

GZ.: A14- 142867/2022/0015

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

11.14.0 Bebauungsplan

„Blümelhofweg“

XI.Bez., KG Wenisbuch

Graz, 16.10.2025

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Nentwig Vermögensverwaltungs GmbH ersuchte als Eigentümer:innen der Liegenschaften 254/5, 254/6, 255/1, 256, 277/1 und 278/1, alle KG 63127 Wenisbuch um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.046 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet XI. 05 „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,4 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:

- Bebauungsstudie von Atelier Thomas Pucher ZT GmbH

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

Im Planungsgebiet sollen 3 Punkthäuser mit 2 Geschossen mit einem zurückgesetzten Penthouse-Geschoss errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über den Blümelhofweg. Die Baukörper können durch ein unterirdisches Bauwerk/Tiefgarage verbunden werden.

Die Baukörper weisen einen großen Abstand zur westlich gelegenen Einfamilienhausbebauung auf. Entlang des Blümelhofweges ist eine straßenbegleitende Baumreihe vorgesehen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12. März 2025 über die beabsichtigte Auflage des 11.14.0 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 02. April 2025.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. April 2025 bis zum 29. Mai 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10. April, im Hotel Stoiser Graz, Mariatroster Straße 174, 8044 Graz, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 3. April 2025 bis 29. Mai 2025 langten 7 Einwendungen und 3 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.14.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Änderungen wurden rot markiert:

§ 2 (1) wurde wie folgt adaptiert:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

(1) offene Bebauung~~s~~**weise**

Zum besseren Verständnis wurde § 3 (3) wie folgt ergänzt:

§ 3 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

(2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der **bebauten und** überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

Zum besseren Verständnis wurde § 7 (1) wie folgt adaptiert:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert, zu errichten, zusätzlich sind zwei **freie** Stellplätze **in freier Aufstellung** im Planungsgebiet zulässig.

Zwecks Klarstellung wurde der § 7 (3) wie folgt ergänzt:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der **Wohn**nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

PLANWERK:

Die Legende wurde im Planwerk angepasst und die Höhenschichtlinien ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

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

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

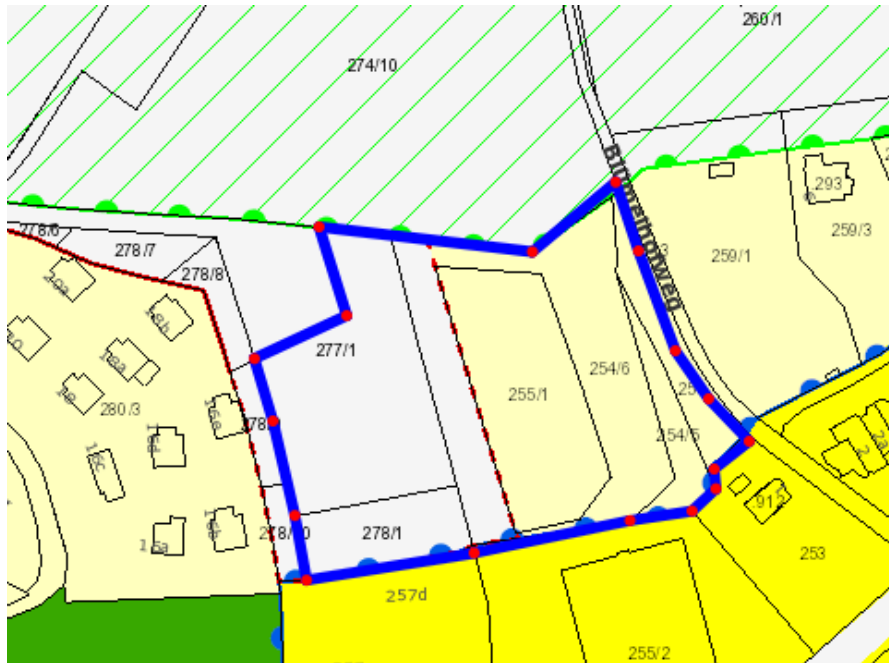
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.046 m² brutto auf.

- 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.

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.*
- (2) *Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.*
- (3) *Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.*
- (4) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (5) *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.*
- (6) *Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten mit mehreren Wohneinheiten*

§ 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 m², 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.

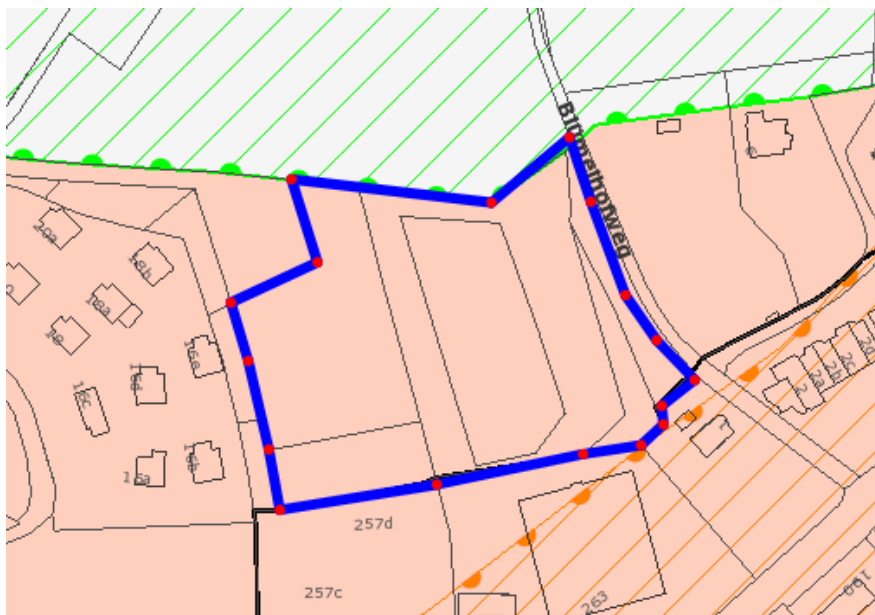
[...]

(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):

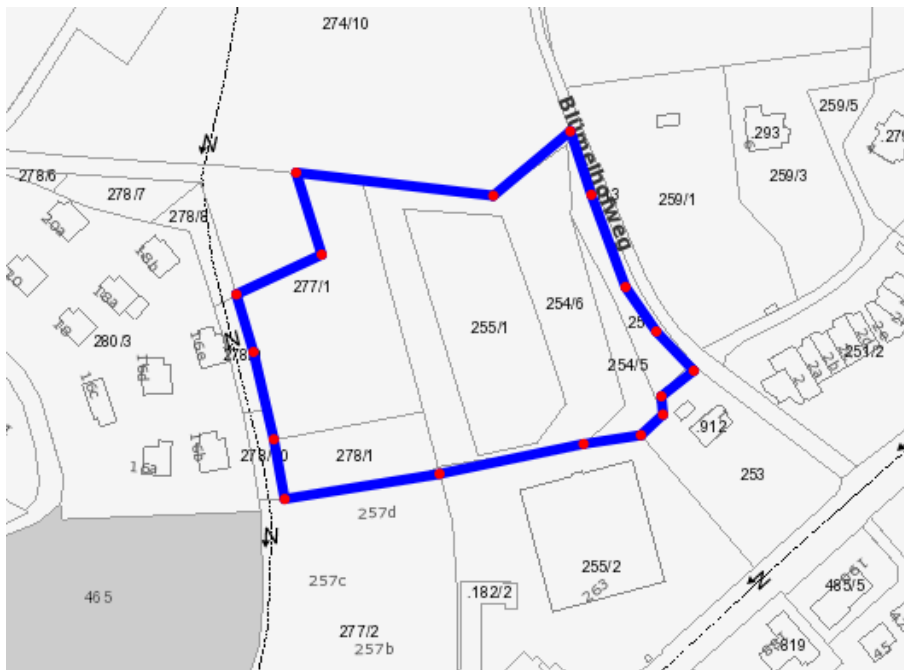
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
Lage innerhalb der Kernstadt.



Auszug aus dem
Deckplan 1 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem
Deckplan 2 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

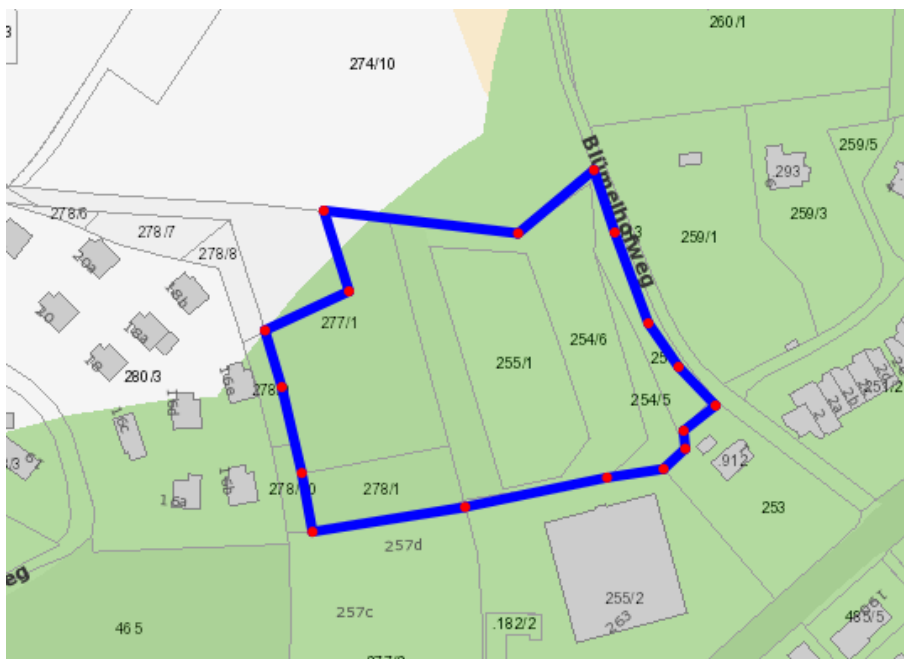
Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):

Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle über 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende



Auszug aus dem
Deckplan 3 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

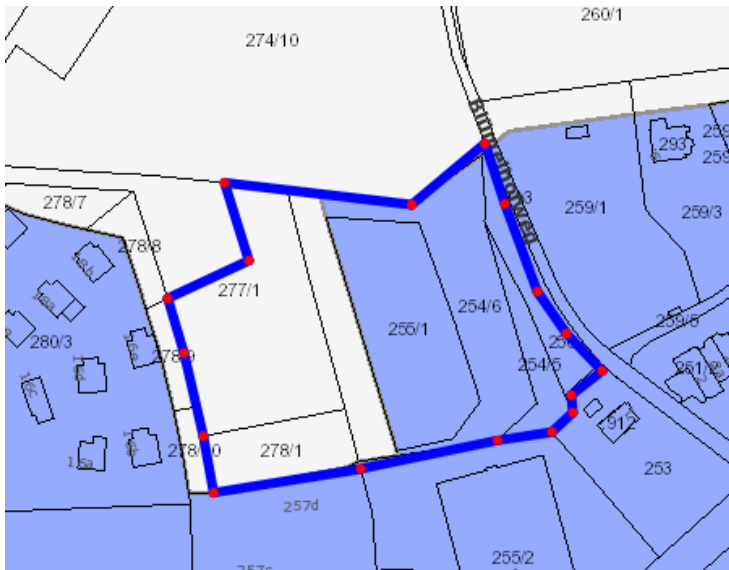
Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Bereichstyp „Baugebiete im Grüngürtel“ im Teilraum Nr. 17 „Mariatroster Tal“

Charakteristik:

kleinteilige Bebauung mit geringen Baukörperhöhen, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie vorwiegend privaten Freiräumen, geprägt von der bestehenden Topografie des Grazer Grüngürtels.



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

Geschoßanzahl: max. 2G + PH

Bebauungsweise: offen, gekuppelt

Lage zur Straße: abgerückt

Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung

*Begrünung, Einfriedung,
Sichtschutz:* Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend
blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen

*Zulässige Formen
des Parkierens:* ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße.

sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen

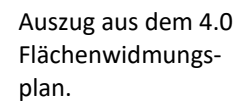
Gemäß § 6a Gestaltung der Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp im 1.0 RLB sind Werbeanlagen als Schriftzüge und in der Größenordnung von Kleinstformat (bis 0,5 m²) bis Kleinform (0,5 bis 5,0 m²). Bis zu einer Höhe von max. 2,50 m (Oberkante) erlaubt.

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

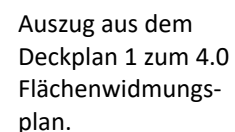
Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan in der Nutzung Aufschließungsgebiet XI. 05 „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,4.

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind folgende Aufschließungserfordernisse definiert:



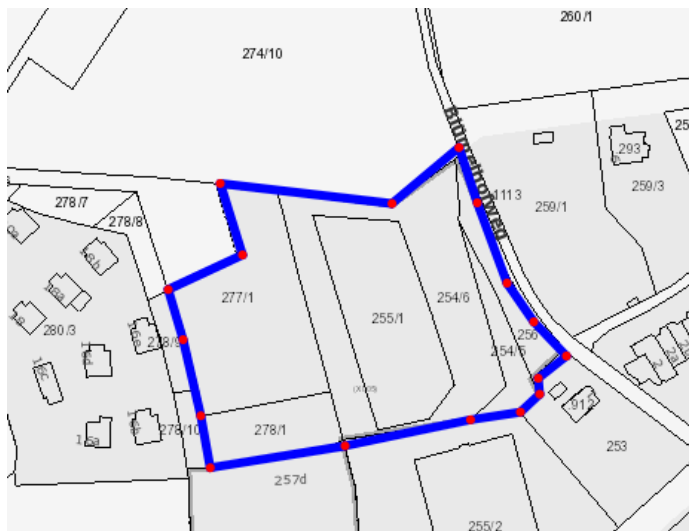
Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

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



Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

- 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen, als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“
Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

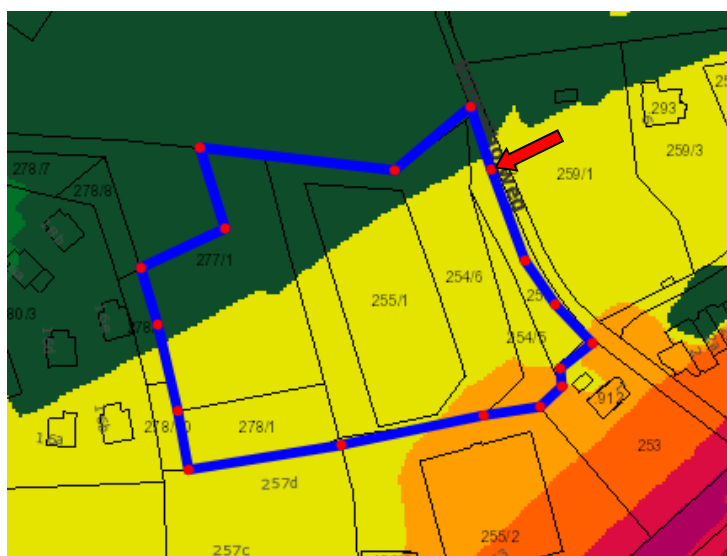


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



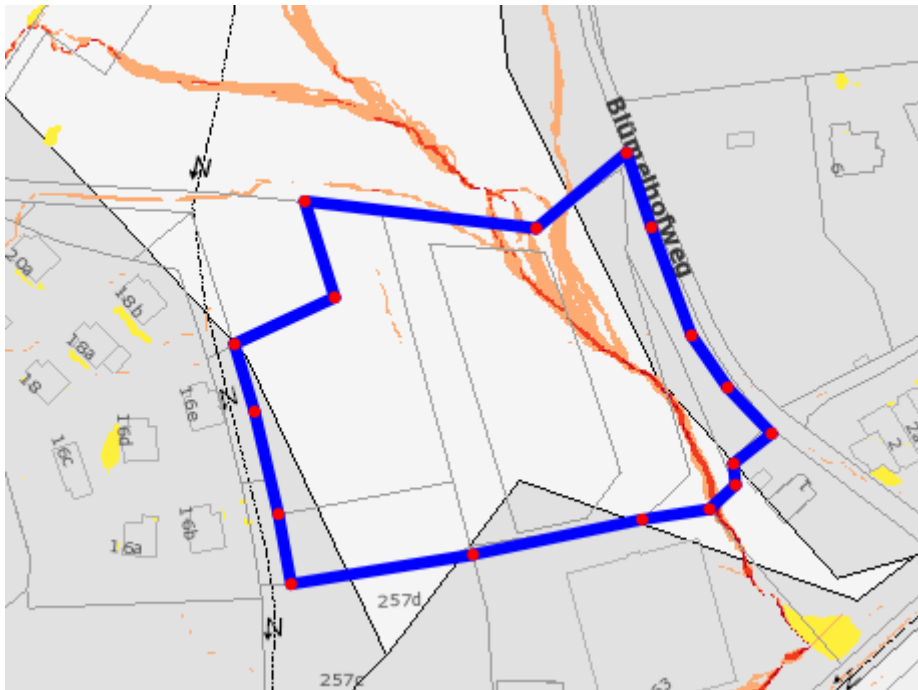
Straßenverkehrslärm

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 Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Es ergeht der Hinweis, dass Fließpfade das Planungsgebiet queren und der Boden als schlecht und teilweise als nicht sickertfähig gilt.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Zitat aus der Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer/Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 18.04.2025:

Hangwasserabfluss

Das vom Bebauungsplan umfasste Planungsgebiet „Blümelhofweg“ wird durch einen Hangwasserabfluss durchströmt. In diesem Planungsgebiet sind Probleme hinsichtlich Oberflächen- bzw. Hangwasserabflüssen evident. Es liegen vor allem im Hangfußbereich häufige Meldungen von Schäden bei Starkregenereignissen vor.

Das Einzugsgebiet bis zum Bebauungsplangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,22 km² und es ist mit einem beträchtlichen Abfluss zu rechnen. Überschlagsmäßig sind bei HQ100 etwa 3 - 4 m³/s zu erwarten. [...]

Der Retentions- bzw. Abflusswirkung von Freiflächen bzw. unbebauten Flächen (Grünflächen, Straßen, ebenerdige Parklätze, usw.) kommt eine besondere Bedeutung zu. Diese sind somit auf die Anforderungen der lokalen Starkregenbelastungen auf den vom Bebauungsplan umfassten Liegenschaften sowie auf vorhandenen Hangwasserabflüssen hin zu optimieren.

Um die Bewirtschaftung der Oberflächen- und Hangwässer zu klären, ist die Beibringung zumindest folgender Unterlagen erforderlich:

- Ermittlung Hangwasserabflüsse HQ30 und HQ100
- Ermittlung der Abflusswege (Tiefenlinien) im Bestand und im Projekt
- Nachweis eines Freibordes bei HQ100 Projekt von mind. 30 cm gegenüber Gebäudeöffnungen (Tiefgaragen, Lichtschächte, Kellerfenster, Türen, usw.)
- Nachweis der Änderung der Abflusssituation bei HQ30 und HQ100
- Konzept der Wasserableitung (Hangwasserabfluss und Niederschlagswässer von Eigengrundstück) im Starkregenfall

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung:
Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs.

- Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.6.2023):

6. Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: **0,8 GFF**

Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht bebauten 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 neugepflanzte Bäume sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen miteinbezogen werden können.

Im Bauverfahren ist zwingend ein GFF von 0,8 nachzuweisen. (www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

Fließpfadkarte:

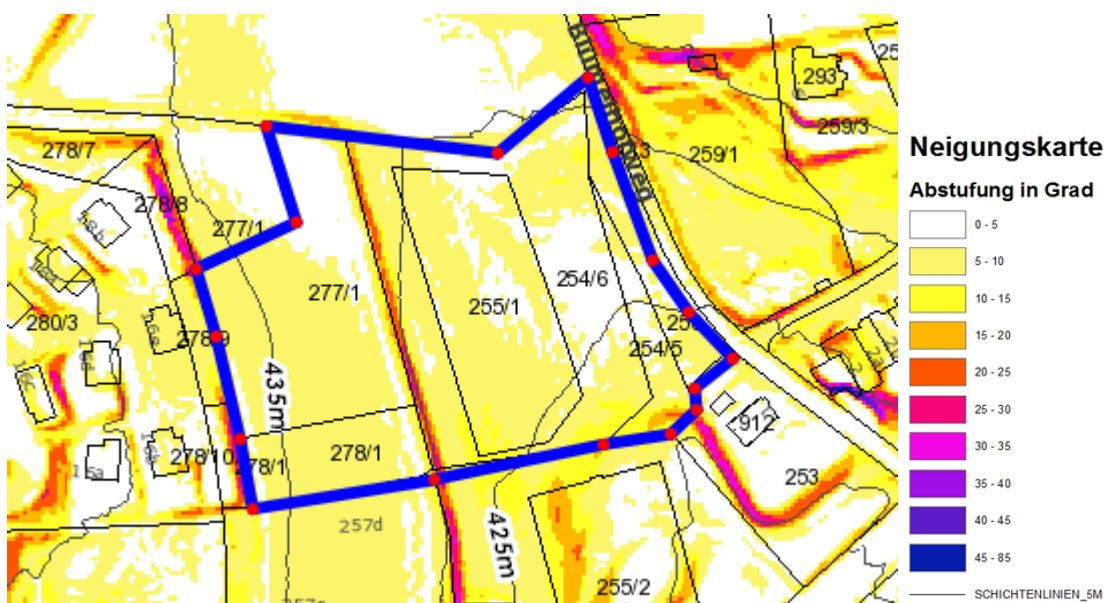


Auszug aus der GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens, muss ein Konzept für die Oberflächenwasser-Entwässerung beigebracht werden, ansonsten kann das Aufschließungserfordernis nicht als erfüllt angesehen werden.

Neigungskarte:



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

- Situierung und Umgebung

Gebietsbeschreibung / Luftbilder

Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m vom Ortszentrum Maria Trost entfernt, nördlich der Mariatroster Straße (B 72 Weizer – Bundesstraße).



Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage (ca. 200 m Luftlinie) zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Gaststätten, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Straßenbahnlinie 1 (Kategorie 1-innerstädtische Bedienqualität) als sehr gut anzusehen.

An der Mariatroster Straße überwiegt die gewerbliche Nutzung mit Lebensmittelhändlern, Ärzten und anderen Einrichtungen, aber auch Geschößwohnbebauung. In der zweiten Reihe, an den Hängen der Platte überwiegt die Einfamilienhausbebauung mit meist lockerem Bestand und intensiver Durchgrünung.

Auf den gut durchgrünten Liegenschaften im Gebietsbereich befinden sich 1- bis 3-geschossige Gebäude in offener und gekuppelter Bebauung. Die Bebauungsstruktur wird einerseits von historischen, 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern aber auch von der massiven Bautätigkeit nach 1945 bis heute auch in Form von Gewerbe- und Wohnbauten geprägt.

Die Einfriedungen im Umfeld des Bauplatzes sind in Form von Gitter-, Maschendraht- und Holzlattenzäunen ausgebildet und haben eine Höhe von ca. 1,60 m. Hinter diesen sind vielfach Hecken gepflanzt, die dem Straßenraum ein entsprechendes grünes Erscheinungsbild verleihen.

Die Dachformen der Umgebung sind sehr heterogen ausgeformt und reichen vom Sattel-, Walm- und Zeltdach bis hin zu Flach- und flachgeneigten Dächern. Entsprechend unregelmäßig sind

auch die Firstrichtungen. Auch die Dachneigungen reichen von ca. 45° bei Satteldächern bis zu entsprechend geringen Neigungen bei Flachdächern.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung teilweise stark geneigt. Das Gelände steigt von der Mariatroster Straße an.

Das Bestandsgebäude wird abgebrochen. Die restliche Liegenschaft ist unbebaut.

Entlang des Blümelhofweges ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

- **Infrastruktur**

Das Stadtteilzentrum Mariatrost mit den für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen liegt in etwa 200 m Entfernung. Entlang der Mariatroster Straße sind diverse Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- **Erschließung/Verkehr**

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

Die Straßenbahnlinie 1 verfügt über die Kategorie 1 der Bedienqualität.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- **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 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff-/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

Gründe für die Ausweisung als XI.05 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- 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).
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur).
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- 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 verkehrsplanerischen und verkehrstechnischen, lärmfreistellenden erforderlichen Maßnahmen, sowie an eine geordnete Verbringung der Oberflächenwässer gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplanes 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 §§ 2-7 und § 9 der VO)

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

Im Planungsgebiet sollen 3 Punkthäuser mit 2 Geschossen mit einem zurückgesetzten Penthouse-Geschoss errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über den Blümelhofweg. Die Baukörper können durch ein unterirdisches Bauwerk/Tiefagarage verbunden werden.

Die Baukörper weisen einen großen Abstand zur westlich gelegenen Einfamilienhausbebauung auf. Entlang des Blümelhofweges ist eine straßenbegleitende Baumreihe vorgesehen.

Zu § 2 Bebauungsweisen

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

Zu § 3 Nettobauplatzgröße, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Das Planungsgebiet hat eine Bauplatzgröße von 10.046 m²

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.

Die Bebauungsdichte gemäß der Flächenwidmungsplanausweisung muss eingehalten werden.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Grenzlinien für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien 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 achten. 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 (2G + PH) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen und die Gesamthöhe begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist wie folgt festgelegt:

Haus 1: +430,3 m ü.A.

Haus 2: +426,6 m ü.A.

Haus 3: +428,5 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.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um dem sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in der Verordnung der Hellbezugswert 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 +2,5 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m², zulässig.

Es sind je Grundstück ein freistehender Werbepylone Bebauungsplangebiet zulässig.

Die Flächenangaben von 0,5 m² beziehen sich ausschließlich auf Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen. Die Einzelbuchstaben sind von dieser Regelung ausgenommen.

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

Einfriedungen

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.“

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz und Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über den Blümelhofweg.

Zu § 7 (1-4) Pkw-Stellplätze

Die Parkplätze müssen in Tiefgaragen bzw. Gebäude integriert untergebracht werden. Zusätzlich sind zwei freie Stellplätze im Planungsgebiet zulässig.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW Stellplatzschlüssel:

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

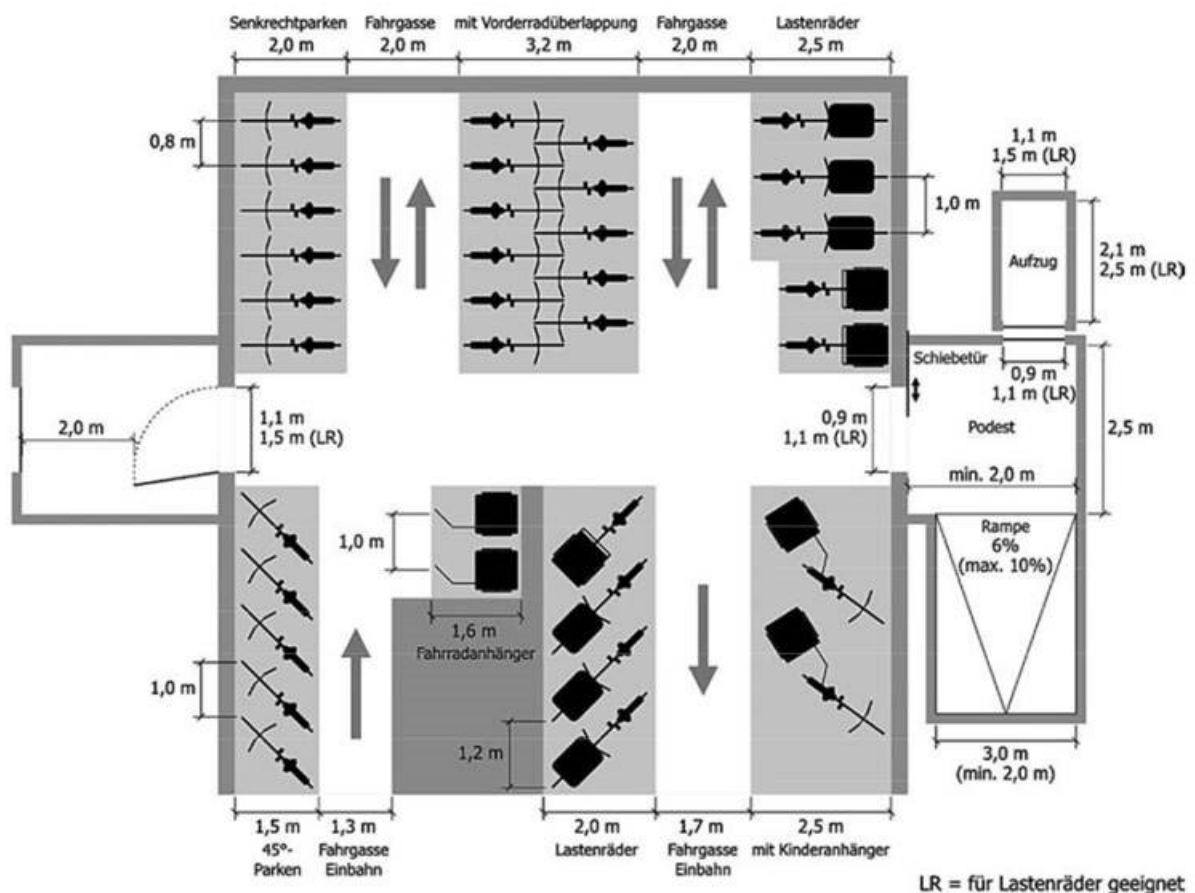
Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

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

Zu § 7 (5-6) Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzestmöglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen 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. 9,00 m² herzustellen.

Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² 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. 4,5 m reduziert 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.

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 (10-12) Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind Bereiche von Kinderspielflächen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

Zu § 8 (13) Außenanlagenplan

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

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische und hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 11.14.0 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)