

GZ: A 14 – 120893/2023/0008

Bearbeiterin:
DDIⁿ Martina Weinzettl

07.34.0 Bebauungsplan

„Alfatarweg

VII. Bez., KG 63116 Neudorf

Graz, 27. Mai 2025

Dok: Bebauungsplanung/07.34.0

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 17. Mai 2021 ersucht die **Kohlbacher GmbH**, Eigentümerin des Grundstücks 121/16, KG 63116 Neudorf, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Grundstücke: Nr. 126/1, Nr. 127/2 und Nr. 127/11.

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Fläche von insgesamt ca. 13.012 m² dar.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan idgF** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet VII. 25 „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,4 ausgewiesen. Zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes ist unter anderem die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet geringer Dichte/Potential“. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Folgende Vorplanung liegen vor:

- Bebauungsstudie Alfatarweg vom April 2023, Verfasser: Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH
- Verkehrstechnische Untersuchung vom Mai 2025, Verfasser: Triagonal GmbH

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

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, die durch eine offene Struktur, eine moderate Höhenentwicklung und eine gute Durchgrünung gekennzeichnet ist. Im Norden des Gebiets befindet sich die Liegenschaft der Fa. Kohlbacher GmbH, deren Bebauungsstruktur aus fünf Gebäuden besteht, die um zwei Höfe angeordnet sind. Der Außenbereich kombiniert siedlungsöffentliche Freiflächen mit zusätzlichen privaten Gartenanlagen. Die Erschließung erfolgt über eine nördlich gelegene Zufahrtsstraße, an der auch der ruhende Verkehr angeordnet ist. Der Kern des Planungsgebiets bleibt somit verkehrsfrei. Für die weiteren Bebauungen im südlichen Bereich sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in gebietstypischer Form mit guter Durchgrünung vorgesehen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 27. Mai 2025 über die beabsichtigte Auflage des 07.34.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Alfafarweg“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 18. Juni 2025.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 19. Juni 2025 bis zum 14. August 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk Liebenau. Das Gebiet liegt zwischen der Liebenauer Hauptstraße im Westen und dem A2-Zubringer Graz-Ost. Weiter südlich erstreckt sich das großflächige Areal des Eurostarwerks.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13.012 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2024):
Auszug aus den
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

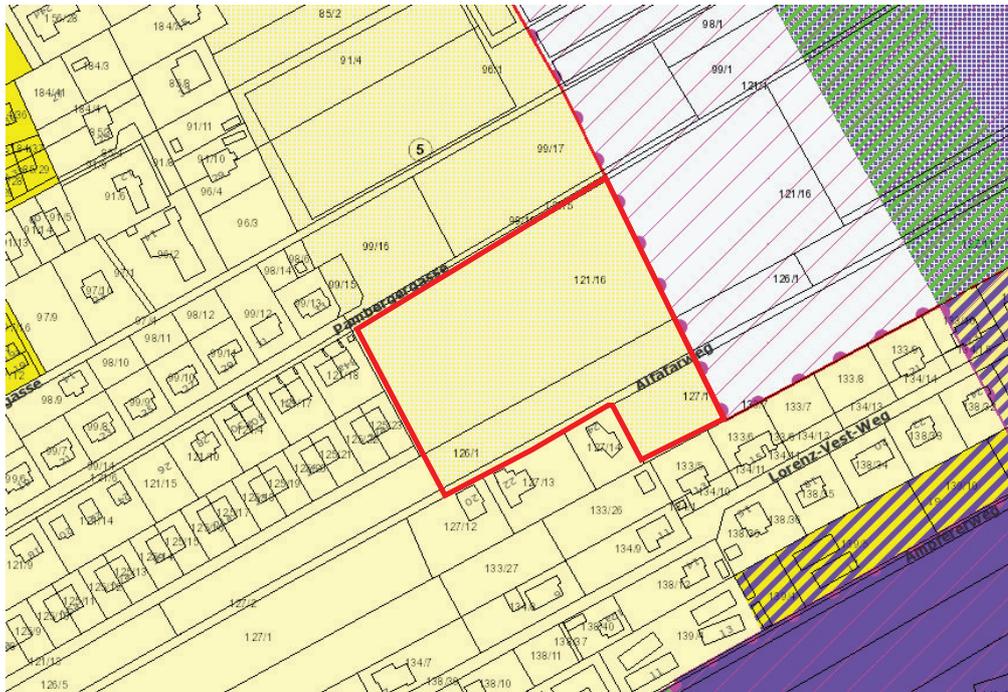
Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Wohngebiet geringer Dichte/Potential“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 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

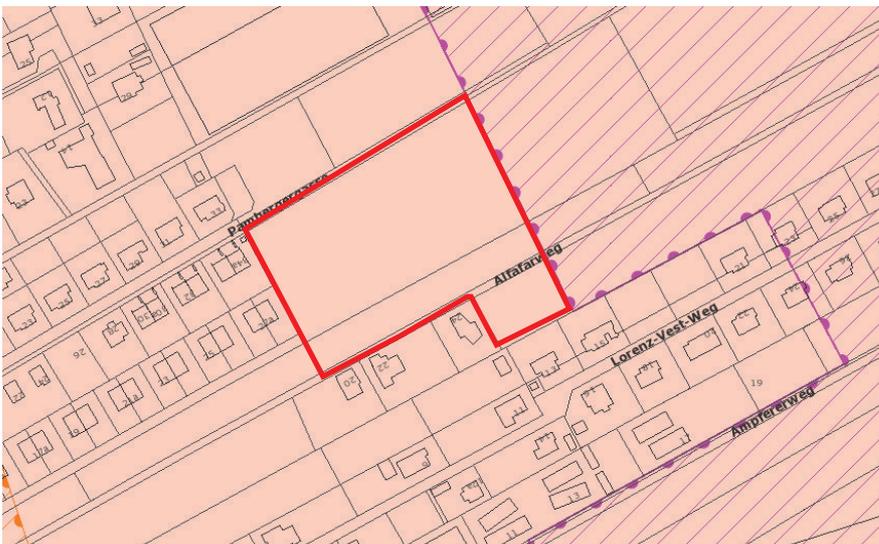
§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (19) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet
 - Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (20) 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 Oberflächenwasser zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme
- Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteils 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.
[...]

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

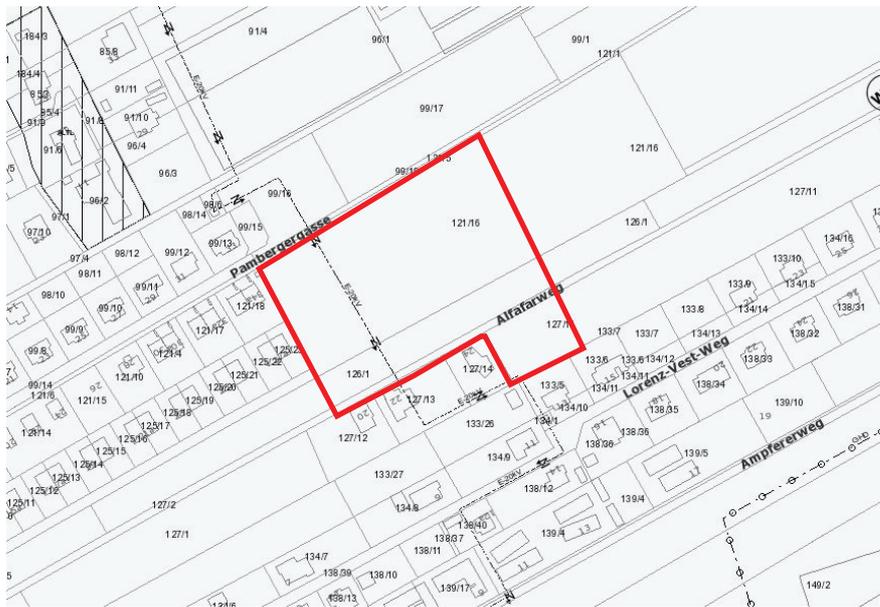
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

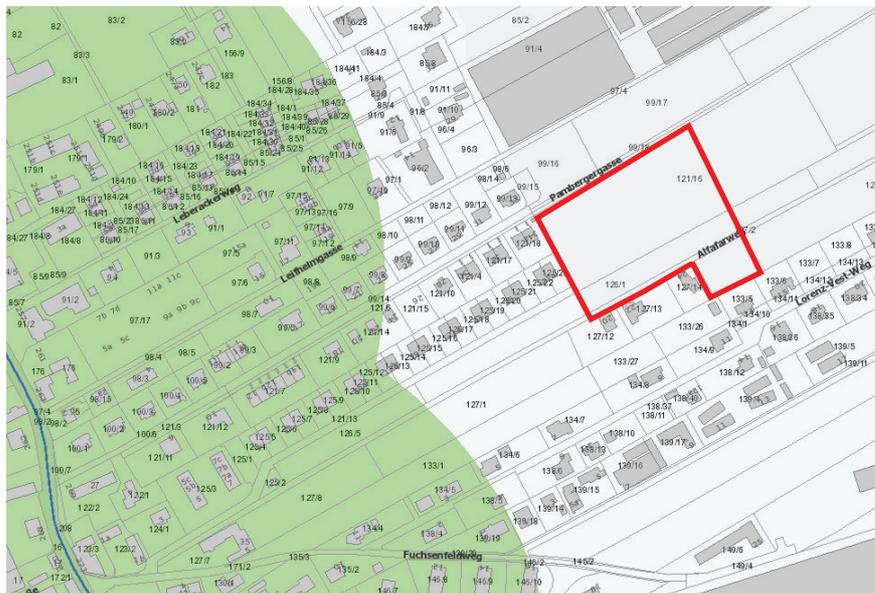


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Lage außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ im Teilraum Nr. 24 „Engelsdorf - Murfeld“



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

Geschoßanzahl: max. 2G – 4G

Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung

Lage zur Straße: abgerückt oder straßenbegleitend

Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung

Begrünung, Einfriedung,

Sichtschutz: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig

Zulässige Formen des Parkierens:

Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300 m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

sonstige Festlegungen:

Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone. Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet

Ergänzende Festlegungen:

Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstands lt. Stmk BauGesetz hineinragen.

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 Kleinformat (0,5 bis 5,0 m²) 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.

Ziele für den Bereichstyp

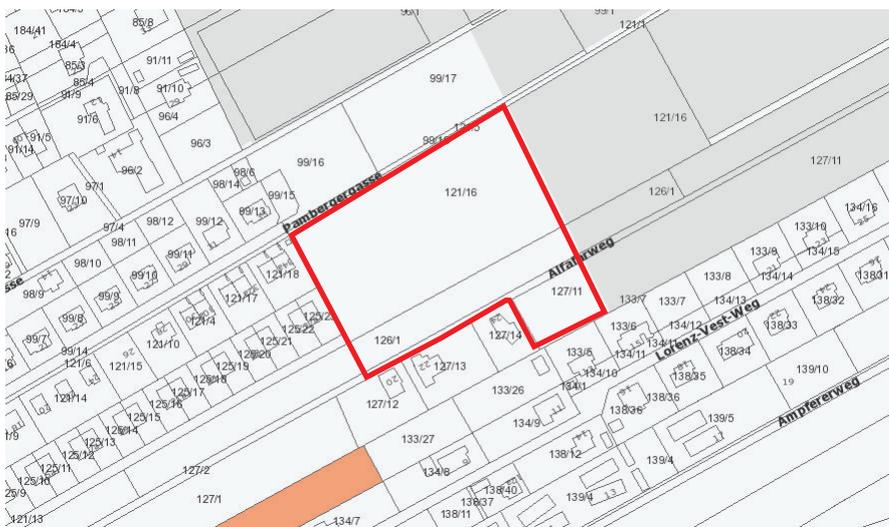
- Oftmals Schaffung von neuem Wohnen im Bestand
- Gewährleistung eines verträglichen Umbruchs im Bereich von bisher unternutzten
- Gebieten
- Beachtung einer ansprechenden Raumbildung und Schaffung unterschiedlicher
- Raumabfolgen, Vermeidung von gestalterischer Eintönigkeit und monotonen
- Strukturen
- Beachtung der Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung der Umgebung, gegebenenfalls
- abtreppende Bebauung zu angrenzenden Bereichstypen
- Erhöhung der Funktionsdurchmischung bei Anlagen, Planung nutzungsöffener
- Grundrisse in Teilbereichen der Erdgeschoßzone
- Erhalt und Entwicklung von Freiraumqualitäten. Schaffung eines abgestuften
- Freiraumkonzepts (öffentliche – siedlungsöffentlich - privat)
- Beschränkung der Versiegelung
- Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Nachbarschaft bei
- Großanlagen (ab 10 Wohneinheiten) durch gemeinschaftlich genutzte Räume
- und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung)
- inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräumen
- Gewährleistung einer öffentlichen fußläufigen Durchlässigkeit, Vermeidung von Barrieren und eines introvertierten abwendenden Charakters.

Festlegungen im Teilraum 24, Engelsdorf – Murfeld:

Geschoßanzahl: max. 2G – 3G

Ergänzende Festlegungen: Allenfalls Erhalt bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet (Erhalt der „Grünen Mitte“)

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



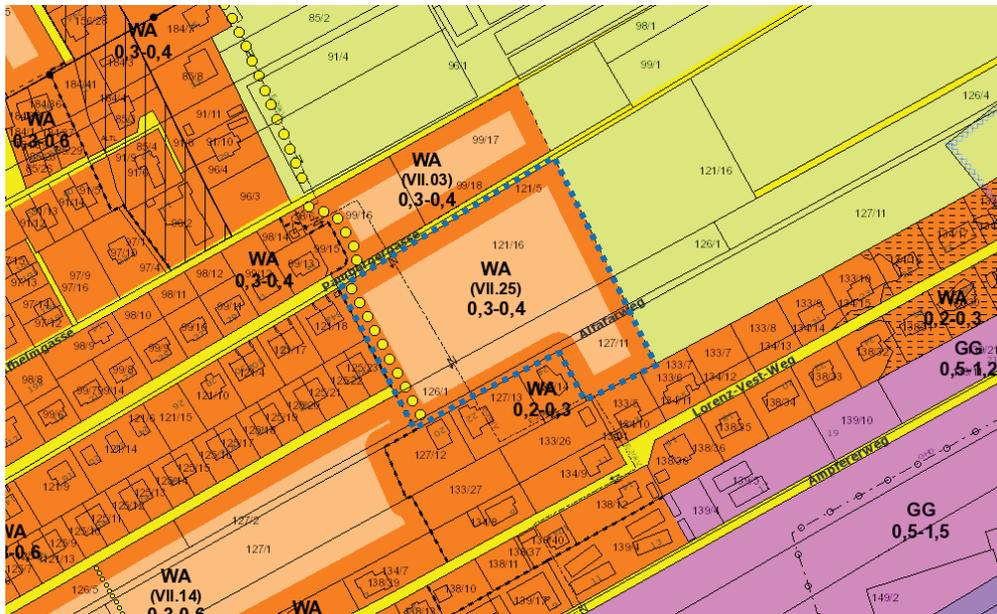
Auszug aus dem Kommunales Energie Konzept, Sachbereichskonzept zum 4.0 STEK, seit 03.11.2017 rechtskräftig.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Gültigkeitsbereichs.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan in der Nutzung **Aufschließungsgebiet VII. 25 „Allgemeines Wohngebiet“** mit einem Bebauungsdichtewert von **0,3 – 0,4**.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

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)
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

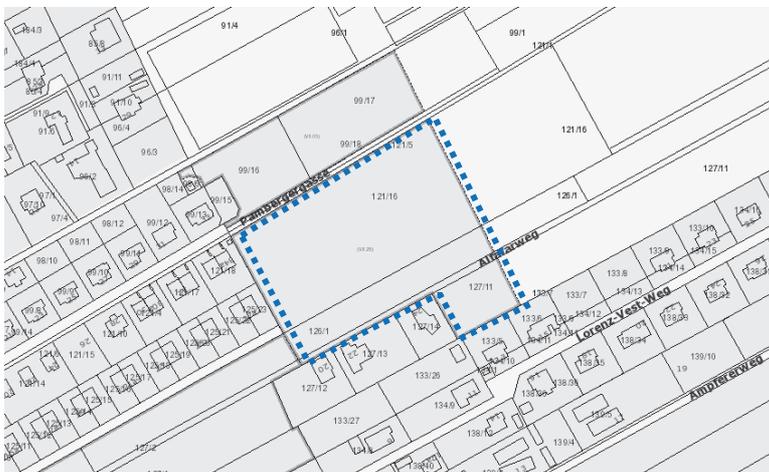
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Keine Ausweisung. Die Bebauungsplanpflicht stellt ein Aufschließungserfordernis (Aufschließungsgebiet VII. 25 „Allgemeines Wohngebiet“) dar.



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

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30 (7) StROG 2010 idgF. LGBI. Nr. 165/2024 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.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“



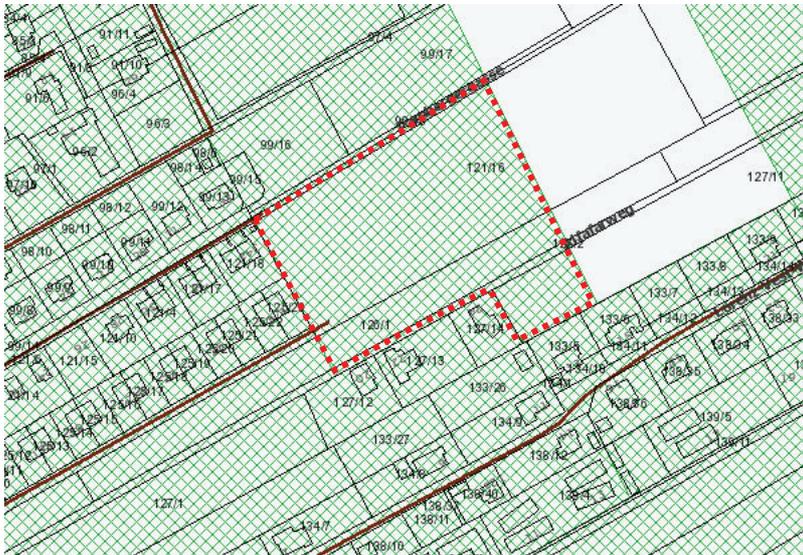
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

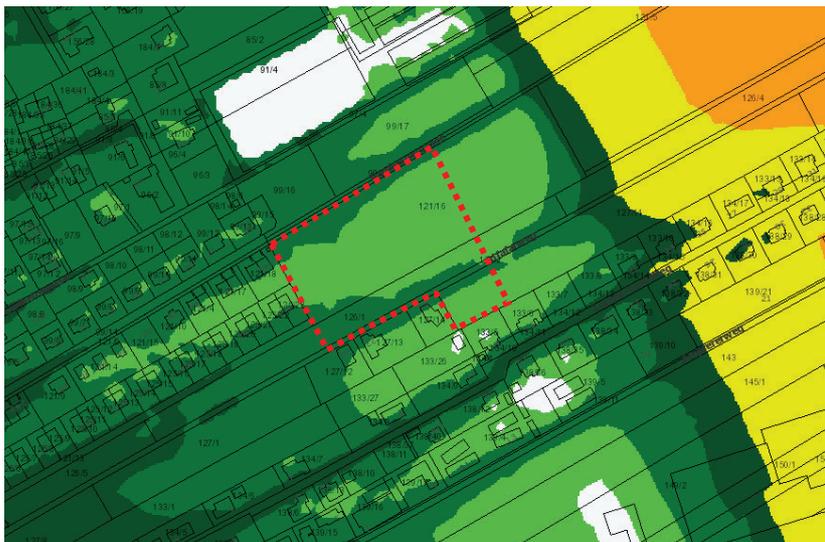
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Baugebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



Straßenverkehrslärm

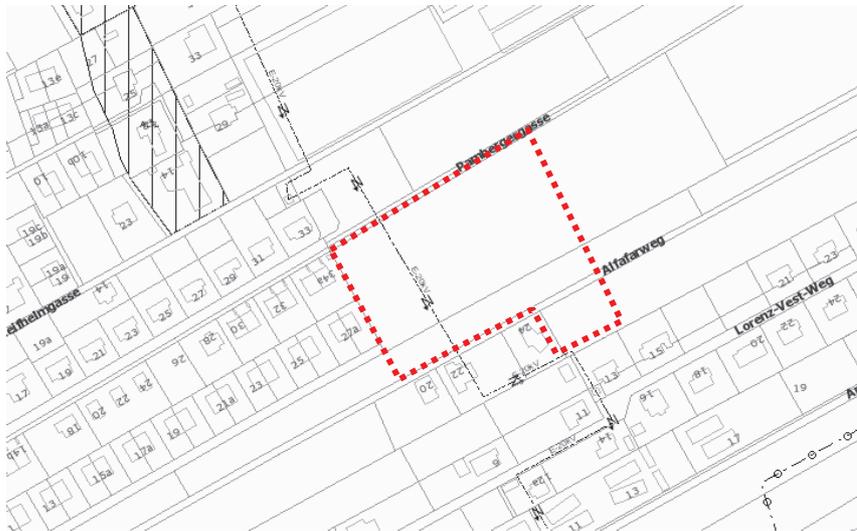
L_{A,eq} in dB (Nacht)

Light Green	30 - 35
Green	35 - 39
Dark Green	39 - 44
Yellow	44 - 49
Orange	49 - 54
Red	54 - 59
Dark Red	59 - 64
Purple	64 - 69
Dark Purple	69 - 74
Blue	74 - 79
Dark Blue	79 - 80

Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die rote Umrandung markiert das Baugebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets verläuft eine 20kV Leitung (Erdleitung), annähernd in Nord-Süd-Richtung.



Auszug aus dem Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz

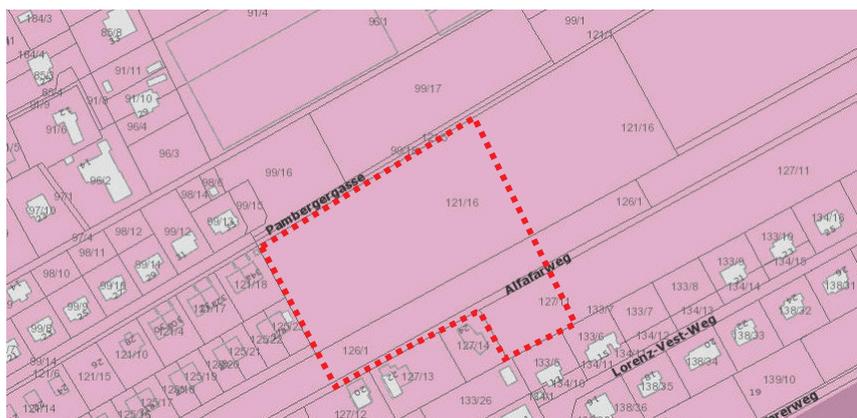


Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Keine Ersichtlichmachungen im Grünen Netz Graz (GNG).

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Klimatopkarte: Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Emissionsarme Betriebe, Anschluss an FW oder FG, lockere Wohnbebauung möglich

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**

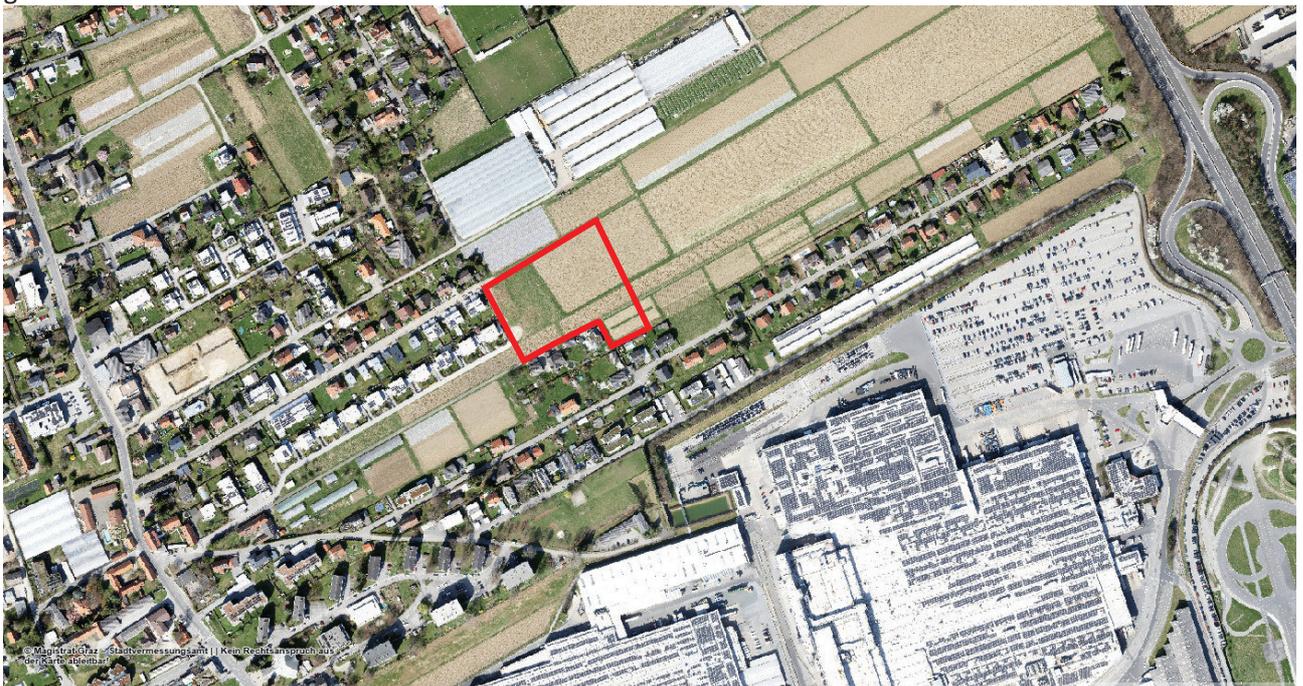
Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht verbauten und gewerblichen Umfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den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

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

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

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im 7. Bezirk Liebenau ca. 6 km (Luftlinie) südöstlich des Grazer Stadtzentrums, zwischen der Liebenauer Hauptstraße im Westen, dem Autobahzubringer Graz Ost und nördlich des Eurostarwerks. Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13.012 m² brutto auf. Das Planungsgebiet ist unbebaut und weist keine Bestockung auf. Der Großteil wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet. Ein Teilbereich im Westen (siehe Luftbild) stellt eine brachliegende Grünfläche dar. Unbefestigte Verkehrswege verlaufen innerhalb des Planungsgebiets oder grenzen daran an.

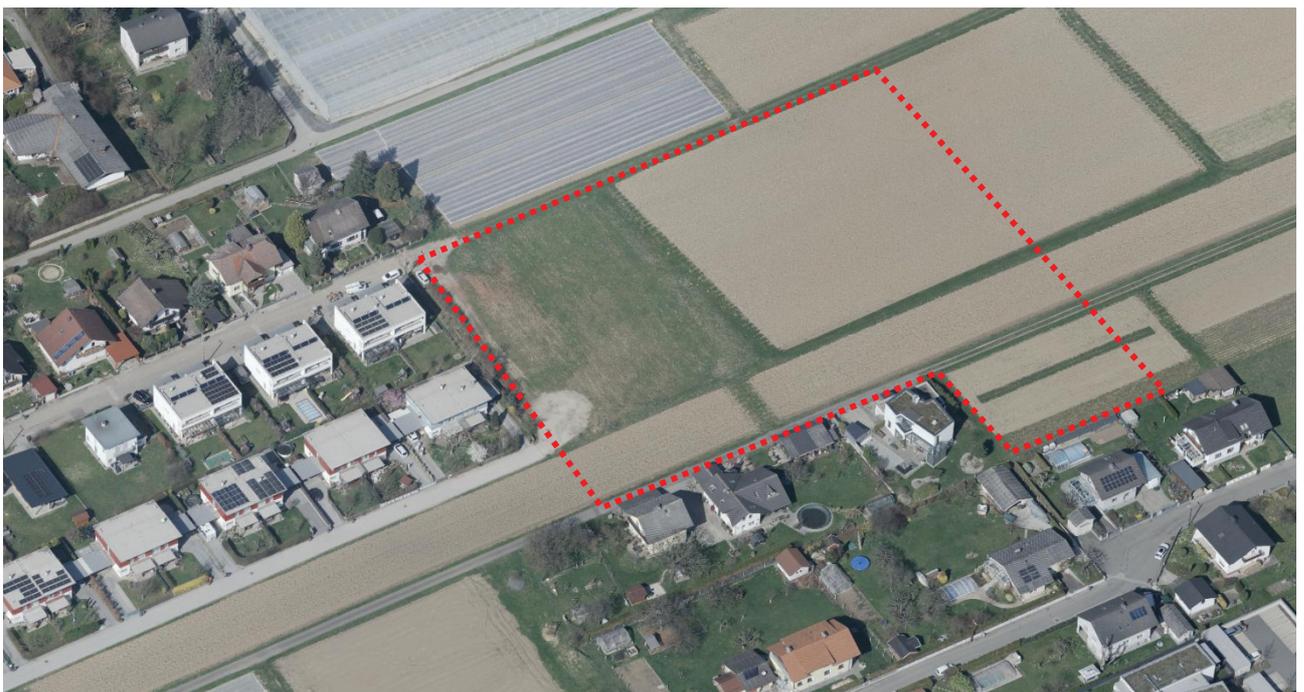


Luftbild (2024): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. © Stadtvermessung Graz. Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehören die mit Stichstraßen von der Liebenauer Hauptstraße erschlossenen Einfamilienhausbebauungen, vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe und ausgedehnte, landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie das Eurostarwerk im Süden. An der Liebenauer Hauptstraße befinden sich mehrere Geschoßwohnbauern, mit Kirche, Pfarrhoff und Kindergarten. Das Magna-Steyr Werk im Süden weist eine sehr dichte Bebauung mit dem daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrad auf.



Schrägluftbild 1 (2024): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. (BW_52_4922) © Stadtvermessung Graz. Blick Richtung Westen. Die rote Umrandung markiert die ungefähre Lage des Planungsgebietes.



Schrägluftbild 2 (2024): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. (RI_55_5234) © Stadtvermessung Graz. Blick Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert die ungefähre Lage des Planungsgebietes.

Die landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen im Osten des Planungsgebiets prägen im großen Ausmaß den Gebietscharakter in der kleinräumigen Umgebung des Planungsgebiets. Sie stellen jedenfalls Freiraumqualitäten für Anwohner:innen dar.

Westlich des Bebauungsplangebiets ist das Wohngebiet von einer Doppelhausbebauung mit Flachdächern sowie einer Einfamilienhausbebauung mit Sattel- und Walmdächern auf gut durchgrünten Grundstücken geprägt. Der Alfafarweg stellt hier die einzige, im öffentlichen Gut befindliche, Erschließungsstraße zum Planungsgebiet dar. Entlang dieser Straße wurde im Jahr 2005 der 07.08.0 Bebauungsplan „Pamberggasse – Alfafarweg“ erlassen und das Gebiet mit Doppelhäusern bebaut.

Die zum Planungsgebiet im Süden angrenzenden Baulandflächen bilden eine heterogene städtebauliche Struktur, in Form eines kleinteilig strukturierten Wohngebiets, mit gut durchgrünten Liegenschaften und Wohngebäuden und kleineren Wohnhausanlagen mit ein- bis zwei-, sowie punktuell drei Geschossen, überwiegend in der offenen Bebauung, ab (Lorenz-Vest-Weg und Ampfererweg). Die intensiv genutzten Industrieflächen des wirtschaftlich bedeutsamen Magna-Standorts erstrecken sich weiter südlich bis zur in Ost-West-Richtung verlaufenden Südautobahn A2.

Der Bereich nördlich des Planungsgebiets bietet eine städtebaulich heterogene, und zugleich harmonische Mischung aus Sportanlagen, Landwirtschaft und Wohnen. Im direkten Anschluss an das Bebauungsplangebiet und nördlich der Leifhalmgasse befinden sich Glas- u. Gewächshäuser einer Gärtnerei sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter nördlich liegen Tennis – u. Fussballanlagen des SV Union Liebenau. Im Nordwesten sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser auf gut durchgrünten Liegenschaften mit Freiflächen des Baulandes durchmischte. Einfriedungen sind im Gebietsbereich in Form von Holzlatte-, Maschendraht- oder Metallgitterzäunen, teilweise mit dahinterliegenden Hecken oder „lebenden Zäunen“ gegeben. Die Erschließung des Gebiets erfolgt auch hier fast ausschließlich über Privatwege.

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet, welches durch Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist.



Abbildung 1: Blick in Richtung Osten, Seitenarm Alfafarweg mit Doppelhausbebauung.



Abbildung 2: Blick in Richtung Südosten, ausgehend vom Seitenarm Alfafarweg, Blick auf das AufschlieBungsgebiet „WA, VII.14“



Abbildung 3: Blick in Richtung Südosten, ausgehend vom Seitenarm Alfafarweg. Blick auf das südlich des Planungsgebietes angrenzende Einfamilienhausgebiet.



Abbildung 4: Blick in Richtung Südwesten, ausgehend vom Seitenarm Alfafarweg. Wohnhausanlagen.



Abbildung 5: Blick in Richtung Norden auf das annähernd ebene Bebauungsplangebiet mit Glas- Gewächshäuser einer Gärtnerei im Hintergrund.



Abbildung 6: Blick in Richtung Südwesten. Pambergergasse mit der überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung.



Abbildung 7: Blick in Richtung Norden. Bebauungsplangebiet im westlichen Abschnitt, Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße (G).



Abbildung 8: Blick in Richtung Osten. Bebauungsplangebiet mit dzt. bewirtschafteten Ackerflächen und angrenzende Einfamilienhausbebauung im Südosten.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen als annähernd eben zu beschreiben. Es finden sich jedoch folgende Niveausprünge und Höhenunterschiede im Planungsgebiet und der direkt angrenzenden Umgebung:



Neigungskarte: Auszug aus den Geo-Daten-Graz. Die schwarze Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Baumbestand**

Das Planungsgebiet weist keine Bestockung auf.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ: A 10-5 - 027206/2025) verwiesen. Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Lärm: Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung des Verkehrsaufkommens der umgebenden Straßen kaum beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen. Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen eine Lärmbelastung von bis zu 39 dB (L A,eq, Nacht) innerhalb des Planungsgebiets auf (siehe Lärmkataster). Eine Lärmbelastung durch die Bahn ist im gesamten Gebiet nicht gegeben.

Hochwasser:

Der Bebauungsplan Entwurf 07.34.0 „Alfatarweg“ wurde vom Referat für Gewässer und Hochwasserangelegenheiten geprüft. Im gegenständlichen Bebauungsgebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und es sind auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen. Die Abteilung für Grünraum und Gewässer empfiehlt allgemein, die Erdgeschoss-Niveaus erhöht anzulegen. Dies ist besonders wichtig, da bei extremen Starkregen die anfallenden Wassermengen aufgrund des geringen Gefälles nur langsam abfließen können

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Pfarrkindergarten St. Christoph, Liebenauer Hauptstraße 285a, Entfernung ca. 320 m
- Städtischer Kindergarten Kloiberweg, Kloiberweg 1, Entfernung ca. 570 m

Schulen und Horte:

- VS Graz Murfeld, Wilhelm-Rösche-Gasse 5, Entfernung ca. 800 m
- BORG Graz Liebenau, Kedettengasse 19, Entfernung ca. 1,8 km

Dienstleistung und Handel:

- Bauernmarkt Liebenau, Liebenauer Hauptstraße 234, Entfernung ca. 500 m
- Hofer, Liebenauer Hauptstraße 224, Entfernung ca. 550 m

• **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr:

Lage außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

- Buslinie 34, 74, 74E und N4, Leberackerweg, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr (Grazer Innenstadt – Dörfla)
- Buslinie 34, N8, Haltestelle „Grabenwirt“ in der Neudorfer Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr (Thondorf – Jakominiplatz)

Der nächstgelegene S-Bahnhof liegt in Puntigam. Dieser befindet sich ca. 4,7 km westlich des Planungsgebietes.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den nördlich liegenden Seitenarm zu Alfafarweg. Dieser Stelle derzeit die eine der wenigen, im Gebiet liegenden, öffentlichen Stichstraßen, ausgehend von der Liebenauer Hauptstraße, dar.

Drei Autobahnauffahren im Osten des Planungsgebiets (Raabe, Graz-Puchwerk und Hausmannstätten) sind an die A2 angebunden und in wenige Minuten motorisiert erreichbar.

Radverkehr / Fußwege

Der Radweg R49 liegt im Süden des Planungsgebiets und ist über den Alfafarweg und in weitere Folge über die Liebenauer Hauptstraße erreichbar. Der R49 führt Richtung Osten bis nach Gleisdorf und Richtung Westen bis ins Murfeld. Gehsteige sind derzeit im gesamten Planungsgebiet keine vorhanden. Lediglich entlang der Erschließungsstraße zum 07.08.0 Bebauungsplangebiet „Pambergergasse – Alfafarweg“ wurde ein Gehwege geplant, deren Fläche im VII.14 Aufschließungsgebiet zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz liegt.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung für Verkehrsplanung verwiesen.

• **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich gem. 4.0 Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

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, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit 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 VII.25 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Zum Nachweis einer **ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) wurde ein verkehrstechnisches Gutachten für das Planungsgebiet vorgelegt. Das entsprechende Gutachten wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft.

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 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 §§ 2-6 der VO)

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, die durch eine offene Struktur, moderate Höhenentwicklung und gute Durchgrünung gekennzeichnet ist. Im Norden des Gebiets befindet sich die Liegenschaft der Fa. Kohlbacher GmbH, deren Bebauungskonzept aus sechs Gebäuden besteht, die um zwei Höfe angeordnet sind. Der Außenbereich kombiniert siedlungsöffentliche Freiflächen mit zusätzlichen privaten Gartenanlagen.

Die Erschließung erfolgt über eine nördlich gelegene Zufahrtsstraße, an der auch der ruhende Verkehr angeordnet ist. Der Kern des Planungsgebiets bleibt somit verkehrsfrei. Für die weiteren Bebauungen im südlichen Bereich sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in gebietstypischer Form mit guter Durchgrünung vorgesehen.

Zu § 2 Bebauungsweisen, Mindestgrößen

Das Gestaltungskonzept des Bebauungsplans erfordert die Festlegung der **offenen und gekuppelten Bauungsweise**, um die bestehende, gebietstypische Siedlungsstruktur fortzuführen. Für den Fall zukünftiger Teilungen wird auch die **geschlossene Bauungsweise** ermöglicht.

Es wird die **Mindestwohnungsgröße von 30 m²** vorgegeben. Diese Festlegungen sollen einer hohen Fluktuation entgegenwirken und die Möglichkeit von größeren Wohnungen für Familien bieten, auch um eine verstärkte Bindung und Identifikation mit dem Quartier sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Vorgabe sind jedoch Räume für Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen.

Zu § 3 Baufelder, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 13.013 m² brutto auf und wird zur verbesserten Strukturierung und Organisation von Bauvorhaben in 2 Baufelder (A, B) inkl. Verkehrsflächen (V), sowie eine Gemeindestraße (G) gegliedert.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan für das Aufschließungsgebiet Nr. VII.25 mit max. 0,4 ausgewiesen.

Städtebauliche Kennzahlen:

Baufeld	Größe Baufeld	Bruttogeschossfläche	Bebauungsdichte
Baufeld A	ca. 8.916 m ²	max. 3.566 m ²	min. 0,3 – max. 0,49
Baufeld B	ca. 4.096 m ²	max. 1.638 m ²	min. 0,3 – max. 0,47

Eine **Dichteüberschreitung** (Bebauungsdichtewert max. 0,49) auf dem **Baufeld A** ergibt sich aufgrund der Kompensation der Gemeindestraße (G) und der Verkehrsfläche (V).

Die Gemeindestraße im Westen des Grundstücks 121/16 (Fa. Kohlbacher GmbH), soll auf späteres Verlangen ins öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen werden. Geplant ist die Errichtung einer Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 m, in dem ein Radweg im Mischverkehr geführt werden soll, sowie ein Gehweg mit einer Breite von 2,0 m und einem Grünstreifen (Versickerungsfläche) mit einer Baumreihe in einer Breite von 3,0 m. Die Festlegung der Verkehrsflächen (V) dienen der inneren Erschließung und werden ebenso im Zuge der Dichteberechnung für das Baufeld A kompensiert. Es wird die Bebauungsdichte von 0,4 (lt. Ausweisung im Flächenwidmungsplan) bezogen auf den „Bruttobauplatz“ eingehalten.

Die Dichteüberschreitung (Bebauungsdichtewert 0,47) auf dem **Baufeld B** ergibt sich ebenso aufgrund der Kompensation von Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung dient. Das Grundstück Nr. 127/2, der „Alfatarweg“, ist eine ca. 3,8 m breiter Erschließungsbereich und verläuft in Ost-Westrichtung durch das gesamte Planungsgebiet (Gesamtfläche 510 m²). Der westliche Abschnitt (2/3) ist asphaltiert und der östliche Teil (1/3) stellt einen unbefestigten Feldweg dar. Eine Bebauung dieses Grundstückes bzw. Verkehrsweges wird ausgeschlossen, zumal der Weg auch zukünftig der Erschließung sämtlicher Liegenschaften dienen soll (Festlegung als Verkehrsfläche (V)). Der Alfatarweg soll lt. Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung in diesem Bereich mit einem Straßenquerschnitt von 4,50 m hergestellt werden, um die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

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. Auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/ Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von maximal 0,5 für alle 3 Bauplätze werden ausreichend Zwischenräume zwischen den einzelnen Baukörpern im Sinne einer großzügigen Frei- u.

Grünflächengestaltung gesichert. In Verbindung mit den festgelegten Baugrenzl原因en werden großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt, die einen sanften Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausbebauungen im Westen und Süden ermöglicht.

In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „**Grades der Bodenversiegelung**“ gemäß § 41 Abs 1 Z2 StROG wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert wird. Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmung im § 3 Abs 6 im Verordnungstext hingewiesen.

Zu § 4 Baugrenzl原因en

Die Verteilung der Baumassen mit dem Ziel einer räumlich geordneten Bebauung wird durch die Baugrenzl原因en für Hauptgebäude festgelegt. Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Die Festlegung der Baugrenzl原因en auf dem Baufeld A, der Liegenschaft der Fa. Kohlbacher GmbH, ermöglicht die Anordnung von zumindest 5 Gebäuden, die um zwei siedlungsöffentliche Höhe angeordnet sind. Die Baugrenzl原因en auf dem Baufeld B ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppel-, oder gegebenenfalls auch kleinvolumigen Reihenhäusern.

Tiefgaragenrampen und – abgänge und deren Einhausungen, Carports, Nebengebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen können außerhalb der Baugrenzl原因en liegen.

Unter Einhaltung der Baumassenverteilung (Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en) sind **Abstandsunterschreitungen** gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig. Ein Gebäudeabstand von 2,0 m ist gemäß § 13 (9) Stmk. BauG jedenfalls einzuhalten. Die bautechnischen Vorschriften (OIB-Richtlinien idgF) hinsichtlich Belichtung, Lüftung und freier Sicht sind ebenfalls zu beachten. Zudem ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch und einen sinnvollen Zuschnitt von Frei- bzw. Restflächen zu achten.

Das Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Zu § 5 Dächer, Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen

Der Plan ermöglicht die maximal zulässige Geschossanzahl **von 2 Geschossen mit Penthouse oder mit Dachgeschoss**. In der Verordnung ist die jeweilige, maximale Gebäude- u. Gesamthöhe in Anlehnung an die gebietstypische Höhenentwicklung begrenzt.

Die Luftbildauswertung mit Höhenbezugspunkten zeigt, dass das Planungsgebiet weitgehend eben ist und auf eine Fläche von ca. 13.012 m² lediglich punktuell Höhenunterschiede aufweist (maximal 0,7 m Höhendifferenz). Die festgelegten Gebäude- u. Gesamthöhen beziehen sich den **Höhenbezugspunkt von + 341,08 m ü. A.** (Kanaldeckel im Alfafarweg).

Es sind ausschließlich **Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 40 Grad** sowie **begrünte Flachdächer und begrünte, flach geneigte Dächer bis maximal 10°** zulässig. Die in der Verordnung zulässigen Dachformen entsprechen, mit Ausnahme der Dachbegrünungen, dem Gebietscharakter.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Größe von 60 m² zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

In Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept sind Ziele dieser 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.

Der umlaufende Rücksprung des Penthouse-Geschosses um 2,0 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses unterstützt die Bewahrung der städtebaulichen Struktur und ermöglicht eine harmonische Einfügung in die von Einfamilienhäusern geprägte bauliche Umgebung. Die Regelung erfolgt in Abhängigkeit der unterschiedlichen Bebauungsweisen.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Die Nutzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern für Dachterrassen über der zweiten Nutzungsebene (ausgenommen Photovoltaik- u. Solarthermieanlagen) sind nicht zulässig, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von etwaigen Absturzsicherungen, Sonnenschutzelemente, Dachausstiege oder Pergolakonstruktionen zu vermeiden.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen.

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 und dergleichen) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich werden die **Längen von Dachterrassen und Dachgaupen** in Relation zur jeweiligen Gebäudelänge eingeschränkt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Bebauungsplangebiet bzw. Aufschließungsgebiet ist Bestandteil des Stadtteilentwicklungskonzeptes „Liebenau“ (DI Reissner, März 2006). In diesem Konzept wird die zukünftige Verkehrserschließung, aller entlang der Liebenauer Hauptstraße liegenden Entwicklungsflächen, festgehalten (siehe Abbildung 9).

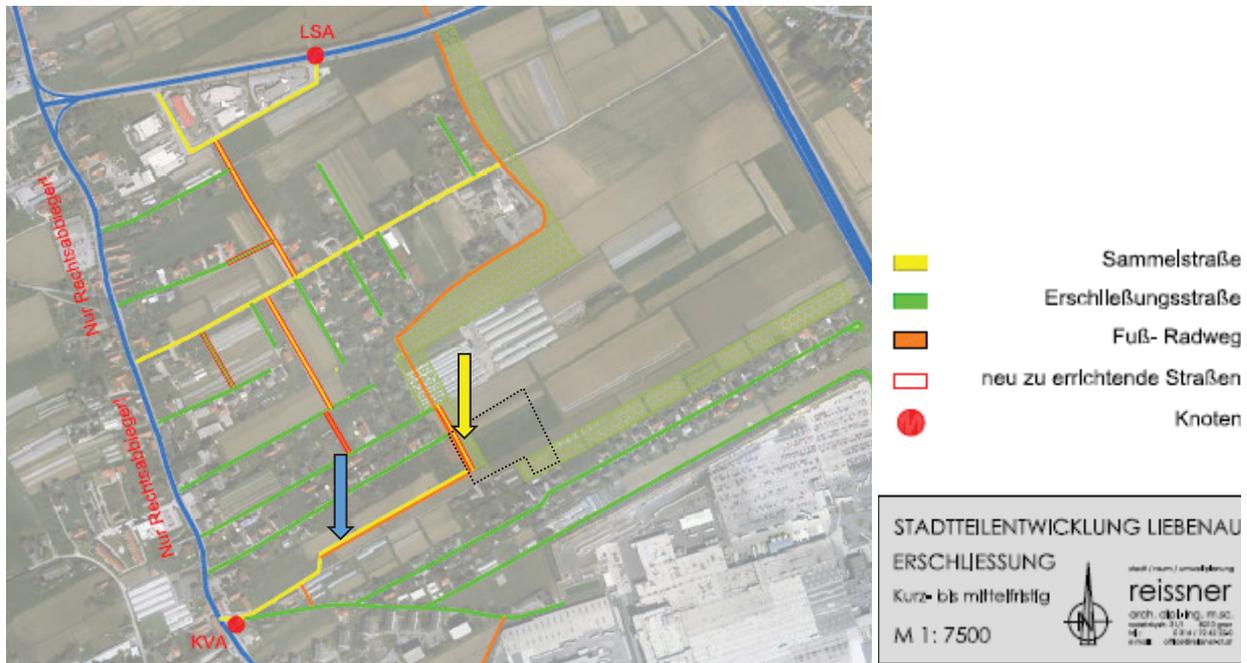


Abbildung 9.: Auszug aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Liebenau – Erschließung, DI Reissner, März 2006, S. 30. Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet. Im westlichen Bereich ist die Errichtung einer Sammelstraße mit Fuß- u. Radweg vorgesehen (gelber Pfeil).

Das Planungsgebiet, bzw. das Baufeld A wird über eine Gemeindestraße (Grundstück 121/13) erschlossen, die als Seitenarm des Alfafarwegs von Westen kommt (siehe blauer Pfeil in Abbildung 9). Diese Straße verbindet sich mit dem Hauptstraßennetz am Knotenpunkt Liebenauer Hauptstraße/Fuchsfeldweg. Eine neue Erschließungsstraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Grundstück 121/16 wird als Zufahrt zum Baufeld A dienen (siehe gelber Pfeil in Abbildung 9). Laut Stadtteilentwicklungskonzept Liebenau soll diese Straße sowohl als Sammelstraße als auch als Fuß- und Radweg genutzt werden.

Geplant ist eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 Metern, auf der ein Radweg im Mischverkehr geführt werden soll. Zusätzlich wird es einen Gehweg mit einer Breite von 2,0 Metern und einen 3,0 Meter breiten Grünstreifen mit Bäumen geben, der als Versickerungsfläche dient.

Dieser Straßenquerschnitt (5,5 Meter Fahrbahn und 2,0 Meter Gehweg) wurde bereits im benachbarten Bebauungsplan 07.08.0 Pamberggasse-Alfatarweg festgelegt und soll nun im aktuellen Planungsgebiet fortgeführt werden. Die neue Erschließungsstraße, die später (bei Lückenschluss in Richtung Norden und auf „späteres Verlangen“) ins öffentliche Gut übergehen soll, ist Teil einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung parallel zur Liebenauer Hauptstraße. Mit der Übernahme ins öffentliche Gut soll die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden.

Die innere Erschließung des Baufeldes A erfolgt über eine Zufahrtsstraße parallel zur (außerhalb des Planungsgebiets liegenden) Pammerberggasse (derzeit Feldweg), die durch einen mindestens 1 m breiten Grünstreifen getrennt ist.

Die **Erschließung des Baufeldes B** erfolgt über das Grundstück Nr. 127/2, den „Alfatarweg“, welcher in Ost-Westrichtung durch das gesamte Planungsgebiet verläuft. Der Alfatarweg ist in diesem Abschnitt eine 3,8 m breite private Erschließungsstraße, die im westlichen Abschnitt (2/3) asphaltiert und im östlichen Teil (1/3) als unbefestigter Feldweg ausgeführt ist. Der Weg soll auf 4,5 m verbreitert werden, wobei seine Funktion als Erschließungsstraße erhalten bleibt. Die konkrete Lage der jeweiligen Zufahrt zu einzelnen zukünftigen Gebäuden ist aufgrund der vielfältigen Bebaubarkeit (z.B. Einzelhaus, Doppelhaus) bei Vorliegen eines konkreten Projekts im jeweiligen Bauverfahren zu regeln.

Zu § 7 PKW-Abstellplätze

Gemäß § 41 Abs. 1 Zif. 2c StROG 2010 werden Art und Lage der Abstellflächen für den ruhenden Verkehr im Bebauungsplan festgelegt. Die maximale Anzahl von **29 PKW-Abstellplätzen für das Baufeld A** steht im Zusammenhang mit der Bebauungsstudie für das Projekt "Bebauungsstudie Alfatarweg" (April 2023, Kampus GmbH). In dieser Studie wurde nachgewiesen, dass die Unterbringung der 29 PKW-Stellplätze in Freiaufstellung hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Gebietscharakter und der Topografie gewährleistet ist. PKW-Abstellplätze im Freien sind im Baufeld A entsprechend den Eintragungen im Plan im nördlichen Bereich möglich. Die Errichtung von Tiefgaragen oder die gebäudeintegrierte Unterbringung der PKW-Stellplätze ist ebenso zulässig.

Für das **Baufeld B** wurde seitens der Abteilung für Verkehrsplanung ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je **60-80 m² Wohnnutzfläche** festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert, aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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

Auf dem Baufeld B ist Errichtung von PKW-Stellplätzen in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und in offener Aufstellung straßennah und direkt vor den Doppel- und Reihenhäusern vorgelagert möglich. Dabei ist darauf zu achten, dass bei der Errichtung der PKW-Stellplätze eine möglichst große, begrünte Vorgartenzone erhalten bleibt.

Zu § 7 Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes (Baufeld A und B) je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung gem. Stmk. ROG § 30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15 % für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.

Auf dem Baufeld A wurden im Plan die **ungefähre Lage der Fahrradabstellplätze** eingetragen.

Die konkrete Lage der jeweiligen Fahrradabstellplätze auf dem Baufeld B ist aufgrund der vielfältigen Bebaubarkeit (z.B.: Einzelhaus / Doppelhaus) bei Vorliegen eines konkreten Projekts im jeweiligen Bauverfahren zu regeln.

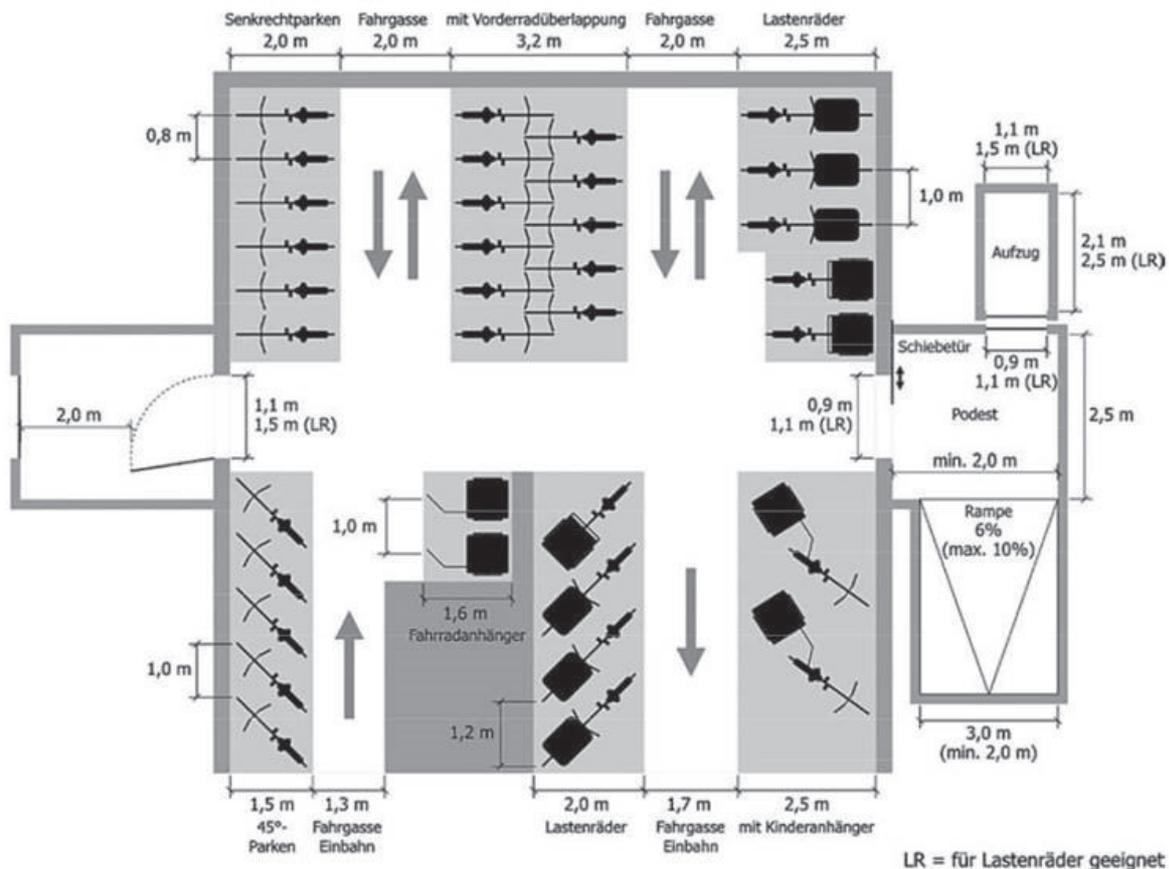


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmende und witterungsgeschützte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen und ebenerdig (fahrend erreichbar) sind. Die Abmessungen und Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

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. Für den gesamten Planungsbereich sind Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen im Plan und in der Verordnung zum Bebauungsplan enthalten.

Im Bereich des Gemeindestraße (G) ist in der 3,0 m breiten Grünfläche eine straßenbegleitende Baumreihe mit Laubbäumen erster Ordnung zu pflanzen. Diese Baumreihe stellt eine Beschattung der Geh- und Radwegverbindung und zugleich ein wesentliches Gestaltungselement dar.

Die beiden siedlungsöffentlichen Hofflächen sind ebenfalls mit Bäumen erster Ordnung zu bepflanzen. Diese kompakten Grünflächen können als Spiel- und Bewegungsraum für ältere Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen genutzt werden. Fußläufige Verbindungen innerhalb des Baufeldes A sind im Plan nicht dargestellt.

Bäume sind als stadtklimaverträgliche Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-Umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk (bzw. auch zu Auskragungen wie z.B. Erker oder Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m

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.

Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

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 und punktuell zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

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: Abgrenzung des Baufeldes, bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe, Darstellung von Entwässerungsmulden und –gräben und Ersichtlichmachung der Leitungsführung (Ver- und Entsorgungsleitungen).

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“: www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Stützmauern (max. 0,5 m) sollten so eine möglichst geringe Höhe haben, um keine Barrierewirkungen zu erzeugen. Stützmauern aus großformatigen Steinen (Grobsteinschichtungen) werden abgelehnt, da sie eine grobe und weithin sichtbare Verbauung darstellen, die nicht mit dem Ortsbild harmoniert. Die Errichtung von Stützmauern zwischen privaten Garten und siedlungsöffentlichen Flächen ist nicht erwünscht.

Lärmschutzwände haben naturgemäß stark beeinträchtigende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung im Straßen-, Orts- u. Landschaftsbildes (Kanalisation des Straßenraumes, Beeinträchtigung von Blickbeziehungen u. dgl.). Die Errichtung von Lärmschutzwänden wird daher ausgeschlossen.

Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet befindet sich kein bekanntes **Oberflächengewässer** und es sind auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen. Der Überlastfall von städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) ist aufgrund der Topologie möglich und ist zu beachten. Es sind daher bauliche Vorkehrungen zu treffen, um das Schadenspotential so gering wie möglich zu halten.

Oberflächenentwässerung

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

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

Zu § 9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße 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.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 07.34.0 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 mehrfarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und blauer 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:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2025-05-20T09:28:08+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.