

Graz, 20. Mai 2021

Bericht an den Gemeinderat

GZ: 14-018452/2021/4

12.02.2 Bebauungsplan

„Strasserhofweg, 2. Änderung“

XII. Bez., KG Andritz

Beschluss

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

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom Jänner 2021 wurde das Stadtplanungsamt von der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, als Eigentümerin u.a. der vier Grundstücke Nr. 68/5, 68/6, 68/7 und 68/8 der KG Andritz, ersucht, den gültigen Bebauungsplan 12.02.1 „Strasserhofweg, 1. Änderung“ abzuändern.

Die genannten vier Grundstücke liegen im Geltungsbereich des 12.02.1 Bebauungsplanes „Strasserhofweg“ und zwar an seiner Nordgrenze. Diese Grundstücke werden von Norden durch eine Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße dient zugleich einem Geh- und Radweg, welcher in Richtung Nordwesten zur Stattegger Straße weiterführt.

Seitens der Stadt Graz wurde für diese Straße der Geh- und Radweg projektiert und bereits errichtet. Da dieser Weg auch behindertengerecht ausgeführt werden musste, konnte die Neigung des Weges vom Strasserhofweg nur leicht abfallend errichtet werden.

Daher ergeben sich Schüttungen im Bereich des Weges und im Bereich der vier angrenzenden Grundstücke der Antragstellerin. Diese vier Bauplätze können daher nur dann sinnvolle Zufahrten und Gebäude erhalten – da ansonsten ein zu großer Höhenunterschied gegeben wäre –, wenn die Bauplätze mit ihrem Gelände an diesen Rad- und Fußweg angepasst werden (Anpassungshöhen: 0,68 m, 0,76 m, 0,81 m und 1,51 m).

2. Änderung

Es ist daher eine Bebauungsplan-Änderung in folgendem Punkt notwendig:

„Die Bezugshöhen für die laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen (Anm.: von 4,50 m bzw. 10,00 m für die 1 1/2-geschossige Bebauung bzw. 6,50 m und 10,00 m für die 2-geschossige Bebauung) sowie die Höhen für das maximal zulässige fertige Gelände werden wie folgt festgelegt:

Bezugshöhe 379,38 m für das Grundstück Nr. 68/5
Bezugshöhe 379,51 m für das Grundstück Nr. 68/6
Bezugshöhe 379,53 m für das Grundstück Nr. 68/7
Bezugshöhe 380,81 m für das Grundstück Nr. 68/8“

Zum Vergleich dazu wird aufgezeigt, dass das Niveau des Strasserhofweges bei der Einmündung des neuen Rad- und Fußweges bei der Höhe von 382,28 m liegt.

Alle Höhen sind im Plan „EP 04.13 (Vorabzug) vom 02.02.2021 im Maßstab 1:500“ von der FWB Architekten ZT GmbH ersichtlich.

Es wird weiters aufgezeigt, dass die geplanten Gebäude auf diesen Grundstücken (3 Einfamilienhäuser und ein Doppelwohnhaus) sodann die Gebäudehöhen von maximal 4,50 m bzw. 6,50 m zu den Bezugshöhen einhalten. Die Firsthöhen sind laut Bebauungsplan bis maximal 10,00 m zulässig, werden jedoch gemäß dem vorliegenden Bauentwurf bei den drei Einfamilienhäusern nur ca. 8,00 m betragen.

3. Verfahren

Der 12.02.2021 Bebauungsplan „Strasserhofweg“, 2. Änderung, wurde Ende März 2021 den Grundeigentümern innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes und den grundbücherlichen Eigentümern der an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörung bis 22. April 2021) übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

4. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Rechtsanwalt für einen Mandanten, welchem 3 Bauplätze (u.a. das Grundstück Nr. 68/14 und die Liegenschaft Strasserhofweg 109) gehören.

Der bestehende Bebauungsplan zeigt in seinem § 12, dass für die Bauplätze entlang des Strasserhofweges Geländeänderungen bis maximal +/- 1.0 Meter und für die übrigen Bauplätze maximal +/- 0,5 m zulässig sind. Im § 9 wurden die Gebäudehöhen festgelegt. Im § 8 ist der Verwendungszweck als Ein- bis Zweifamilienhaus fixiert.

Durch die nunmehrigen Veränderungen des Bebauungsplanes wird in die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft eingegriffen. Durch die Geländeänderungen würden die Niederschlags- und Abwässer die Grundstückfläche unserer Mandantschaft kontaminieren – Berücksichtigung: Lehmboden- kaum natürliche Versickerung.

Durch die Geländeänderungen würde es zu Erhöhungen der Gebäude kommen, welche die Liegenschaft unseres Mandanten beeinträchtigen. Die sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die begehrten Änderungen liegen nicht vor. Die geplanten Änderungen führen zu Schäden und Nachteilen der Liegenschaften unseres Mandanten. Antrag: den Änderungen keine Folge zu geben.

Einwendungserledigung:

Faktum ist, dass durch die geplante Bebauungsplan-Änderung von den insgesamt 10 Bauplätzen der Baufläche „C“ des Bebauungsplanes für 4 dort nördlich gelegene Bauplätze eine Angleichung der jeweiligen Gelände an den bereits im Norden errichteten Geh- und Radweg erfolgen kann. Diese Angleichungen sind eher gering (Anpassungshöhen: 0,68 m, 0,76 m, 0,81 m und 1,51 m).

Es ist jedoch geplant, dass diese Angleichung an die Höhe des Geh- und Radweges vor allem bei den Zufahrten auf die Bauplätze (also im Norden der geplanten Gebäude) erfolgen soll. Dies deshalb, da man sonst auf die Bauplätze nicht zufahren könnte. Sodann wird sich das Gelände der jeweiligen Bauplätze um die Gebäude entwickeln (Terrassen), aber dann jedenfalls zu den südlichen Grundgrenzen und zum Bauplatz Ihres Mandanten (Grundstück Nr. 68/14) flach auslaufen.

Es werden daher die 5 südlichen Bauplätze alle von den zumeist geringen Geländeänderungen auf den nördlichen 4 Bauplätzen nicht direkt betroffen.

Zudem wird aufgezeigt, dass auch im wasserrechtlichen Verfahren für die Einreichung der ENW (diese wird 9 Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser auf 9 Bauplätzen umfassen – ein Bauplatz ist in privatem Eigentum Ihres Mandanten; Grundstück Nr. 68/14) diese Frage ein Thema ist und dort geklärt werden wird. Eine Verschlechterung für die Unterlieger ist in einem wasserrechtlichen Verfahren nicht zulässig.

Es wird für die 9 Häuser der ENW nach der Bebauungsplan-Änderung natürlich noch ein Baubewilligungs-Verfahren nach dem Steiermärkischen Baugesetz durchgeführt werden, worin die Anrainer im 30 m Bereich zu den Planungen der ENW (das heißt auch Ihre Mandantschaft mit der Liegenschaft Strasserhofweg 109) geladen werden. In diesem Verfahren kann dann der tatsächliche Geländeverlauf (Gelände plus die Gebäude) ersehen werden und kann dort Ihr Einwand – sollte er nicht schon entkräftet sein - gegebenenfalls nochmals vorgebracht werden. Generell ist im Bauverfahren vorgesehen, dass die Niederschlagswässer auf jeweils eigenem Grund gesichert zu verbringen sind.

Es kann auch aufgezeigt werden, dass es schon allein im Interesse der ENW sein wird, einen Abfluss der Niederschlagswässer von den 4 jetzt durch die Bebauungsplan-Änderung umfassten nördlichen Bauplätzen auf die 5 südlichen Bauplätze jedenfalls zu vermeiden, da ja davon vier Bauplätze auch die Flächen der eigenen geplanten Gebäude betreffen.

Zu den Höhen und Nachteilen:

Im Erläuterungsbericht wurde u.a. zu den 4 durch die Bebauungsplan-Änderung betroffenen Bauplätze berichtet:

„Es wird aufgezeigt, dass die geplanten Gebäude auf diesen Grundstücken (3 Einfamilienhäuser und ein Doppelwohnhaus) sodann die Gebäudehöhen von maximal 4,50 m bzw. 6,50 m zu den Bezugshöhen einhalten. Die Firsthöhen sind laut Bebauungsplan bis maximal 10,00 m zulässig, werden jedoch gemäß dem vorliegenden Bauungs-Entwurf bei den drei Einfamilienhäusern nur ca. 8,00 m betragen.“

Das heißt, dass drei der Gebäude - trotz anderem Höhenbezug - um ca. 1,20 m niedriger in Erscheinung treten werden, als sie – ohne die Geländeanpassung – errichtet werden dürften. Lediglich ein Gebäude wird um ca. 1,00 m höher, liegt jedoch ca. 22,00 m von dem möglichen Gebäude auf dem Bauplatz Ihrer Mandantschaft (Baufläche auf dem Grundstück Nr. 68/14) entfernt. Die sich ergebenden Höhen sind in einem Einfamilien- bis Zweifamilienwohnhaus-Siedlungsgebiet durchaus als „dem Straßen- und Ortsbild gerecht werdend“ und „typisch“ zu bewerten. Hingewiesen wird auch darauf, dass sich die 4 Bauplätze der Bebauungsplan-Änderung im Norden und Nordwesten des Grundstückes Ihres Mandanten befinden und sich dadurch kaum eine Beschattung und Beeinträchtigung des Bauplatzes Ihres Mandanten einstellen wird. Zudem liegen die Gebäude von 3 Bauplätzen ca. 30 m, ca. 45 m bzw. ca. 65 m vom Bauplatz Ihres Mandanten entfernt.

Abschließend wird angeführt, dass durch die geplante Bebauung der ENW, welche 9 Bauplätze von 10 möglichen Bauplätzen umfasst, ein einheitliches und schlüssiges Gesamtbild mit einem angeglichenen Gelände sich ergeben wird, gegenüber der anderen Möglichkeit, dass alle 10 Parzellen einzeln und unterschiedlich bebaut würden. Auch macht einmal eine größere Bauführung Sinn, da sich nur einmal eine Baustelle zeigt und nicht 9 mal getrennt voneinander über Jahre gebaut wird.

Einwendung 2: Eigentümer Strasserhofweg 103 mit 7 weiteren Unterschriften

Bei Starkregen fließt das Wasser direkt über die zu bebauenden Grundstücke der „Grundstücksfläche C“ in Richtung Bach ab. Je nach Stärke der Regenfälle sind dies nicht nur die direkt dort auftreffenden Niederschläge, sondern auch Wasser, das vom darüber verlaufenden Strasserhofweg - bzw. von den stark abfallenden Grundstücken östlich davon (Strasserhofweg 24-26) - abfließt.

Dabei ist es in den vergangenen Jahren auch zu der Situation gekommen, dass die Wiese das abfließende Wasser nicht mehr zur Gänze aufnehmen konnte und dieses auch über die westlich verlaufende Stichstraße (Strasserhofweg 109-117) sowie die daran angrenzenden Liegenschaften („Grundstücksfläche B“) abfloss.

Durch die geplante Aufschüttung der nördlichen Grundstücke der „Grundstücksfläche C“ ist zu erwarten, dass das Wasser verstärkt nicht in Richtung Bach, sondern auf den südlichen Teil der „Grundstücksfläche C“ und die oben erwähnte Stichstraße umgeleitet wird.

Wenn zudem - wie zu befürchten - der gesamte zu bebauende Bereich auf ein einheitliches, nach Süden hinabfallendes Niveau gebracht und teilweise versiegelt wird, wird das abfließende Wasser bei Starkregen zur Gänze auf die Straße umgeleitet und gelangt so in die umliegenden, tiefer gelegenen Grundstücke, vor allem Strasserhofweg 113-117, aber auch dahinter (Nr. 95-103).

Aus diesem Grund können wir der geplanten Aufschüttung nicht zustimmen und beeinspruchen die vorliegende Änderung des Bebauungsplans. Sollte unserem Einspruch nicht stattgegeben werden, werden wir bei allenfalls entstehenden Wasserschäden Schadenersatzansprüche geltend machen.“

Einwendungserledigung:

Faktum ist, dass durch die geplante Bebauungsplan-Änderung von den insgesamt 10 Bauplätzen der Baufläche „C“ des Bebauungsplanes für 4 dort nördlich gelegene Bauplätze eine Angleichung der jeweiligen Gelände an den bereits im Norden errichteten Geh- und Radweg erfolgen kann. Diese Angleichungen sind eher gering (Anpassungshöhen: 0,68 m, 0,76 m, 0,81 m und 1,51 m).

Es ist jedoch geplant, dass diese Angleichung an die Höhe des Geh- und Radweges vor allem bei den Zufahrten auf die Bauplätze (also im Norden der geplanten Gebäude) erfolgen soll. Dies deshalb, da man sonst auf die Bauplätze nicht zufahren könnte. Sodann wird sich das Gelände der jeweiligen Bauplätze um die Gebäude entwickeln (Terrassen), aber dann jedenfalls zu den südlichen Grundgrenzen flach auslaufen.

Es werden daher die 5 südlichen Bauplätze der Baufläche „C“ alle von den Geländeänderungen auf den nördlichen 4 Bauplätzen nicht direkt betroffen. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass auch kein zusätzliches Wasser auf die Baufläche „B“ oder noch weiter fliesen wird.

Zudem wird aufgezeigt, dass auch im wasserrechtlichen Verfahren für die Einreichung der ENW (diese wird 9 Ein- bis Zweifamilienhäuser auf 9 Bauplätzen umfassen – ein Bauplatz ist in privatem Eigentum; Grundstück Nr. 68/14) diese Frage ein Thema ist und dort geklärt werden wird. Eine Verschlechterung für die Unterlieger ist in einem wasserrechtlichen Verfahren nicht zulässig.

Es wird für die 9 Häuser der ENW nach der Bebauungsplan-Änderung natürlich noch ein Baubewilligungs-Verfahren nach dem Steiermärkischen Baugesetz durchgeführt werden, worin die Anrainer im 30 m Bereich zu den Planungen der ENW (das heißt die grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaften Strasserhofweg 109, 113 a und b, 115, 117 und 117a) geladen werden. In diesem Verfahren kann dann der tatsächliche Geländeverlauf (Gelände plus die Gebäude) ersehen werden und kann dort Ihr Einwand – sollte er nicht schon entkräftet sein - gegebenenfalls nochmals vorgebracht werden. Generell ist im Bauverfahren vorgesehen, dass die Niederschlagswässer auf jeweils eigenem Grund gesichert zu verbringen sind.

Es kann auch aufgezeigt werden, dass es schon im Interesse der ENW sein wird, einen Abfluss der Niederschlagswässer von den 4 jetzt durch die Bebauungsplan-Änderung umfassten nördlichen Bauplätzen auf die 5 südlichen Bauplätze jedenfalls zu vermeiden, da ja davon vier Bauplätze auch die Flächen der eigenen geplanten Gebäude betreffen.

5. Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Die Einwendungen wurden bearbeitet, konnten jedoch nicht berücksichtigt, aber klargestellt werden. Dadurch ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf.

6. Inhalt

Die 12.02.2 Bebauungsplan-Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Sie entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 4.0 Flächen-widmungsplan und zum Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz.

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

EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den **A N T R A G**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 12.02.2 Bebauungsplan „Strasserhofweg, 2. Änderung“, bestehend aus dem Wortlaut (Verordnung) und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Peter Wipfler

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

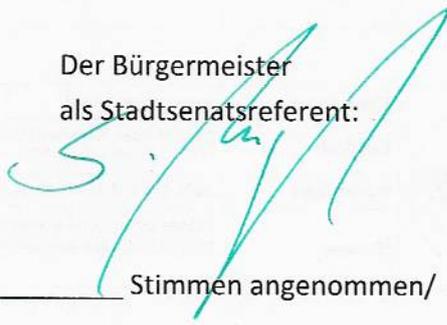
Der Baudirektor:

Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister

als Stadtsenatsreferent:



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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung.

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

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 checked="" type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt		
Graz, am <u>20.5.21</u>		Der/die SchriftführerIn: 	

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Anhörung des Bebauungsplanes (= allen grundbücherlichen Eigentümer im Gebiet des Bebauungsplanes wurden die Unterlagen mit RsB-Brief übermittelt). Diese wurde für einen Zeitraum von ca. 3 ½ Wochen ermöglicht.

	Signiert von	Wipfler Peter
	Zertifikat	CN=Wipfler Peter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-29T10:50:19+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-30T14:38:29+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-10T13:05:02+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 12.02.1 Bebauungsplanes
 „Strasserhofweg, 1. Änderung“**

XII. Bez., KG Andritz

**Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: 

zur Fassung:

GZ.: A14-018452/2021-4

**12.02.2 Bebauungsplan
 „Strasserhofweg, 2. Änderung“**

XII. Bez., KG Andritz

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20. Mai 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.02.2 Bebauungsplan „Strasserhofweg, 2. Änderung“, beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 6/2020 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext). Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

§ 2 ÄNDERUNG DES HÖHENBEZUGSPUNKTES

Die Bezugshöhen für die laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen sowie die Höhen für das maximal zulässige fertige Gelände werden wie folgt festgelegt:

- Bezugshöhe 379,38 m für das Grundstück Nr. 68/5
- Bezugshöhe 379,51 m für das Grundstück Nr. 68/6
- Bezugshöhe 379,53 m für das Grundstück Nr. 68/7
- Bezugshöhe 380,81 m für das Grundstück Nr. 68/8

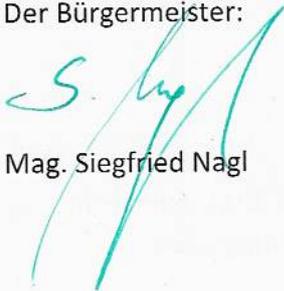
**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: 

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des vom Gemeinderat am 14.10.1999 beschlossenen 12.02.1 Bebauungsplanes „Strasserhofweg, 1. Änderung“, GZ.: A 14-K-551/1996-35, bleiben aufrecht.
- (2) Der 12.02.2 Bebauungsplan „Strasserhofweg, 2. Änderung“ tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 03. Juni 2021 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Arbeitsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *AP*



A 14-018452/2021-4

Bearbeiter: DI Wipfler

12.02.2 Bebauungsplan „Strasserhofweg, 2. Änderung“

XII. Bez., KG Andritz

Graz, am 20.05.2021

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom Jänner 2021 wurde das Stadtplanungsamt von der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, als Eigentümerin u.a. der vier Grundstücke Nr. 68/5, 68/6, 68/7 und 68/8 der KG Andritz, ersucht, den gültigen Bebauungsplan 12.02.1 „Strasserhofweg, 1. Änderung“ abzuändern.

Die genannten vier Grundstücke liegen im Geltungsbereich des 12.02.1 Bebauungsplanes „Strasserhofweg“ und zwar an seiner Nordgrenze. Diese Grundstücke werden von Norden durch eine Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße dient zugleich einem Geh- und Radweg, welcher in Richtung Nordwesten zur Stattegger Straße weiterführt.

Seitens der Stadt Graz wurde für diese Straße der Geh- und Radweg projektiert und bereits errichtet. Da dieser Weg auch behindertengerecht ausgeführt werden musste, konnte die Neigung des Weges vom Strasserhofweg nur leicht abfallend errichtet werden.

Daher ergeben sich Schüttungen im Bereich des Weges und im Bereich der vier angrenzenden Grundstücke der Antragstellerin. Diese vier Bauplätze können daher nur dann sinnvolle Zufahrten und Gebäude erhalten – da ansonsten ein zu großer Höhenunterschied gegeben wäre –, wenn die Bauplätze mit ihrem Gelände an diesen Rad- und Fußweg angepasst werden (Anpassungshöhen: 0,68 m, 0,76 m, 0,81 m und 1,51 m).

Der 12.02.1 Bebauungsplan „Strasserhofweg, 1. Änderung“ wurde am 14.10.1999 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gegenständliche Bebauungsplangebiet als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 und als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 ausgewiesen. (Anmerkung: Die Teilfestlegung als Aufschließungsgebiet umfasst die Lärmfreistellung und die geordnete Verbringung der Oberflächenwässer/Belange des Hochwasserschutzes).

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

2. Änderung

Es ist eine Bebauungsplan-Änderung in folgendem Punkt notwendig:

„Die Bezugshöhen für die laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen (Anm.: von 4,50 m bzw. 10,00 m für die 1 1/2-geschossige Bebauung bzw. 6,50 m und 10,00 m für die 2-geschossige Bebauung) sowie die Höhen für das maximal zulässige fertige Gelände werden wie folgt festgelegt:

Bezugshöhe 379,38 m für das Grundstück Nr. 68/5
Bezugshöhe 379,51 m für das Grundstück Nr. 68/6
Bezugshöhe 379,53 m für das Grundstück Nr. 68/7
Bezugshöhe 380,81 m für das Grundstück Nr. 68/8“

Zum Vergleich dazu wird aufgezeigt, dass das Niveau des Strasserhofweges bei der Einmündung des neuen Geh- und Radweges bei der Höhe von 382,28 m liegt. Die Grundstücke liegen daher mit ihrer Nordseite 2,90 m, 2,77 m, 2,75 m bzw. 1,47 m tiefer als der Strasserhofweg in diesem Bereich. Das Gelände dieser 4 Bauplätze wird aber zudem so angepasst, dass es zu den Nachbarbaupätzen auf das Naturgelände verlaufend abfallend erfolgt, sodass die Nachbarbauplätze nicht beeinträchtigt werden - das Gelände der vier Bauplätze liegt daher im Süden tiefer als die obigen Werte und passt sich dem Naturgelände an.

Alle Höhen sind im Plan „EP 04.13 (Vorabzug) vom 02.02.2021 im Maßstab 1:500“ von der FWB Architekten ZT GmbH ersichtlich.

Es wird weiters aufgezeigt, dass die geplanten Gebäude auf diesen Grundstücken (3 Einfamilienhäuser und ein Doppelwohnhaus) sodann die Gebäudehöhen von maximal 4,50 m bzw. 6,50 m zu den Bezugshöhen einhalten. Die Firsthöhen sind laut Bebauungsplan bis maximal 10,00 m zulässig, werden jedoch gemäß dem vorliegenden Bebauungs-Entwurf bei den drei Einfamilienhäusern nur ca. 8,00 m betragen.

3. Verfahren

Der 12.02.2021 Bebauungsplan „Strasserhofweg“, 2. Änderung, wurde Ende März 2021 den Grundeigentümern innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes und den grundbücherlichen Eigentümern der an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörung bis 22. April 2021) übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: *AS*.....

4. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Die Einwendungen wurden bearbeitet, konnten jedoch nicht berücksichtigt, aber klargestellt werden.

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.

5. Allgemeines

Die 12.02.2 Bebauungsplan-Änderung besteht aus dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Sie entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 4.0 Flächenwidmungsplan und zum Räumlichen Leitbild der Landeshauptstadt Graz.

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

Beilagen

Für den Gemeinderat:

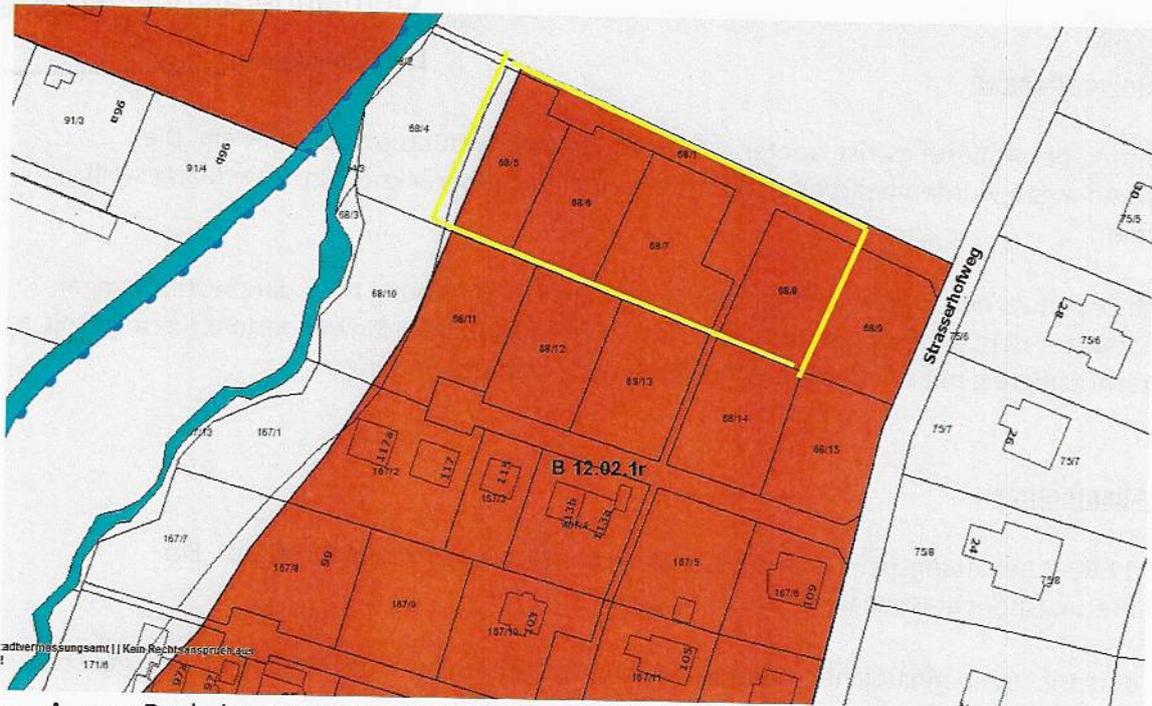
Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

- 4 -



- Auszug Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz mit Bezeichnung der gegenständlichen Grundstücke (gelbe Umrandung) der Antragstellerin



- Luftbild: Schrägaufnahme mit Bezeichnung der gegenständlichen Grundstücke der Antragstellerin (gelbe Umrandung), Quelle: Google Maps



Foto: vom Strasserhofweg hinunter auf den neuen Geh- und Radweg (Anm.: dies ist zugleich die Stichstraße für die Zufahrt zu den 4 Bauplätzen)



Bebauungs-Entwurf: Ansichten vom neuen Geh- und Radweg aus. Grün: Geländeanpassung

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-04-30T14:38:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.