen.





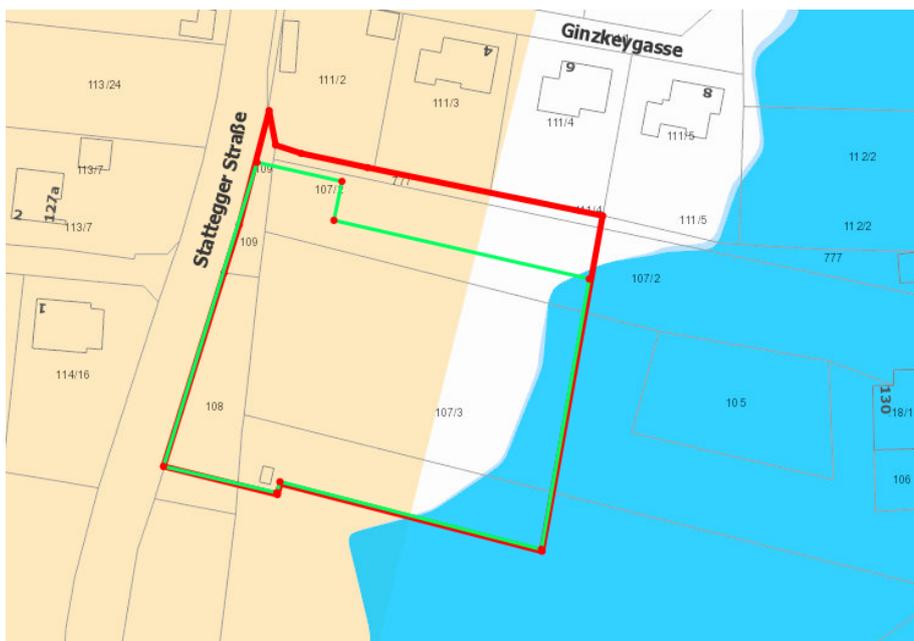
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Die grüne Umrandung den Bauplatz der ENW.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30 und HQ 100.

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes ist potentiell rutschgefährdet.

- Flughafensicherheitszone
- Landschaftsschutzgebiet
- Grundwasserschongebiet 1



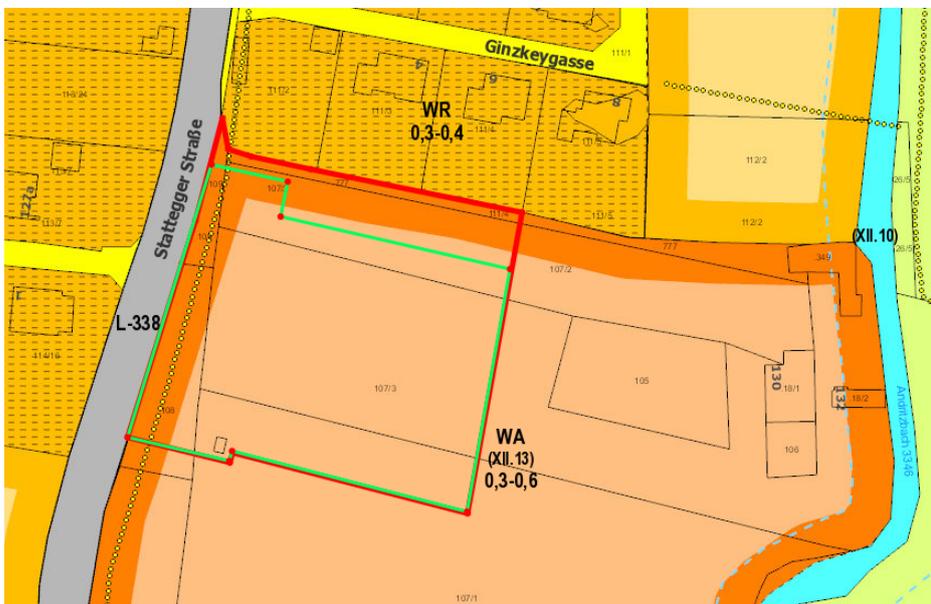
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Die grüne Umrandung den Bauplatz der ENW.

- Verkehr (Deckplan 3):  
Seit September 2020



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
10. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Die grüne Umrandung den Bauplatz der ENW.

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- 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.



Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung lt. Regionalem Entwicklungsprogramm Graz/Graz Umgebung 2005 idgF als Baulandmobilisierungsmaßnahmen festgelegt.

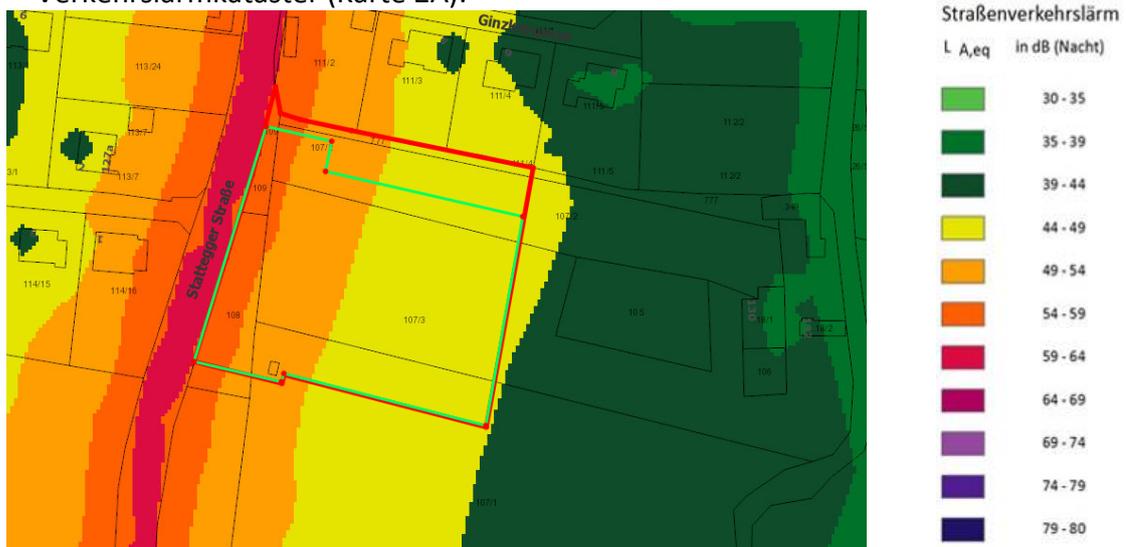
Die Zuordnung der Fristenfestlegungen ist der Tabelle der Aufschließungsgebiete im Anhang 1 zu § 3 zu entnehmen.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist.

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

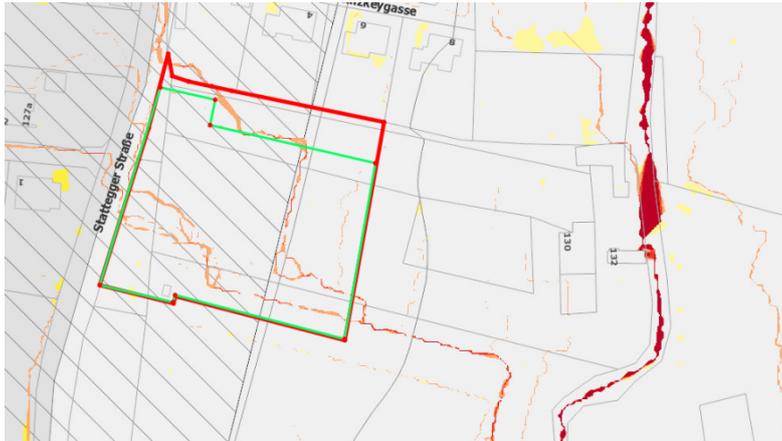
#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Die grüne Umrandung den Bauplatz der ENW.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Bauungsplangebiet. Die grüne Umrandung den Bauplatz der ENW.

- Der Boden gilt als nicht sickerfähig.
- Teile der Liegenschaft sind potentiell rutschgefährdet.
- Es erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Grundstück queren.

#### Stadtklimaanalyse:

Klimatische Besonderheit: Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt, Bedeutung als Frischluftzubringer

Planerische Empfehlung: lockere bis mittlere Bebauung, Gebäudeausrichtung

#### • **Situierung und Umgebung**

Das Wettbewerbsareal liegt im Norden der Stadt Graz.

Nördlich des Planungsgebietes schließt der Grazer Grüngürtel an. Dementsprechend handelt es sich um eine kleinteilige, meist 1-2-Geschossige Einfamilienhausbebauung. Die Grundstücke weisen meist einen großen Gartenanteil an.

Östlich und südlich an das Wettbewerbsareal schließen die Freiflächen zweier Gärtnereien bzw. Baumschulen an. Die Bebauung tritt eher in den Hintergrund und ist als kleinteilig zu bezeichnen. Eine naturräumliche Grenze stellt der Andritzbach im Osten dar.

Im Westen erstreckt sich eine maximal zweigeschossige Bebauung.



Luftbild 1 (2019):  
©Stadt Graz –  
Stadtvermessung

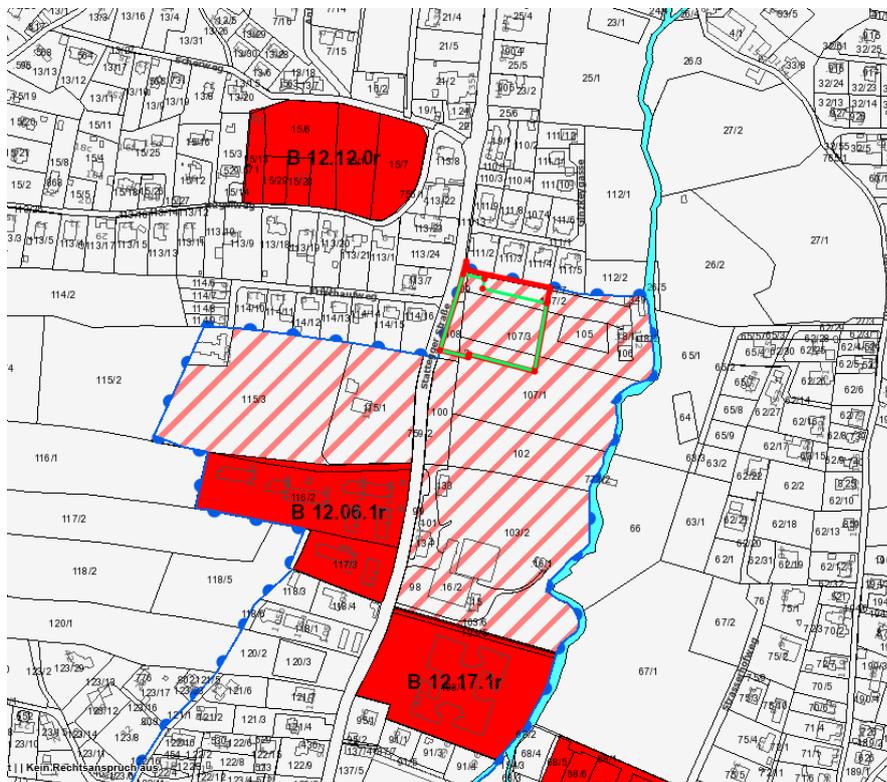
Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.  
Die grüne Umrandung  
den Bauplatz der  
ENW.

In unmittelbarer Nähe gibt es drei rechtskräftige Bebauungspläne:

12.12.0 Bebauungsplan „Hügelweg - Schwerweg“ (rechtswirksam seit 03.10.2013)

12.06.1 Bebauungsplan „Stattegger Straße“, 1. Änderung (rechtswirksam seit 05.10.2017)

12.17.1 Bebauungsplan „Stattegger Straße“. 1. Änderung (rechtswirksam seit 28.06.2012)



Auszug aus dem  
Deckplan 1 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan  
idgF.

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.  
Die grüne Umrandung  
den Bauplatz der  
ENW.

## Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Die grüne Umrandung den Bauplatz der ENW.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 20.01.2021 annähernd eben. (GZ: 10/1 – 001978/2021)

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- **Umwelteinflüsse**

Siehe bestehende Planungsgrundlagen

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,0 km.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz-Andritz; Prochaskagasse 9; ca. 2 km entfernt

Volksschule Graz-St.-Veit; St.-Veiter-Straße 76; ca. 1,4 km entfernt.

Volksschule Graz-Viktor Kaplan; Andritzer Reichsstraße 35b; ca. 2,5 km entfernt

Hort Andritz; Prochaskagasse 21; ca. 1,9 km entfernt

Mittelschule Graz-Andritz; Andritzer Reichsstraße 35c; ca. 2,5 km entfernt.

Nächstgelegener Kindergarten:

Kindergarten Statterger Straße 60, ca. 700m entfernt

Pfarrkindergarten St. Veit; St.-Veiter-Straße 86; ca. 1,4 km entfernt

Kindergarten Prochaskagasse; Prochaskagasse 17; ca. 1,9 km entfernt

- **Erschließung/Verkehr**

Individualverkehr:

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Stattegger Straße.

Öffentlicher Verkehr:

Kategorie 3:

„Städtische Bedienqualität“

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

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über folgende Straßen- und Buslinien gegeben (Entfernung liegt innerhalb eines 300m Radius).

- Buslinie Nr. 53
- Buslinie Nr. 45 (Reine Schulbuslinie)

Die Haltestelle „Scherwirt“ liegt ca. 130 m nördlich des Wettbewerbs-Areal, die Haltestelle „Stattegger Straße/Pflegeheim“ ca. 300 m südlich des Wettbewerbs-Areal.

Fußgänger und Fahrradverkehr:

Entlang der Westseite des Wettbewerbs-Areal ist im Bestand ein Gehweg vorhanden. Langfristig ist eine Rad-Verbindungsroute der Radnetzstudie Kernballungsraum Graz (Kategorie B) geplant.

- **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell 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.

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

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt:

(1) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher

Aufschließungserfordernisse definiert:

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
10. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan-Entwurfes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die **Belange des Hochwasserschutzes** wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch eine teilweise Freihaltung der Hochwasserbereiche, die sich vor allem entlang der südlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes erstrecken, berücksichtigt.

Eine genaue hydrologische Untersuchung ist in Ausarbeitung. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Baukörperstellung berücksichtigt.

Eine genaue Untersuchung bzw. Berechnung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

Zum Nachweis der **Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wurde ein verkehrstechnisches Gutachten des ZIS + P Verkehrsplanungsbüro erstellt. Das entsprechende Gutachten wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft und positiv bewertet.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zu den Bauplätzen und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt.

Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird in Nord-Süd Richtung parallel zu Stattegger Straße gesichert.

**Der Bebauungsplan wurde erstellt, somit entfällt die Bebauungsplanpflicht.**

**Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufgrund der folgenden Gründe aufrecht.**

- 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 10. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
- 12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6,9 der VO)

### Bauweise

Die Baugrenzl意思 und die Höhenentwicklung wurden in Anlehnung an das Gestaltungskonzept des im Architekturwettbewerb erstgereihten Projekt von DI Georg Moosbrugger festgelegt. Es wurde die offene Bauweise festgelegt.

### Bauplätze

Es wurden 2 Bauplätze festgelegt. Der Bauplatz a gehört der ENW- Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft m.b.H. Der Bauplatz B ist im Eigentum von Herrn Kohlbacher.

### Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

### Bebauungsdichte

Aufgrund des 6 m breiten Abtretungsstreifen entlang der Stattegger Straße, wurden zwei Bauplätze samt Nettobauplatzflächen festgelegt. Die Bebauungsdichte wird in Bezug auf die Nettobauplatzfläche angepasst, entspricht aber der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsplandichte von 0,6 bezogen auf den Bruttobauplatz.

Für die Flächensicherung der Straßenverbreiterung wird ein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Projektwebern und der Stadt Graz abgeschlossen.

### Baugrenzl意思

Im Plan sind die Baugrenzl意思 für Hauptgebäude und Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch, ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Gesamthöhe

Im Plan und in der Verordnung ist die maximale Anzahl der Geschosse, sowie die Gebäudehöhe und die Gesamthöhe geregelt.

Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gesamthöhen zulässig.

#### Formale Gestaltung

In Hinblick auf das bestehende bzw. geplante Straßen- und Ortsbild und die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist die Errichtung von straßenseitigen Laubengängen nicht zulässig.

#### Werbepylon

Sollte der Werbepylon am Bauplatz B im Bereich des 15m Bauverbotsbereiches der Landesstraße situiert sein, ist jedenfalls um eine Ausnahmegenehmigung bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Verkehr anzusuchen.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §7 der VO)

#### Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Stattegger Straße L338.

#### Öffentlich nutzbare Durchwegung

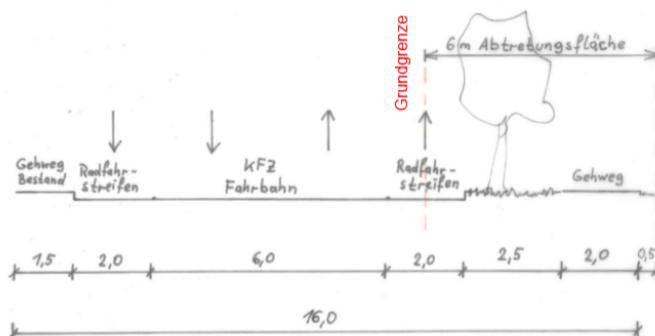
Entlang der Stattegger Straße ist laut 4.0 Flächenwidmungsplan ein Geh- und Radweg (gelbe Pünktchen) vorgesehen. Die Stattegger Straße gehört laut „Radnetzstudie des steirischen Kernballungsraumes“ des Landes Steiermark, zur Kategorie B.

Deshalb ist entlang der Stattegger Straße eine 6m breite Abtretungsfläche im Planwerk eingetragen.

Der zukünftige Straßenquerschnitt könnte wie folgt ausschauen:

#### Auszug aus dem Verkehrsgutachten:

Abb. 6-3: Vorschlag Straßenquerschnitt für die L338 Stattegger Straße im Bereich der neuen Nutzungen (Ansicht Richtung Norden) mit beidseitigen Fahrradstreifen und Grünstreifen (M 1:100)



Für die Flächensicherung wird ein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Projektwebern und der Stadt Graz abgeschlossen.

### Innere Erschließung

Um die Sicherheit des Fußverkehrs am neuen Wohnstandort zu gewährleisten, wird entlang der neuen Erschließungsstraße, zumindest im Bereich der neuen Wohnbebauung ein Gehweg mit Grünstreifen gefordert.

### Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu erfolgen.

Der Stellplatzschlüssel wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel:

Je Wohneinheit ist maximal ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13, zu entnehmen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Nahbereich der Eingänge erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs.

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

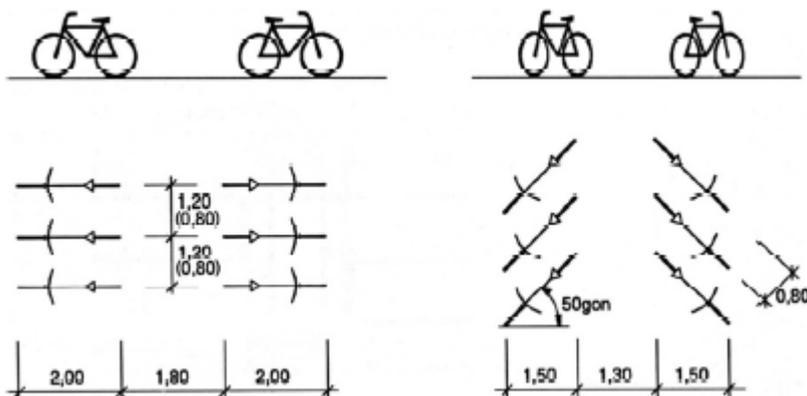


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.54

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens,...

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

(siehe dazu §8 der VO)

### Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 10,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Abstand zu Mauern/kleineren Objekten mit Oberkante unter dem Kronenansatz: mind. 2,5 m.  
Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5 – 6,0 m reduziert werden.

Je fünf oberirdischer Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in Verbindung mit den Stellflächen zu pflanzen. Dieser Richtwert gilt als Mindestvorgabe, umfangreichere Baumpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Der gesamte Baumbestand ist in einem Außenanlagenplan darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

### Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

### Tiefgaragenbegrünung

Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationsschicht hat mind. 0,70 m zu betragen, bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einem Radius von 2,50 m und großkronigen Bäumen allenfalls mind. 1,50 m.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 10 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten.

Die Dachflächenbegrünung ist als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung anzusehen und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes und der Dämpfung des Wärmeinseleffektes in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und gestalterisch ins Dach zu integrieren: Photovoltaikanlagen und dergleichen sind als zusammenhängende Flächen oder Bänder möglichst rechteckig zu gestalten, möglichst in einem Feld zusammenzufassen (um eine ruhige Wirkung zu erzeugen), möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

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

### **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 12.24.0 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)  
(elektronisch unterschrieben)