

GZ: A 14-074564/2020/0014

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertovic

11.13.0 Bebauungsplan

„Mariatroster Straße – Langeggerweg“

XI. Bez., KG Graz Stadt – Fölling

Graz, 17. Februar 2022

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

(1) Ausgangslage

Der Eigentümer der Liegenschaften 456/1, 507, 510 und 511 der KG 63111 Graz Stadt-Fölling, der Verein Kleine Wildtiere in großer Not, ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.447 m² auf.

Am 25.02.2021 wurde im Gemeinderat die **4. Änderung des 4.0 Flächenwidmungsplanes** der Landeshauptstadt Graz beschlossen, von der Steiermärkischen Landesregierung mit Bescheid vom 12. August 2021 genehmigt und am 29. September 2021 im Amtsblatt der Stadt Graz kundgemacht.

In dieser ist der Bereich des Grundstückes 456/1 als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Zoo (zoo) ausgewiesen, der Bereich der Teilflächen der Grundstücke 507, 510 und 511 als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Wildgehege (wig) ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.04 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung erfolgte am 12. August 2021. Der Genehmigungsbescheid wurde am 29. September 2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Am 25.02.2021 wurde im Gemeinderat die 5. Änderung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz beschlossen.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.05 Stadtentwicklungskonzeptes** (STEK) für die Bereiche:

- §5(2) Grünzone gem. REPRO Graz / Graz Umgebung
- Lage in der Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie

Die Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung erfolgte am 12. August 2021. Der Genehmigungsbescheid wurde am 29. September 2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz kundgemacht.

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

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

(2) Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ 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 2. Juni 2021.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 3. Juni 2021 bis zum 5. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Der 11.13.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße – Langeggerweg“ wurde am 24. Juni 2021 aufgrund des geltenden Covid 19 - Sicherheitskonzeptes der Stadt Graz in einem Livestream öffentlich vorgestellt.

Während der Auflage erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der neunwöchigen Auflage langten drei Stellungnahmen und drei Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Der einleitenden 2. Absatz „Bezug auf die Rechtslage des Stmk. ROG 2010 und des Stmk. BauG“ wird aktualisiert.

Zu § 8 (3) FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG wird ergänzt.

- (3) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) ist bei Neubauten je unbebauter Baufeldfläche von 250 m² ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Obstbäume können je nach Gestaltung des Bauplatzes auch in Gruppen verpflanzt werden.

Zu § 9 (2) SONSTIGES wird klargestellt und ergänzt.

- (2) Auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) sind Einfriedungen entlang der Straßen ausschließlich innerhalb der Baugrenzl原因en und in nicht blickdichter Form als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind Einfriedungen ausschließlich innerhalb der Baugrenzl原因en als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Zu § 9(5) SONSTIGES wird klargestellt und ergänzt.

- (5) Überdachte und nicht überdachte Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte, Futtermittel, Stroh, Mistplatz und dergleichen sind nur innerhalb der Baugrenzl原因en und mindestens 15 m von der Bauplatzgrenze abgerückt zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Legende um die Punkte „Gemeindegrenze“ und „Höhenschichtenlinien“ ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurde unter Punkt 1 „Ausganglage“ und Punkt 3 „4.0 Stadtentwicklungskonzept“ und „4.0 Flächenwidmungsplan“ auf die nunmehr rechtskräftigen Rechts- und Planungsgrundlagen abgestellt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 6 „Inhalt des Bebauungsplanes:

VERKEHRSANLAGEN“ „siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung“ konkretisiert, dass die Anbindung der unter- und oberirdischen Kfz-Stellplätze des Bebauungsplans 11.13.0 von der Mariatroster Straße B 72 kommend in den Langeggerweg erfolgt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 7 „Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG“ „zu §9 Sonstiges“ konkretisiert, dass auf Baufeld A und auf Baufeld B für Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte, Stroh- und Einstreulager, Mistplätze und

dergleichen innerhalb der Baugrenzlinien und zu den nachbarlichen Grundstücken und auch zu den östlich gelegenen Waldflächen ein Abstand von mind. 15 m eingehalten werden muss.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

(3) Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Graz, im Bezirk Mariatrost, an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Weinitzen. Das Gebiet ist im Westen vom Langeggerweg und im Norden von der Gemeindegrenze begrenzt, die Mariatroster Straße durchschneidet das Planungsareal.

Das Planungsgebiet ist zweigeteilt und weist im westlichen Bereich am Langeggerweg eine Fläche von ca. 6.697 m² und im östlichen Bereich eine Fläche von ca. 7.750 m² auf. Dies ergibt eine Gesamtfläche von ca. 14.447 m².



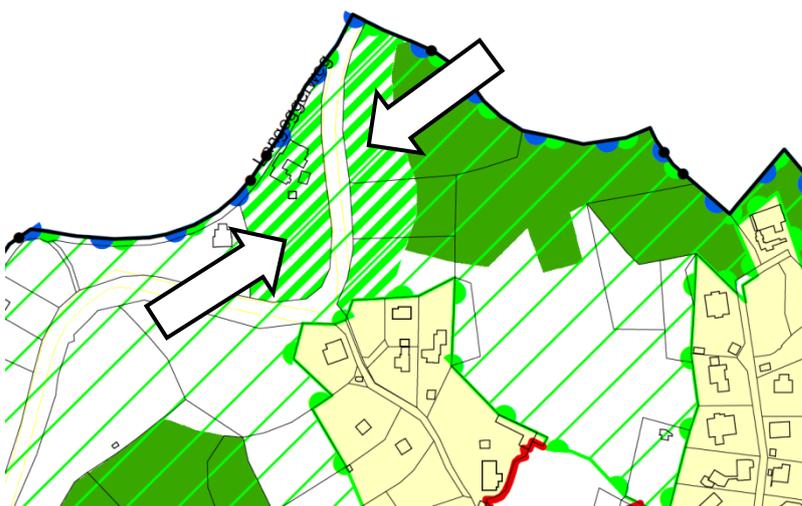
Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung Graz.

Die Umrandungen bezeichnen das Planungsgebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.05 Stadtentwicklungskonzept

Das Planungsgebiet liegt laut 4.05 Stadtentwicklungskonzept idgF in der Grünzone gem. §5(2) REPRO Graz/Graz Umgebung sowie innerhalb einer Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.05 Stadtentwicklungskonzeptes

Die Pfeile markieren das Bebauungsplangebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):



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

Die Umrandungen bezeichnen das Planungsgebiet.

Lage außerhalb der Kernstadt

Lage innerhalb der §5(2) Grünzone gem. REPRO Graz / Graz Umgebung

Lage innerhalb einer Eignungszone Freizeit/Sport/Ökologie

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

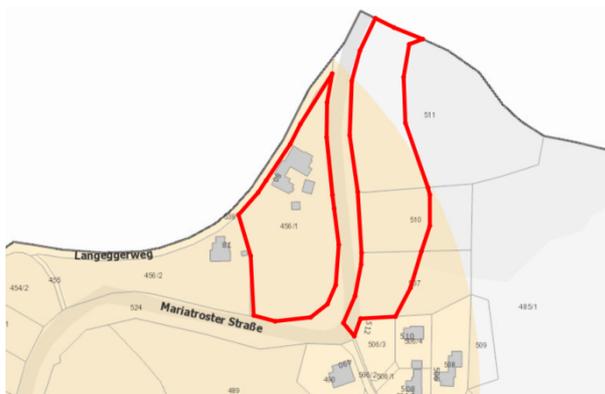


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die Umrandungen bezeichnen das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 30.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die Umrandungen bezeichnen das Planungsgebiet.

Kategorie 5 (hellbeige):

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr.

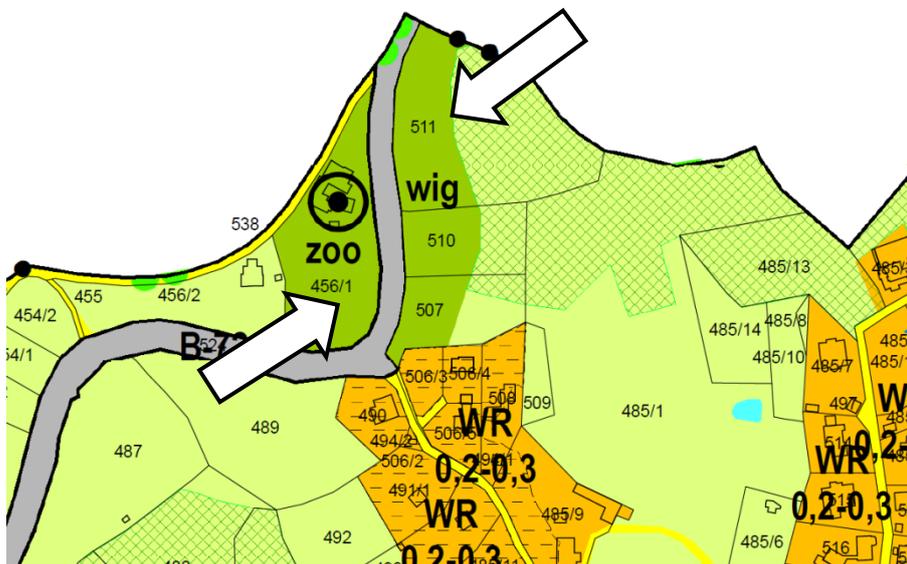
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Lage außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme.

4.04 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß **4.04 Flächenwidmungsplan** für den westlichen Bereich (Gst. Nr. 456/1) in der Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Zoo (zoo).

Die restlichen Grundstücke (Teilflächen der Grundstücke 507, 510 und 511) sind als Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke mit der Zusatzwidmung Wildgehege (wig) ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.04 Flächenwidmungsplan.

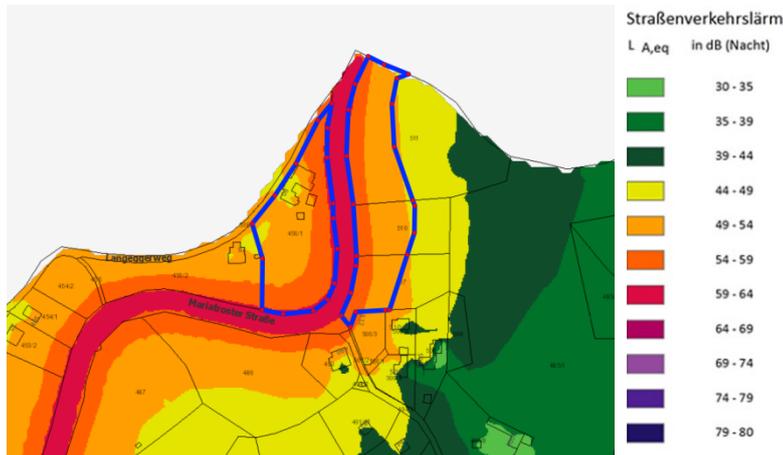
Die Pfeile markieren das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum **4.04 Flächenwidmungsplan**):
Bebauungsplan erforderlich.
- 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:
Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss - Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Lage außerhalb des kommunalen Entsorgungsbereiches.
Die Liegenschaft Langeggerweg 80 liegt im privaten, dezentralen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A des 4.0 Flächenwidmungsplan.

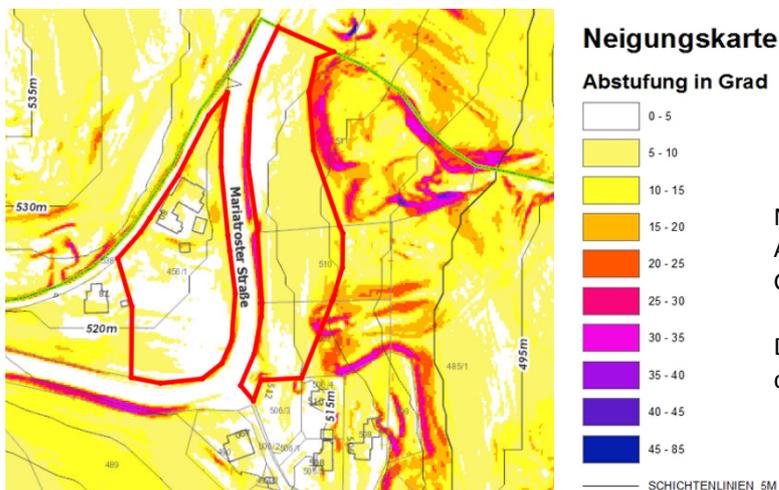
Die Umrandungen bezeichnen das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 30.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
„Riedelrücken im Grüngürtel, gute Durchlüftung, Eignung für Naherholung (22)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
„Lockere Bebauung möglich“

Neigungskarte:



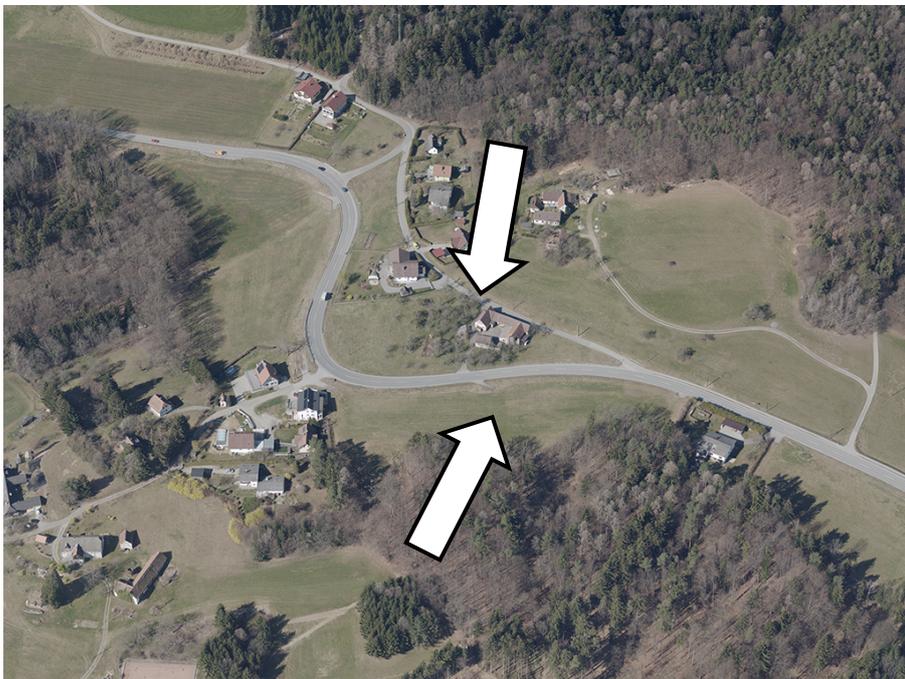
Neigungskarte:
Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die Umrandungen bezeichnen das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Norden an der Stadtgrenze von Graz, im Bezirk Mariatrost. Das Planungsgebiet wird von der Mariatroster Straße in zwei Bereiche geteilt. Im Nordwesten wird das Planungsgebiet von der Stadtgrenze zu Weinitzen und vom Langeggerweg, im Nordosten von der Stadtgrenze zu Weinitzen und einer Waldfläche begrenzt. Im Süden grenzt es an den Siedlungssplitter Neusitz.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch die Homogenität der Bebauungsweisen, Bauvolumen und Dachformen geprägt. Es dominieren kleinteilig strukturierte Bauungen im Bauland und Freiland im Grüngürtel. Charakteristisch ist die starke Durchgrünung (privates Grün) sowie die engräumige Verzahnung mit dem angrenzenden Naturraum in Form von Wiesen- und Waldflächen.



Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz (#.FSTR20_000513_Fwd) © Stadtvermessung Graz.

Blick in Richtung **Westen**.

Die Pfeile markieren den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden, Westen und Süden: Nördlich des Langeggerweges - offene Bebauung von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Osten: Waldgebiet.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 19.3.2021 mit ca. 10 Grad nach Südosten geneigt.

Im Planungsgebiet befindet auf Gst. Nr. 456/1 (Baufeld A) zwischen Langeggerweg und Mariatroster Straße eine ökologisch wertvolle Streuobstwiese mit Obstbäumen sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstätte.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

- **Infrastruktur**

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 1.800 m bis ca. 3.000 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden vom Langeggerweg begrenzt und von der Mariatroster Straße durchschnitten.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

- Regionalbuslinien 200-250, X20, Haltestelle „Fölling Josefhof“ in der Mariatroster Straße, Intervalle über 20 Minuten.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen. Die Verkehrsfläche Gst. Nr. 455 ist eine Privatstraße und dient nicht der allgemeinen Erschließung.

Der Langeggerweg ist eine Gemeindestraße.

Die Mariatroster Straße ist eine Landesstraße.

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige und Radwege sind nicht vorhanden.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich liegt im privaten, dezentralen Entsorgungsbereich.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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 der VO)

Der im Grazer Stadtgebiet etablierte Verein „Kleine Wildtiere in großer Not“ kümmert sich um die Aufnahme von verletzten oder der Aufzucht von verwaisten Tieren und wildert diese nach Pflege und Aufzucht wieder aus. Aufgrund von Platzmangel sowie steigender Anforderungen der artgerechten Tierhaltung am ursprünglichen Standort im Leechwald soll im Bereich Langeggerweg 80 eine neue Wildtierstation errichtet werden.

Zu §2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Die städtebauliche Intention für den westlichen Bereich Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) besteht darin, die Baumassen zu konzentrieren um die historisch tradierte hofbildende Bebauung auch künftig fort zu führen. Daher fordert Bebauungsplan die Festlegung der offenen Bebauung.

Diese Art der Bebauung gewährleistet die Intention der Stadtplanung, Baumasse gemäß den gebietsprägenden, dörflichen Strukturen auszurichten und die traditionell enge Verknüpfung zwischen Bebauung und Kulturlandschaft weiter zu führen. Der Erhalt eines hohen, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild prägenden, Durchgrünungsgrad wird angestrebt.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten sind im gegenständlichen Planungsbereich auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) und Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) die möglichen Nutzungen eng abgesteckt.

Zu §§3, 4, 5, 10 bebaute Fläche, Bebauungsgrad, Versiegelungsgrad, Baugrenzlinie, Baukörperlängen, Gebäude, Geschößzahl, Gesamthöhen, Dächer, bestehende Gebäude

Als bebaute Fläche ist die senkrechte Projektion der baulichen Anlage mit oder ohne Gebäudeeigenschaften einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten auf eine waagrechte Ebene definiert.

Als raumbildend oder raumergänzend sind jene Bauteile anzusehen, die allseits baulich umschlossen sind oder 5-seitig umschlossen sind. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

In einem Freiflächenplan, der die bebauten und versiegelten Flächen den zu bepflanzenden und unversiegelten Flächen gegenüberstellt, liefert einen Überblick über die Gesamtsituation. Dadurch lässt sich der Versiegelungsgrad ermitteln und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen können formuliert werden

Gründächer und sickerfähige Beläge können entsprechend ihrer Durchlässigkeit bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
wassergebundene Decke	50 %
Rasengittersteine	50 %
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt	100 %
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100 %

Durch die im Bebauungsplan verordneten Baugrenzl意思, maximalen Gebäudelänge und dem Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge wird der Erhalt des einheitlichen dörflichen Gebietscharakters hinsichtlich des Baufluchtlinienverlaufs (Krümmung, Staffelung usw.), die Proportionen der Bauvolumina, der Gebäudehöhen und der Dachformen wird angestrebt.

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben. Möglich sind auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) klassische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° und Ziegeldeckung sowie auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) ein begrüntes Flachdach oder ein begrüntes flachgeneigtes Dach bis 10 Grad.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (6) zu begrünen. Dabei hat die Substrathöhe mind. 10 cm zu betragen.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes idgF 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.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen.

Zu §§6, 9 formale Gestaltung von Gebäuden, Sonstiges

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist nicht nur die Sicherung des typischen architektonischen einheitlichen dörflichen Gebietscharakters und der straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich durch Wahrung des Baufluchtlinienverlaufs, die Proportionen der Bauvolumina. Auch die Materialität der Gebäude ist an die gebietsprägende Materialität anzupassen.

Möglich sind auf Baufeld A (Sondernutzung im Freiland Zoo) Gebäude in Massivbauweise oder auch als Holzbaukonstruktionen. Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind die baulichen Anlagen der Tiergehege, Volieren und Käfigen als Metallkonstruktion möglich.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

Einfriedungen entlang der Straßen müssen eine dem Gebietsbereich adäquate Höhe aufweisen und müssen blickdurchlässig ausgeführt werden. Die erforderlichen Umzäunungen der Tiergehege können bis zu 2,50 m hoch sein, müssen aber ebenfalls zur besseren Einpassung in das Ortsbild blickdurchlässig ausgeführt werden. Sichtschutz ist ausschließlich über Hecken- und Strauchpflanzungen herzustellen.

(5) **Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Die Festlegungen zu Verkehrsanlagen wurden in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung getroffen.

Abtretungsflächen:

Zur Errichtung von Gehsteigen sind keine Abtretungsflächen erforderlich.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung der unter- und oberirdischen Kfz-Stellplätze des Bebauungsplans 11.13.0 erfolgt von der Mariatroster Straße B 72 kommend in den Langeggerweg. Zufahrten sind grundsätzlich mit dem Straßenamt abzustimmen und durch dieses zu genehmigen. Es sind keine direkten Zufahrten von der Landesstraße B-72 zulässig.

Anlieferung, Ver- und Entsorgung (Abfallentsorgung)

Die Anlieferung, Ver- und Entsorgung muss über den Langeggerweg erfolgen.

Pkw-Stellplätze

Für diesen Bebauungsplan dürfen maximal 4 oberirdische Stellplätze, wovon einer als Behindertenstellplatz ausgeführt werden muss, zulässig.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten.

Für diesen BBPL müssen mindestens 5 Fahrradabstellplätze errichte werden.

Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

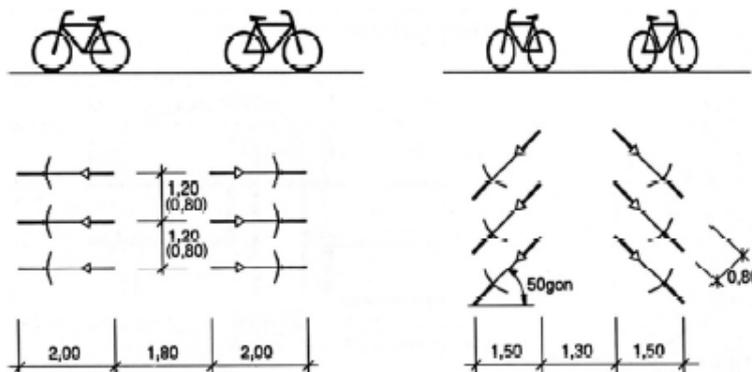


Abbildung 1:

Maße für ebenerdige
Fahrradaufstellflächen in m,
Vgl.: RVS 03.02.13, S54

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, ...“

Verkehrsflächen

Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen die derzeit über die Flächen des Bauvorhabens verbracht werden, müssen auch weiterhin auf Eigengrund verbracht werden können.

Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Auf **den** innerhalb des Grundstückes liegenden Verkehrsflächen sind anfallende Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu versickern.

(6) **Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu §8 der VO)

Die Festlegungen zur Frei- und Grünraumgestaltung wurden in enger Abstimmung mit der Abteilung Grünraum und Gewässer getroffen.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Arten bevorzugt werden. Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Hecken sind möglich.

§8 (1-6)

Als Ausgleich des Verlustes von „frischen, artenreichen Fettwiesen der Tieflagen“ sind sämtliche Grünflächen als extensive Wiesen auszuführen und dauerhaft Instand zu halten (2-3-mähig, Schnittgut entfernen). Bei einer allfällig erforderlichen Ansaat ist Saatgut aus heimischer Herkunft (zB Kärntner Saatbau) zu verwenden. Es sind extensive Blumen-Kräuter-Gräser-Mischungen zu verwenden.

Um mit den Bepflanzungsmaßnahmen einen ökologischen Ausgleich für Streuobstwiesen sowie eine Aufwertung des Kulturlandschaftsbildes zu erreichen, soll eine möglichst naturnahe Hecke als 5 m breiter Gehölzstreifen mit heimischen Sträuchern, Laubgehölzen und extensive Blumenwiesen, entstehen.

Die Anlage von Hecken dient der Bereicherung des Landschaftsbilds und der Erlebniswirkung und damit auch der Verbesserung von Erholungsmöglichkeiten. Mit der Schaffung von neuem Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommt es zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes sowie zu einer Stabilisierung des Naturhaushaltes und des Biotopverbundes.

Als Kriterien zur Pflanzenauswahl und Heckenpflanzung ist zu beachten, dass ausschließlich heimische, standortgerechte und ortstypische Pflanzen (d.h. keine Thujen und andere exotischen Zierpflanzen) verwendet werden. Das Pflanzenmaterial sollte resistent gegen Wildverbiss und Schädlingsbefall (keine feuerbrandgefährdeten Arten wie z.B. Vogelbeere, Mehlbeere, Weißdorn, Zierapfel, Zierquitte, Felsenbirne und Cotoneaster) sein. Auf eine gute Schnittverträglichkeit (für Heckengehölze) ist ebenso zu achten.

Durch die Verwendung von Pflanzen unterschiedlicher Größen wird bei neu angelegten Pflanzungen schon zu Beginn ein natürlicherer Eindruck erzielt, zudem erfolgt keine gleichzeitige Alterung des Bestandes. Die Höhe der Sträucher sollte bei der Pflanzung 60 – 80cm nicht unterschreiten. Bäume sollten zumindest einen Stammumfang von 14-20 cm besitzen und bei der Bepflanzung mit zwei Holzpfehlen gesichert werden.

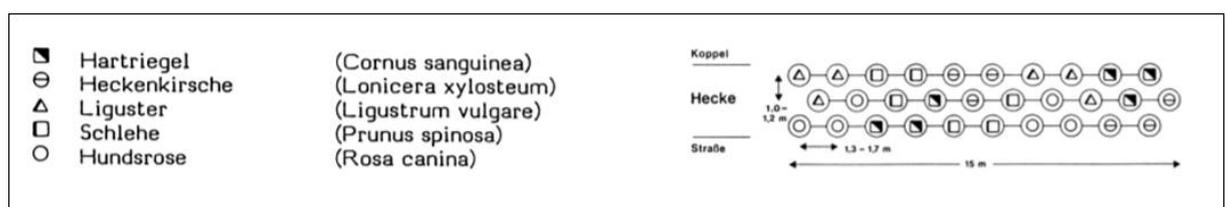


Abbildung 2: Pflanzschema; statt Schlehe wird Schwarzer Holunder empfohlen. (Quelle: Merkblatt Fachdienst Naturschutz Baden Württemberg)

In den mittleren Pflanzreihen der Hecken sind kleinwüchsige Baumarten (Bäume 2. Ordnung) zu pflanzen. Hier ist die Verwendung von Obstbäumen und ein hoher Anteil von Dornsträuchern empfehlenswert. Die Abstände der Pflanzreihen sowie auch innerhalb der Pflanzreihen liegen optimaler Weise bei ca. 1,0 - 1,5 m, bei hohem Baumanteil sollte der Pflanzabstand ca. 2,0 m betragen. Idealerweise sollten heimische Sträucher, zB Hainbuchen, je Art in kleinen Gruppen, mind. zwei Pflanzen pro Laufmeter, gepflanzt werden. (vgl. Abbildung)

Beispielhafte Auflistung passender Gehölzarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre	Traubenkirsche	Prunus padus
Kornelkirsche	Cornus mas	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Faulbaum	Frangula alnus	Sal-Weide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum vulgare	Schwarzer Holunger	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Vogelkirsche	Prunus avium	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Steinweichsel	Prunus mahaleb		

Darüber hinaus gilt für die Erhaltung und Erneuerung der Obstgehölze im hofnahen Bereich die Vorgabe, dass alte, traditionelle und regionaltypische Streuobstsorten als Hochstamm verwendet werden sollen.

Auf Baufeld B (Sondernutzung im Freiland Wildgehege) sind zwischen den und je nach Tierart (z.B. Fuchs) in den Tiergehegen und Volieren ebenfalls Solitärgehölze, Feldgehölze oder Obstbäume zu pflanzen. Empfohlen werden Baum- oder auch Strauchpflanzungen entlang von Wegen oder auf Zwickelflächen.

Bei der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (6) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten den Standortbedingungen angepasste Laubgehölze verwendet werden.

§8 (7 - 9) Geländeänderungen

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und Wegführungen ist darauf zu achten, dass der Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs weitestgehend erhalten bleibt. Zur verbesserten Einfügung des Gebäudes in das Landschaftsbild ist eine harmonische Anpassung der baulichen Anlagen an das natürliche Gelände vorzusehen und Änderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind so gering als möglich zu halten.

Zu § 8 (10 - 12) Sonstiges

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, Wegführungen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

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

Zur Sicherung der angestrebten Freiraumqualitäten und der Aufwertung des Kulturlandschaftsbildes muss eine ökologische Bauaufsicht gem. RVS 04.05.11 über die gesamte Bauphase das Bauprojekt begleiten.

Zu § 9 Sonstiges

Der Gebietsbereich des 11.13.0 Bebauungsplans wird durch die von Freilandflächen und vereinzelt Gebäudecluster charakterisiert und sind ein wesentliches Gestaltungsmerkmal. Dies muss klar erkennbar bleiben, Werbeanlagen oder Plakatwände fügen sich nicht in das intendierte Erscheinungsbild ein und sind daher auch nicht zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll in straßennahen Bereichen hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung und des umgebenden Naturraums sichern. Im Inneren des Wildgeheges können zum Schutz der Tiere nicht blickdichte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.

Zum Schutz der Tiere vor der Blendwirkung von vorbeifahrenden Kraftfahrzeugen und als Sichtschutzmaßnahmen zu den angrenzenden Wohnhäusern sind zur harmonischen Einfügung in den Naturraum immergrüne Bepflanzungsmaßnahmen zu setzen. Plakatwände und Sichtschutzplanen, -matten und ähnliche abschottende Materialien auf Einfriedungen sind nicht gebietstypisch und daher auch nicht zulässig.

Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte, Stroh- und Einstreulager, Mistplätze und dergleichen müssen innerhalb der Baugrenzlinien, zu den nachbarlichen Grundstücken und auch zu den östlich gelegenen Waldflächen auf Baufeld A und auf Baufeld B einen Abstand von mind. 15 m einhalten, da ein Ziel dieses Bebauungsplans die geordnete Entwicklung der Sondernutzungen im Freiland - Erholung und deren Freihaltung von nicht adäquater Bebauungen ist.

Müllsammelstellen sind im Bereich der Sondernutzung Zoo in das Hauptgebäude zu integrieren und im Bereich des Wildgeheges in Nebengebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der der Sondernutzungen zugeordneten Freiflächen entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die geordnete Entwicklung der Sondernutzungen im Freiland - Erholung und deren Freihaltung von nicht adäquater Bebauungen ist.

Zu § 10 bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter

Zubau ist jegliche Art von Flächengewinn durch die Erweiterung der baulichen Anlage zu verstehen.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die geordnete, zukünftige Entwicklung der Flächen der Sondernutzung im Freiland Zoo und Wildgehege.

(7) ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 11.13.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)