

GZ.: A14 – 044529/2018/0050

Bearbeiterin:  
DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

### **11.11.0 Bebauungsplan**

Graz, 03.07.2025

„Mariatroster Straße 391“

XI.Bez., KG 63111 Stadt Graz - Fölling

GZ:

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Auf dem Grundstück Nr. 275/1, KG Stadt Graz – Fölling sollen Wohnbauten errichtet werden. Für diese Liegenschaft und die Nachbarliegenschaft 278 wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Seitens der Stadtplanung wurde daher auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ein Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 8.379 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet XI.04 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz, GZ: A10/8 – 130410/2021 /0003
- Verkehrskonzept Verkehr+, (Januar 2023)
- Stellungnahme des Referates Frei- und Grünraumplanung inkl. Stellungnahme Grünraum und Gewässer der Stadt Graz, GZ A 10/5- 210233/2022
- Schalltechnisches Gutachten (Pilz und Partner ZT-GmbH), 21.01.2023
- Wettbewerbsergebnis des Realisierungswettbewerbs nach dem Grazer Modell – Siegerprojekt: Architekturbüro Schwarz.Platzer Architekten ZT-GmbH und Landschaftsplaner Martin König Landscape Architekt CMLI

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

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Das Projekt situiert neben dem Gruberwirt vier neue Baukörper als Gesamtanlage am Grundstück 275/1, zudem zwei Baukörper am Grundstück 278. Die leicht ansteigende Topografie wird mit der Höhenlage der Baukörper gut aufgenommen.

Am Grundstück 275/1 wird der Gruberwirt auf der Westseite mit einem 2-geschossigen Zubau erweitert. Ein länglicher Baukörper wird abgerückt zur Straße platziert und beinhaltet gemäß dem Wettbewerbsentwurf ein erdgeschossiges Café. Gemeinsam mit den drei Neubauten sind diese um einen zentralen grünen Hof angeordnet.

Die Situierung der Zufahrt war von der Verkehrsplanung des Landes Steiermark in Abstimmung mit der städtischen Verkehrsplanung im Vorfeld abgestimmt worden.

Durch die Lage der Zufahrt wird auch die bestehende Servitutzufahrt für die landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Planungsgebietes gesichert.

Nördlich der Zufahrt sind auf dem Grundstück 278 zwei weitere Baukörper vorgesehen.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15. Jänner 2025 über die beabsichtigte Auflage des 11.11.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Jänner 2025.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 30. Jänner 2025 bis zum 10. April 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 25. Februar 2025, in der Pfarre Graz – Mariatrost, Pfarrsaal, Kirchplatz 8, 8044 Graz, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30. Jänner 2025 bis 10. April 2025 langten 42 Einwendungen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.11.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

Die Änderungen wurden rot markiert:

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

- (1) offene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (3) Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.
- (4) Im Falle einer Wohnnutzung hat entlang der Mariatroster Straße die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes mindestens 1,0 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.
- (5) **Im Erdgeschoss ist gemäß Eintragung im Plan eine Wohnnutzung unzulässig.**

#### § 3 BAUFELDERBRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) **Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Baufelder festgelegt:**

Baufelder	Grundstücke	Fläche

Baufeld 1	Teil des Gst. Nr. 275/1 KG Stadt Graz - Fölling	ca. 3.229 m <sup>2</sup>
Baufeld 2	Teil des Gst. Nr. 275/1 KG Stadt Graz - Fölling	ca. 2.509 m <sup>2</sup>
Baufeld 3	Gst. Nr. 278; KG Stadt Graz - Fölling	ca. 1.721 m <sup>2</sup>

- (2) Die maximale Bruttogeschossfläche wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Baufeld	Bruttogeschossfläche
Baufeld 1	max. 2.343 m <sup>2</sup>
Baufeld 2	max. 1.592 m <sup>2</sup>
Baufeld 3	max. 1.093 m <sup>2</sup>

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (4) Es sind **ausschließlich** Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 41 Grad zulässig, ebenso Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 Grad zulässig.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.  
 (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.  
 (3) Der Grünflächenfaktor wird wie folgt festgelegt:
- |           |           |
|-----------|-----------|
| Baufeld 1 | min. 0,55 |
| Baufeld 2 | min. 0,70 |
| Baufeld 3 | min. 0,60 |

~~Der Versiegelungsgrad wird mit 0,4 begrenzt.~~

- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
- |  |             |
|--|-------------|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 9,0 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. **3,5m** reduziert werden **und es müssen schmalkronige Bäume gepflanzt werden.**
- (10) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal **1,0 m** zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.  
**Ausgenommen davon sind die Nahbereiche zur Straße zum Niveauaus- bzw. angleich.**

## § 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.  
 (2) **Für das Grundstück 278 KG Graz Stadt - Fölling (Mariatroster Straße 397) sind Zubauten außerhalb der Baugrenzen im Ausmaß von max. 50 m<sup>2</sup> zum Bestandsgebäude (Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) zulässig. Für diese Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.**

## PLANWERK:

Im Planwerk wurden die drei Baufelder eingetragen.

Bei den beiden, zur Mariatroster Straße hin orientierten Häusern 1 und 2 wurde der Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss in einer Tiefe von 10 m eingetragen.

Die Tiefgaragenlinie wurde am Grundstück 275/1 adaptiert und etwas ausgeweitet und es wurden einige Bemaßungen ergänzt.

## ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 8379 m<sup>2</sup> brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

## GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Die Grundstücke liegen gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept überwiegend in der Funktion „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gem. § 14 (gelbe Fläche) abgegrenzt durch „relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen“ gem. § 9 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

### § 9 Entwicklungsgrenzen

Im Entwicklungsplan sind Entwicklungsgebiete durch absolute und relative Entwicklungsgrenzen begrenzt. Es wird zwischen siedlungspolitischen (rot dargestellt) und naturräumlich begründeten (grün dargestellt) unterschieden.

Absolute Grenzen dürfen nicht durch Baulandfestlegungen überschritten werden.

Relative Entwicklungsgrenzen können durch Baulandfestlegungen höchstens bis zur Tiefe einer ortsüblichen Einfamilienhaus-Bauplatztiefe überschritten werden.

### § 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 und Erhöhung des Grünanteils.
- (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)

## **§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG**

- (1a) *Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.*  
*Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen*
- (7c) *Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln*
  - *Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 - 85*
  - *Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen*
  - *Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.*
  - *Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen*
  - *Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen*
- (19) *Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum*
  - *Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen*
- (20) *Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet*
  - *Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.*
- (21) *Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:*
  - *Intensive Begrünung von Tiefgaragen*  
*Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.*
- (22) *Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch*
  - *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz*  
*Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.*
- (22a) *Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme*
  - *Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteiles an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20% festzulegen*

- Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse
- Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen

(23) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°  
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m<sup>2</sup>, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.

Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen.

In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.

Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig.

Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.

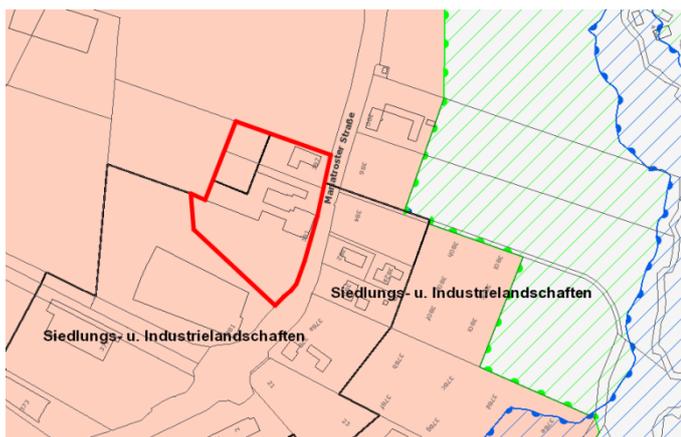
[...]

(25) Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch:

- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.
- Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ausgenommen im Bereich der Präsentations- und Lagerflächen der Automobilindustrie und dem Autohandel.
- Beschränkung des Versiegelungsgrades.

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.  
Lage innerhalb der Kernstadt.



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

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

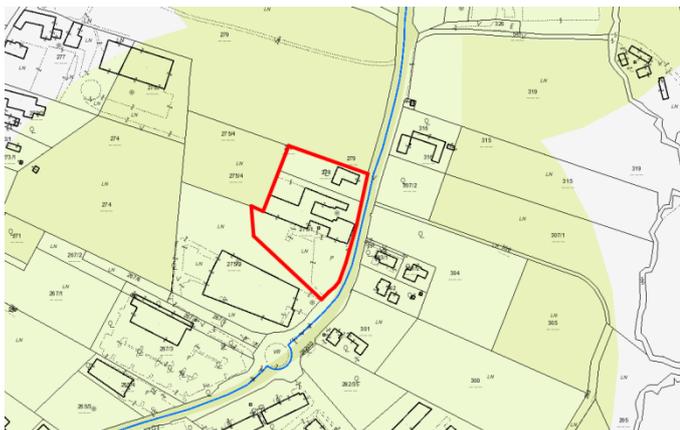
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LS 30 (nördliches und östliches Hügelland).



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

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus der Kategorisierung ÖV-Netz 2022.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Kategorie 3 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Städtische Bedienqualität“  
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln des Planungsgebietes ist als gut anzusehen.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ im Teilraum Nr. 17 „Mariatroster Tal“

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

Charakteristik:

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



### Ziele für den Bereichstyp

- Ausbildung einer attraktiven Stadteinfahrt und Stärkung der Versorgungsachse durch Funktionsdurchmischung entlang der Mariatroster Straße
- Straßenraumbegleitende und straßenraumfassende Bebauung entlang der Mariatroster Straße
- Vermeidung von gestalterischen Fremdkörpern wie Lärmschutzwänden und unverhältnismäßigen Werbeanlagen im Straßenraum
- Ausbildung von attraktiven Wohnvierteln (Wohnanlagen und verdichteter Flachbau) südlich der Mariatroster Straße im Bereich des Talbodens, im Umfeld der Pfarre Kroisbach in Form von Geschoßbau
- Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des Villenviertels
- Beibehaltung der kleinteiligen Struktur und des hohen Grünraumanteils in den Hanglagen, behutsame Weiterentwicklung durch Auffüllen der Baulücken

Gemäß § 6a Gestaltung der Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp im 1.0 RLB sind Werbeanlagen als Schriftzüge und in der Größenordnung von Kleinstformat (bis 0,5 m<sup>2</sup>) bis Kleinformat (0,5 bis 5,0 m<sup>2</sup>) sowie vertikal bis zur Parapethöhe 1. OG bzw. zu einer Höhe von max. 5,00 m (Oberkante) erlaubt.

Zudem sind Werbeeinrichtungen am Gebäude montiert bzw. mit einem Abstand zur Straße lt. Höhenprofil möglich.

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Versorgungsgebietes oder eines geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme.

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan in der Nutzung Aufschließungsgebiet XI.04 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6.

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind folgende 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)*
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**



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan erforderlich.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem.  
§ 30(7) StROG 2010  
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

*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.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.  
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen - Hochwasser.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.  
Die Umrandung markiert das  
Planungsgebiet.

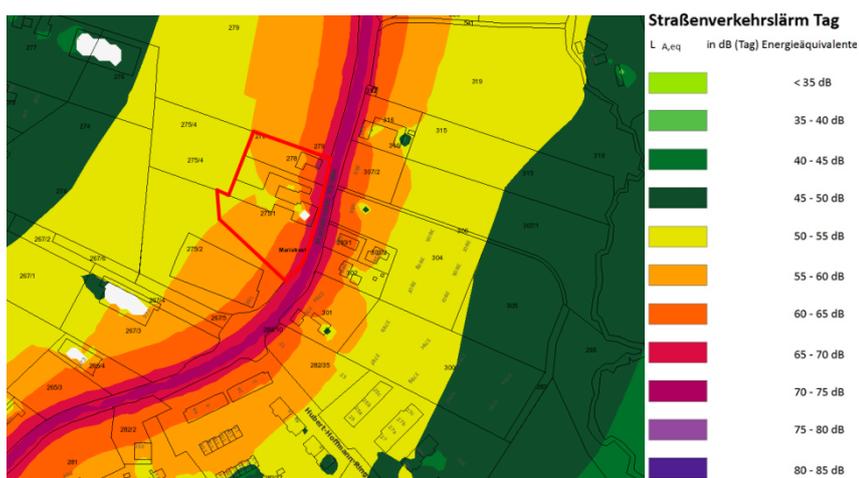
#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



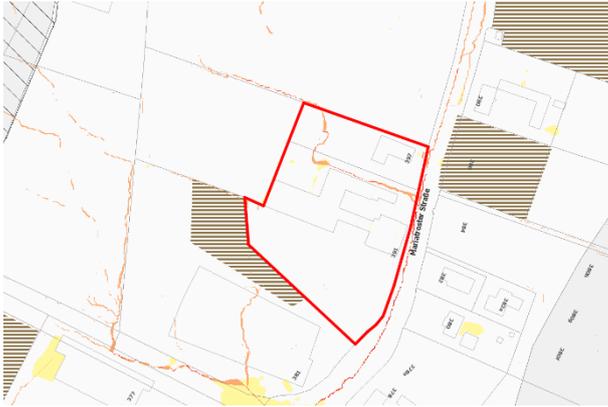
Auszug aus der Karte 2A  
zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.  
Die Umrandung markiert  
das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2C): Straßenverkehrslärm Tag



Auszug aus der Karte 2C  
zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.  
Die Umrandung markiert  
das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):  
Es erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Planungsgebiet queren.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.  
Die Umrandung bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Stadtklimaanalyse:

Klimatop Nr.: 14

Klimatopkarte: sehr kalte Seitentalabschnitte - Kaltluftproduktion, „Kältepole“

Planerische Hinweise: von Bebauung freihalten

### Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung:  
Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs.
- Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.6.2023):

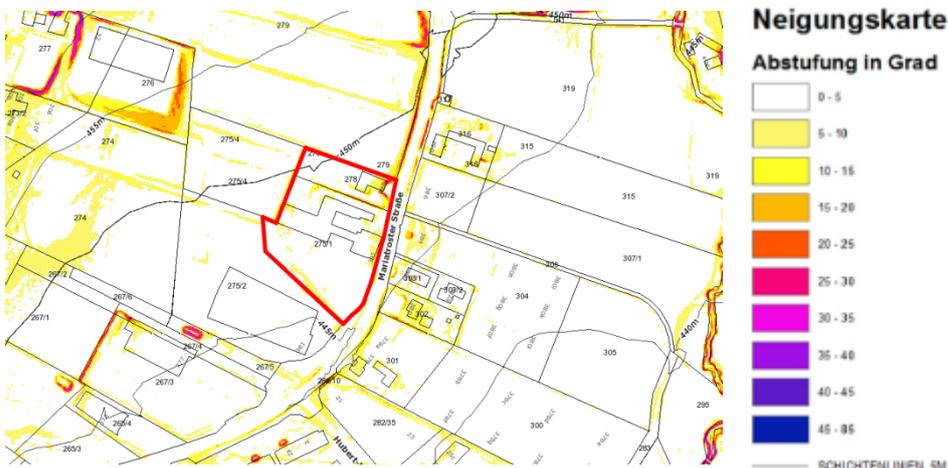
#### 6. Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: **0,6 GFF**

Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht verbauten und gewerblichen Umfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess, ihr kommt auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu.

Die Berechnung des Grünflächenfaktors ermöglicht, dass auch Bestandsbäume und neu gepflanzte Bäume sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen miteinbezogen werden können.

Im Bauverfahren ist zwingend ein GFF von 0,6 nachzuweisen. ([www.graz.at/gruenflaechenfaktor](http://www.graz.at/gruenflaechenfaktor))

- Neigungskarte:



Neigungskarte:  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.  
Die Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

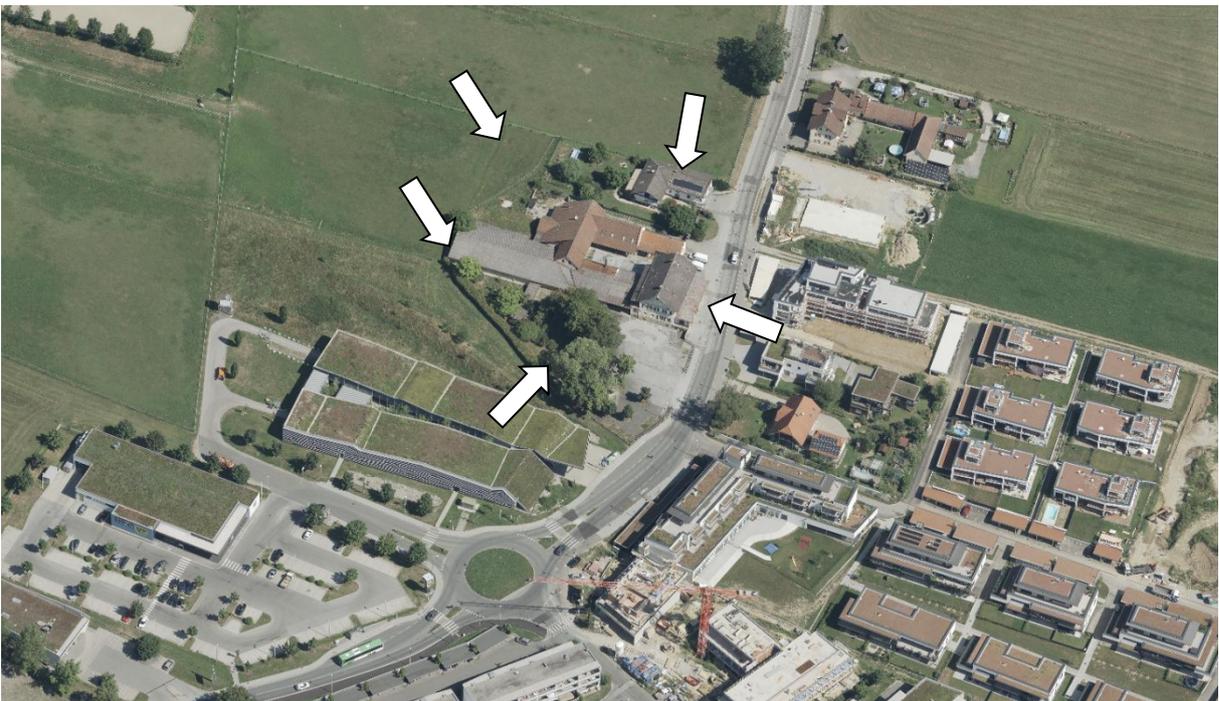
### Gebietsbeschreibung / Luftbilder

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Graz – Fölling, im Stadtbezirk Mariatrost, an der nordöstlichen Stadteinfahrt der Mariatroster Straße. Das Planungsgebiet liegt in einem heterogenen Umfeld. Im direkten Umfeld des Planungsgebietes finden sich ein Fachmarktzentrum und die Park & Ride Anlage „Fölling“ im Südwesten, mehreren Wohnanlagen im Südosten und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden.

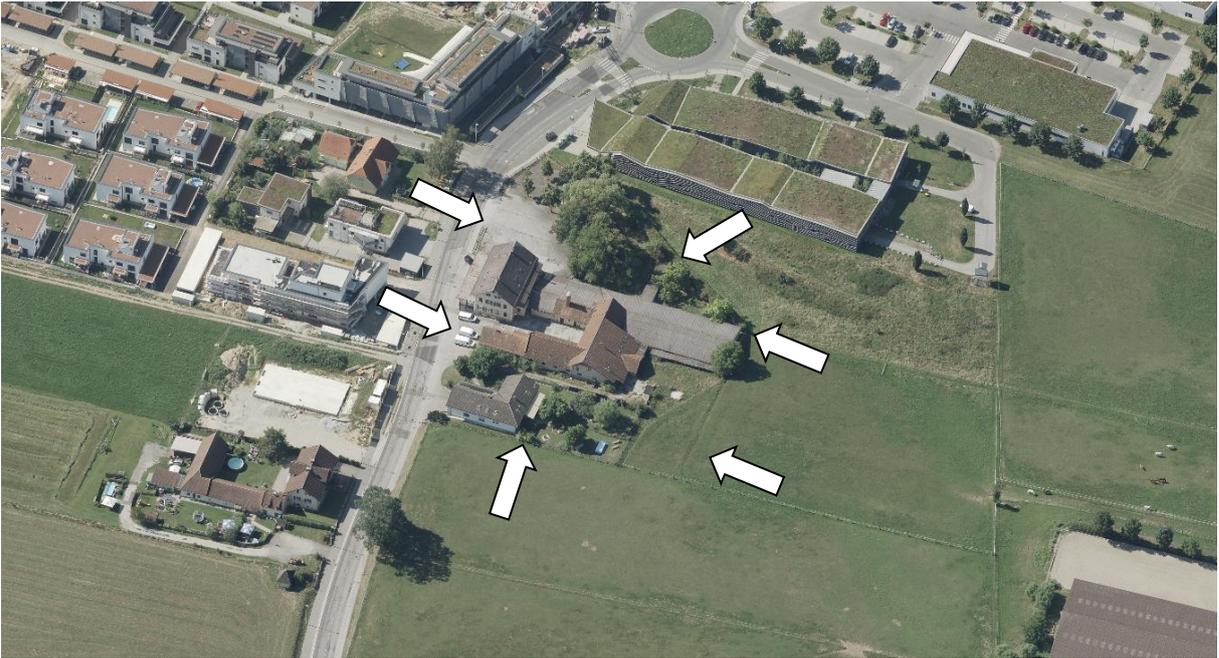


Luftbild 1 (2022): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die nordwestlich bzw. südöstlich angrenzenden Hanglagen weisen einen hohen Anteil an kleinteilig strukturierter Bebauung im Grüngürtel auf, vereinzelt finden sich auch Villenbebauungen, verdichtete Flachbauten oder kleinere Wohnanlagen. Charakteristisch sind hier die starke Durchgrünung (privates Grün) sowie die engräumige Verzahnung mit dem angrenzenden Naturraum in Form von Wiesen- und Waldflächen.



Luftbild 2 (2022): Schrägaufnahme ©Stadt Graz – Stadtvermessung/ CapturCat. Blick in nördliche Richtung (RI\_17\_1855). Die Pfeile bezeichnen den Gebietsbereich.



Luftbild 3 (2022): Schrägaufnahme ©Stadt Graz – Stadtvermessung/ CapturCat. Blick in südliche Richtung (LE\_17\_0873). Die Pfeile bezeichnen den Gebietsbereich.



Luftbild 4 (2022): Schrägaufnahme ©Stadt Graz – Stadtvermessung/ CapturCat. Blick in westliche Richtung (FW\_13\_1345). Die Pfeile bezeichnen den Gebietsbereich.

**PLANUNGSGEBIET:**Bezeichnung:

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Gst. Nr. 275/1 und 278 der KG 63111 Graz Stadt-Fölling.

Bestandsbebauung:

Das Planungsgebietsgebiet ist derzeit mit einem Einfamilienhaus im Norden und mit dem Gebäudekomplex des ehemaligen „Gruberwirtes“ bebaut.

Geplant ist eine geförderte umfassende Sanierung des alten Gasthauses. Die Fassade des Gasthauses ist zu erhalten. Der straßenseitige Zubau sowie die Kegelbahn ist aufgrund der Bausubstanz nicht erhaltenswert und diese können abgebrochen werden.

In der Planung ist zu beachten, dass die beiden Liegenschaften zu unterschiedlichen Zeitpunkten entwickelt werden können.

Topographie / Baumbestand:

Das Wettbewerbsareal ist leicht nach Südosten geneigt und weist vereinzelt Baumbestand, vor allem im westlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes, auf.

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)  
Nahversorger, Drogerien, Sportplätze und Erholungsgebiete sind in kurzläufigen Entfernungen zu erreichen.



- ① ..... Sportplatz Mariatrost
- ② ..... Nahversorger „Hofer“
- ③ ..... Nahversorger „DM“
- ④ ..... Mariatrost Teich
- ⑤ ..... Park&Ride
- ⑥ ..... Bushaltestelle
- ⑦ ..... Kinderkrippe
- ⑧ ..... Nahversorger „Spar“ im Baubewilligungsverfahren

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist an Mariatroster Straße mit den Regionalbuslinien 200, 201, 250 und X20 gegeben.

Die Haltestelle „Fölling P&R“ liegt in ca. 150 m Entfernung zum Planungsgebiet.

MIV:

Das Wettbewerbsgebiet liegt an der Landesstraße B72 Mariatroster Straße.

Das Wettbewerbsgebiet liegt außerhalb gebührenpflichtiger Kurzparkzonen.

Radverkehr - Fußgänger:

Östlich des Wettbewerbsareals, an der Mariatroster Straße, führt ein Geh- und Radweg vorbei.

- Ver- und Entsorgung  
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Mariatroster Straße.

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 sind folgende 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)*
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**

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (ausgenommen Aufschließungserfordernis Nr. 7 *Bebauungsplanpflicht*) erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung der verkehrsplanerisch und verkehrstechnisch erforderlichen Maßnahmen gebunden.

**Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.**

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5, 9, 10 der VO)

Für diese Liegenschaft und die Nachbarliegenschaft 278 wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Seitens der Stadtplanung wurde daher auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ein Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 8.379 m<sup>2</sup> auf.



Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Architekturbüro Architekturbüro Schwarz.Platzer Architekten ZT-GmbH

Das Projekt situiert neben dem Gruberwirt vier neue Baukörper als Gesamtanlage am Grundstück 275/1, zudem zwei Baukörper am Grundstück 278. Die leicht ansteigende Topografie wird mit der Höhenlage der Baukörper gut aufgenommen.

Am Grundstück 275/1 wird der Gruberwirt auf der Westseite mit einem 2-geschossigen Zubau erweitert. Ein länglicher Baukörper wird abgerückt zur Straße platziert und beinhaltet gemäß dem Wettbewerbsentwurf ein erdgeschossiges Café. Gemeinsam mit den drei Neubauten sind diese um einen zentralen grünen Hof angeordnet.

Die Situierung der Zufahrt war von der Verkehrsplanung des Landes Steiermark in Abstimmung mit der städtischen Verkehrsplanung im Vorfeld abgestimmt worden.

Durch die Lage der Zufahrt wird auch die bestehende Servitutzufahrt für die landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Planungsgebietes gesichert.

Nördlich der Zufahrt sind auf dem Grundstück 278 zwei weitere Baukörper vorgesehen.

#### Zu § 2 Bebauungsweisen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerbsergebnis erfordert die Festlegung der offenen Bebauung.

#### Zu § 2 (3) Straßenseitige Fassaden

Haus 3 ist von dieser Regelung nicht betroffen, da dieses Gebäude keine zur Straße bzw. einer Verkehrsfläche orientierte Fassade aufweist.

#### Zu §2 (5) Ausschluss von Wohnnutzung im EG

Entlang der Mariatroster Straße wurde bei den Häusern 1 und 2 in einer Tiefe von 10 m die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen zielen darauf ab, ein ansprechendes und lebendiges Erscheinungsbild im Erdgeschossbereich zu fördern. Durch gestalterische und funktionale Vorgaben soll insbesondere die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessert und eine aktive Erdgeschosszone geschaffen werden. Ergänzend dazu wurde im Planwerk für die Gebäude Haus 1 und Haus 2 festgelegt, dass im Erdgeschoss auf einer Tiefe von 10 Metern keine Wohnnutzung zulässig ist. Diese Maßnahme dient der Sicherstellung einer Nutzung mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter – etwa für Geschäfts-, Dienstleistungs- oder Gemeinschaftseinrichtungen – und unterstützt somit die angestrebte städtebauliche Qualität im Quartier.

#### Zu § 3 Baufelder, Bruttogeschossfläche, Bebauungsgrad

Um eine abschnittsweise Umsetzung des geplanten Baukonzepts sicherzustellen, wurde das Planungsgebiet in drei Baufelder unterteilt. Für jedes Baufeld wurde eine Nettofläche festgelegt. Die Abtretungsflächen entlang der Mariatroster Straße und die Verkehrsfläche als Erschließungsstraße zwischen den südlich gelegenen Baufeldern 1 und 2 und dem nördlichen Baufeld 3 wurde dabei bezogen. Die maximale mögliche Bruttogeschossfläche gemäß der Bebauungsdichteverordnung wurde aliquot festgelegt.

Die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades je Baufeld erfolgt auf Basis des Baukonzepts des erstgereihten Wettbewerbs-Projekts.

Bebauungsgrad ist mit 0,40 festgelegt.

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. Die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie, überdachte Kfz-Abstellflächen/Schutzdächer, müssen zur Berechnung herangezogen werden.

#### Zu § 4 Baugrenzen, Grenzlinien für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Zusätzlich wurden auch Grenzlinien für die Tiefgaragen und unterirdische Bauteile festgelegt. Bei der Konfiguration der Tiefgaragen ist auf eine möglichst geringe Flächenausdehnung und einen maximal möglichen Erhalt gewachsenen Bodens zu achten.

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässige Geschossanzahl (3G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist wie folgt festgelegt:

Haus 1: + 448,50 m ü.A.

Haus 2: + 447,10 m ü.A.

Haus 3: + 447,70 m ü.A.

Haus 4: + 449,00 m ü.A.

Haus 5: +448,20 m ü.A.

Haus 6: +449,80 m ü.A.

Haus 7: +448,60 m ü.A.

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 4.02 Stadtentwicklungskonzept - 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, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (6) wird die Situierung der Anlagen beschränkt, um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauungen. Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.

Straßenseitige Laubengänge entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um den sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in die Verordnung des Hellbezugswertes für Fassaden vorgegeben. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100 % = weiß, 0 % ist schwarz).

*Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad*

einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

#### Zu § 9 Sonstiges

##### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zur definierten einer Oberkante von +5,0 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistic Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m<sup>2</sup>, zulässig.

Es sind je Grundstück ein freistehender Werbepylone Bebauungsplangebiet zulässig.

Die Flächenangaben von 0,5 m<sup>2</sup> beziehen sich ausschließlich auf Schilder, Leuchtkästen, fotorealistic Abbildungen. Die Einzelbuchstaben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

##### Einfriedungen, Müll

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...), sind Einfriedungen bis 1,80 in nicht blickdichter Form zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

#### **Grundlagen für die Plandarstellung:**

*„Als Basis für die photogrammetrisch erfassten Daten wurden Luftbilder der Sommer- bzw. Vegetations-Befliegung 2022 verwendet.*

*Unter Berücksichtigung der relevanten Einflussfaktoren bei der räumlichen Orientierung der Bilddaten sowie der erreichbaren Messgenauigkeit verfügen, bei guter Messbarkeit der zu erfassenden Punkte bzw. Informationen, eine mittlere Genauigkeit von ±10cm in der Lage und ±20cm in der Höhe.*„

#### Zu § 10 bestehende Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

Für das Grundstück 278 KG Graz Stadt - Fölling (Mariatroster Straße 397) sind Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien im Ausmaß von max. 50 m<sup>2</sup> zum Bestandsgebäude (Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) zulässig. Für diese Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Für den geplanten Wettbewerb wurde vom Verkehrsplanungsbüro verkehrplus GmbH Prognose, Planung und Strategieberatung (verkehrplus) im Jahr 2023 ein Verkehrsgutachten fertiggestellt. Darüber hinaus wurde von verkehrplus eine weitergehende Planung für die Mariatroster Straße und für die Kfz-Zufahrt zum Planungsgebiet erstellt.

Über diese Zufahrt sind künftig sowohl das Grundstück 275/1 als auch das Grundstück 278 (bei Neubebauung) zu erschließen. Die Erschließung zum Grundstück 275/1 soll über diese Zufahrt von der Mariatroster Straße erfolgen.

Sollte sich das nördliche Grundstück 278 entwickeln, muss auch diese Liegenschaft von dieser einen Zufahrt erschlossen werden.

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks 275/1 befindet sich ein Servitutsweg. Dieser Servitutsweg muss in der Funktion erhalten bleiben.

### Öffentliche Verkehrsflächen

In der Planung von verkehrplus ist eine Verbreiterung des östlichen Geh- und Radweges auf 5,0 m, eine Straßenbreite von rd. 6,5 m, ein öffentlicher Grünstreifen mit einer Breite von 2,0-3,0 m, sowie ein 2,0 m breiter westlicher Gehsteig berücksichtigt. Zu berücksichtigende Baumstandorte und Baugrenzen sind der Planung zu entnehmen.

### Zu § 7 (1-5) Pkw-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie auf Grund der Notwendigkeit von, über einen Mobilitätsvertrag zur regelnden, verkehrsreduzierenden Maßnahmen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 50-75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

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.

„Die Nutzfläche ist gemäß § 2 Abs 1 Z24 StROG die gesamte Bodenfläche aller Geschäftsräumlichkeiten inklusive aller Nebenflächen wie Lager, Umkleiden usw., abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) bzw. analog dazu für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen.“

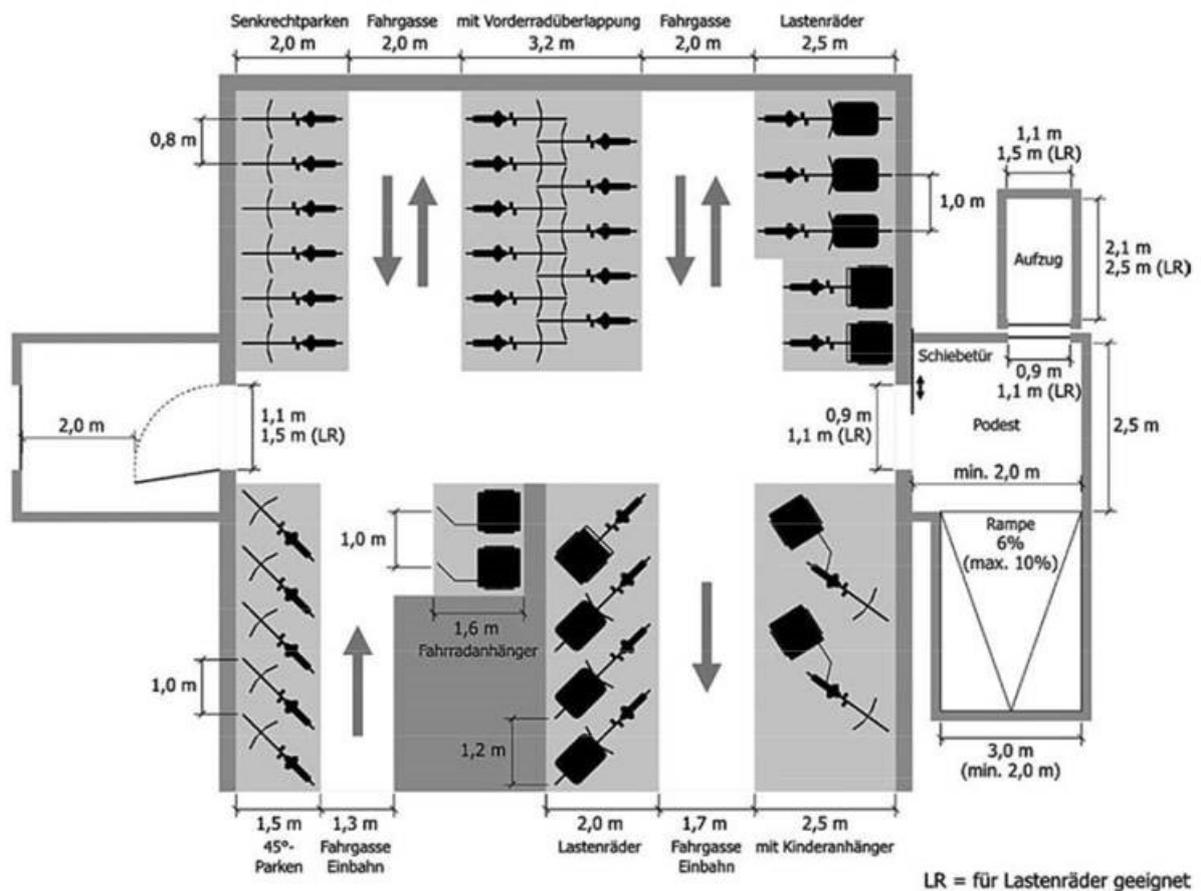
### Zu § 7 (6-8) Fahrradabstellplätze

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei einer anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte, großteils oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge, zu errichten.

Fahradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich auszuführen.

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

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



Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

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)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten

### Zur § 8 (1,2, 4-9) Baumpflanzungen

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.

Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 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. 3,5 m reduziert werden und es müssen schmalkronige Bäume gepflanzt werden.

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.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 1,00 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

#### Zu §8 (3) Grünflächenfaktor

Unter Berücksichtigung der Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors ist innerhalb des vorliegenden Bereichstyps „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ ein Grünflächenfaktor von mindestens 0,6 einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Unterteilung des Planungsgebietes in unterschiedliche Baufelder und deren baulicher Ausnutzung wurden in der Bebauungsplan-Verordnung Mindest-Werte für den Grünflächenfaktor festgelegt.

Der Grünflächenfaktor wird wie folgt festgelegt:

Baufeld 1	min. 0,55
Baufeld 2	min. 0,70
Baufeld 3	min. 0,60

#### Zu § 8 (10-13) Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind die Nahbereiche zur Straße zum Niveauaus- bzw. angleich.

### Zu § 8 (14) 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, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben 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

[www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

### **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 11.11.0 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)