

GZ.: A14-153366/2023/0033

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

07.35.0 Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Fuchsenfeldweg - Techno Park Raaba“

VII. Bez., KG Neudorf und KG Engelsdorf

Graz, 05. November 2025

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 01. August 2023 ersuchen die grundbücherlichen Eigentümer:innen der mittlerweile zu einem Grundstück vereinigten Liegenschaft 127/4 in der KG 63116 Neudorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 61.059 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet (VII.08) mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 ausgewiesen.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** für den gegenständlichen Bereich: „Industrie / Gewerbe“ gem. § 16 STEK 4.0

Seit 10. Juni 2024 liegt dem Stadtplanungsamt folgende Vorplanung vor:

- Vorentwurf „Erweiterung TPR Nord“ inkl. Verkehrsanbindung an den A2Z-Zubringer Graz-Ost

Es liegen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme der A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 14.02.2025
- Stellungnahme der A10/5- Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Grün und Freiraumplanung vom 07.03.2025
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 29.04.2025

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

Zusammenfassung des städtebaulichen Konzeptes:

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine gewerblicher Nutzung. Dies erfolgt unter Bedacht der übergeordneten Planungsinstrumente wie dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept und dem 1.0 Räumlichen Leitbild. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt eine kompakte mehrgeschossige Baumassenverteilung mit einem flächenschonenden Bebauungsgrad, eine überwiegende Verbringung der PKW-Stellplätze in Hochgaragen oder Tiefgaragen, eine Schaffung von grünen Rändern mit begleitenden Baureihen, einen Emissionsschutz zu den angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten, der Strukturierung der inneren Erschließung, eine Durchwegung für Geh- und Radwege, sowie der Freihaltung von Flächen für eine zukünftige Anbindung des Planungsgebietes an das höherrangige Straßennetz.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. Mai 2025 über die beabsichtigte Auflage des 07.35.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fuchsenfeldweg - Techno Park Raaba“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte 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 wurden 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 wurde am 02. Juli 2025 im Gasthaus Raabahof, Mühlenstraße 1, 8074 Raaba, durchgeführt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.35.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

(textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 1 ALLGEMEINES

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Für das Planungsgebiet gilt die:
offene Bebauungsweise,
gekuppelte Bebauungsweise,
geschlossene Bebauungsweise.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 6,00 m	max. 6,00 m
2G	max. 10,00 m	max. 10,00 m
<u>1-3G</u>	max. 14,00 m	max. 14,00 m
4G	max. 18,00 m	max. 18,00 m
5G	max. 22,00 m	max. 22,00 m
6G	max. 26,00 m	max. 26,00 m

- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen bei z.B. Stiegenhäusern und Liften.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, GEH- UND RADWEGINFRASTRUKTUR

- (6) ~~Die~~ Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Mindestens 20 % der Bauplatzfläche sind als unbebaute Grünflächen auszubilden.
- (2) Bei Neubauten und bei Zu- und Umbauten sind mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen bis einschließlich zum dritten Geschoss mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; die Bepflanzung ist bodengebunden auf mindestens zwei unterschiedlichen Fassadenseiten umzusetzen. Metallfassaden sind als Untergrund für derartige Bepflanzungen unzulässig.
- (14) Erdwälle haben einen Mindestabstand zwischen dem Fußpunkt des geböschten Erdwalles im Übergang zum natürlichen Gelände und den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Gültigkeitsbereichs dieses Bebauungsplanes einzuhalten.
- (15) Der Mindestabstand für Erdwälle ist der jeweilige vertikale Abstand zwischen dem natürlichen Gelände und dem höchsten Punkt des Erdwalles (Wallkrone).
- ~~(14)~~ (16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Geländeveränderungen, Entwässerungsanlagen.

§ 9 WERBEANLAGEN

- (1) ~~Im Planungsgebiet sind ausschließlich~~ Werbeanlagen sind in Form von Werbepylonen zu ebener Erde und auf Gebäuden an der Fassade montiert, zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden im Bereich der Liegenschaften 120/1, 127/4, 127/6 und 127/9, jeweils in der KG 63116, die Straßenfluchtlinien, die Baugrenzlinien, die Fläche zur „Anbindung an das übergeordnete Straßennetz“ geändert. Die Lage der Bäume wurde dementsprechend angepasst. Kotierungen ergänzt.

Der Erläuterungsbericht wurde aktualisiert und ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

ANHÖRUNG

Aufgrund der Änderungen im Planwerk wurde eine Anhörung der betroffenen Grundeigentümer:innen durchgeführt. Innerhalb der Anhörungsfrist langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Es erfolgten keine Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der südöstlichen Stadtgrenze im Übergang zur Gemeinde Raaba-Grambach und grenzt im Westen an den A22-Zubringer Graz-Ost. Das Areal weist eine Größe von ca. 61.059 m² auf. Das Planungsgebiet ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild (2024). Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. © Stadtvermessung Graz.

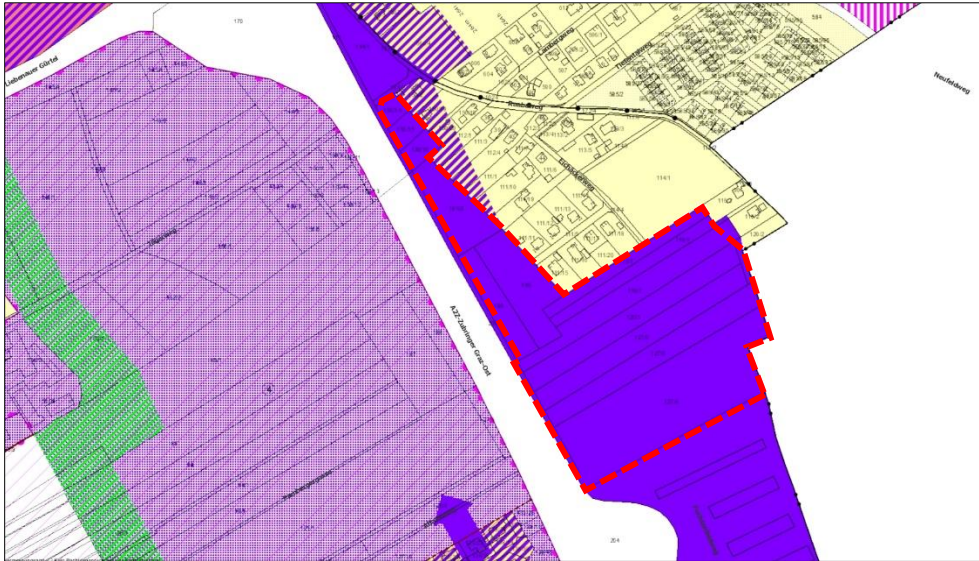
Die rote Umrandung markiert die Lage des Planungsgebietes.

Die gelbe Linie bildet den Verlauf der Gemeindegrenze zwischen der Stadt Graz und der Gemeinde Raaba-Grambach ab.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) liegt das Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich „Industrie / Gewerbe“ gem. § 16 STEK



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.
- (2) Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.
- (3) Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünungen ist anzustreben.
- (4) Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.
- (5) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

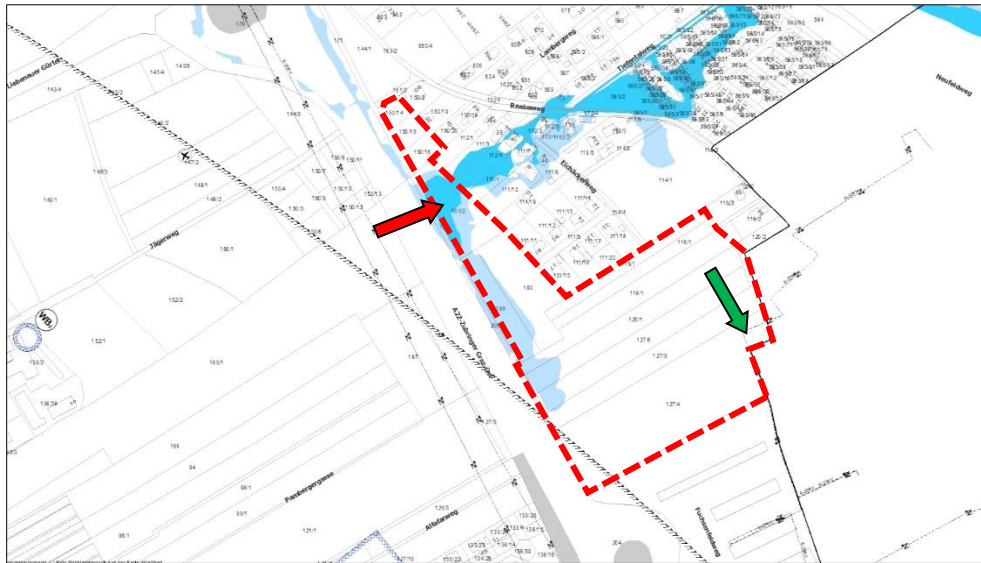
§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (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.
- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:
 - Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützwänden.
 - 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.
 - Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung.
- (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 Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt.
Lage außerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes liegt das Planungsgebiet im Überflutungsbereich HQ 100 und HQ 30.
Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes ist ein 20 kV Hochspannungserdkabel ersichtlich gemacht.
Bereichsweise Lage innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.



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

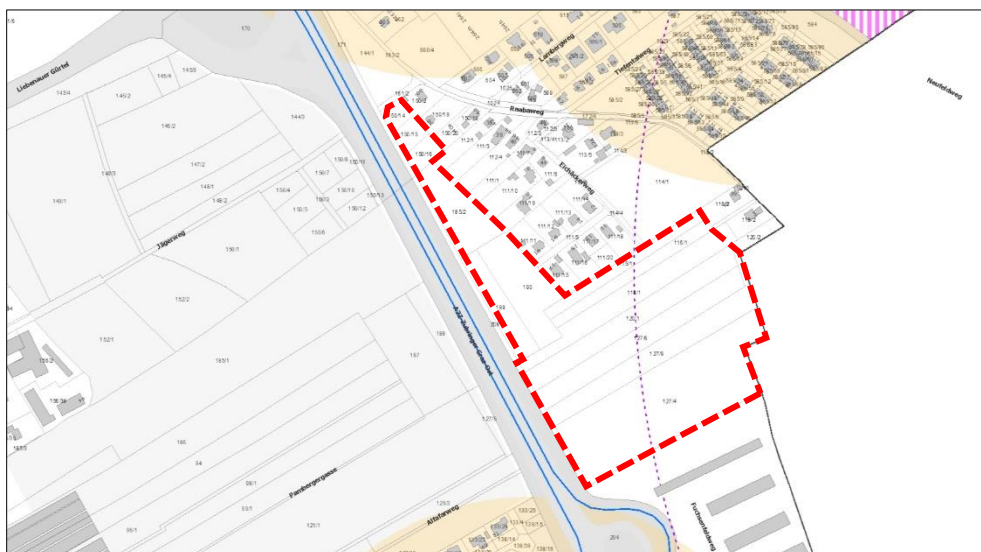
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der rote Pfeil markiert die Überflutungsgebiete.

Der grüne Pfeil markiert die Lage des Hochspannungserdkabels.

- Verkehr (Deckplan 3):

Das Planungsgebiet liegt gem. verordneter ÖV-Kategorisierungskarte (2018) außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) jeglicher städtisch öffentlichen Verkehrsmittel. Das Planungsgebiet liegt bereichsweise im 1000 m Einzugsbereich des S-Bahn Haltestelle Raaba.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

• 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):

Teilraum: 23 - Autal und Messendorf
Bereichstyp: Betriebsgebiete

Charakteristik:

Zurzeit großflächig unbebaute Gebiete, Konversionsflächen oder Bereiche, die künftig einer Umstrukturierung unterzogen werden; die angestrebte Charakteristik wird jeweils erst im Zuge weiterführender Planungen festgelegt.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Rahmen der Geschossanzahl: keine verbindliche Festlegung
- Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung
- Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend

- Funktionsdurchmischung: keine verbindliche Festlegung
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern
- Zulässige Formen der Parkierung: Tief- oder Hochgaragen, zusätzliche Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur in untergeordneter Anzahl und mit entsprechender Begrünung.

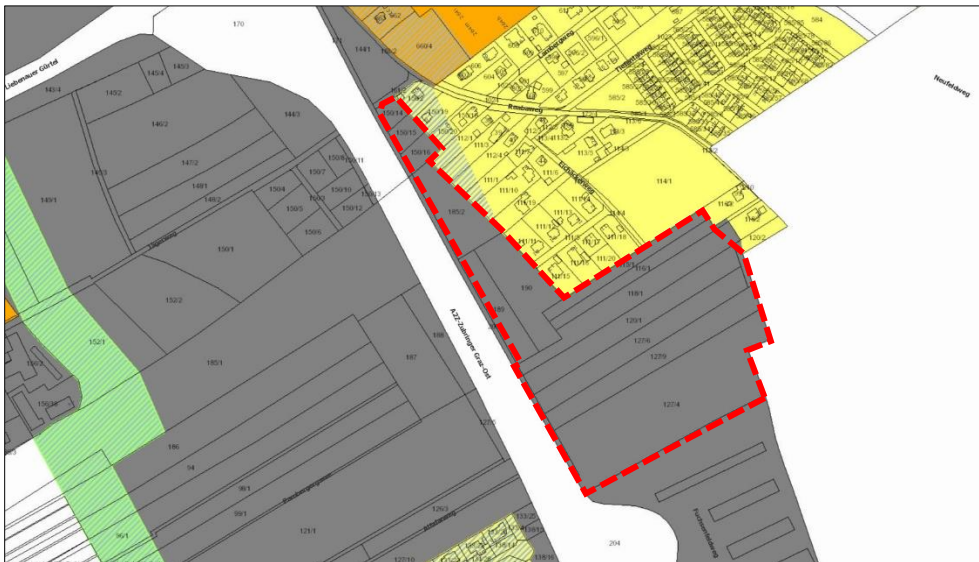
Festlegungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gem. § 6a 1.0 RLB (10. „Betriebsgebiete“):

- Größe: Schriftzüge bis max. Großformat bzw. Überformat möglich.
- Höhe: Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil **, Dachwerbung möglich
- Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil **

Gemäß der VO zum 1.0 Räumlichen Leitbild wird das Höhenprofil wie folgt definiert:

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m. (...)

Höhere Werbeanlagen (...) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten. (siehe Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB)



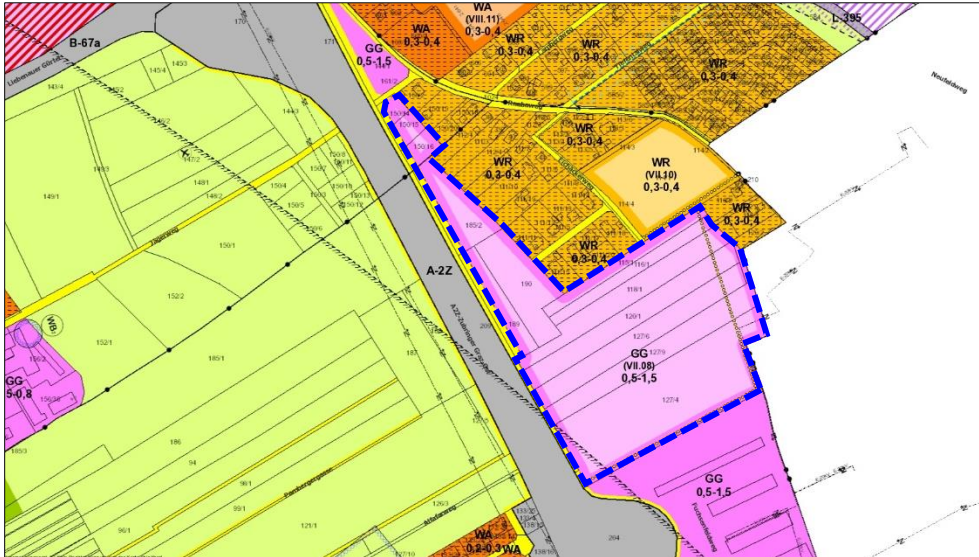
Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Bereichstypenplan.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**
Lage außerhalb des aktuellen und zukünftig geplanten Versorgungsgebietes.
- **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**
Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) in der Nutzung Aufschließungsgebiet VII.08 „Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,5.

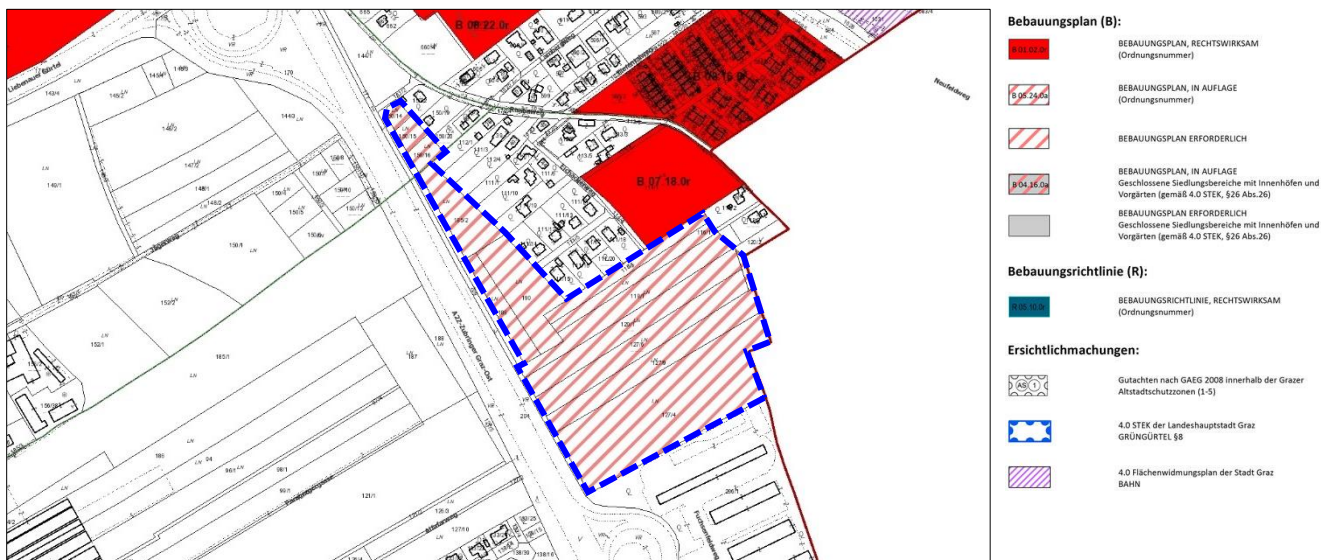
Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind folgende Aufschließungserfordernisse definiert:

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)
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)



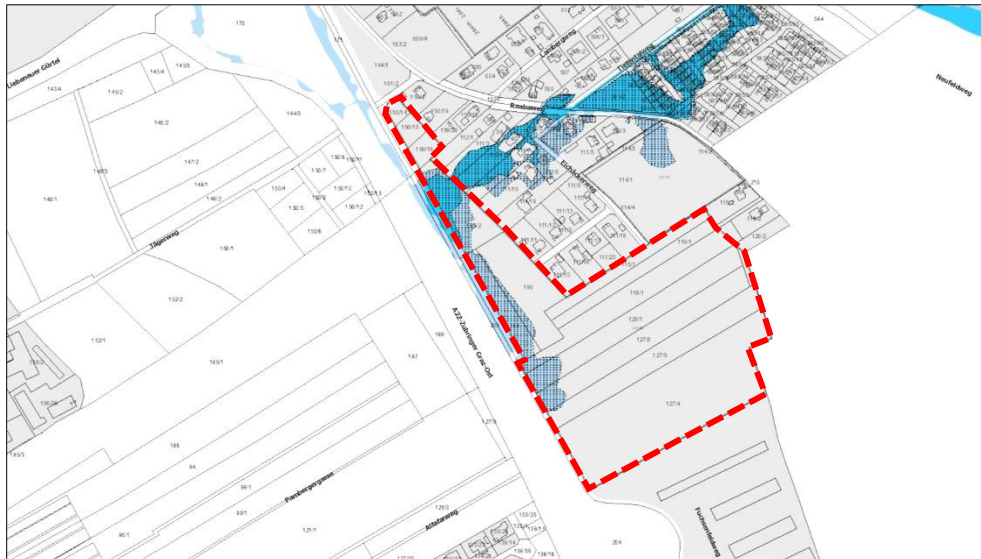
Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszone 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. Das Planungsgebiet 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; [...]*“ Das Planungsgebiet liegt bereichsweise innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



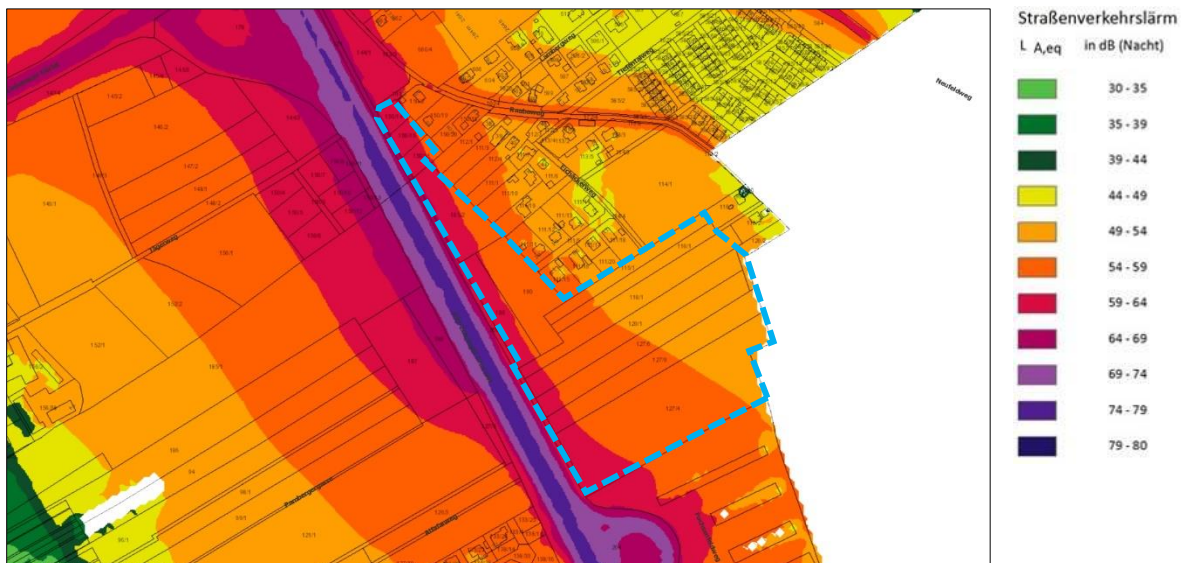
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan Deckplan 4: Keine Ersichtlichmachung.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):
-



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

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6): Keine Ersichtlichmachung.
 - Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes liegt das Planungsgebiet im Überflutungsbereich
 - HQ 100 und HQ 30.
 - Im südöstlichen Teil des Planungsgebietes ist ein 20 kV Hochspannungserdkabel ersichtlich gemacht.
 - Bereichsweise Lage innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung:
Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

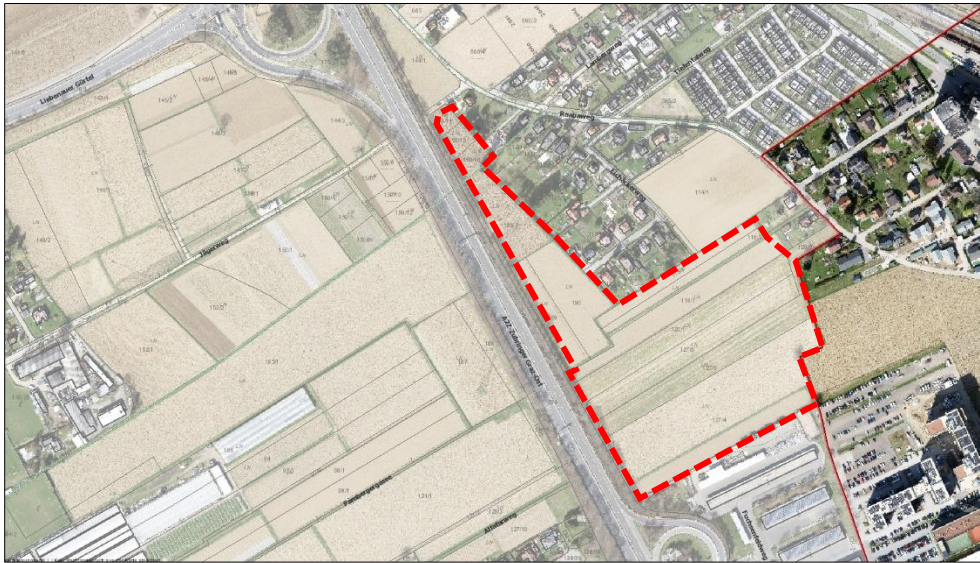
- Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.7.2023):
10. Betriebsgebiete (Mindestmaß): 0,4 GFF

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 0,4 nachzuweisen. (www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

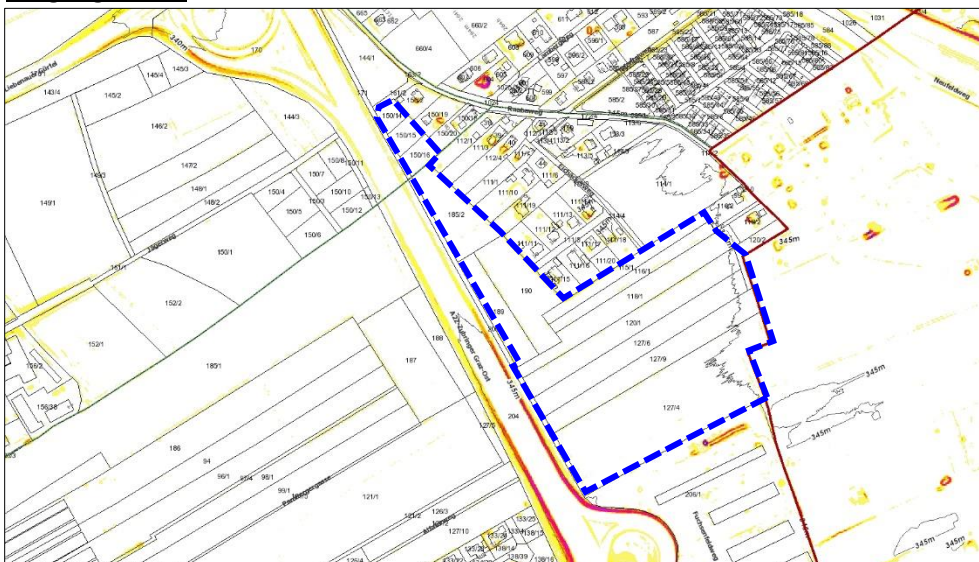
- Fließpfadkarte:



Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

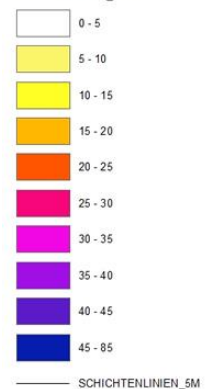
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Neigungskarte:



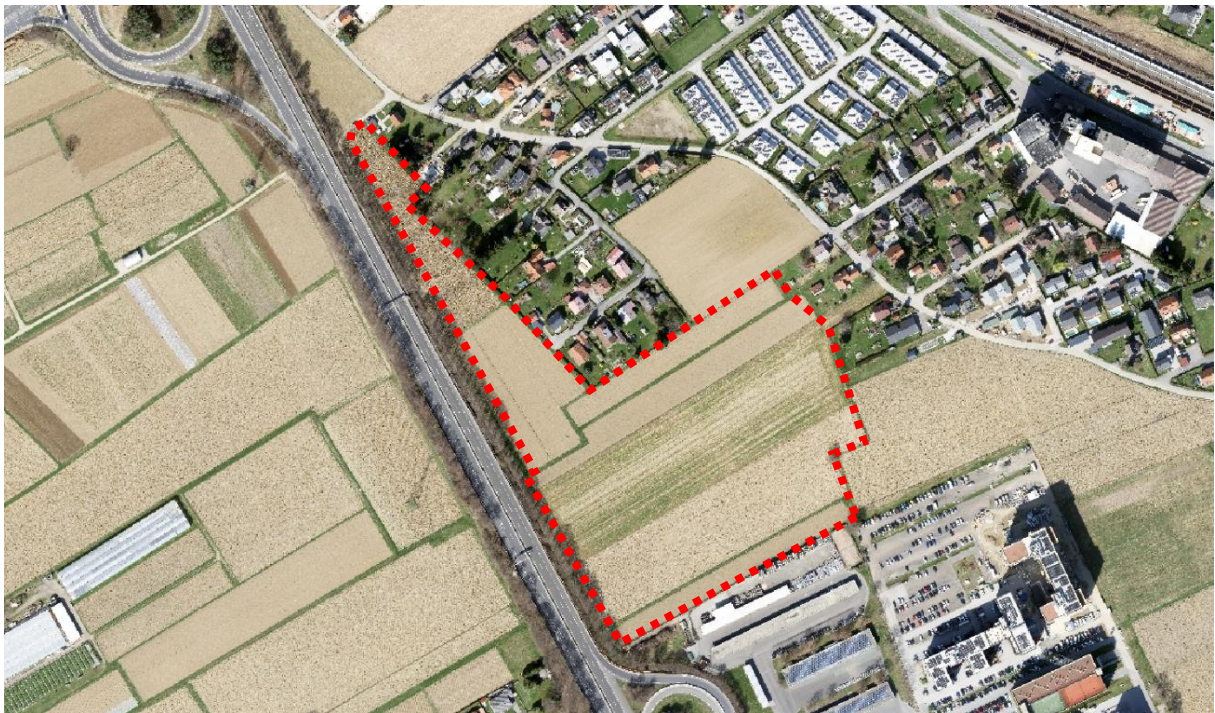
Neigungskarte

Abstufung in Grad



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

- **Situierung und Umgebung**



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



Schrägluftbild (2024): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. (LE 54_5177) © Stadtvermessung Graz. Blick Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert die ungefähre Lage des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet liegt an der südöstlichen Stadtgrenze im Übergang zur Gemeinde Raaba-Grambach und grenzt im Westen an den A2Z-Zubringer Graz-Ost. Das Areal weist eine Größe von ca. 61.059 m² auf. Das Planungsgebiet ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Nordosten grenzt das Planungsgebiet an eine Einfamilienhausstruktur, Lage gem. 4.0 Flächenwidmungsplan im „Reinen Wohngebiet“. Die Grundstücke weisen straßenzugewandte Bauvolumina und straßenabgewandte Grünflächen auf.

Dazwischen grenzt an der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes der rechtskräftige Bebauungsplan 07.18.0 „Eichäckerweg – Raabaweg“, welche eine der Widmung entsprechende Wohnsiedlung mit max. zwei Geschossen vorsieht.

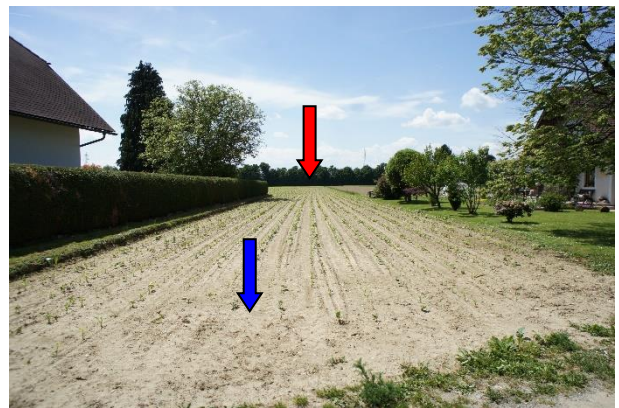
Im Osten und Südosten grenzt das Planungsgebiet an die Gemeinde Raaba-Grambach, welche in ihrem Flächenwidmungsplan zwischen dem Planungsgebiet und der Dr. -Renner-Straße ein Aufschließungsgebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 verordnet hat. (Quelle Gis-Steiermark/Flächenwidmung)

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an ein Gewerbegebiet – Betriebsgelände ASFINAG.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an den A2Z-Zubringer Graz-Ost.



Blick in die Doktor-Renner-Straße im Gemeindegebiet Gemeinde Raaba-Gambach auf Höhe Doktor-Renner-Straße 22. Blick Richtung: Nordwesten.



Fotostandort Raabaweg 64: Blick auf das dahinterliegende Planungsgebiet des BBPLs 07.35.0. Blick Richtung: Südwesten. Der rote Pfeil markiert das Planungsgebiet. Der blaue Pfeil markiert einen Bereich außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes.



Blick in die Straße Raabaweg / Doktor-Renner-Straße auf Höhe der Grenze Stadt Graz - Gemeinde Raaba-Gambach. Blick Richtung: Nordwesten.



Fotostandort: Raabaweg / Doktor-Renner-Straße auf Höhe der Grenze Stadt Graz - Gemeinde Raaba-Gambach. Blick Richtung: Südwesten.



Blick in den Eichackerweg im Kreuzungsbereich Eichackerweg – Raabaweg – Tiefentalweg. Blick Richtung: Südwesten.



Blick in den Tiefentalweg im Kreuzungsbereich Eichackerweg – Raabaweg – Tiefentalweg. Blick Richtung: Nordosten.



Blick in den Eichackerweg auf Höhe Eichackerweg 17. Blick Richtung: Südwesten. Der rote Pfeil markiert das Planungsgebiet.



Blick auf das Planungsgebiet auf Höhe Eichackerweg 17. Blick Richtung: Südosten.



Blick auf das Planungsgebiet auf Höhe Eichackerweg 17. Blick Richtung: Nordwesten.



Blick auf das Planungsgebiet auf Höhe Eichackerweg 17. Blick Richtung: Nordosten.



Blick in den Raabaweg im Kreuzungsbereich Raabaweg – Jägerweg. Blick Richtung: Nordwesten.



Blick in den Jägerweg im Kreuzungsbereich Raabaweg – Jägerweg. Blick Richtung: Nordwesten. Der rote Pfeil markiert das Planungsgebiet. Der Jägerweg bildet die nördl. Grenze des Planungsgebietes ab.



Blick auf das Planungsgebiet auf Höhe des Jägerwegs.
Blick Richtung: Südosten.



Blick auf das Planungsgebiet auf Höhe des Begleitweges
(Feldweg) zur Autobahn Blick Richtung: Südosten.

- Gültigkeitsbereich – Eigentumsverhältnisse:**

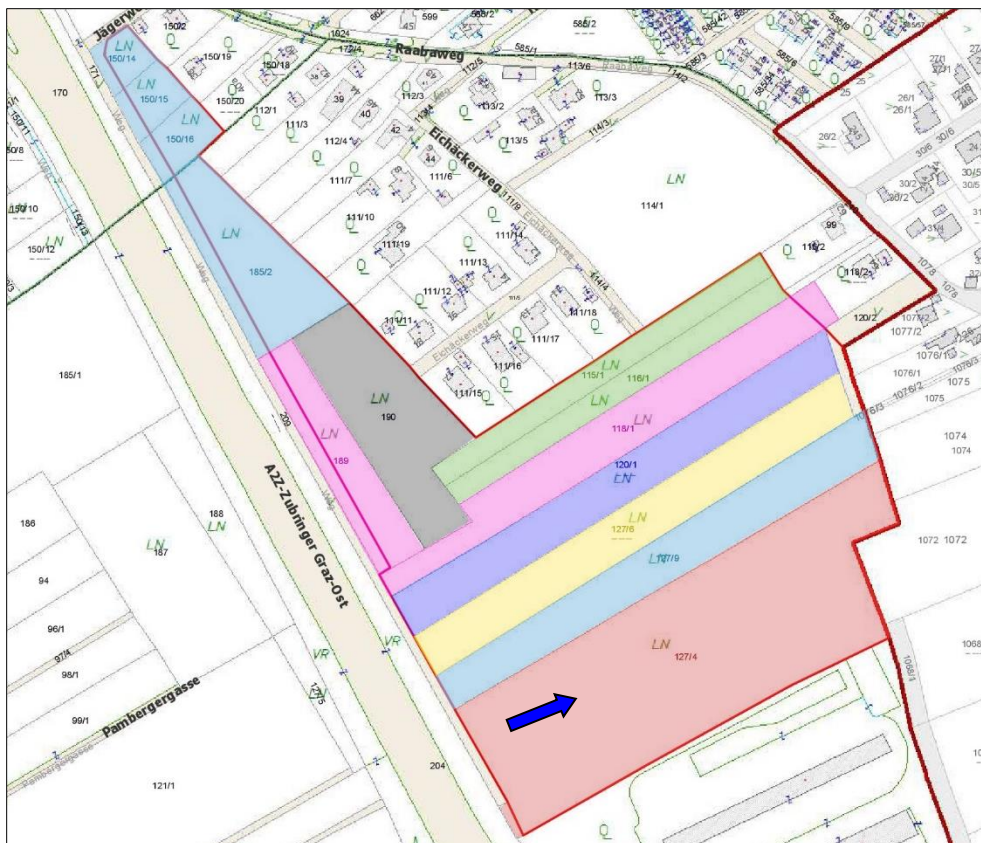
Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 61.059 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke:

In der KG 63116 – Neudorf: 115/1; 116/1; 118/1; 120/1; 120/2; 127/4; 127/6; 127/9; 185/2; 189; 190

In der KG 63110 – Engelsdorf: 150/14; 150/15; 150/16

Das Grundstück der Antragsteller:in umfasst das Grundstück 127/4 in der KG 63116 Neudorf mit einer Größe von ca. 18.436 m².

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden sämtliche Grundstückseigentümer:innen schriftlich als auch in einem persönlichen Gespräch über den Inhalt des Bebauungsplanes informiert.



Auszug aus den GeoDaten-Graz:
Kataster.

Die rote Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

Die grundbücherlichen
Eigentümer:innen sind in
unterschiedlichen Farben
dargestellt.

Der blaue Pfeil markiert das
Grundstück der Antragsteller:in.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
Es gibt keinen erhaltenswerten Baumbestand.
Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- **Umwelteinflüsse, Hochwasser, Grundstücksentwässerung**

Der Bebauungsplan „07.35.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fuchsenfeldweg - Techno Park Raaba“ wurde vom Referat für Gewässer und Hochwasserangelegenheiten geprüft. Es wird auf das Gutachten der Abt. für Grünraum und Gewässer mit der GZ.: A10/5-023185/2007-20 verwiesen.

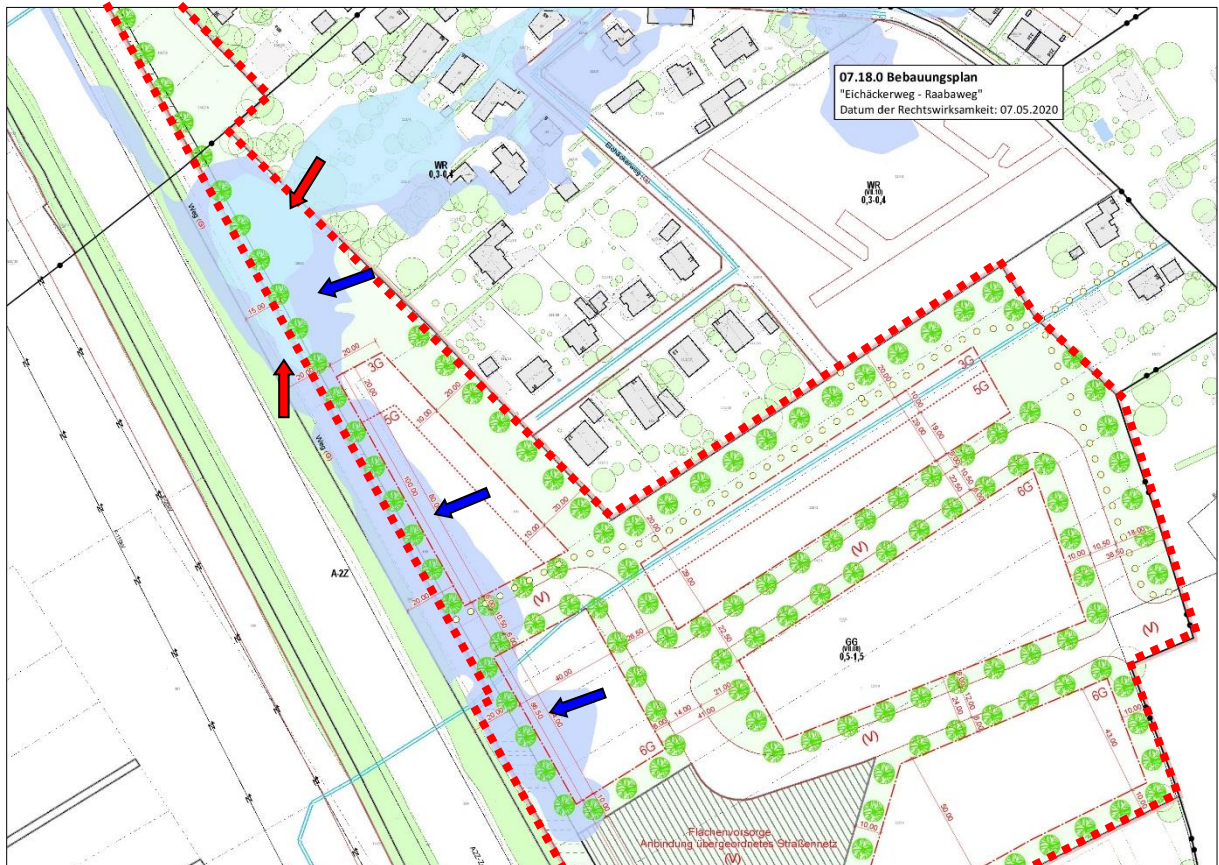
Die im gegenständlichen Bebauungsgebiet dargestellten Hochwasser-Überflutungsflächen liegen nahezu zur Gänze außerhalb der festgelegten bebaubaren Flächen.

Bebaubare Flächen sind ausschließlich im HQ 100 Bereich festgelegt - und dies mit Baugrenzlinien.

Dementsprechend wird im Sinne des Effizienzprinzips, eine Befassung der Themen Hochwasser, Oberflächenwasserbewirtschaftung und Verbringung der Niederschlagswässer, auf die nachgereichten Verfahren verwiesen.

In den nachgereichten Verfahren sind diesbezüglich folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Eine Ausarbeitung eines Konzeptes inkl. fachgerechter Bemessung und Planung der Bewirtschaftung aller anfallenden Wässer (insbesondere Hochwasser / Niederschlagswässer), dies hat durch ein befugtes Hydraulikbüro zu erfolgen.
- Festlegung der erforderlichen Objektschutzmaßnahmen auf Grundlage HQ100 + 30 cm Freibord durch Höhenangaben zu Fußbodenoberkanten. Minimierung des Schadenspotentials durch bauliche Maßnahmen (hochgesetzte Lichtschächte/Türen, Maßnahmen bei Tiefgaragenabfahrten, usw.).



Hochwasseranslaglinien im Planungsgebiet. Abbildung ohne Maßstab.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die roten Pfeile markieren die Anschlaglinien des HQ30 (Flächen in hellblauer Farbe).

Die blauen Pfeile markieren die Anschlaglinien des HQ100 (Flächen in violetter Farbe).

Das Planungsgebiet liegt laut Baugrundkarte – Versickerungskarte in einem Bereich, der eine Versickerung wahrscheinlich problemlos ermöglicht.



Auszug aus dem Web Gis Graz: Baugrundkarte – Versickerungskarte.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Gemäß der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer ist auf eine fachgerechte Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken im Planungsgebiet zu achten. Eine ungedrosselte, punktuelle Einleitung in ein Gewässer ist nicht zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich begrünt auszuführen. Die Verbringung erfolgt in Abhängigkeit der Bodenkennwerte im Allgemeinen durch Versickern und/oder Retention.

Zur gestalterischen Ausformulierung etwaiger Retentionsflächen wird auf den Passus zu den Geländeänderungen verwiesen.

- **Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist infrastrukturell auf Grund der fehlenden Verkehrsanbindung nur bedingt erschlossen. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei finden sich im Technopark Raaba. Entfernung ca. 450 m Luftlinie (gemessen vom geometrischen Mittelpunkt des Planungsgebietes).

- **Erschließung/Verkehr**

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsgebiet ist aktuell ausschließlich über einen Feldweg parallel zum A2Z-Zubringer Graz-Ost angebunden. Gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung wurde:

*„Im Bereich des Aufschließungsgebietes GG (VII.08) wurde bereits ein großräumiges Verkehrsgutachten **„Verkehrskonzept Netzplanung für die hochrangigen-, Landes- und Gemeindestraßen im Großraum Raaba Grambach, Seiersberg-Pirka im November 2022, Version A-03“** erarbeitet.*

In diesem Gutachten wurden die Quell- und Zielverkehre für das vorliegende Bebauungsplangebiet bereits berücksichtigt. Ebenso wurden zwei Erschließungsvarianten („Verkehrskonzept Netzplanung für die hochrangigen-, Landes und Gemeindestraßen im Großraum Raaba Grambach, Seiersberg-Pirka im November 2022, Version A-03“, S 51, Abbildung 40) im Gutachten untersucht.

Die Verkehrsuntersuchung ergibt, dass die Quell- und Zielverkehre des Gewerbegebietes Fuchsfeld nicht über die bestehenden Knotenpunkte der Dr.-Auner-Straße verlaufen sollen. Die Erschließung des Gewerbegebietes Fuchsfeld sollte vielmehr über eine direkte Anschlussstelle zur A2 erfolgen. Laut dem verkehrstechnischen Gutachten werden alle Anschlusspunkte der Dr.-Auner-Straße (Knotenpunkte 5, 6 und 7) im Bestandsjahr 2022 mit einem Auslastungsgrad zwischen <75 %-100 % beschrieben. Für den Referenzfall im Prognosejahr 2040 werden die Knotenpunkte, durch die Entwicklungsflächen noch weiter belastet. So müssen für die Anschlussknotenpunkte 5, 6 und 7, Anpassungen und Ausbauvarianten umgesetzt werden, damit eine Erschließung zukünftig, leistungsfähig sichergestellt

*werden kann. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Aufhebung der Aufschließungserfordernisse nur mit einer leistungsfähigen Erschließung des Aufschließungsgebietes/ Bebauungsplangebietes erfolgen kann. Das bedeutet einen Ausbau bzw. Anpassungen der verkehrlichen Infrastruktur. **Ein Umsetzungshorizont ist hier jedoch nicht beschrieben.***

Die Möglichkeit zur Anbindung des Planungsgebietes an den A2Z-Zubringer Graz-Ost ist im Planwerk über eine „Projektfläche ASFINAG“ berücksichtigt.

Die Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung an eine zukünftige Straße im Osten als auch im Westen wurden im Planwerk in Form von Verkehrsflächen berücksichtigt.

Öffentlicher Verkehr

Gemäß verkehrsplanerischem Gutachten der Stadt Graz ist das Planungsgebiet außerhalb des Ortsgebietes von Graz, jedoch gut durch den Regionalverkehr angebunden. *„So bestehen in der Dr. Auner-Straße die Haltestellen „Raaba Technologiepark“ sowie „Raaba Raiffeisen-Landesbank“. Hier verkehrt die Linie 72. In ca. 1000 m Luftlinie zum Bebauungsplangebiet befindet sich ebenfalls die S-Bahnhaltestelle „Raaba“. Hier besteht der Anschluss an den schienengebundenen Verkehr mit der Linie S31. In 1000 m Luftlinie Entfernung befindet sich die Haltestelle „Raaba Bahnhof“. An diesem Bahnhof verkehrt die S-Bahn in Richtung Graz Hauptbahnhof und Gleisdorf bzw. Weiz sowie diverse Regionalexpresszüge in Richtung Oststeiermark, wie z.B. Fehring.“*

Radwegeninfrastruktur, Fußgänger

Gemäß verkehrsplanerischem Gutachten der Stadt Graz sind für das das Planungsgebiet *„Im 4.0 Flächenwidmungsplan die Durchwegungen für den Fuß- und Radverkehr als punktierte Linien dargestellt. Die Durchwegung in Ost-West-Ausrichtung kann dabei in ihrer Lage noch variieren. Wichtig ist, dass die Geh- und Radinfrastruktur, durch das Aufschließungsgebiet/ Bebauungsplangebiet, mit einer Breite von 5,0 m (4,5 m ausgebaut mit jeweils 0,25 m Bankett) berücksichtigt wird. Die anfallenden Straßenwässer dieser Durchwegungen sind von den angrenzenden Flächen aufzunehmen. Zusätzlich dazu ist eine Beleuchtung zu errichten.“*

Durchwegungen für Geh- und Radwege in ungefährender Lage wurden im Planwerk berücksichtigt. Die Mindestbreite für Geh- und Radwege wurde in den Verordnungstext aufgenommen.

Es wird auf das Gutachten der Abt. für Verkehrsplanung mit der GZ.: A10/8- 032623/2025/001 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) im Anschluss an sämtliche Straßenzüge des Bebauungsplangebietes. Das Planungsgebiet wird von einer Abwasserleitung (DN 400) durchkreuzt.

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.

Betreffend der Hochwasserbelastung und der zukünftigen Wasserbewirtschaftung des Planungsgebietes wird auf die Ausführungen auf Seite 14, Punkt „Umwelteinflüsse, Hochwasser“, verwiesen.

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 VII.08 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)
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)

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 verkehrstechnischer 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 ausschließlich bei Erfüllung des Aufschließungserfordernisses 1 denkbar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Bebauungsweise

Im Hinblick auf die vollflächige Ausweisung des Planungsgebietes als „Gewerbegebiet“ kann auf eine dezidierte Festlegung einer gekuppelten bzw. geschlossenen Bebauung mit einer Mindesthöhe aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden. Um eine sinnvolle Bebauung für das Gebiet auch bei späteren Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen zu gewährleisten, wurden demnach alle Bebauungsweisen (offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung) ermöglicht.

Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,60.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Die Bebauungsdichte ist, bezogen auf die Bruttobauplatzfläche, gemäß der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan und der Konkretisierung der Baulandflächen im Planwerk dieses Bebauungsplanes einzuhalten. Eine Unterschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Bebauungsdichteuntergrenze ist im Sinne einer schrittweisen Entwicklung des Planungsgebietes zulässig.

Baugrenzlinien

Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Die Lage der Baugrenzlinien und der Erschließungsstraßen berücksichtigt jeweils die erforderlichen Straßenquerschnitte sowie Grünstreifen mit 6,0 m Breite um einen ausreichenden Abstand der geplanten Baumreihen zu den künftigen Gebäuden zu gewährleisten. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes wurde in Abstimmung mit der ASFINAG ein Abstand von 15,0 m zum A2Z-Zubringer Graz-Ost berücksichtigt. Im nördlichen „Spitz“ des Bebauungsplangebietes wurde auf Grund der Hochwasserausweisung HQ30 und der angrenzenden Wohnbebauung bewusst keine Bebauungsmöglichkeit im Bauland festgelegt. Eine Baumassenverschiebung in Richtung der zentralen Grundstücke ist im Bebauungsplan berücksichtigt. Zu den angrenzenden Wohngebieten ist im Sinne des Emissionsschutzes ein Puffer von 20,0 m Breite berücksichtigt. In diesem Bereich sind neben den geplanten Geh- und Radwegen begrünte und mit Bäumen bepflanzte Erdwälle als Emissionsschutz zulässig.

Gebäudehöhen, Dächer

Im Zusammenhang mit der Lage angrenzend an die erhöht geführte Autobahntrasse wurde für den überwiegenden Teil des Planungsbereiches eine maximale Geschossanzahl mit sechs Geschossen für eine gewerbliche Nutzung mit einer Gebäude- und Gesamthöhe von max. 26,00 m definiert.

Zu den kleinteiligen Wohngebieten staffeln sich die Höhen auf max. drei Geschosse mit einer mit einer Gebäude- und Gesamthöhe von max. 14,00 m ab.

Um im Gewerbegebiet industrielle Fertigungsmethoden mit Höhenentwicklungen jenseits von gebräuchlichen Geschoßanzahlen zu ermöglichen, sind die zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen bis zu 3 Geschossen mit einer maximalen Geschoßanzahl gedeckelt, eine Unterschreitung der Geschoßanzahl bezogen auf die Höhenfestlegungen ist zulässig.

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten.

Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Die gegenständlichen Liegenschaften sind gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept als Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen, dies unterstreicht den Wert des unbebauten Areals als zukünftiger Gewerbestandort für entsprechende Gebäudestrukturen. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen ausschließlich auf begrünten Flachdächern ermöglicht und somit die Errichtung von freistehenden Anlagen ausgeschlossen.

Formale Gestaltung:

Die städtebauliche Zielsetzung des Emissionsschutzes inkludiert den Ausschluss von offenen Erschließungen gemäß der Begriffsdefinition des 1.0 Räumlichen Leitbildes zu den angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten.

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

Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle

opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen.

Zu § 6 Abs.3: „Der Begriff der großflächigen Glasfassade und reflektierenden Metallfassade in den Obergeschossen kann grundsätzlich als Verhältniszahl der opaken nicht reflektierenden und der Summe der transparenten bzw. reflektierenden Fassadenanteile je Ansichtsseite einer Fassade gesehen werden. Überwiegt im Flächenanteil die opake Fassade, so ist die Festlegung eingehalten.

Zur Überprüfung des Verordnungswortlautes sind die entsprechenden Nachweise in Form von nachvollziehbaren Fassadenabwicklungen zur Verfügung zu stellen. Dies gilt auch für gerundete Fassaden, und polygone Baukörper. Es gilt der tatsächliche abgewinkelte Hüllflächenanteil. Die Überprüfung erfolgt im nachgereichten Bauverfahren.“

Werbeanlagen:

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestrukturen und der (bestehenden und geplanten) angrenzenden Straßenquerschnitte wurden zusätzlich zu den Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung im vorliegenden 07.35.0 Bebauungsplanes weitere Vorgaben definiert.

Überbauung Schmutzwasserkanal:

Auf Höhe des Grundstücks 116/1 kreuzt ein Schmutzwasserkanal mit DN 400 das Planungsgebiet. Eine Überbauung des Schmutzwasserkanals ist vorbehaltlich der Zustimmung der Holding Graz als Kanalnetzbetreiber möglich. Dementsprechend ist in den nachgereichten Verfahren die Überbauung, Freihaltung oder ggf. die Verlegung dieses Kanals zu prüfen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Möglichkeit zur Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Straßennetz ist im Planwerk über die Ausweisung einer Verkehrsfläche (Flächenvorsorge übergeordnete Verkehrsanbindung) berücksichtigt. Die Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an zukünftige Verkehrsflächen im Mischverkehr wurden im Planwerk in Form von Verkehrsflächen berücksichtigt.

Durchwegungen für Geh- und Radwege in ungefährender Lage wurden im Planwerk berücksichtigt. Die geplante Geh- und Radwegsinfrastruktur soll das Angebot der sanften Mobilität stärken und langfristig eine Netzfunktion gewährleisten. Die Mindestbreite für Geh- und Radwege gem. verkehrsplanerischem Gutachten wurde in den Verordnungstext aufgenommen.

Ob Verkehrsflächen aufgrund ihrer Netzfunktion zukünftig in das öffentliche Gut übernommen werden, ist im Zuge Aufhebung der Aufschließungserfordernisse und der nachgereichten Verfahren zu klären.

Ruhender Verkehr:

Für die Büronutzung je angefangene 100 m² Büro-Nutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen, Lagerhäusern und dergleichen ist für Dienstnehmer:innen je Arbeitsplatz 0,25 - 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für Büroflächen gemeint.

Die PKW-Stellplatzschlüssel gelten für Neu-, Zu- und Umbauten als auch für Nutzungsänderungen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Hochgaragen oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Dabei ist das Ausmaß der zulässigen PKW-Abstellplätze im Freien unter Bedachtnahme auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland auf eine Anzahl von maximal 20 % der zulässigen PKW-Stellplätze (vor allem zur Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen für Besucher:innen) beschränkt. Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Fahrradabstellplätze:

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Für Fahrradfahrer:innen ist je angefangene 50 m² Büro-Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Bei Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben, Lagerplätzen und Lagerhäusern ist, aufgrund der zu erwartende geringere Anzahl an Dienstnehmer:innen je Nutzfläche, ein Fahrradabstellplatz je 20 Dienstnehmer:innen erforderlich. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für Büroflächen gemeint. Diese Werte gelten für Neu- Zu- und Umbauten als auch für Nutzungsänderungen.

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

„Abstellanlagen für Fahrräder: Fahrrad-Abstellplätze mit fegelschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

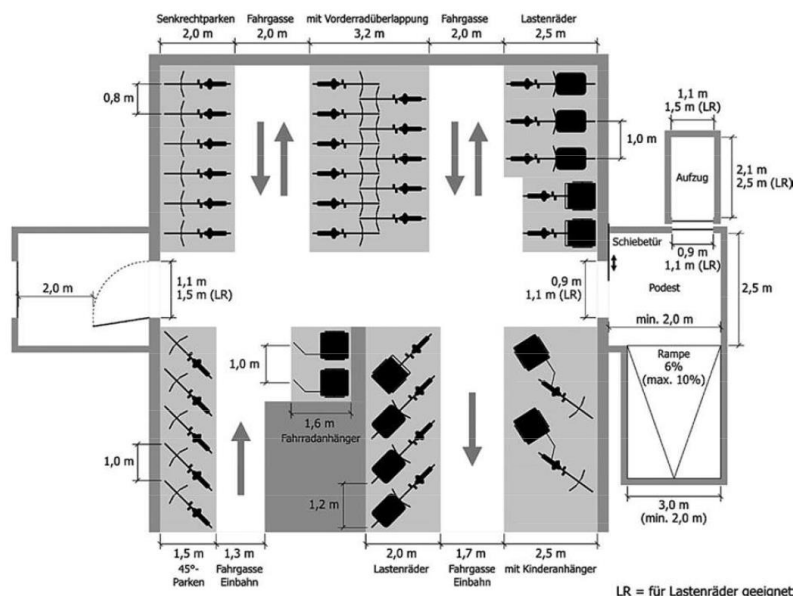


Abbildung 1:

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

Quelle: Verkehrsplanung,
Stadt Graz

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

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Baumpflanzungen

Alle Erschließungsstraßen und Wege sind mit begleitenden Baumreihen zu bepflanzen.

In diesem Bereich sind Baumachsabstände von 12,0 m - 15,0 m einzuhalten. Insgesamt entsteht somit durch die Festlegungen in diesem Bebauungsplan ein einheitlich rhythmisiertes Gestaltungskonzept entlang der Erschließungsstraßen und Radwege.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden.

Eventuell notwendige **Retentions- und Sickerbecken** und Baumpflanzungen schließen einander nicht aus! Sollte eine Kombination aus Baumpflanzungen und Entwässerungsanlagen unumgänglich sein, so sind Bäume so zu situieren, dass sie vom eingeleiteten Wasser profitieren, z.B. Pflanzung auf die Hangneigung oder an den Tiefpunkt mit kleiner Anhögelung.

Unabhängig von diesen (plangrafisch definierten) Baumpflanzungen ist je 1.000 m² Bauplatzfläche ein weiterer Laubbaum auf einer unbebauten Grünfläche im Ausmaß von mindestens 20 % der Bauplatzfläche zu pflanzen. Innerhalb dieser Grünflächen können zusätzlich Versickerungsflächen berücksichtigt werden, sofern keine Beeinträchtigung von Baumstandorten bewirkt wird; diese Grünflächen dürfen darüber hinaus jedoch nicht befahren oder für Lagerzwecke genutzt werden. Auf den im Plan dargestellten Freiflächen sind Geh- und Radwege, (Feuerwehr- Zufahrts-, und Manipulationsflächen zulässig.

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

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
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind unzulässig.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringern kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von 50,0 m³ pro Baum ist anzustreben.

PKW-Abstellplätze im Freien sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Fassadenbegrünung

Im Sinne einer klimawirksamen Bauwerksgestaltung ist unabhängig von der Festlegung einer Dachbegrünung auch eine bodengebundene Fassadenbegrünung umzusetzen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass in Gewerbegebieten möglicherweise Gebäude(-teile) mit mehrfachen und mehrseitigen Zufahrtsmöglichkeiten errichtet werden sollen; die Fassadenbegrünung ist dementsprechend auf mindestens 30 % der gesamten Fassadenflächen und an zumindest zwei unterschiedlichen Fassadenseiten vorzusehen. Um Ausfälle in der Fassadenbepflanzung durch hohe Wärmeabstrahlung von Fassadenmaterialien zu vermeiden ist die Verwendung von metallischen Oberflächen in diesen Pflanzbereichen untersagt.

Geländeänderungen:

Die Höhenbegrenzung von 0,5 m regelt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes einen behutsamen Umgang mit dem natürlichen Gelände. Das natürliche Gelände ergibt sich aus der Grundlagenforschung zu diesem Bebauungsplan und ist über die Aufnahme von Naturdaten dokumentiert.

Die Regelung zu den Höhenbegrenzungen inkludiert auch Geländeänderungen für Retentionskörper wie z.B. Retentionsbecken und Versickerungsmulden.

Ausnahmen zur Höhenbegrenzung bei Geländeänderungen sind im Bereich von Kinderspielplätzen (Betriebskindergärten) z.B. für Spielhügel, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen, und für Erdwälle die als Emissionsschutz zu angrenzenden Wohngebieten verortet werden zulässig.

Festlegungen zu den Mindestabständen von Erdwällen zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Gültigkeitsbereichs dieses Bebauungsplanes wurden in § 8 Abs.14 und Abs.15 konkretisiert.

Befestigter Bereich:

Befestigte Flächen, sind künstlich angelegte Flächen, die so verdichtet werden, dass der überwiegende Teil des Niederschlags nicht durch Sie hindurch versickert können. Sie sind somit ganz oder teilweise wasserundurchlässig. Z.B. asphaltierte, betonierte und gepflasterte Flächen.

Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- undstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 07.35.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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)