

Gr. Schwarz

Graz, 07.07.2022

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14 - GZ: A14 – 051243/2017/0030

11.01.5 Bebauungsplan
„Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“
5. Änderung
 XI. Bez., KG Graz Stadt - Fölling

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

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 281, KG Stadt Graz - Fölling haben um Änderung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet das von der Änderung betroffen ist, weist gesamt eine Größe von 5.598 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Mariatroster Straße 354, Planum, September 2020
- Hydrologisches Gutachten, Hydroconsult GmbH, Jänner 2021
- Vorentwurfskonzept Mariatroster Straße, KFR Architekten ZT GesmbH

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

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.06.2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.01.5 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Juni 2021.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 1. Juli 2021 bis zum 23. September 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat in Form eines Livestream am 14. September 2021 stattgefunden.

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 1 Stellungnahme, 7 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1: (OZ-0026)

Straßenamt der Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 11.01.5 „Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“ wird seitens des Straßenamtes zur Kenntnis gebracht, dass betreffend der künftig neu situierten Zufahrt das Einvernehmen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraums herzustellen sein wird. Aufgrund der lt. Flächenwidmungsplan möglichen gewerblichen Nutzung (Lebensmittelmarkt o.ä.), kann es zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des fließenden Verkehrs in der L B72 Mariatroster Straße erforderlich sein, einen Linksabbiegestreifen anzuordnen. Eine Verbreiterung der Landesstraße sowie eine zusätzliche Grundinanspruchnahme sind dabei ggf. zu beachten. Sichteseinschränkungen im Bereich der gepalten Zufahrt, wie z.B. aufgrund der dargestellten Baumstandorte, sind zu erwarten und gilt es sicherzustellen, dass bei Neuordnung der Baumpflanzungen es zu keiner Sichtbeeinträchtigung kommt. VerkehrsteilnehmerInnen auf der öffentlichen Straße dürfen dadurch nicht gefährdet werden.

Im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung sowie dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 wird angeraten, insbesondere im Hinblick der derzeitigen Radverkehrsoffensive, eine Verbreiterung des entlang der Südostseite der Mariatroster Straße verlaufenden Geh- und Radweges zu beachten. Ebenso besteht in diesem Bereich eine Bushaltstelle

und fällt die Beurteilung etwaiger Umgestaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der do. Busbucht in den Zuständigkeitsbereich der Konzessionsbehörde gem. dem Kraftfahrliniengesetz – KfllG. Zusätzlich benötigte Grundabtretungsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertraglich zu berücksichtigen.

Vor Umsetzung etwaiger Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen ist das Erfordernis eines Genehmigungsverfahrens gem. dem Steiermärkischen Landes-Straßenverwaltungsgesetzes zu prüfen.

Etwaige Verkehrsmaßnahmen gem. der Straßenverkehrsordnungen sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

In enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung des Landes und der Stadt Graz wurde eine neue Straßenfluchtlinie in die Beschlussfassung übernommen. Der getrennte Geh- und Radweg sowie die Bushaltestelle wurden berücksichtigt.

Für die Flächensicherung wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz verfasst.

Einwendung 1: (OZ-0020)

Land Steiermark

Abteilung 14

Referat wasserwirtschaftliche Planung

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juli 2021 betreffend die Auflage des Bebauungsplanes 11.01.05 „Mariatrosterstraße - Marlandgründe“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Einwendungsbehandlung:

Es besteht für den Bereich (Marland-Siedlung) ein rechtmäßiger wasserrechtlicher Bescheid, im Zuge des Bauverfahrens muss ein Entwässerungskonzept vorgelegt werden bzw. eine mögliche Anpassung des wasserrechtlichen Bescheides überprüft werden.

Einwendung 2: (OZ-0021)

*Da es sich im weiteren Umfeld des geplanten Objekts bereits um Überflutungsgebiet handelt und die geplanten Änderungen auch dem jetzigen ländlichen und Vorstadt- Charakter widersprechen, möchte ich zu o.g. Entwurf meinen Einspruch gegen die Erhöhung der Bebauungsdichte, der Versiegelungsdichte und der Gebäudehöhe einbringen.
Veränderungen in diesem Sinne gefährden den Klima- und Wasserschutz und den Erhalt des Grüngürtels.*

Einwendungsbehandlung:

Es besteht für den Bereich (Marland-Siedlung) ein rechtmäßiger wasserrechtlicher Bescheid, im Zuge des Bauverfahrens muss ein Entwässerungskonzept vorgelegt werden bzw. eine mögliche Anpassung des wasserrechtlichen Bescheides überprüft werden.

Eine Bebauung der Liegenschaft war immer schon durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, es kommt nun zu einer Änderung der Zufahrtssituation und aufgrund der Geh- und Radoffensive des Landes Steiermark und der Stadt Graz zu einer Verbreiterung des Straßenprofils. Die Bebauungsdichte bleibt also auf den Bruttobauplatz unverändert. Aufgrund der Straßenausbau und der Abtretung der benötigten Flächen kommt es zu einer Bebauungsdichteüberschreitung bezogen auf den Nettobauplatz.

Einwendung 3: (OZ-0022)

Verkehrsplanung der Stadt Graz

Eine Adaptierung der Straßenfluchtlinie ist aufgrund der letzten Vorplanung für die Radoffensive notwendig. Eine enge Abstimmung wird empfohlen.

Einwendungsbehandlung:

In enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung des Landes und der Stadt Graz wurde eine neue Straßenfluchtlinie in die Beschlussfassung übernommen. Der getrennte Geh- und Radweg sowie die Bushaltestelle wurden berücksichtigt.

Einwendung 4: (OZ-0023)

Land Steiermark

Abteilung 16

Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum

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

Der Einwand bezieht sich lediglich auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes, welche das Grundstück Nr. 281 KG Fölling betrifft.

Im Zuge der Radwege Strategie zwischen Stadt Graz und Land Steiermark ist im gegenständlichen Bereich ein getrennter Geh- und Radweg umzusetzen. Dies ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen und einzuarbeiten.

Einwendungsbehandlung:

In enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung des Landes und der Stadt Graz wurde eine neue Straßenfluchtlinie in die Beschlussfassung übernommen. Der getrennte Geh- und Radweg sowie die Bushaltestelle wurden berücksichtigt.

Einwendung 5: (OZ-0025)

Land Steiermark

Abteilung 13

Referat Bau- und Raumordnung

- Generell wird vorab darauf hingewiesen, dass Änderungen von rechtskräftigen Bebauungsplänen grundsätzlich nur aufgrund geänderter Gesetzeslage bzw. aufgrund geänderter Planungsvoraussetzungen im öffentlichen Interesse möglich sind. Bebauungspläne dienen dabei ua. auch der Information und den Interessen der jeweiligen Nachbarn (Besonnung/Beschattung, etc.). Eine Änderung darf keinesfalls aus dem Grund der individuellen Begünstigung durchgeführt werden, sondern dürfen dafür ausschließlich objektive Kriterien im öffentlichen Interesse maßgebend sein, damit sich keine Ungleichbehandlung einzelner Bauwerber ergibt. Die Begründungen für einzelne Änderungen sind in diesem Sinne zu vertiefen.

- Aufgrund des entsprechend dem Rechtsplan eingeschränkten Geltungsbereiches der 5. Änderung werden iVm den Festlegungen der §§ 1 u. 2 der Entwurfsunterlagen auch im Wortlaut Klarstellungen als erforderlich erachtet, ob der Wortlaut für den gesamten Geltungsbereich der bislang gültigen Fassung des BPLs adaptiert werden soll oder nur für den „eingeschränkten“ Geltungsbereich des Rechtsplanes zur 5. Änderung Gültigkeit haben soll. Eine entsprechende Klarstellung ist auch in § 16 „Inkrafttreten“ erforderlich. Damit in Zusammenhang wird auch um Klarstellungen zu den Festlegungen des § 11 (1) und des § 15 ersucht, da im Rechtsplan zur 5. Änderung im konkreten Planungsgebiet keine Geschoßanzahlen angeführt werden und das Gerinne augenscheinlich östlich außerhalb des im Rechtsplan zur 5. Änderung abgegrenzten Geltungsbereiches liegt. Auch die Bestimmungen der §§ 4 (2) u. 12 (8) beziehen sich offensichtlich auf Festlegungen für Flächen außerhalb des in der Plandarstellung zur 5. Änderung abgegrenzten Geltungsbereiches, weshalb in der Zusammenschau Klarstellungen erforderlich sind.

- In § 10 (1) ist die „zulässige“ Dachform durch eine verbindliche bzw. einschränkende Formulierung (vgl. zB § 13 „ausschließlich“ zulässig) zu ersetzen, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen zu Fahrradabstellplätzen angeführten Anordnungen, ua. von 15% für Besucher, wäre eine entsprechende Festlegung im Wortlaut zu ergänzen.

- In den Erläuterungen zu § 14 Baumpflanzungen wird ua. ausgeführt, dass im Bebauungsplan groß-kronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) eingetragen wurden. Entsprechend der Legende des Rechtsplanes wären dort jedoch mittelkronige Laubbaumpflanzungen (2. Ordnung) vorgesehen, weshalb auch diesbezüglich um eine Harmonisierung ersucht wird.

- In den Erläuterungen wird um Prüfung von Verweisen zu Festlegungen des Wortlautes ersucht (ua. Dächer gem. § 11, Haustechnikanlagen gem. § 5 (7), Geländeänderungen gem. § 14 (8)). Zum Deckplan Verkehr des STEK wird im GIS der Stadt die Kategorie 5 für das Planungsgebiet angeben. In den Erläuterungen zum FWP 4.00 wird iVm dem Geltungsbereich der 5. Änderung des BPLs um Prüfung des Grundstücksbezuges ersucht.

Einwendungsbehandlung:

Änderungsgrund

Eine Bebauung der Liegenschaft war immer schon durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan möglich. Aufgrund der aufgelassenen Tankstelle wurde in Abstimmung mit der Verkehrsplanung des

Landes Steiermark an einer besseren, Verkehrslösung gearbeitet, auch um die Querungen des zukünftigen Geh- und Radweges zu reduzieren und Gefahrenquellen zu minimieren.

Gültigkeit/Rechtskraft

Die Beschlussformel in der Verordnung wurde angepasst.

§10 der Verordnung

In der Verordnung wurde zum besseren Verständnisses das Wort „ausschließlich“ ergänzt.

Bebauungsgrad

Im Erläuterungsbericht wurde die Definition präzisiert.

Baumpflanzungen

Die gewünschte Harmonisierung wurde durchgeführt, es besteht nun kein Widerspruch mehr zwischen Verordnung, Plan und Erläuterungsbericht.

Öffentlicher Verkehr

Die Angaben im Erläuterungsbericht sind korrekt, es ist zu einer Verbesserung der Bedienqualität gekommen. Die Regionalbushaltestellen können nun auch als Zusteig-Haltestellen genutzt werden.

Einwendung 6: (OZ-0027)

Die Grünen – Mariatrost

Fahrradabstellplätze

Die in § 12 festgelegte Mindestanzahl an Fahrradabstellplätzen ist nicht ausreichend. Es gibt ein Bekenntnis der Stadt zu sanfterer Mobilität, auch Kinderräder brauchen Platz, ein „Zweitrad“ [Stadt und Überland, ...] ist heute bereits Normalzustand, auch Lastenräder ermöglichen die Reduktionen von motorisierten Verkehrswegen, auch nimmt die Raddichte durch die Zunahme von „E-Bikes“ zu. Um eine zukunftsfähige Verkehrssituation der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten sollte die Quadratmeterzahl deutlich gesenkt werden (dem Bedarf entsprechend etwa „Je angefangene 15 - 20 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen“).

Ein großer Teil der Dachfläche eignet sich bestens zur **Photovoltaik**- oder Solarthermienutzung. Da dzt. un bebaut erscheint es noch nicht im Solardachkataster bzw. im Photovoltaikdachkataster auf. Eine entsprechende Nutzung der möglichen Flächen sollte im Bebauungsplan festgelegt werden.

Um den zukünftig dort Wohnenden den Betrieb von Autos zu ermöglichen sind ausreichend dimensionierte **Ladestationen** für E-Autos vorzusehen.

Die Luftqualität in Graz und somit die Gesundheit der wohnenden und arbeitenden Menschen hängt auch mit der Möglichkeit eines Luftaustausches über sogenannte „**Frischluftschneisen**“ ab. Diese können durch Bauten empfindlich gestört werden. Im gegenständlichen Grundstück kommt es zu Luftbewegungen vom Hang Richtung Talboden. Die ausgewiesenen Geschoßanzahlen bzw. die Gebäudehöhe ist zu hoch.

Daher der Einwand: die Höhenbegrenzung der Gebäude ist zu reduzieren.

Entlang der **Mariatroster Straße** besteht in diesem Abschnitt ein kombinierter Rad- und Fußweg. Die Stadt Graz hat den Ausbau von Radwegen im Rahmen einer „Radwege-Offensive“ beschlossen. Ein wichtiger Teil darin ist die Gestaltung einer ausreichend breiten Infrastruktur und die mögliche Trennung von Rad- und Fußflächen. Daher ist die Straßenfluchtlinie für die mögliche zukünftige breitere Trasse in ausreichender Breite vorzusehen und entsprechende Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien in den Bebauungsplan einzuzeichnen, und dies in den Verordnungstext aufzunehmen, um der Stadt diese Möglichkeiten offen zu lassen. Im Bereich der Zufahrt ist eine ausreichende Sichtverbindung zum querenden Radweg auf Dauer sicherzustellen.

Einwendungsbehandlung:

Fahrradabstellplätze

Der Fahrradstellplatzschlüssel wird von den Kolleg:innen der Fachabteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen.

Photovoltaik und Ladestationen

Bebauungspläne haben eine sehr lange Gültigkeit, und können nur geändert werden, wenn sich raumordnungsrechtliche Grundlagen verändern.

Aus diesem Grund werden in Bebauungsplänen keine Energiegewinnungsformen zwingend vorgeschrieben, weil niemand abschätzen kann wie sich solche Technologien weiter entwickeln. Im Bebauungsplan werden solche Technikanlagen und Technologien nicht verboten, somit obliegt es dem Eigentümer, welche Technologie umgesetzt wird und ermöglicht es auch andere Gesetzmaterien Vorschriften im Zuge der Baumsetzung zu machen.

Frischluftschneise

Eine Bebauung der Liegenschaft war immer schon durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, es kommt nun zu einer Änderung der Zufahrtssituation und aufgrund der Geh- und Radoffensive des Land Steiermark und der Stadt Graz zu einer Verbreiterung des Straßenprofils.

Die Baumasse am Grundstück ist so verteilt worden, dass aufgrund der vorgegeben moderaten Höhenentwicklung (max. 13,50m) keine Beeinträchtigung der Luftströme zu erwarten ist.

Geh- und Radweg der Mariatroster Straße

In enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung des Landes und der Stadt Graz wurde eine neue Straßenfluchtlinie in die Beschlussfassung übernommen. Der getrennte Geh- und Radweg sowie die Bushaltestelle wurden berücksichtigt.

Einwendung 7: (OZ-0028)

EINWENDUNG zum 11.01.5 Bebauungsplan
„Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“, 5. Änderung
GZ.: A14 – 051243/2017/0017

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes:

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung in diesem Bebauungsplangebiet. (Erläuterungsbericht, S.1; 2-mal zitiert).

Verfahren:

Der Bebauungsplan wurde auf Basis der vorliegenden Bebauungsstudie der Architekten durch das Stadtplanungsamt erstellt, in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen.

Rahmenbedingungen:

Die wichtigsten Bestimmungen für Bebauungspläne werden in der Steiermark durch das Raumordnungsgesetz festgelegt. In § 40 Abs. (1) und (2) wird geregelt:

- (1) Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. ...
- (2) Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

StROG § 3 Raumordnungsgrundsätze:

(1) Folgende Raumordnungsgrundsätze sind für die Raumordnung im Land Steiermark maßgeblich:

Die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen ist durch sparsame und sorgsame Verwendung der

1. natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und, soweit erforderlich, nachhaltig zu verbessern.

Die Nutzung von Grundflächen hat unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer

2. wirtschaftlichen Aufschließung sowie weit gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller

3. Gebietskörperschaften sind aufeinander abzustimmen.

(2) Dabei sind folgende Ziele abzuwägen: u.a.:

1. Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur des Landes und seiner Regionen unter Bedachtnahme auf die jeweiligen räumlichen und strukturellen Gegebenheiten.

2. Entwicklung der Siedlungsstruktur

- a) nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration),

- b) im Einklang mit der anzustrebenden Bevölkerungsdichte eines Raumes,

- c) unter Berücksichtigung der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit,

- d) von innen nach außen,

- e) Flächenrecycling und Wiedernutzbarmachung von Konversionsflächen,

- f) durch Ausrichtung an der Infrastruktur,

- g) im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel,

- h) unter Berücksichtigung sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz erneuerbarer Energieträger,

- i) unter Berücksichtigung von Klimaschutzzielen,

u.a.m.

Aufgabe und Inhalt der Bebauungsplanung sind außerdem (gemäß § 41 StROG) u.a.:

- Verkehrsflächen der Gemeinde: Straßenfluchtlinien, Abgrenzung der öff. Verkehrsfläche;
- Private Verkehrsflächen (Grundsätze zur inneren Erschließung);
- Regelungen für den Ruhenden Verkehr; u.a.m.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F:

Grundstück 281, KG Stadt Graz – Fölling: „Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte:

(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 BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten. (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (MIV und öffentlicher Verkehr), der sozialen und techn. Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26).

Flächenwidmungsplan:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt diese Liegenschaft 282/35 im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer der jeweils zulässige Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr überschritten wird. Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

Erschließung/Verkehr:

An der Erschließung gibt es keine Änderung.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt weiterhin über die Mariatroster Straße.

Zu § 6 Bebauungsdichte

Aufgrund der Abtretungsflächen und der neu festgelegten Straßenfluchtlinien für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz-Fölling, wurden die Bebauungsdichten neu festgelegt. Die Bebauungsdichte wird in Bezug auf die

Nettobauplatzfläche angepasst, entspricht aber der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsplandichte von 0,6 bezogen auf den Bruttobauplatz.

Zu §7 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird nicht geändert. Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 14 (1) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist ursprünglich mit 0,3 festgelegt worden, aufgrund der angedachten gewerblichen Nutzung der Liegenschaft im Erdgeschoss mit einem Lebensmittelmarkt und die damit verbundenen notwendigen Parkplätze wurde der Versiegelungsgrad für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz - Fölling mit maximal 0,4 festgelegt.

Kurz:

Im Bebauungsplangebiet wurde eine Tankstelle an einer Hauptverkehrsstraße still gelegt und abgetragen. Diese Hauptverkehrsstraße verursacht im angrenzenden Stadtgebiet stadteinwärts relevante Belastungen hinsichtlich des Verkehrsgeschehens (Fußgänger-, Rad-, öffentl., KFZ-Verkehr u.a.m.), aber auch hinsichtlich der Lärm- und der Luftgüte-Belastung – im Stadtgebiet.

Hier im Bereich dieses BBPlanes steht seit vielen Jahren eine groß dimensionierte P&R-Anlage zur Verfügung und es gibt bisher nicht einmal ein Konzept zur verstärkten Nutzung dieser Anlage.

Falls es entsprechen den übergeordneten Planungen weiterhin keinerlei Verstärkung des ÖV. geben soll, dann können=dürfen nicht weiterhin zusätzliche Voraussetzungen geschaffen und auch keine weiteren Genehmigungen für zusätzliche Verkehrserreger genehmigt werden.

Andernfalls ist jedoch die Grundvoraussetzung für weitere Bauland-Genehmigungen, weiteren Verdichtungen und weiteren Versiegelungen (unterschiedlichster Art),

dass zumindest die Trassen für leistungsfähige(re) öffentl. Verkehrsmittel (zusätzlich zu regionalen Buslinien) freigehalten, konkret entwickelt und auch geschaffen=realisiert werden!

Auch weitere Versiegelungen sind dzt. nicht zulässig, so lange der Versiegelungsgrad in Graz (und speziell auch im NW der Stadt) schon lange zu hoch ist

Und in den nächsten Jahren und Jahrzehnten gegebenenfalls noch steigen wird

- Bei einer Weiterführung der bisherigen Vorgangsweise der Planung!*

Einwendungsbehandlung:

Es wurde kein eindeutiger Einwand formuliert.

Eine Bebauung der Liegenschaft war immer schon durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, es kommt nun zu einer Änderung der Zufahrtssituation und aufgrund der Geh- und Radoffensive des Land Steiermarks und der Stadt Graz zu einer Verbreiterung des Straßenprofils. Die Bebauungsdichte bleibt also auf den Bruttobauplatz unverändert. Aufgrund der Straßenausbau und der Abtretung der benötigten Flächen kommt es zu einer Bebauungsdichteüberschreitung bezogen auf den Nettobauplatz.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.01.5 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Straßenfluchtlinie entlang der Mariatroster Straße nach Rücksprache mit der Verkehrsplanung des Landes Steiermark und der Verkehrsplanung der Stadt Graz verändert. Aufgrund der Geh- und Radwege Offensive wurde statt eines gemischten Geh- und Radweg ein getrennter Geh- und Radweg eingefordert. Kleinere Adaptierungen waren auch im Bereich der Bushaltestelle notwendig.

VERORDNUNG:

Aufgrund der planlichen Veränderung der Straßenfluchtlinie hat sich die Größe des Nettobauplatzes verkleinert und somit auch die maximale Bebauungsdichte angepasst.

§6 BEBAUUNGSDICHTE

Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling ist die Bebauungsdichte mit maximal 0,66 festgelegt.

Im Entwurf war die Bebauungsdichte mit 0,63 bezogen auf den Nettobauplatz festgelegt. Auf den Bruttobauplatz wird die Bebauungsdichte von 0,6 weiterhin eingehalten.

Zusätzlich wurden in der Verordnung kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Im Erläuterungsbericht wurden erklärenden Ergänzungen, Beschreibungen und Klarstellungen eingefügt.

Der Eigentümer war in dem Prozess der neuen Straßenfluchtlinie-Findung eingebunden.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 11.01.5 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 354 –Marlandgründe“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

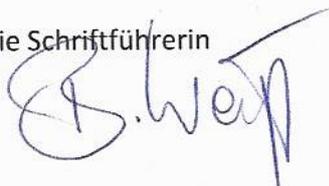
(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am.....6.7.2022.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

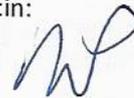
bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 7.7.22

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein, weil Änderungsverfahren
- 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 abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Mariatrost gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 10.06.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag eine Einwendung abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

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

- Extensive Dachbegrünung
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-23T08:48:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-27T19:28:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T08:53:46+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-28T11:01:10+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



VERORDNUNG

Änderung des 11.01.2, 11.03.3 und 11.01.4 Bebauungsplan

Bebauungsplan

„Kurzeggerweg – Hubert-Hoffmann-Ring - Marlandgründe“

2., 3., 4. Änderung

XI.Bez., KG Graz Stadt - Fölling

zur Fassung:

GZ.: A14-051243/2017/0030

„Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“

5. Änderung

XI.Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 7. Juli 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 11.01.5 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“, 5. Änderung 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

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3 ERSCHLIESSUNG

Straßenfluchtlinien und Straßengrundgrenzen sind im Planwerk rot dargestellt. Zufahrtswege und Fußwege sind Privatwege.

§ 4 BAUPLÄTZE

(1) entfällt

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

- (2) Auf dem Bauplatz, Grundstück 282/2, Gesamtfläche ca. 1.990 m², sind Zu- und Umbauten zulässig.
(11.01.2 BPL 2. Änderung)

§ 5 BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die geschlossene, gekuppelte und offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6 BEBAUUNGSDICHTE

Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling ist die Bebauungsdichte mit maximal 0,66 festgelegt.

§ 7 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird mit maximal 0,4 festgelegt.

§ 8 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind Baugrenzlinien (rote -.-.- Linien) für Hauptgebäude sowie unterschiedliche Höhenzonen (rote ---- Linie) festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien dürfen durch Bauwerke nicht überschritten werden.
Ausgenommen davon:
- Bauteile gemäß § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995;
 - gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude, Trafogebäude, Müllsammelstellen u.dgl.;
 - Einfriedungen und Kellerlichtschächte;
 - Dachvorsprünge bis max. 1,0 m Auskragung;
 - Vordächer und Balkone samt Stützkonstruktionen bis max. 2,5 m Auskragung;
 - Lärmschutz-, Garten- und Hoftrennwände.
 - Schwimmbäder und Rampenkonstruktionen.

§ 9 VERWENDUNGSZWECK

Als Verwendungszweck sind alle im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Nutzungen zulässig.

§ 10 DÄCHER

- (1) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (2) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (3) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 11 GEBÄUDEHÖHEN, HÖHENGLIEDERUNGEN

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 7,50 m

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *W*

3 G

max. 11,00

Zusätzlich sind im Planwerk mögliche Penthouse-Geschosse eingetragen.

Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling sind im Planwerk die maximalen Gebäudehöhen eingetragen.

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig
- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Gebäudehöhe von maximal 3,00m zulässig.
- (4) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände.
Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling beziehen sich die festgelegten Gebäudehöhen auf folgenden Höhenbezugspunkt: +444,40 ü. Adria.

§ 12 PKW – ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 45-55 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze können gemäß §89 (5) Steiermärkisches Baugesetz auch in der Park & Ride Anlage Fölling nachgewiesen werden.
- (5) Je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege u. dgl.) zu überdecken.
Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Es sind über den mit FD gekennzeichneten PKW-Abstellplätzen jeweils Flugdach- bzw. Pergolakonstruktionen zu errichten.
- (9) Freie Abstellplätze sind im Bereich der im Planwerk eingetragenen Abstellflächen entlang der Zufahrtswege vorzusehen.

§ 13 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen 1,80m zulässig.

§ 14 FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG

- (1) Der Versiegelungsgrad wird mit 0,3 begrenzt. Für das Grundstück Nr. 281 ist der Versiegelungsgrad mit maximal 0,4 festgelegt.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (6) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

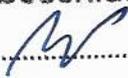
zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (9) Geländeänderungen sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Ausgenommen davon sind auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling, geringfügig, ausgleichende Abweichungen im Anschluss an die westlichen bzw. südwestlichen Nachbarliegenschaften.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0m nicht überschreiten.
- (11) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (12) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§15 GEWÄSSERFREIHALTESTREIFEN, GERINNE

- (1) Im Planwerk sind Gewässerfreihaltestreifen eingetragen.
- (2) Die Gewässerfreihaltestreifen sind von jeder über- und unterirdischen Bebauung frei zu halten, ausgenommen Maßnahmen zu Erschließungszwecken.

§ 16 INKRAFTTRETEN

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: 

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 20. September 2018 beschlossenen 11.01.4 Bebauungsplanes „Kurzeggerweg – Hubert Hoffmann-Ring – Marlandgründe“ 4. Änderung, GZ.: A14-051243/2017/0014, bleiben aufrecht.
- (2) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 21. Juli 2022 in Kraft.
- (3) 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

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



GZ.: A14 – 051243/2017/0030

11.01.5 Bebauungsplan
„Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“

Bearbeiter: DIⁿ Elisabeth Mahr

5. Änderung

XI. Bez., KG Graz Stadt - Fölling

Graz, 07.07.2022

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 281, KG Stadt Graz - Fölling haben um Änderung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet das von der Änderung betroffen ist, weist gesamt eine Größe von 5.598 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben Mariatroster Straße 354, Planum, September 2020
- Hydrologisches Gutachten, Hydroconsult GmbH, Jänner 2021
- Vorentwurfskonzept Mariatroster Straße, KFR Architekten ZT GesmbH

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

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.06.2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.01.5 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

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

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

2

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Juni 2021.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 1. Juli 2021 bis zum 23. September 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat in Form eines Livestream am 14. September 2021 stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 1 Stellungnahme, 7 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 10.06.1 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.01.5 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Straßenfluchtlinie entlang der Mariatroster Straße nach Rücksprache mit der Verkehrsplanung des Landes Steiermark und der Verkehrsplanung der Stadt Graz verändert. Aufgrund der Geh- und Radwege Offensive wurde statt eines gemischten Geh- und Radweg ein getrennter Geh- und Radweg eingefordert. Kleinere Adaptierungen waren auch im Bereich der Bushaltestelle notwendig.

VERORDNUNG:

Aufgrund der planlichen Veränderung der Straßenfluchtlinie hat sich die Größe des Nettobauplatzes verkleinert und somit auch die maximale Bebauungsdichte angepasst.

§6 BEBAUUNGSDICHTE

Für das Grundstück. Nr. 281, KG Graz Stadt – Fölling ist die Bebauungsdichte mit maximal 0,66 festgelegt.

Im Entwurf war die Bebauungsdichte mit 0,63 bezogen auf den Nettobauplatz festgelegt. Auf den Bruttobauplatz wird die Bebauungsdichte von 0,6 weiterhin eingehalten.

Zusätzlich wurden in der Verordnung kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Im Erläuterungsbericht wurden erklärenden Ergänzungen, Beschreibungen und Klarstellungen eingefügt.

Der Eigentümer war in dem Prozess der neuen Straßenfluchtlinie-Findung eingebunden.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *W*

4

1.0 Räumliches Leitbild:

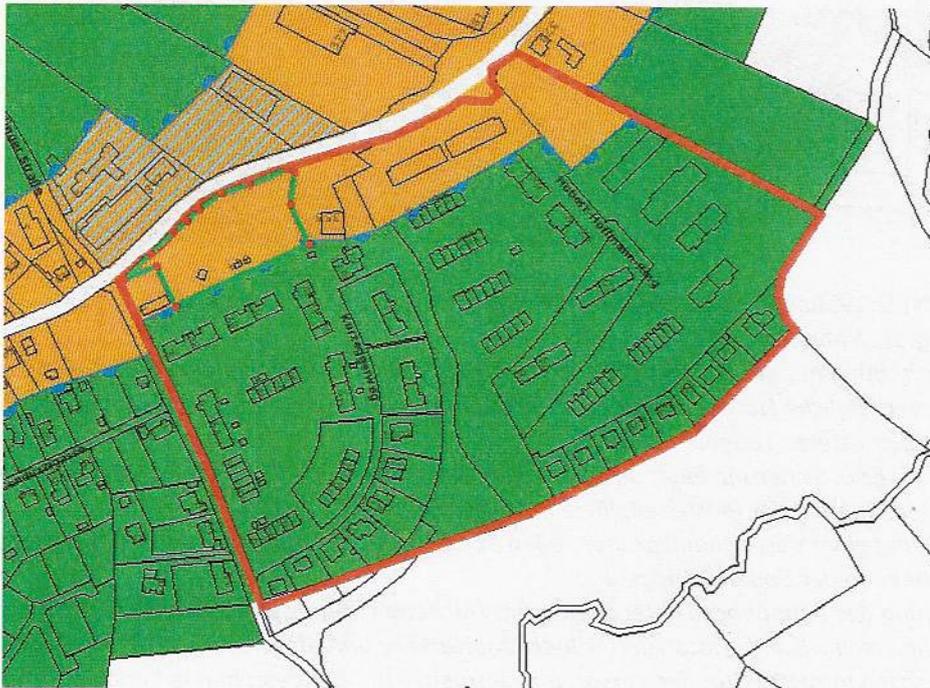
Gst Nr. 281

Bereichstyp §4 Abs. 6 „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
- *Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung PKW – Stellplätze in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten, etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen*



Auszug aus dem
Bereichstypenplan
des 1.0 Räumlichen
Leitbildes Entwurf

Die rote
Umrandung
bezeichnet den
Gültigkeitsbereich
des rechtskräftigen
Bebauungsplanes,
die grüne
Umrandung den
Bereich der
Änderung.

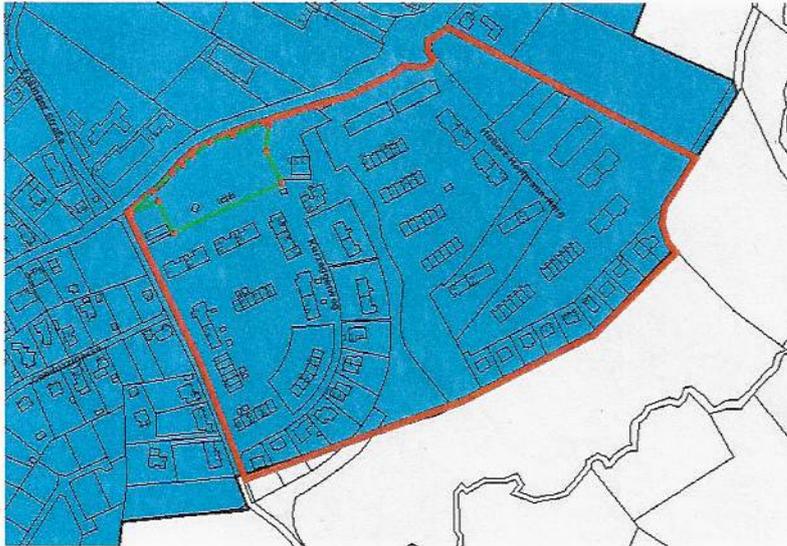
Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 17: Mariatroster Tal

Gst Nr. 281

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. BauGesetz hineinragen*

Der Schriftführer: *W*



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild-
Entwurf

Die rote Umrandung
bezeichnet den
Gültigkeitsbereich des
rechtskräftigen
Bebauungsplanes, die
grüne Umrandung den
Bereich der Änderung.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt die Liegenschaft 282/35, KG Stadt Graz – Fölling im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(2) *Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.*

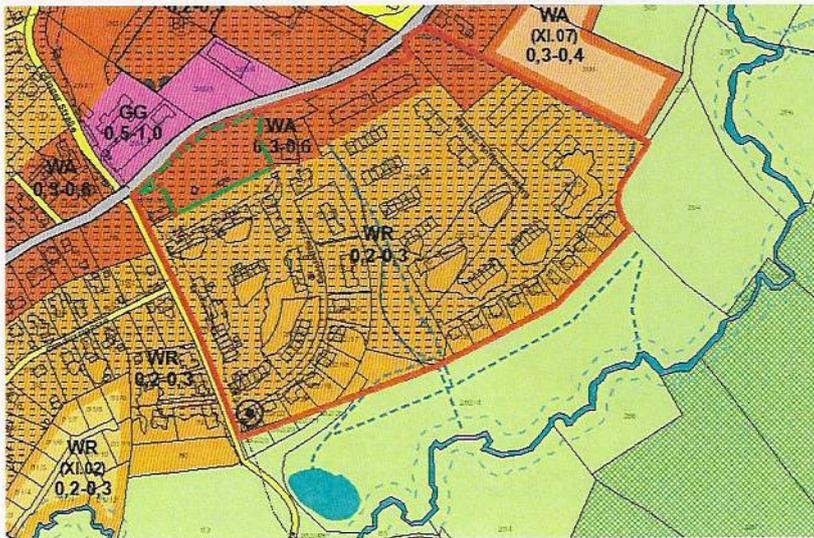
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

6



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet den Gültigkeitsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die grüne Umrandung den Bereich der Änderung.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Teilbereichen geändert.
- Beschränkungenzonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



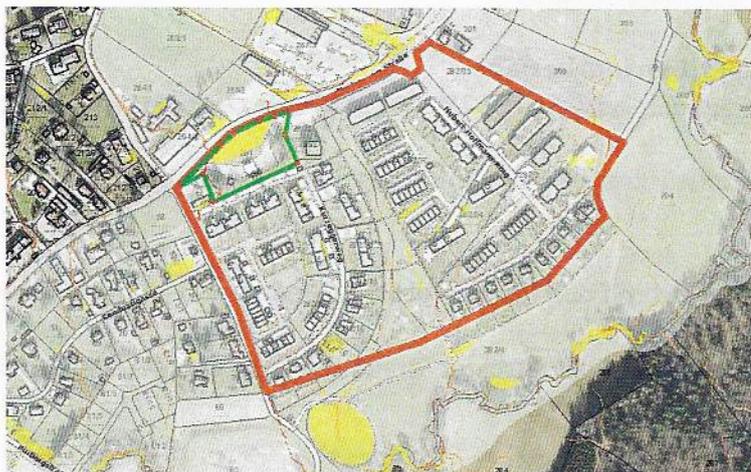
Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)

30 - 35
35 - 39
39 - 44
44 - 49
49 - 54
54 - 59
59 - 64
64 - 69
69 - 74
74 - 79
79 - 80

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

Fließpfadkarte der Stadt Graz



Auszug aus den
GeoDaten Graz-
Fließpfadkarte.

Die rote
Umrandung
bezeichnet den
Gültigkeitsbereich
des rechtskräftigen
Bebauungsplanes,
die grüne
Umrandung den
Bereich der
Änderung.

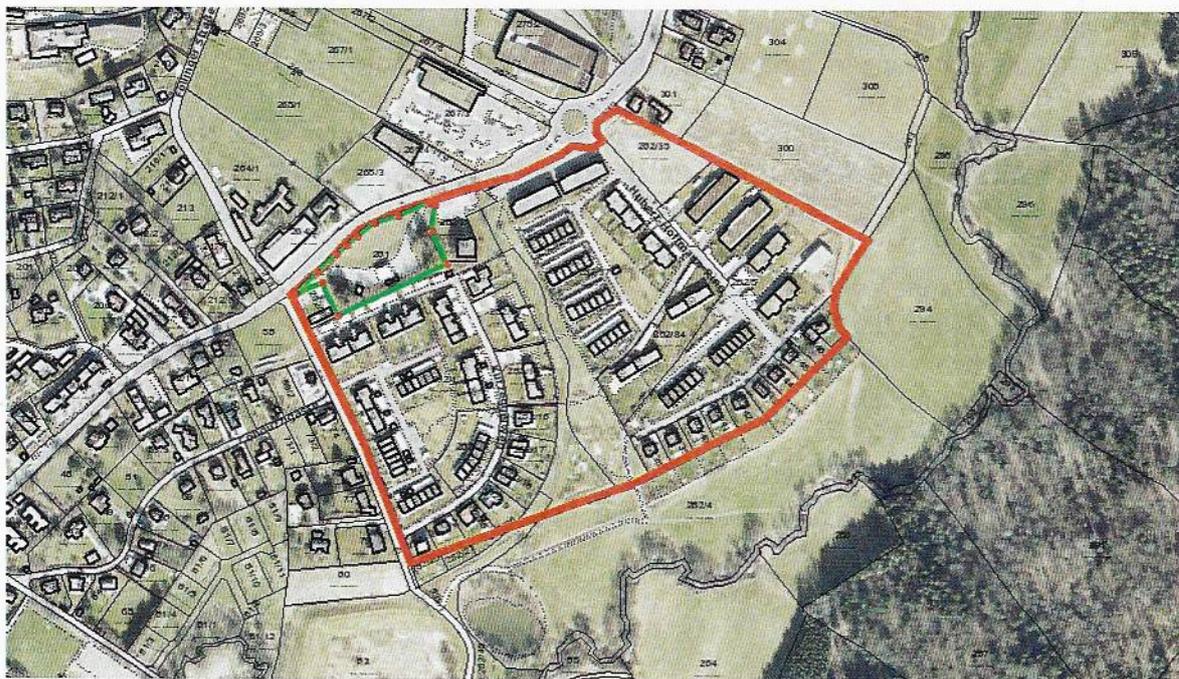
Die Fließpfade queren das gesamte Planungsgebiet.

Im Vorfeld dieser Bebauungsplan-Änderung gab es eine Beurteilung der Hangwässer durch das Büro Hydroconsult.

Die Hangwasserabflusssituation wurde für 30- und 100- jährliche Niederschlagsereignisse berechnet. Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Wasserspiegelanstiege auf Fremdgrundstücken zu erwarten sind.

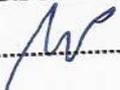
- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km vom Ortszentrum Maria Trost entfernt, zwischen Mariatroster Straße (B 72 Weizer - Bundesstraße und Mariatroster Bach).



Luftbild 1 (2019): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote bzw. grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

8

Nördlich der Mariatroster Straße befindet sich die Park & Ride Anlage Fölling, sowie ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Die ehemalige Tankstelle auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling ist bereits abgebrochen worden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Bestandsbäume vorhanden.

- **Infrastruktur**

Das Stadtteilzentrum Mariatrost mit den für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen liegt in etwa 1 km Entfernung.

In unmittelbarer Nähe, Westlich der Mariatroster Straße befinden sich ein Lebensmittel und ein Drogeriefachmarkt.

- **Erschließung/Verkehr**

An der Erschließung gibt es keine Änderung.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt weiterhin über die Mariatroster Straße.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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>

Der Schriftführer:

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG
(siehe dazu §§ 3-11 und 13 der VO)

Zu §4 Bauplätze

Der Absatz (1) ist entfallen, weil durch die gegenständliche Änderung die Liegenschaft 281 (ehemaligen Tankstelle) neue Festlegungen bekommt. Ein Zu- und Umbau im Rahmen der Bestandsnutzung ist obsolet, da die Tankstelle bereits abgebrochen worden ist.

Zu § 5 Bebauungsweise

Die Bebauungsweisen sind unverändert geblieben.

Zu § 6 Bebauungsdichte

Aufgrund der Abtretungsflächen und der neu festgelegten Straßenfluchtlinien für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz-Fölling, wurden die Bebauungsdichten neu festgelegt. Die Bebauungsdichte wird in Bezug auf die Nettobauplatzfläche angepasst, entspricht aber der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsplandichte von 0,6 bezogen auf den Bruttobauplatz.

FLÄCHENAUFSTELLUNG								
11.01.5 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“								
GZ.: A14 - 051243/2017								
Datum Bearbeitung: 07.06.2022								
	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,6	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL- Gültigkeitsbereich	Nettobauplatz	Bebauungs- dichte, maximal/N ettobaupla- tz	BGF bezogen auf NETTO- Bauplatz
AUFLAGE	281	5.598,00	5.598,00	3.359,00	447,00	5.151,00	0,66	3.399,00

Zu §7 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird nicht geändert.

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und bauliche Anlagen wie überdachte Abstellflächen und Carports herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 8 Baugrenzen

Im Planwerk wurden im gelb umrandeten Bereich geändert. Die Baugrenzen des restliche Planungsgebiet bleiben unverändert.

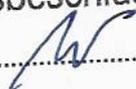
Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt.

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

Zu § 9 Verwendungszweck

Die Festlegungen dieses Paragraphen sind unverändert geblieben.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

10

Um Widersprüche zum übergeordneten Planungsinstrument dem Flächenwidmungsplan zu vermeiden, sind alle Nutzungen, die im Flächenwidmungsplan festgelegt wurden, zulässig.

Zu § 10 und §11 Dächer, Gebäudehöhen, Höhengliederung

Im Planwerk wurden im gelb umrandeten Bereich die Höhenentwicklung geändert. Es gibt zwei verschiedene Gebäudehöhen, der südliche Teil des möglichen Baufeldes ist mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00 m festgelegt. Ein L-förmiger Teil des möglichen Baufeldes darf 13,50 m hoch errichtet werden.

Im restlichen Planungsgebiet wurde nichts geändert. Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (2G, 3G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Ein um 2,00 m zurückgesetztes Penthouse-Geschoss ist zulässig.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände.

Auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling, wurden, aufgrund der vorherigen Tankstellennutzung, das Gelände dermaßen verändert, dass die Festlegungen eines Höhenbezugspunktes notwendig erscheint.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 10(3) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 13 Einfriedungen

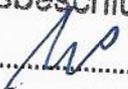
Die Inhalte der Festlegungen bleiben unverändert.

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen 1,80m zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE (siehe dazu § 12 der VO)

Zufahrt

Aufgrund einer neuen Vereinbarung mit dem Land Steiermark wird die Zufahrt für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz - Fölling neu festgelegt. Zuvor gab es eine Zu- und eine Abfahrt, im Westen und Osten der Liegenschaft. Nun erfolgt eine gebündelte Zu- und Abfahrt zentral von der Mariatroster Straße.

Der Schriftführer: 

Im Bereich der früheren Zu- bzw. Abfahrten wurden Grünflächen und Baumpflanzungen eingetragen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §12 (1-4))

Der PKW-Stellplatzschlüssel wird nicht verändert.

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 44 - 55 m² Wohnnutzfläche) überwiegend in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) unterzubringen. Die Pkw - Abstellplätze können gemäß §89 (5) Steiermärkisches Baugesetz auch in der Park & Ride Anlage Fölling nachgewiesen werden.

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zu § 12 (5-6) Fahrradabstellplätze

Der Anzahl der Fahrradabstellplätze werden nicht verändert.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 30 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 14 der VO)

Zu § 14 (1) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad ist ursprünglich mit 0,3 festgelegt worden, aufgrund der angedachten Gewerblichen Nutzung der Liegenschaft im Erdgeschoss mit einem Lebensmittelmarkt und die damit verbundenen notwendigen Parkplätze wurde der Versiegelungsgrad für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling mit maximal 0,4 festgelegt.

Zur § 14 (2-8) Baupflanzungen

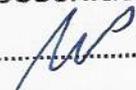
Für die Liegenschaft 281, KG Stadt Graz- Fölling, wurden im Bebauungsplan mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) eingetragen und als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

12

Der Schriftführer: 

Zu § 14 (9) Geländeänderungen

Geländeänderungen sind bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Ausgenommen davon sind in auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling, geringfügig, ausgleichende Abweichungen im Anschluss an die westlichen bzw. südwestlichen Nachbarliegenschaften.

Auf der Liegenschaft 281, KG Stadt Graz – Fölling, wurden aufgrund der vorherigen Tankstellennutzung, das Gelände dermaßen verändert (Ausbildung eines Plateaus), dass in den Randbereich, im Anschluss an die westlichen und Südwestlichen Nachbarliegenschaften größere Abgrabungen als 1,5 m notwendig sind.

Zu § 14 (13) Außenanlageplan

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

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1, 2 u. 16 der VO)

- Der 11.01.5 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“, 5. Änderung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-06-27T19:28:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**
Der Beirifführer: *AB*

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



A 8/4 – 127413/2022

Bebauungsplan 11.01.5 „Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe“

Gst Nr. 281, KG 63111 Graz Stadt - Fölling

Übereignung einer insgesamt ca. 447m² großen Teilfläche
zur Errichtung von Verkehrsflächen für das Öffentliche Gut
der Stadt Graz

PRÄAMBEL

Herr **Werner Gruber**, geb. am 11.01.1973 ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 132, KG 63111 Graz Stadt-Fölling, bestehend aus dem Grundstück mit der Gst. Nr. 281, mit einem unverbürgtem Gesamtflächenausmaß von 5.598 m². Seitens des Liegenschaftseigentümers wurde vertraglich zu Gunsten der **GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. (FN 59120 t)** ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes für die Zeit bis zum 31.12.2118 bestellt. Der Eigentümer hat um die Änderung des Bebauungsplanes ersucht. Seitens der Stadtplanung unter Einbindung der anderen betroffenen Abteilungen der Stadt Graz wurde ein Bebauungsplan auf Basis der Bebauungsplanstudie ausgearbeitet. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „WA mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6“ ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet welches hier von der Änderung betroffen ist, weist gesamt eine Größe von ca. 5.598 m² auf. Für den Ausbau eines Straßenquerschnitts für Fußgänger und Radfahrer, ist es notwendig entlang der Mariatroster Straße Grundstücksflächen der gegenständlichen Liegenschaft zu sichern. Der Grundeigentümer übereignet hierfür unentgeltlich Grundstücksflächen im Ausmaß von insgesamt rund 447 m² in das Öffentliche Gut der Stadt Graz. Darüber hinaus muss die Baurechtsberechtigte den Geh- und Radweg samt Beleuchtung und die hierfür notwendige Entwässerung, in Abstimmung mit der Stadt Graz herstellen.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, 8010 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer:

Herrn Werner Gruber geb. am 11.01.1973, wohnhaft Mariatroster Straße 397,
in 8044 Graz

unter Beitritt

der Bauberechtigten, **GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für
Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. (FN 59120 t)**, mit der Geschäftsanschrift
Plüddemanngasse 107, 8042 Graz,

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während der Eigentümer, sowie die Bauberechtigte nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annehmen. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 11.01.5 Bebauungsplanes „**Mariatroster Straße 354 - Marlandgründe**“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderliche Grundstücksfläche ist in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes A 14_051243/2017 vom Juni 2022 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

Der Grundbuchsstand stellt sich mit **15.06.2022** wie folgt dar.

KATASTRALGEMEINDE 63111 Graz Stadt-Fölling **EINLAGEZAHL 132**
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

Letzte TZ 22096/2020
STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 748
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
281 G GST-Fläche (* 5598) Änderung in Vorbereitung
Bauf.(10) 63
Gärten(10) 4047
Sonst(50) 1488 Mariatroster Straße 354

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
1 a 4278/1934 12301/1973 12884/2002 22932/2002 Grunddienstbarkeit Geh- und
Fahrrecht in EZ 495
d gelöscht
7 a 22932/2002 12269/2006 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an
Gst 282/1 282/4 für Gst 281
11 a gelöscht

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Werner Gruber

GEB: 1973-01-11 ADR: Mariatroster Str. 397, Graz 8044

h 1826/2002 IM RANG 754/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-30 Eigentumsrecht

i gelöscht

***** C *****

1 a 5771/1913 13375/1934 14186/1934 13834/1971

DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht über Gst 281 zugunsten EZ

114

b 11521/1935 EZ 217 weiteres herrschendes Gut

6 a 1818/2003 Pfandurkunde 2003-01-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 60.000,--

für Raiffeisenbank Graz-Mariatrost

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 22096/2020 VORRANG von LNR 11 vor 6

7 a 11630/2007 Pfandurkunde 2007-07-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 40.000,--

für Raiffeisenbank Graz-Mariatrost

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 22096/2020 VORRANG von LNR 11 vor 7

8 a 4925/2011 Pfandurkunde 2011-03-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 75.000,--

für Raiffeisenbank Graz-Mariatrost eGen (FN 56617 k)

b 22096/2020 VORRANG von LNR 11 vor 8

9 a 851/2012 Pfandurkunde 2012-01-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 70.000,--

für Raiffeisenbank Graz-Mariatrost eGen (FN 56617 k)

b 22096/2020 VORRANG von LNR 11 vor 9

10 a 18856/2018 Pfandurkunde 2018-11-06

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank Graz-Mariatrost eGen (FN 56617k)

b 18856/2018 Kautionsband

c 22096/2020 VORRANG von LNR 11 vor 10

11 a 22096/2020

BAURECHT bis 2118-12-31, BAURECHTSEINLAGE EZ 748

b 22096/2020 VORRANG von LNR 11 vor 6 7 8 9 10

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,77 *****

KATASTRALGEMEINDE 63111 Graz Stadt-Fölling
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 748

Letzte TZ 22096/2020

BAURECHTSEINLAGE

***** A1 *****

BAURECHT FÜR DIE ZEIT BIS 2118-12-31 an der EZ 132, GST 281

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und
Siedlungswesen m.b.H. (FN 59120t)

ADR: Plüddemanngasse 107, Graz 8042

a 22096/2020 Baurechtsvertrag 2019-07-15, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
vom 15.07.2019 2019-08-30 Baurecht

***** C *****

1 a 22096/2020

REALLAST Baurechtszins

gem Pkt 3.2 Baurechtsvertrag 2019-07-15 für

Werner Gruber geb 1973-01-11

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 1,77 *****

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: *MP*

Herr Werner Gruber übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das Öffentliche Gut eine ca. 447 m² große Grundstücksteilfläche des Gdst. Nr. 281, EZ 132, KG 63111 Graz Stadt-Fölling, mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die Herr Werner Gruber diese bisher besessen und benützt hat, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

4) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Herr Werner Gruber sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen - insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

Herr Werner Gruber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständlichen Grundübereignungen betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

5) Allgemeine Bestimmungen

- a) Festgestellt wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.
- b) Festgehalten wird, dass die Grundübereignung unentgeltlich erfolgt.
- c) Herr Werner Gruber verpflichtet sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.
- d) Die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. (FN 59120 t) verpflichtet sich, die Stadt Graz, insbesondere die A 8/4 - Abteilung für Immobilien und das A 14 Stadtplanungsamt rechtzeitig über den Baubeginn zu informieren.

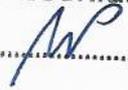
6) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 3 a.) mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern nichts Anderes vereinbart wird, nach Baufertigstellung, längstens mit Benützungsbewilligung bzw. Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert zwischen den Parteien akkordiert. Die Stadt Graz kann daher den Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarktung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben, betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, zu Lasten der Bauberechtigten, ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

7) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. Herr Werner Gruber und die Bauberechtigte verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten, zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) Herr Werner Gruber verpflichtet sich, die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat, von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.

- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragsteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragsteuer, gehen zu Lasten des Grundeigentümers. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von dem Grundeigentümer vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der unter Punkt 3 angeführte Vertragsgegenstand gemäß § 30 Abs. 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen und steuerrechtlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen, an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.

**Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses**

Der Schriftführer: *W*

- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. Herr Werner Gruber sowie die Bauberechtigte, GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. (FN 59120 t), erhalten eine Kopie.

Graz, am

Graz, am

.....
Für die Stadt Graz
Für die Abteilung für Immobilien

.....
Werner Gruber, geb. am 11.01.1973

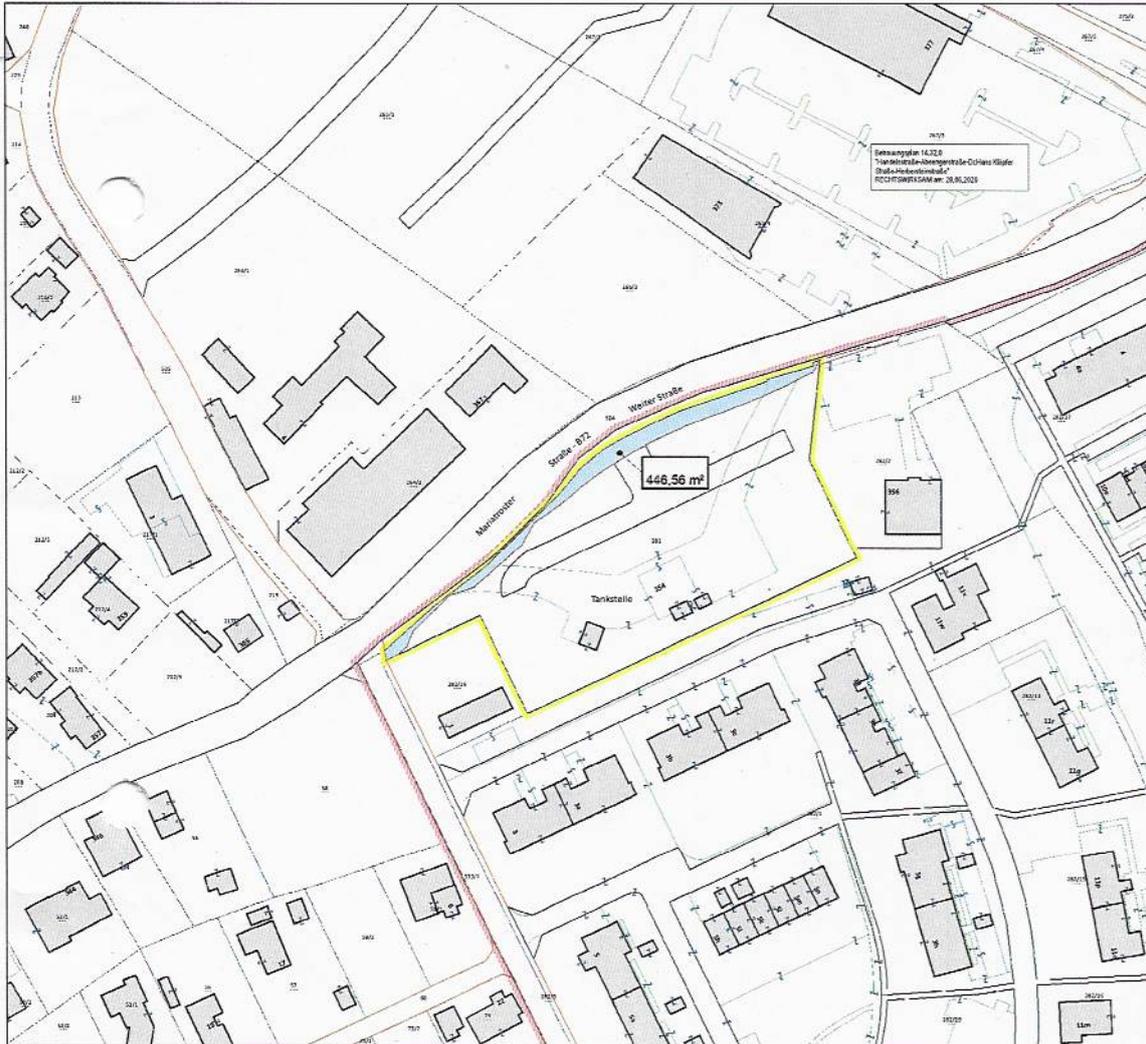
Graz, am 06.07.2022

GWS Gemeinnützige
Alpenländische
Gesellschaft für Wohnungsbau
und Siedlungswesen m. b. H.
8042 Graz, Plüddemangasse 107

.....
Für die **GWS Gemeinnützige
Alpenländische Gesellschaft für
Wohnungsbau und Siedlungswesen
m.b.H. (FN 59120 t)**

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



11.01.5 BEBAUUNGSPLAN

"MARIATROSTER STRASSE 354 - MARLANDGRÜNDE"
A14_051343/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches des 11.01.5 BBP
Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches der 5. Änderung

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
-----	Grenze zwischen unterschiedlichen Baukategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

-----	Baugrenznlinie	
OH max. 13,30m	max. Gebäudehöhe	Bebauung
-----	Gomms/Gewässerstreifen bis zum Marialtrosterbach	
-----	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(V)	Verkehrsstärke	
(L)	Landesstraße	
Freefläche	Freifläche	Freiflächen
Green	Neue Laubbaumplanung, mittlere/hohe (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

3a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
3b	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

Baum- bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsbereiches
Baum- bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsbereiches

STÄDTERBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsbereiches ca. 1.528 m²

Maßstab: 1:1.000

11.01.5 BEBAUUNGSPLAN

"MARIATROSTER STRASSE 354 - MARLANDGRÜNDE"
A14_051343/2017

Datum: Mai 2022 (Juni 2022)
Inhabilität Beurteilung: Dr. Elisabeth Mader
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander Kerschmair
Digitale Bearbeitung: D. Bernhard Inninger

ANLAGE VON: BIS:
BESCHLUSS DES GEMEINDERATS VOM:
HEFTNUMMER: 40

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt