

## Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14 – 000939/2021/0013

**12.24.0 Bebauungsplan**  
**„Stattegger Straße“**  
 XII. Bez., KG Andritz

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
 Stmk. ROG 2010

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

### Ausgangslage

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.

### Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24. März 2021 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 12.24.0 Bebauungsplan – Entwurfes „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 Planungsgebiet 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)

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

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.

## Einwendungen

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

### Stellungnahme 1 (OZ-0003)

**Holding Graz - Linien  
Steyrergasse 113a  
8010 Graz**

*Ein paar kleine ergänzende Anmerkungen zur ÖV-Erschließung:*

- *Wir haben dort seit September 2020 die ÖV-Kategorie 1 (mind. alle 10 Minuten)*
- *Dort fährt die Buslinie 53 (nicht 63)*
- *Die Buslinie 45 ist eine reine Schulbuslinie*

#### Beantwortung:

Die Anmerkungen wurden im Erläuterungsbericht richtig gestellt bzw. aktualisiert.

### Stellungnahme 2 (OZ-0005)

**Straßenamt der Stadt Graz**

*Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes „12.24.0 Stattegger Straße“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:*

- *Da es sich bei der Stattegger Straße (L338) um eine Landesstraße handelt, sind die Zufahrtsgenehmigungen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steierischer Zentralraum abzustimmen.*

- Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 in der Stattegger Straße kommt das Bauverbot entlang von Landesstraßen zu tragen. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.
- Die Querschnittsbreiten sowie die neue Straßenraumaufteilung der Stattegger Straße sind mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau sowie der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen. Insbesondere im Einfahrtsbereich zur ggst. Liegenschaft sind verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Im vorliegenden Entwurf ist ein skizzenhafter Regelquerschnitt der Stattegger Straße (inkl. Radfahrstreifen, Grünstreifen mit Baumpflanzung und Gehweg) dargestellt – dieser ist insbesondere hinsichtlich Sichtbeziehungen im Knotenbereich anzupassen (Berücksichtigung Verkehrserschließungsgutachten ENW, 2020).
- Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist im BPL dargestellt. Eine Fahrzeugbegegnung (Ein- und Ausfahrtsbereich) hat abseits der Flächen für den Fußgängerverkehr und getrennt von diesen stattzufinden, wobei auch die Anordnung einer Abfertigungsanlage berücksichtigt werden muss.
- Die Baumpflanzung (skizzenhafter Regelquerschnitt) entlang der Stattegger Straße darf die Beleuchtung des Straßenraumes nicht beeinträchtigen. Eine Beurteilung ist im vorliegenden Entwurf aufgrund fehlender Details nicht möglich.
- Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!
- Gemäß §3 Abs.(1) Punkt 5 (Verordnung 4.0 Flächenwidmungsplan) ist eine „öffentlich nutzbare Durchwegung für Fußgänger und RadfahrerInnen“ herzustellen. Hierzu ist anzumerken, dass seitens des Straßenamtes eine Übernahme dieser Flächen in das öffentliche Gut nicht vorgesehen ist und keinen netzwirksamen Lückenschluss mit sich bringt. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass entsprechend des gültigen 4. Flächenwidmungsplans eine Verbindung mittels Geh- und Radweg von der Stattegger Straße zum Strasserhofweg vorgesehen ist (u.a. über die Grundstücke 103/5 und 68/1 KG 63108 Andritz). Hier sind Qualitätskriterien entsprechend der Stand der Technik einzuhalten (RVS 03.02.12 und RVS 03.02.13).
- Sollte für FußgängerInnen und RadfahrerInnen die Möglichkeit einer direkten Anbindung an den künftig straßenbegleitenden Gehweg bzw. Geh- und Radweg im südwestlichen Bereich der Liegenschaft hergestellt werden, ist der Ausschluss der Befahrbarkeit für Kfz sicherzustellen (Poller etc.).

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, die relevanten Punkte an den Bauwerber:innen weitergegeben bzw. bei der Vertragserstellung, der Flächensicherung des Geh- und Radweges entlang der Stattegger Straße berücksichtigt.

#### **Einwendung 1 (OZ-0006):**

#### **Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit**

*Zur Kundmachung der Stadt Graz vom April 2021 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 12.24.0 „Stattegger Straße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der gegenständliche Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes und auf Grund der Lage im Abflussbereich von Hangwässern (Siehe Fließpfade im GIS Steiermark.) durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.*

*Teile des gegenständlichen Planungsbereiches liegen im HQ30/HQ100 des Andritzbaches. Diese Gefährdung ist im Zuge der aktuellen Planungen zu berücksichtigen. Für Maßnahmen im HQ30 ist um wasserrechtliche Bewilligung anzusuchen und ist dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan mit Planungsbeginn eine Planungsanzeige zu übermitteln.*

*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.*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Oberflächenentwässerung

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.

##### HQ30/100

Die Bauwerber:innen wurde informiert, dass eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss.

##### Abwasserentsorgung

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 2 (OZ-0007):**

#### **Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16 Baubezirksleitung, Steirischer Zentralraum**

Östlich entlang der Stattegger Straße wird ein Geh- und Radweg bzw. eine Rad-Verbindungsroute der Radnetzstudie Kernballungsraum Graz (Kategorie B) geplant. Derzeit verläuft an der Westseite des Planungsareals ein Gehweg.

Der Gemeindeweg weist derzeit keine ausreichende Breite für die Aufschließung des Planungsgebietes auf. Dieser ist so zu adaptieren, dass der Anschluss an die Landesstraße sowie der Gemeindeweg selbst, eine ausreichende Breite für Begegnungsverkehr aufweist.

Der Kreuzungsbereich muss hinsichtlich der Schleppkurven (lt. R.V.S) überprüft werden, um bei einer Neubebauung einen ungehinderten Verkehrsfluss zu gewährleisten. Sollte sich dadurch ein zusätzlicher Platzbedarf ergeben, muss dieser noch nachträglich in den BP eingearbeitet werden.

Die Zufahrt vom Gemeindeweg zum Planungsgebiet ist in einem ausreichenden Abstand zur Landesstraße zu situieren, sodass kein negativer Einfluss auf die Landesstraße zu erwarten ist. Diesbezüglich ist das Einvernehmen mit der BBLSZ herzustellen.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass der Boden nicht als Sickerfähig gilt, jedoch die Oberflächenentwässerung auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen ist.

Eine Entwässerung des Bebauungsplanareals darf keinesfalls in die Landesstraßenentwässerung erfolgen. Nachdem der westliche Teil des Wettbewerbsareals potentiell rutschgefährdet ist muss durch geeignete Maßnahmen die Standfestigkeit der Landesstraße gewährleistet sein.

Für Gebäudeteile bzw. Werbepylon im Bereich des 15m Bauverbotsbereiches ist jedenfalls um eine Ausnahmegenehmigung bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Verkehr anzusuchen.

#### Einwendungsbehandlung:

##### Geh- und Radweg

Die Planung des Geh- und Radweges entlang der Stattegger Straße ist enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz, dem Straßenamt und der Fachabteilung der Land Steiermark abgestimmt worden. Ein externer Verkehrsplaner der Bauherr:innen war in der Planung ebenso involviert.

##### Entwässerung

Das Planungsareal muss natürlich auf eigenem Grund entwässert werden. Die Information wurde nochmals an die Bauwerber:innen weitergegeben.

### Abstand Werbeflyon

Die Information hinsichtlich des Bauverbotsbereiches und das notwendige Ansuchen auf Ausnahmegenehmigung wurde sowohl in den Erläuterungsbericht aufgenommen, als auch ab die Bauherr:innen weitergegeben.

### **Einwendung 3 (OZ-0009):**

#### **Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung**

*Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:*

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.*
- Zu § 2 (3) wird um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.*
- Die im BPL geplante Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf auch einer entsprechenden Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 der Bebauungsdichteverordnung. Die Erläuterungen sind diesbezüglich zu vertiefen.*
- Auf Seite 11 der Erläuterungen wird zum „Gebäudebestand“ ausgeführt, dass das Planungsgebiet unbebaut ist, weshalb die Konkretisierung „für Bestandsgebäude“ in § 4 (2) nicht nachvollziehbar ist.*
- Im Entwurf des Rechtsplanes werden die maximalen Geschoßanzahlen mit 1 bzw. 3 Geschoßen angegeben. In § 5 (1) des Wortlautes werden die maximalen Geschoßanzahlen mit 2 bzw. 3 Geschoßen und mit entsprechenden Gebäude- bzw. Gesamthöhen angegeben, weshalb eine Überprüfung bzw. Harmonisierung als erforderlich erachtet wird.*
- Zu § 5 (4) wird um Klarstellung ersucht, dass „ausschließlich“ der angeführte Rahmen für Dachneigungen zulässig ist, da andere Neigungen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.*
- Hinsichtlich der Bestimmungen des § 5 (6), dass Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren sind und der davon im Grunde abweichenden Festlegung des letzten Satzes, dass Haustechnikanlagen bei Flachdächern mindestens 3,0m zurück zu versetzen [...] sind, wird um eine Klarstellung ersucht.*
- Auch in § 9 (2) ist die zulässige Errichtung eines freistehenden Werbeflyones durch eine verbindliche bzw. einschränkende Formulierung (vgl. zB § 9 (3) „ausschließlich“) zu ergänzen, da die Errichtung einer Mehrzahl von Werbeflyonen derzeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.*
- Unter Berücksichtigung der Lage von Teilflächen des Planungsgebietes im Hochwasserabfluss-bereich HQ30/100 werden iVm dem entsprechenden Aufschließungserfordernis des FWP 4.00 idgF dahingehend vertiefte Prüfungen und Ergänzungen bzw. Verweise im BPL ua. bei den Festlegungen zu den bebaubaren Bereichen, zu Geländeänderungen, Einfriedungen udgl. als erforderlich erachtet.*
- Unter Berücksichtigung der dargelegten Lärmbelastung und des Aufschließungserfordernisses des FWP 4.00 idgF „Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben“ ist ebenfalls bereits auf Ebene der Bebauungsplanung der grundsätzliche Nachweis mit Vorgaben für entsprechende Maßnahmen zu erbringen, dass die dem Stand der Technik entsprechende Umsetzung von Immissionsschutz-maßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen möglich sein wird. Ein gänzlichliches Abschieben dieser Prüfung auf nachfolgende Bauverfahren wird abgelehnt. Auf Grundlage entsprechender Vorgaben sind ergänzende Festlegungen im BPL zu treffen und die Erläuterungen zu ergänzen.*

- Auch die geordnete Verbringung von Oberflächen- und Hangwässern ist im FWP 4.00 idgF als Aufschließungserfordernis festgelegt. In den Erläuterungen des BPLs wird auf Seite 8 ua. ausgeführt, dass der Boden als nicht sickerfähig gilt, dass Teile der Liegenschaft potentiell rutschgefährdet sind und dass Hangwässer das Grundstück queren. Auf Seite 12 wird dem teilweise widersprechend ausgeführt, dass Oberflächenwässer auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen sind.

Hinsichtlich Tragfähigkeit des Bodens sowie zur Verbringung von Oberflächen- und Hangwässern werden im vorliegenden BPL-Entwurf keine konkreten Wortlautfestlegungen getroffen. Es zeigt sich immer wieder, dass die Verschiebung dieser Themenfelder auf einzelne Bauverfahren zu Problemen führt, da zB der Untergrund nicht ausreichend tragfähig bzw. sickerfähig ist und weil im Bebauungsplan keine entsprechenden Maßnahmen bzw. Retentionsflächen festgelegt wurden. Aus fachlicher Sicht sind daher bereits auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzliche Nachweise mit Vorgaben für die Ausführung bzw. Bemessung zu erbringen, dass eine Bebauung sowie dem Stand der Technik entsprechende Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer im gesamten Planungsgebiet bei Ausnutzung der zulässigen städtebaulichen Kennwerte möglich sein wird. Ein gänzlichliches Abschieben dieser Nachweisführungen auf nachfolgende Bauverfahren wird abgelehnt, weshalb entsprechende Festlegungen und Erläuterungen im Bebauungsplan zu ergänzen sind.

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen zu den Fahrradabstellplätzen angeführten 50m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzungen, dass 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen sind [...] etc. wären entsprechende Festlegungen im Wortlaut der Verordnung zu ergänzen. Es wird um eine Prüfung der Festlegungen im Sinne der Zielsetzungen ersucht.

#### Einwendungsbehandlung:

##### Räumlichen Leitbild

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 12.24.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Plan oder Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

##### Begriffsbestimmung Nutzfläche

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

##### Bebauungsdichte

Die im 4.0 Flächenwidmungsplanfestgelegte Bebauungsdichte von 0,6 wird für den Bruttobauplatz eingehalten.

Eine erklärende Tabelle wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

FLÄCHENAUFSTELLUNG								
12.24.0 Bebauungsplan „Stattegger Straße“								
GZ.: A14 – 000939/2021								
Datum Bearbeitung: 23.06.2021								
	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,6	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL- Gültigkeitsbereich	Nettobau- platz	Bebauungs- dichte, maximal/N ettobauplatz	BGF bezogen auf NETTO- Bauplatz
AUFLAGE	107/3				265,00			
	109				151,00			
	Teil v. 105	4.937,19	4.937,19	2.962,31	0,19	4.488,00	0,66	2.962,08
	Teil von 107/1				25,00			
	Teil von 107/2				8,00			
	Teil von 777							
	SUMME	4.937,19	4.937,19	2.962,31	449,19	4.488,00		2.962,08

### Baugrenzlinien (Liftzubauten)

Es ist korrekt, dass das Gebiet derzeit unbebaut ist, es könnte jedoch der Fall eintreten, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein Lift an ein Gebäude angebaut werden soll.

### Geschossanzahl

Bei der möglichen eingeschossigen Bebauung handelt es sich um das Einfahrtsbauwerk der Tiefgarage. Eine Gebäudehöhe und Gesamthöhe wurde vor die Festlegung von einem Geschoss ergänzt.

### Dachneigung/Werbepylone

Die Empfehlungen wurden übernommen und in der Verordnung wurden die Wörter „ausschließlich“ bzw. „nur“ und „maximal“ ergänzt.

### Haustechnik

Der Paragraph der Verordnung wurde präzisiert und lautet nun:

*§ 5 (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.*

### HQ30/HQ100

Die Bauwerber:innen sind informiert, dass eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss.

### Aufschließungserfordernis Lärm

Zum Thema der Lärmfreistellung wird seitens der einwendenden Behörde einerseits vorgebracht, dass *bereits auf Ebene der Bebauungsplanung der grundsätzliche Nachweis* erbracht werden muss, dass eine *dem Stand der Technik entsprechende Umsetzung von Immissionsschutzmaßnahmen für Gebäude und wesentliche Freiflächen möglich sein wird*. Andererseits wird darauf verwiesen, dass zur Aufhebung der Aufschließungserfordernisse durch den Gemeinderat die *im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernisse in der Natur bereits tatsächlich umgesetzt bzw. errichtet wurden*.

Im vorrangegangenen Wettbewerbsverfahren war ein Lärmgutachter als Berater eingebunden. Eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, ist dementsprechend nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

Auch hierzu darf festgehalten werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 10) enthalten sind. In diesem Zusammenhang kann die Forderung nach ergänzenden Festlegungen zum Schallschutz innerhalb der gegenständlichen Bebauungsplan-Verordnung nur als un schlüssig bezeichnet werden.

#### Oberflächen- und Hangwässer

Im vorangegangenen Wettbewerb war ein hydrologisches Büro als Berater eingebunden.

Eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, ist dementsprechend nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

#### Fahrradabstellplätze

Bei den Festlegungen der Besucherparkplätze handelt es sich um eine Empfehlung der Verkehrsplanung, daher wurde dieser Punkt ausschließlich im Erläuterungsbericht angeführt.

#### **Einwendung 4 (OZ-0010):**

*Wir sind Bewohner des Hauses Ginzkeygasse 8 in 8045 Graz und direkt vom geplanten Wohnbau in dieser Lage als künftige Nachbarn betroffen.*

*Bei der Ginzkeygasse handelt es sich um eine Privatstraße, von der Form her um eine Sackgasse. Es handelt sich um eine ruhige Einfamilienhaussiedlung mit vorwiegend Familien mit Kindern und bisher guter Lebensqualität. Das unbeschwerte Aufwachsen unserer Kinder liegt uns am Herzen.*

*Wir hätten uns in der Nachbarschaft statt eines dreigeschoßigen Siedlungswohnbaus eigentlich weitere Einfamilienhäuser, eventuell auch Reihenhäuser, als direkte Nachbarn gewünscht, auch um Wiesenflächen, Fauna und Flora zu schützen,*

*Die Stattegger Straße ist bereits jetzt eine stark befahrene Straße und daher stehen wir einer weiteren dichteren Bebauung skeptisch gegenüber.*

*Es ist uns bewusst, dass das geplante Wohnbauprojekt sorgfältig geplant wird und einigen Auflagen seitens der Stadt entsprechen muss.*

*Gleichzeitig sind uns künftigen Nachbarn eine zukünftige angenehme Nachbarschaft und ein weiter ungestörtes und unbeobachtetes Leben für unsere Familien wichtig.*

*Daher bitten wir Sie, unsere Hinweise, Wünsche und Bedenken zu respektieren und in Ihre Detailentscheidungen miteinzubeziehen.*

*Im Folgenden führe ich die für uns wichtigen Einwendungen und Punkte an:*

- 1) Der derzeitige Mobilfunkmast soll ja entfernt werden. Wir ersuchen Sie, zu verhindern, dass ein Mobilfunkmast oder Ähnliches näher zu unserem Wohngebiet oder am Gelände der Baumschule Ledolter aufgestellt wird. Wir haben gesundheitliche Bedenken.*
- 2) Wir ersuchen darum, dass die Abfallsammelstellen und -Container der neuen Siedlung fern von unserer*

*Siedlung geplant werden und insbesondere ein nordseitiger Standort derselben aus Gründen von Hygiene, Lärm- und Geruchsbelästigung vermieden werden muss.*

- 3) *Wir bitten darum, nordseitig auf Galerien, Balkone und Terrassen zu verzichten, da diese Lärm und direkten Einblick in unsere Gärten, Grundstücke und evtl. in die Häuser/Wohnbereiche bedeuten würden und unser aller Lebensqualität beeinträchtigen würden. Ebenso sollten aus den gleichen Gründen keine Dachterrassen erlaubt werden.*
- 4) *Die geplante Pflanzung von Laubbäumen nordseitig ist sehr wichtig. Doch auch schräge Blickwinkel sind mitzubedenken. Wir ersuchen um Planung der Pflanzung eines weiteren Laubbaumes direkt an der nordöstlichen Ecke, damit unser Grund, Ginzkeygasse 8, nicht ungehindert von den künftigen Bewohnern der nach Osten ausgerichteten Wohneinheiten eingesehen werden kann.*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Mobilfunkmast

Gemäß dem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist es nicht möglich, die Errichtung von Mobilfunkmasten zu regeln. Diese unterliegen einer anderen Rechtsmaterie.

##### Abfallsammelstellen

Auf dem Bauplatz B kann keine Bebauung entstehen, in diesem Bereich ist lediglich die Zufahrtstraße. Der Bauplatz A hat keine gemeinsame Grundgrenze mit den Liegenschaften in Ginzkeygasse, somit kann es zu keiner Lärm- oder Geruchsbelästigung geben.

##### Nordseitige Galerien, Balkone Terrassen

Die Baukörper auf dem Bauplatz A, habe zur nördlichen Grundstücksgrenze/zu den bebauten Nachbargrundstücken einen Abstand von mind.20 m. Das ist deutlich mehr als das steiermärkische Baugesetz als Mindestgrenzabstand festlegen würde.

Die Liegenschaften sowohl an der Ginzkeygasse als auch das Planungsgebiet sind als Wohngebiet ausgewiesen, aufgrund der gleichen Nutzung kann ich die Beeinträchtigung der Wohnqualität nicht nachvollziehen.

##### Zusätzliche Baumpflanzung

Die Laubbaumpflanzungen entlang der Zufahrtsstraße sind, sollen nicht die zukünftigen Gebäude verdecken, sondern den Straßenraum fassen bzw. begleiten. Sollte auf dem Areal der jetzigen Baumschule Leodolter eine Entwicklung stattfinden, und ebenfalls ein Bebauungsplan erlassen werden, dann wird man diese Baumreihe fortsetzen.

#### **Einwendung 5 (OZ-0011):**

**Ehemaliger Bezirksvorsteher**

**Johannes Obenaus**

*Zum 12.24.0 Bebauungsplan „Stattegger Straße“ möchte ich als BV von Graz XII., Andritz folgende Stellungnahme abgeben:*

1. *Im FLÄWI 4.0 ist das Gebiet dort mit einer maximalen Dichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen. Nach welcher Rechtsgrundlage wird eine Dichteerhöhung um 10 % bewilligt?*
2. *Warum wird nur eine Mindestwohnungsgröße von 30,00 m<sup>2</sup> vorgeschrieben und nicht größere Wohneinheiten? Hier geht es ja auch um die Anzahl der PKW-Abstellplätze pro WE.*

3. Auf Seite 8 des Erläuterungsberichtes wird auf die Stadtklimaanalyse, hier im Besonderen auf die Gebäudeausrichtung hingewiesen. In der Planvorlage sind aber quer zur Luftströmung Gebäude eingezeichnet. Dies widerspricht den Vorgaben zur Erhaltung der Frischluftzubringer.
4. Damit nach Beschlussfassung nicht weitere neuerliche Beschlüsse wegen Formalfehler gefasst werden müssen folgende Informationen zu inhaltlichen Fehlern im Erläuterungsbericht:
  - a. Seite 11 – Infrastruktur: Falsch: Hauptschule Graz-Andritz – Richtig: Mittelschule Andritz
  - b. Den Kindergarten „Miteinander leben“ gibt es schon seit Jahren nicht mehr.
  - c. Sehr wohl gibt es einen weiteren, der sogar am nächsten von allen liegt, nämlich der in der Statteggerstraße.
  - d. Erschließung/Verkehr: Die Buslinie 63 fährt sicherlich nicht in Andritz, sondern es ist sicherlich der 53er gemeint. Der 45er ist auch nur ein reiner Schulbus, und fährt nur sporadisch.
  - e. Im Plan steht statt richtig Ginzkeygasse, Ginskeygasse.
5. Oberflächenwässer: Auf Seite 15 steht, ... sollen innovative Lösungen angedacht werden, ... Wie sollen die aussehen? Dies geht aus dem Erläuterungsbericht nicht hervor.

### Einwendungsbehandlung:

#### Bebauungsdichte

Die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 0,6 wird für den Bruttobauplatz eingehalten. Entlang der Stattegger Straße wurde privatrechtlich ein ca. 6m breiter Streifen als Verkehrsfläche gesichert. Dieser Bereich soll als Geh- und Radweg samt straßenbegleitender Baumreihe errichtet werden.

Eine erklärende Tabelle wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.

FLÄCHENAUFSTELLUNG								
12.24.0 Bebauungsplan „Stattegger Straße“								
GZ.: A14 – 000939/2021								
Datum Bearbeitung: 23.06.2021								
	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,6	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal/Nettobauplatz	BGF bezogen auf NETTO-Bauplatz
AUFLAGE	107/3				265,00			
	109				151,00			
	Teil v. 105	4.937,19	4.937,19	2.962,31	0,19	4.488,00	0,66	2.962,08
	Teil von 107/1				25,00			
	Teil von 107/2				8,00			
	Teil von 777							
	SUMME	4.937,19	4.937,19	2.962,31	449,19	4.488,00		2.962,08

#### Wohnungsgröße/PKW-Anzahl

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz bietet die Möglichkeit in gewisser Hinsicht die Wohnanzahl zu festzulegen. Da ein Bebauungsplan Rechtssicherheit für viele Jahre/Jahrzehnte bieten soll, wurde eine Mindestgröße festgelegt, die aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheint. 30 m<sup>2</sup> können so gestaltet werden, dass es genügend Leben- und Stauraum für einen Ein-Personen-Haushalt gibt.

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.

### Stadtklimaanalyse

Die Baumasse am Grundstück ist so verteilt worden, dass aufgrund der vorgegebenen Baufelder und Höhenentwicklung (max. 3 Geschosse) keine Beeinträchtigung der Luftströme zu erwarten ist.

### Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt und richtiggestellt.

### Oberflächenentwässerung

Im vorangegangenen Wettbewerb war ein hydrologisches Büro als Berater eingebunden. Eine endgültige Überprüfung, ob die normgemäß definierten Grenzwerte eingehalten werden können, ist dementsprechend nur auf Grundlage eines konkreten Bauvorhabens mit Festlegung der Lage bestimmter Nutzungen und einer bautechnischen Detaillierung entsprechender Bauteile möglich ist.

### **Einwendung 6 (OZ-0012):**

*Ich mache mir grosse Sorgen bzgl. der Parkplatzsituation beim 12.24.0 Bebauungsplan Stattegger Straße. Lt. Ihrer Information werden ca. 30 Wohneinheiten errichtet, pro Wohneinheit ist ein Parkplatz in einer Tiefgarage erlaubt.*

*Weiters gibt es einige wenige oberirdische Parkplätze.*

*Das ist für die Bewohner eventuell schon knapp. Für Besucher - gerade am Wochenende - sehe ich hier deutlich zu wenig Parkmöglichkeiten. Auch ist die Anbindung mit den Öffis nicht so gut, dass man für den Besuch am Wochenende "kurz mal" mit den Öffis in den Grazer Nordern fährt, anstatt mit dem Auto.*

*Die zwei nächstgelegenen Strassen sind Privatstrassen (Ginzkeygasse, Frischaufweg), es ist nur Bewohnern/Besuchern unserer eigenen Strasse erlaubt zu parken -> war auch Kaufargument, dass dies genau so ist).*

*Das Besucheraufkommen und die damit einhergehenden parkenden Autos/der Lärm sind schon so nervig genug.*

*=>Ich habe grosse Sorge, dass unsere zwei Strassen zum Parken der Besucher des neuen Baus benutzt werden.*

*Ich ersuche um Vermeidung so einer Situation. Könnte man eventuell ermöglichen, dass die Parkplätze entlang der Zufahrt*

*Richtung Ledolter und auch beim Ledolter selbst (zumindest teilweise) von diesen Besuchern benutzt werden können?*

*Diese Parkflächen sind ja eh' schon vorhanden.*

### Einwendungsbehandlung:

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.

Der Themenbereich - Parken in den Privatstraße - wurde zur Kenntnis genommen, dieses Thema kann können im gegenständlichen raumordnungsrechtlichen Verfahren nicht abgehandelt werden. Einerseits weil die Privatstraßen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes liegen, zum anderen weil diese im Privatbesitz sind und die Eigentümer für die Straßen verantwortlich sind.

In einem Bauverfahren müssen, die notwendigen und vorgeschriebenen Parkplätze am eigenen Bauplatz nachgewiesen werden. Eine Verlagerung von Bauplatz auf Bauplatz B ist nicht möglich.

## 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.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## 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).

## **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 Einwender:innen 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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 12.24.0 Bebauungsplan „Stattegger Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen, und
3. die Aufhebung folgender Aufschließungserfordernisse des Aufschließungsgebietes (Nr. XII.13):
  - 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
  7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und LandschaftsbildDas Aufschließungsgebiet (Nr. XII. 13) bleibt in Bezug auf folgende Aufschließungserfordernisse:
  - 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)aufrecht.

Die Sachbearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner

*(elektronisch unterschrieben)*

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....<sup>M</sup> Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am.....<sup>23.5.2022</sup>

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 24.3.22

Der/die Schriftführerin:



### Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 2020
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

### Bezirksrat

Dem Bezirksrat Andritz gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 12.24.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag eine Stellungnahme abgegeben.

### Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Versiegelungsgrades
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)

	<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>	2022-03-08T14:08:28+01:00
	<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>	2022-03-08T18:02:47+01:00
	<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>	2022-03-09T10:42:29+01:00
	<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.

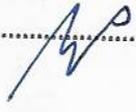
	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-03-10T13:52:51+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</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>	2022-03-11T15:11:01+01:00
	<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>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2022-03-14T15:54:03+01:00
	<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 – 000939/2021/0013

**12.24.0 Bebauungsplan**  
**„Stattegger Straße“**  
XII. Bez., KG AndritzBestandteil des  
GemeinderatsbeschlussesDer Schriftführer: .....

**Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 24. März 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 12.24.0 Bebauungsplan „Stattegger Straße“ beschlossen wird.**

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2021 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, BAUPLÄTZE, NUTZUNGEN**

- (1) offene Bebauung
- (2) Es wurden zwei Bauplätze festgelegt.  
Bauplatz A: 4.488 m<sup>2</sup> (Nettobauplatzfläche)  
Bauplatz B: 822 m<sup>2</sup> (Nettobauplatzfläche)
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu betragen.

**§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Bebauungsgrad: höchstens: 0,4
- (2) Bauplatz A: Bebauungsdichte höchstens: 0,66

**§ 4 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinie für Hauptgebäude und Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

## Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: ..... *M. P.* .....

### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	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

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 382,2 im Präzisionsnivellement.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0 bis 25° zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (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.

### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Am Bauplatz A sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Am Bauplatz B dürfen freie PKW - Stellplätze für die Erwerbsgärtnerei am Grundstück 105, KG Andritz errichtet werden.
- (3) Bei Neubauten sind 1 PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

### § 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 0,4 begrenzt.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) 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.

- (6) 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. 4,5m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und zu begrünen.
- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (13) Die Errichtung von Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### § 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Am Bauplatz B ist ausschließlich ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

#### § 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 07.April 2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

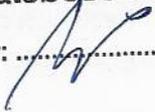
GZ.: A14 – 000939/2021/0013

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

**12.24.0 Bebauungsplan**  
**„Stattegger Straße“**  
XII. Bez., KG Andritz

Graz, 24.03.2022

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

## 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).

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

2

Der Schriftführer: .....

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.

**3. Planungsgebiet****GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN****4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan des  
4.0 Stadtentwicklungs-  
konzeptes (idgF)

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

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

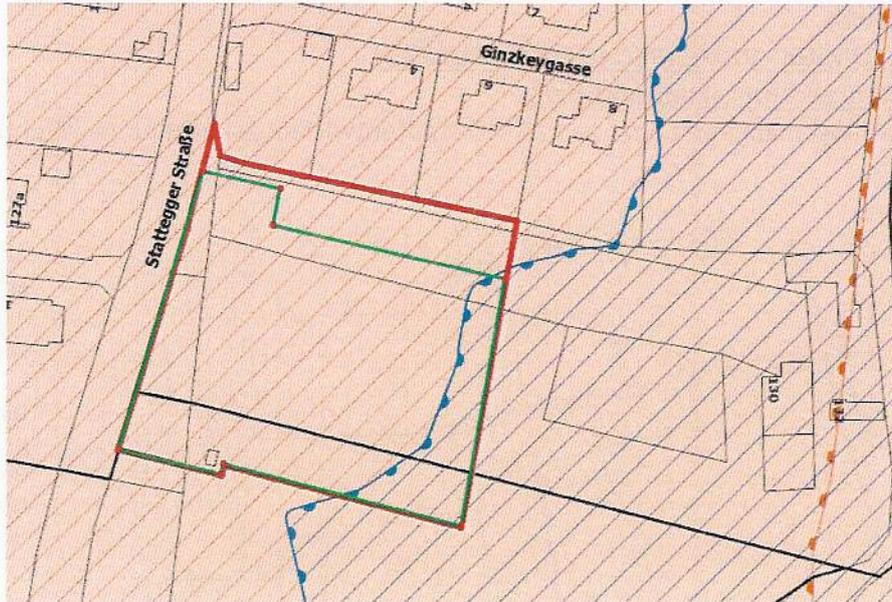
- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden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

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.  
Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt in der „Wasserwirtschaftlichen“ Vorrangzone.

# Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MP*



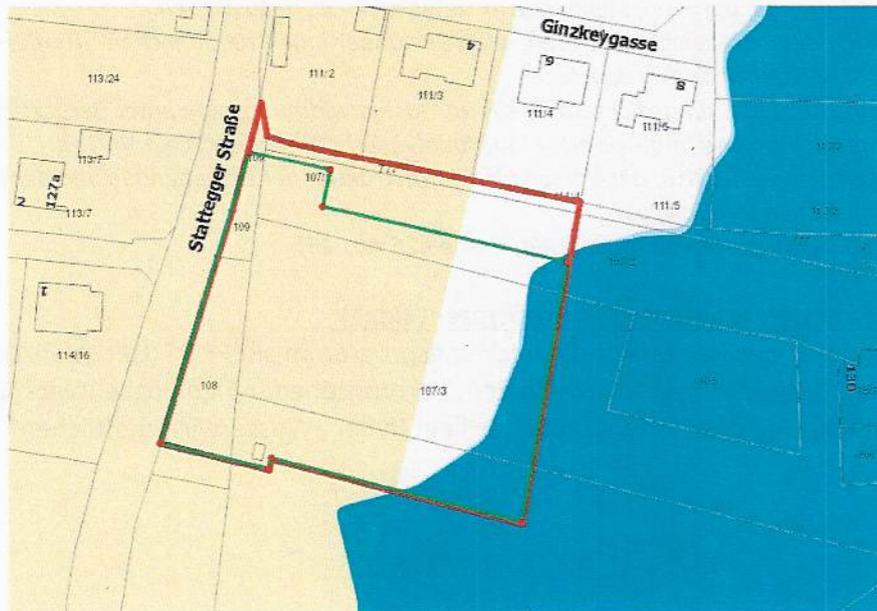
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

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

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

Der westliche Teil des Bauungsplangebietes ist potentiell rutschgefährdet.

- Flughafensicherheitszone
- Landschaftsschutzgebiet
- Grundwasserschongebiet 1



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

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

- Verkehr (Deckplan 3):  
Seit September 2020

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ Im Teilraum Nr. 15 (Andritzer Becken)



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild.

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Rahmen der Geschossanzahl: max. 2G bis max. 3G
- Lage zur Straße: Abgerückt, Straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage oder in Gebäude integriert. 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 offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

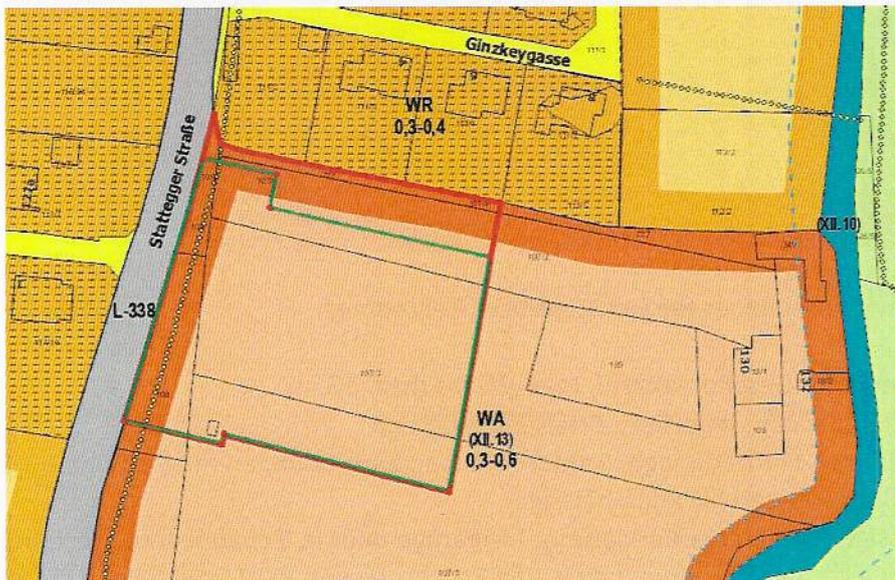
Das Bebauungsplangebiet liegt im „Aufschließungsgebiet XII.13– Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6. Lage teilweise im Sanierungsgebiet Lärm.  
Entlang der Stattegger Straße ist ein Geh- und Radweg in ungefährender Lage eingetragen.

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:

Der Schriftführer: .....

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 Lawinerverbauung).



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan.

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.

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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw.

Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“

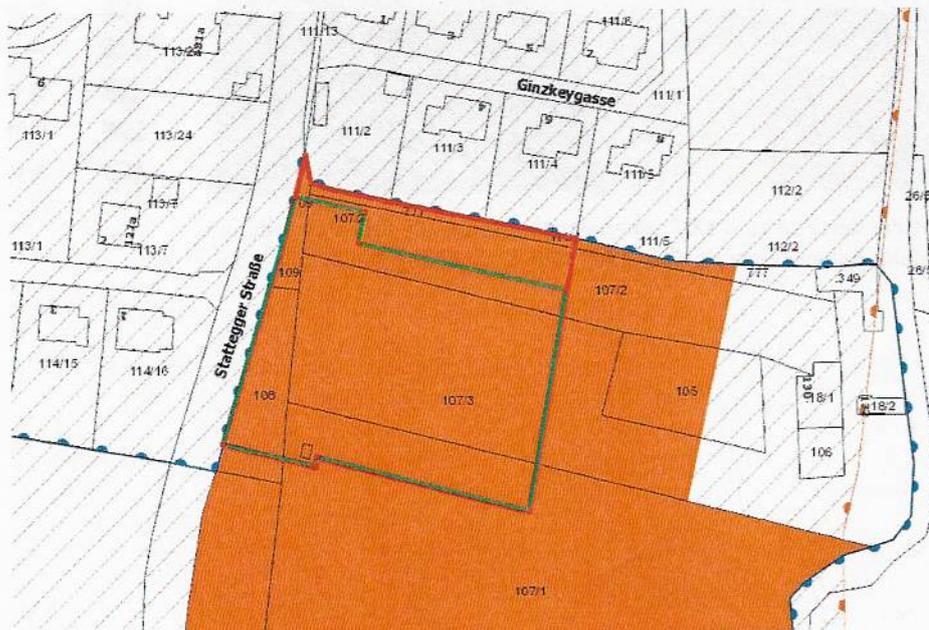
Der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im Überflutungsbereich HQ30/100.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

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

Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die vollflächig orange Fläche entspricht dem Planungsgebiet und bedeutet „Bebauungsfristen“.

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

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

Der Schriftführer: .....

Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bauungsfristen 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.

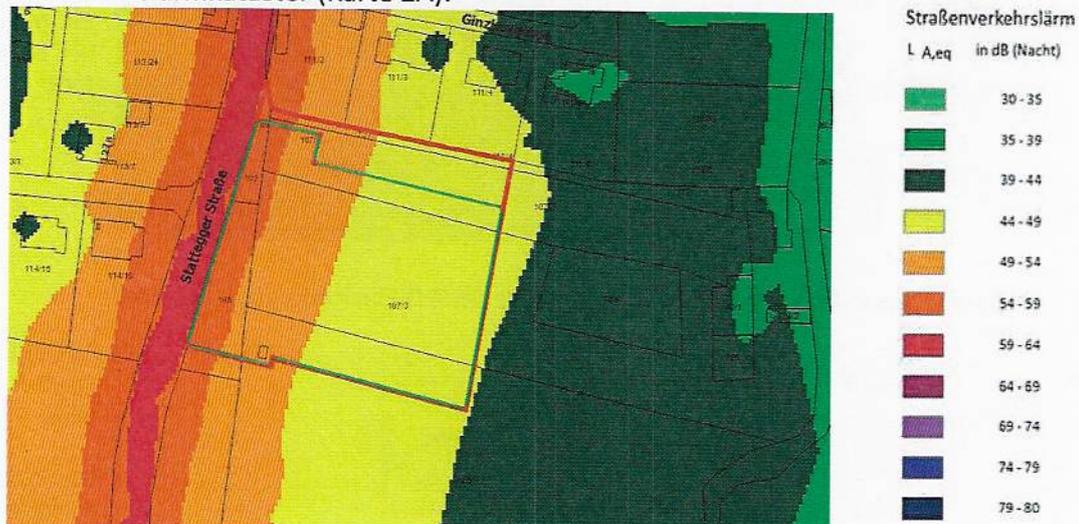
Die Zuordnung der Fristenfestlegungen ist der Tabelle der Aufschließungsgebiete im Anhang 1 zu § 3 zu entnehmen.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bauungsplanes 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 Bauungsplanes

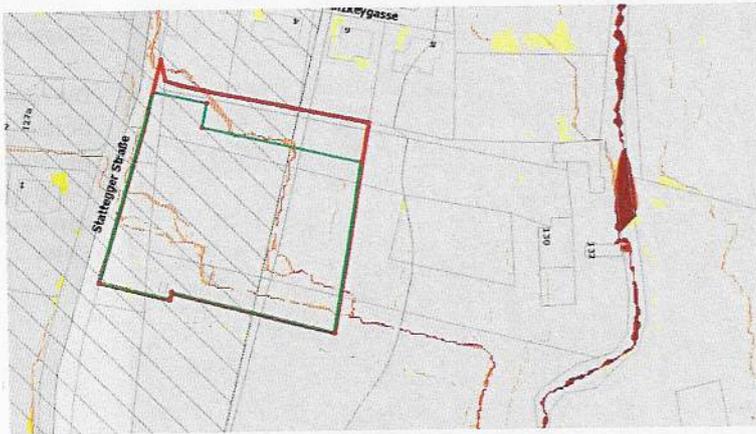
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



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

## - Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6  
zum 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan.

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.  
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.

Der Schriftführer: .....



Luftbild 1 (2019):  
©Stadt Graz –  
Stadtvermessung

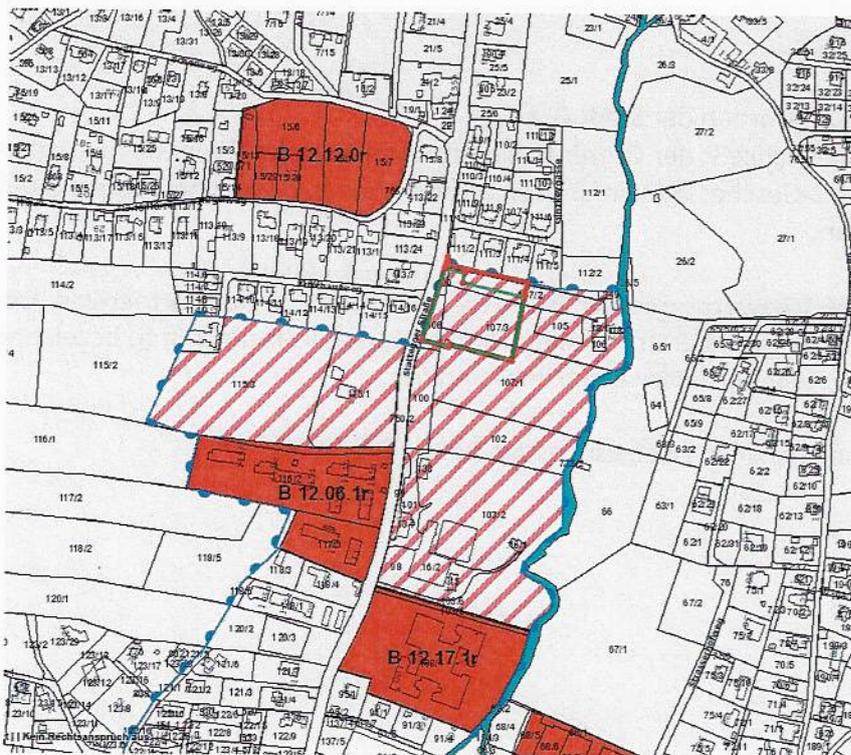
Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.  
Die grüne Umrandung  
den Bauplatz der  
ENW.

In unmittelbarer Nähe gibt es drei rechtskräftige Bebauungspläne:

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

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

12.17.1 Bebauungsplan „Statteger 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 Luftbilddauswertung 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 Stattegger Straße 60, ca. 700m entfernt

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

Der Schriftführer: .....

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.

Der Schriftführer: .....

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 Baugrenzlinsen und die Höhenentwicklung wurden in Anlehnung an das Gestaltungskonzept des im Architekturwettbewerb erstgereichten 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 Bebauungsdichte von 0,6 bezogen auf den Bruttobauplatz.

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

### Baugrenzlinsen

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

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl意思en 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

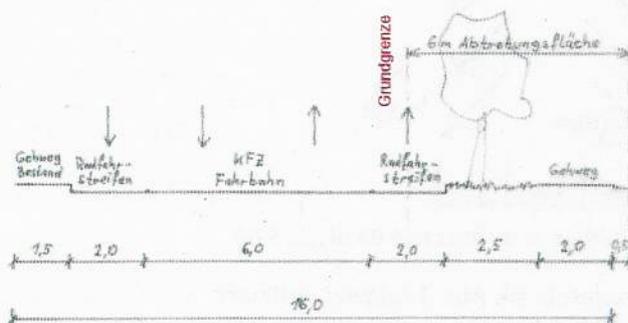
Entlang der Stattegger Straße ist laut 4.0 Flächenwidmungsplan ein Geh- und Radweg (gelbe Pünktchen) vorgesehen. Die Stattegger Straße gehört laut „Radnetzstudie des steirischen Kernballungsraumes“ des Landes Steiermark, zur Kategorie B.

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

Der zukünftige Straßenquerschnitt könnte wie folgt ausschauen:

#### Auszug aus dem Verkehrsquerschnitt:

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)



Der Schriftführer: ..... *WP* .....

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.

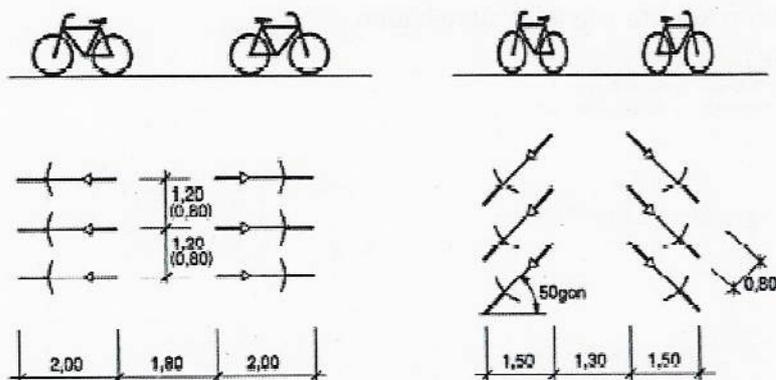


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.54

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.

Der Schriftführer: .....

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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-03-11T10:58:20+01:00
	Hinweis	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.