

09.17.0 Bebauungsplan

„Rosenhang“

IX. Bez., KG 63124 Waltendorf

Graz, 23. April 2026

Beschluss**ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 9. Jänner 2025 ersuchte Dr. Rosenlechner als Eigentümer der Liegenschaft 194/3 KG 63124 Waltendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 1.546 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet IX.02 – Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gutachten – Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Grünraum und Freiraumgestaltung, A10/5 – 041277/2025

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

2. Verfahren**ANHÖRUNG**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen, 1 Stellungnahme und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 09.17.0 Bebauungsplan „Rosenhang“ in folgenden Punkten geändert.

VERORDNUNG:

(textliche Änderungen sind farblich hervorgehoben bzw. durchgestrichen dargestellt)

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl Nr. 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl Nr. 20/2026 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 3 NETTOBAUPLATZGRÖSSE, BEBAUUNGSGRAD, DICHTERELEVANTE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

- (1) Bauplatz hat eine Nettobauplatzgröße von 1.464 m².
- (2) Es ist eine maximale dichterelevante Bruttogeschossfläche von 465 m² zulässig.
- (3) Die Bebauungsdichte - Unterschreitungen sind zulässig.
- (4) Bebauungsgrad: ~~mindestens:~~ höchstens: 0,2

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Im gesamten Planungsgebiet sind maximal 3 PKW- Plätze **in freier Aufstellung oder gebäudeintegriert** zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

~~(1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.~~

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- ~~(2)~~ Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,25 m² Fläche sind unzulässig, ~~ausgenommen Werbepylone.~~

PLANWERK:

Die Flächenwidmungsplan-Ausweisung wurde innerhalb des Gültigkeitsbereich positioniert.
Die Höhenschichtlinien wurden ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf Dritte.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Es wurden die Änderungen, die sich aus dem überarbeiteten Verordnungstext ergeben, sowie redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 1549,55 m² brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

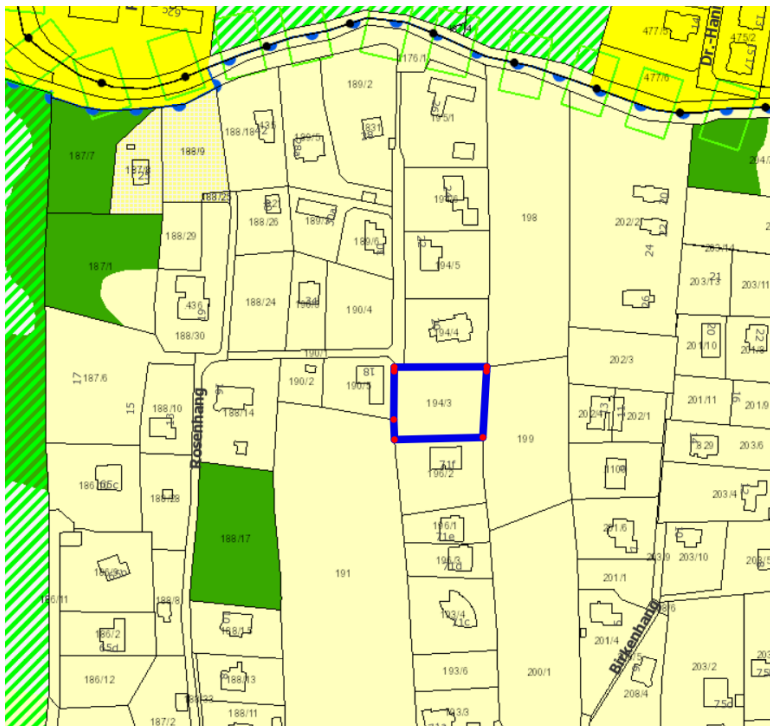
4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet geringer Dichte“ und im „Grüngürtel“

§ 8 Grüngürtel (Teil C, Kap. 2.3)

- (1) *Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und bestehende Wohngebiete geringer Dichte. Der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten.*
- (2) *In Bereichen mit relativen Siedlungsgrenzen sind kleinräumige Ergänzungen des Baulandes unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig:*
 - *Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander.*
 - *Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.*
 - *Rücksichtnahme auf Hang- und Oberflächenwässer*

- (3) Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.
- (4) Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.
- (5) Zulässig sind:
 Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist. Über dem zurückversetzten zweiten Obergeschoss sind keine Dachterrassen u. dgl. zulässig. In steilen Hanglagen darf die talseitige Gebäudefront dreigeschossig sein, sofern die Auswirkungen für das Umfeld verträglich und die Einfügung in das Straßen- Orts- und Landschaftsbild gegeben ist. Es sind auch in diesen Fällen höchstens 3 oberirdische Nutzungsebenen zulässig.
- (5a) Weiters ist in Ausnahmefällen eine abgetreppte mehrgeschossige Bebauung zulässig, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m (sowohl auf das bestehende, als auch auf das künftige Gelände bezogen) erreicht. Hierbei ist im Besonderen die Gesamtlänge des Baukörpers, das optisch wahrnehmbare Gebäudevolumen sowie die talseitige Ansichtsfläche hinsichtlich der Einfügung in das Straßen- Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen. Eine umlaufend begrünte Vorgartenzone zu allen Bauplatzgrenzen ist herzustellen.
- (5b) Der maximale Bebauungsgrad im Grüngürtel wird mit 0,2 festgelegt, wobei die Behörde bei öffentlichem Interesse und / oder für geringfügige Zubauten eine Ausnahme gewähren kann. In diesen begründeten Ausnahmefällen darf sich der Bebauungsgrad bei Zubauten höchstens um 20% erhöhen und jedenfalls in Summe maximal 0,3 betragen.
- (6) Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs (5) um maximal ein Geschöß überschritten werden.
- (7) Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.
- (8) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (9) Außerhalb des Grüngürtels sind Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl $G \geq 20$ einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände unzulässig.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 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 und Erhöhung des Grünanteils.
- (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 ausreichendgroßen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten mit mehreren Wohneinheiten

§26 Naturraum und Umwelt

Topografie, Landschaft und Schutzgebiete

- (2) Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild insbesondere durch:

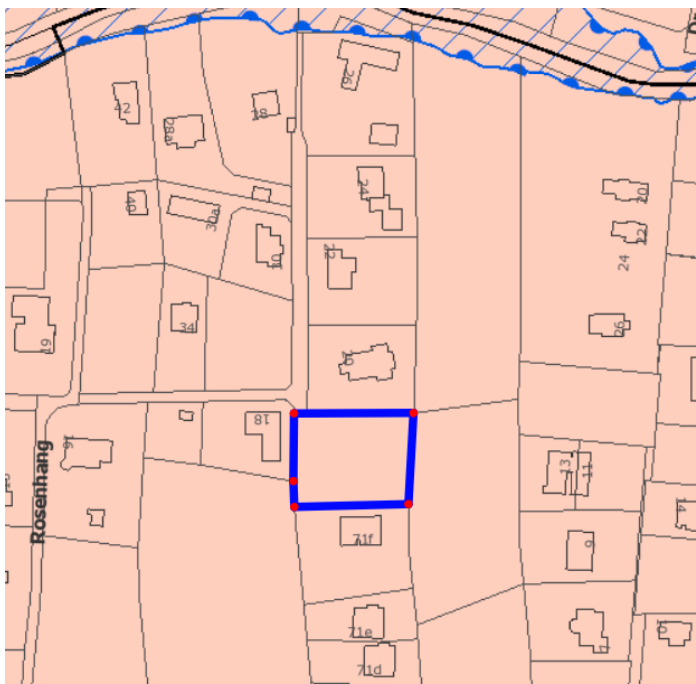
- den örtlichen topografischen Gegebenheiten angepasste Bauweisen,
- weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren, Minimierung der Eingriffe in Hanglagen insbesondere auch für die innere Verkehrserschließung.

§26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (24) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (25) 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°

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

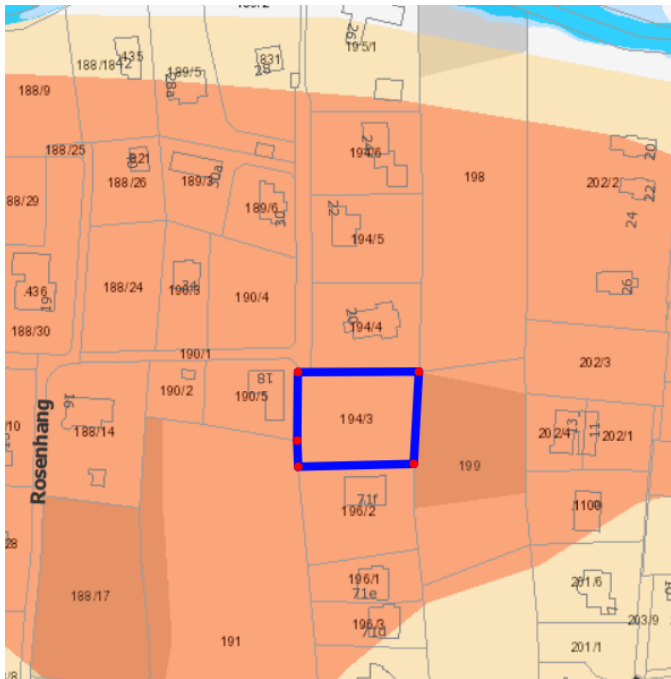
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“, innerhalb der Kernstadt Graz gemäß „REPRO“.



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

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

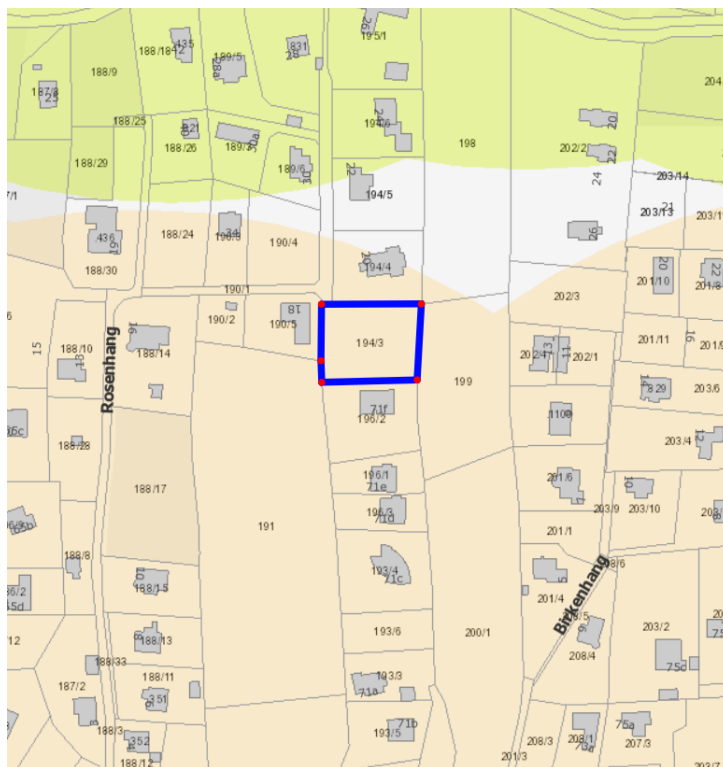
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Die Bodenbeschaffenheit ist als „rutschgefährdet“ ersichtlich gemacht.



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

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 5:
„Geringe Bedienqualität“
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



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

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

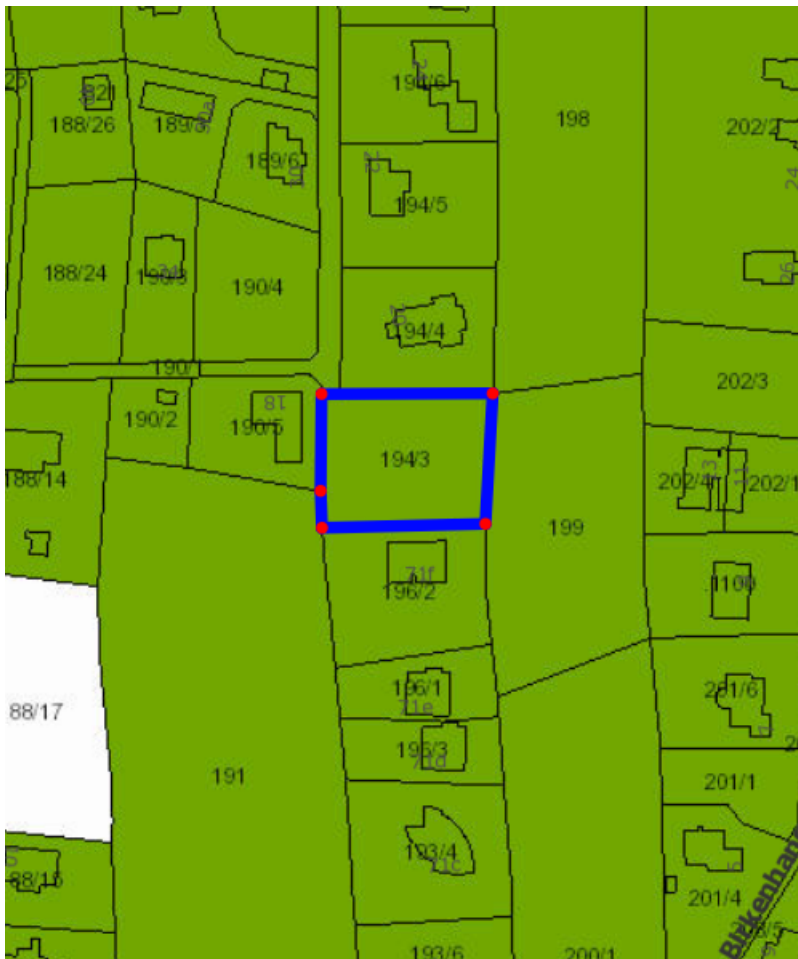
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Ragnitzstraße durch die Buslinie Nr. 58 sowie in der Rudolfstraße durch die Buslinie Nr. 61 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist mit geringer Bedienqualität anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild

„Baugebiet im Grüngürtel“ im Teilraum Nr. 20 (Ragnitztal)

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Rahmen der Geschossanzahl: max. 1 - 2G
- Bauweise: offen, gekuppelt
- Lage zur Straße: abgerückt
- Begrünung: In Hanglage: Begrünung von Flachdächern,
- Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen
- Zulässige Formen der Parkierung: ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

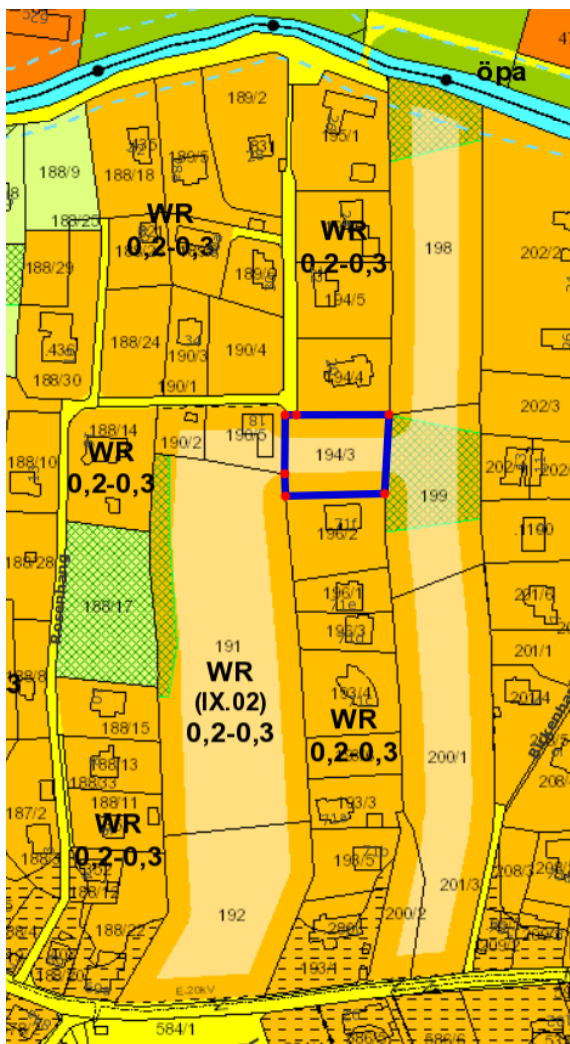
Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Aufschließungsgebiet IX.02 – Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,3.

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt:

- (1) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:
1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
 3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
 7. Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 10. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
 12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).

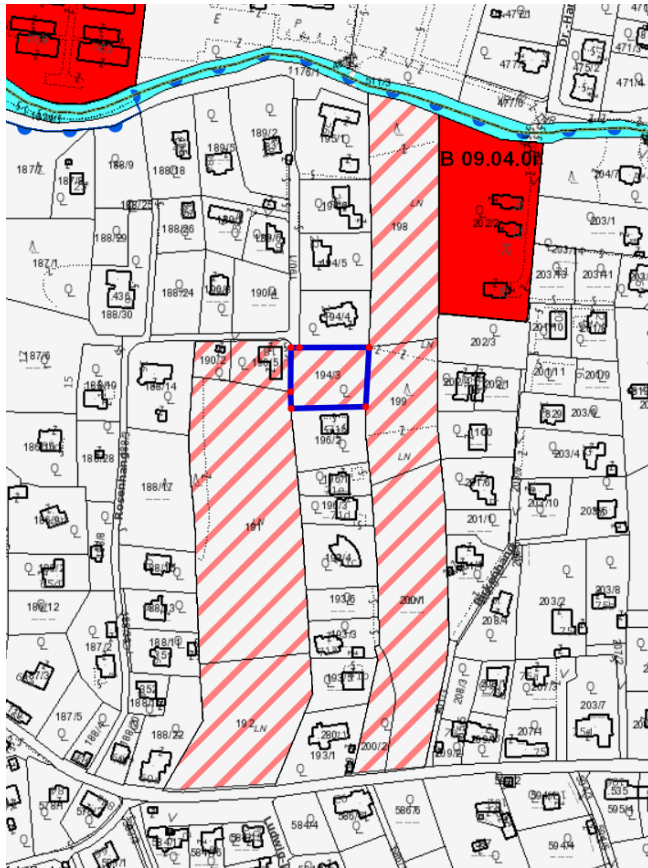


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht

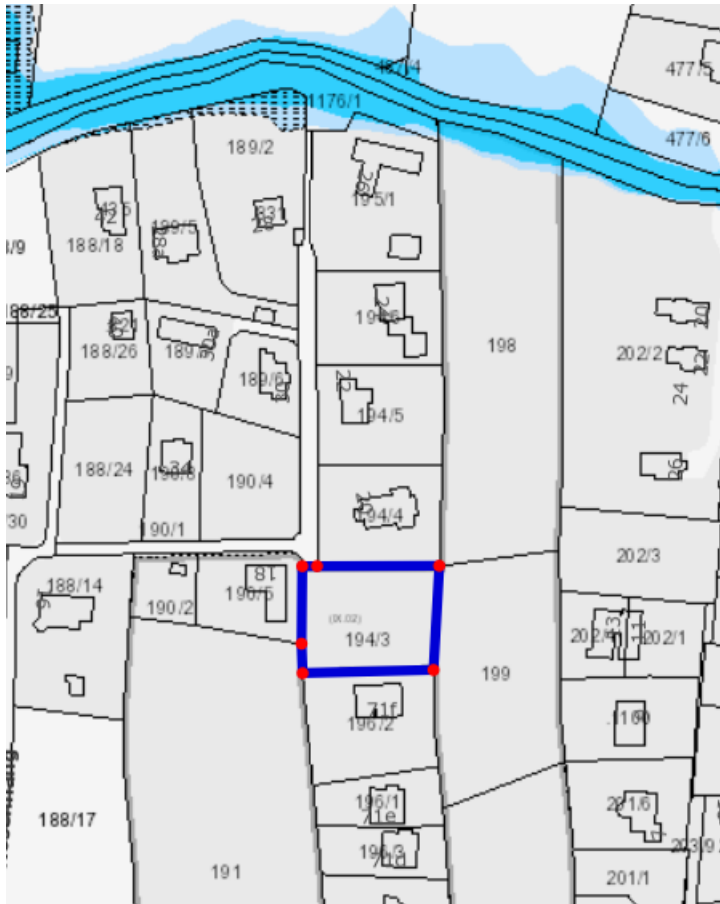


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Beschränkungen 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 außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

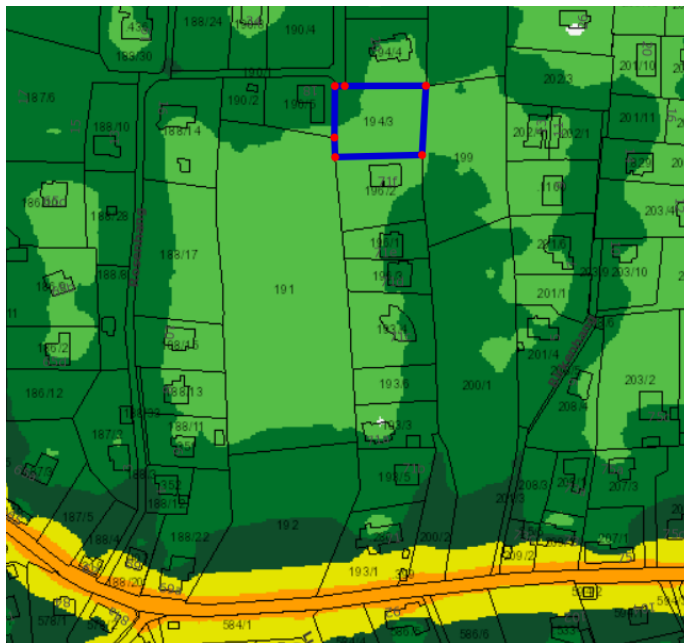


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

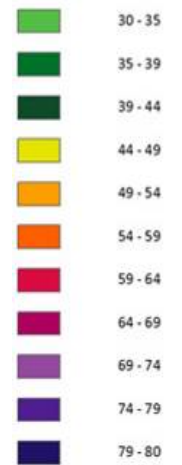
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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

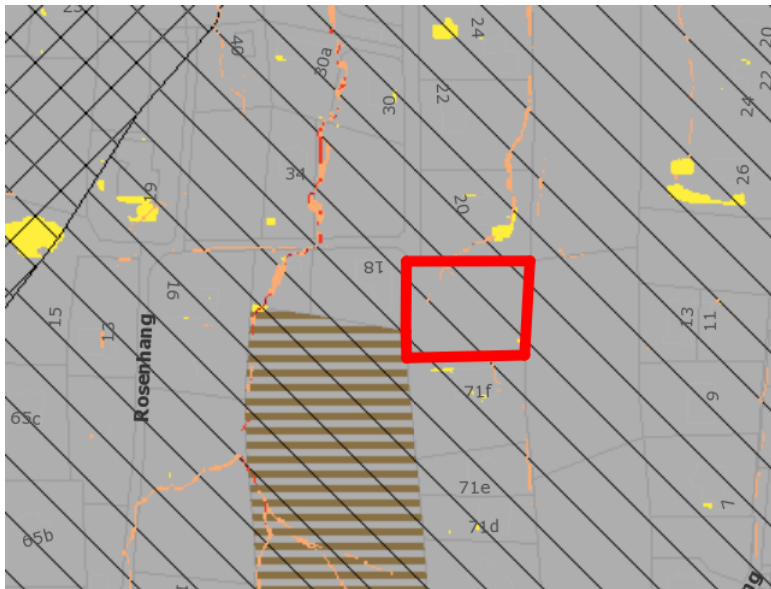


Straßenverkehrslärm

$L_{A,eq}$ in dB (Nacht)



- Nutzungsbeschränkungen(Karte 6):
 - Es erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Grundstück queren.
 - Es besteht erhöhte Rutschgefahr.



Auszug aus der Karte 6
zum 4.0
Flächenwidmungsplan

Die Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten:

Hochwassersituation Ragnitzbach:

Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 3, ist für das Planungsgebiet keine Hochwassergefährdung durch den Ragnitzbach ausgewiesen. Das gegenständliche Grundstück liegt somit weder im HQ30- noch im HQ100-Abflussbereich der ausgewiesenen Grazer Gewässer. Es besteht jedoch eine Gefährdung durch Hangwässer.

Oberflächenabfluss - Hangwasser:

In diesem Planungsgebiet sind bereits massive Probleme hinsichtlich Oberflächen- bzw. Hangwasserabflüssen bekannt. Es liegen vor allem im Hangfußbereich sowie entlang der Tiefenlinie im nördlich angrenzenden Bauland häufige Meldungen von Schäden bei Starkregenereignissen vor. Ein entsprechender Fließpfad (Hinweischarakter) ist der Fachkarte 6 zum Flächenwidmungsplan zu entnehmen

Anfallende Niederschlagswässer auf dem Planungsgebiet – Allgemeine Planungsgrundsätze

Es ist auf eine fachgerechte Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken im Planungsgebiet zu achten. Eine ungedrosselte, punktuelle Einleitung in eine Verrohrung bzw. ein Gewässer ist nicht zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich begrünt auszuführen. Die Verbringung erfolgt in Abhängigkeit der Bodenkennwerte im Allgemeinen durch Versickern und/oder Retention. Die gegenständlichen Grundstücke liegen in einem Bereich mit schlechtem bzw. kaum sickerfähigen Untergrund.

Es besteht keine öffentliche Entsorgungsmöglichkeit (Regenwasserkanal) für Niederschlagswässer im Planungsgebiet.

Generell sind im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung 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.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer, Referat Grünraum und Freiraumplanung:

Bestandsbäume

Ein Großteil des Baumbestandes unterliegt in jedem Fall der Grazer Baumschutzverordnung - für Baumrodungen gilt nach § 1 für den Baumbestand im Planungsareal Folgendes (Auszug aus der Grazer Baumschutzverordnung):

(2) Zum geschützten Baumbestand gehören einschließlich des pflanzlichen Lebensraumes (Wurzel und Kronenbereich):

- a) alle Laub- und Nadelhölzer mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimeter*
- b) die nachstehenden klein- und langsamwüchsigen Laubhölzer mit baumförmigem Wuchs und einem Stammumfang von mindestens 25 Zentimeter:*

1. Apfeldorn (Crataegus x lavalleyi), der Hahnendorn (Crataegus crus-galli), der Weißdorn (Crataegus monogyna) und der Rotdorn (Crataegus levigata)

2. die Mehlbeere (Sorbus aria)

3. die Eberesche (Sorbus aucuparia)

4. die Magnolie (Magnolia sp.)

5. aus der Gattung Prunus die Zierkirschen und die Zierpflaumen sowie

6. der Goldregen (Laburnum sp.)

Für die unbedingt erhaltenswerten Bäume und Baumgruppen gilt bei Baumaßnahmen die ÖNORM B1121 – Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, demnach ist der Wurzelraum eines bestehenden Baumes im Bereich der von der Kronentraufe eingeschlossenen Fläche zuzüglich einem 1,5m Radius zu schützen.

Als unbedingt erhaltenswert wird der Baum mit der Nummer 2, (siehe Abb. 1) angesehen, da er über eine besondere Wirkung auf das Quartier verfügt.



BBPL - Datenblatt zur Erfassung von Bestandsbäumen

BBPL - Gebiet: 09.17.0 Rosenhang
 Datum der Erfassung: 24.11.2025
 Blatt-Nr.:

BaumNr. (laut LP)	Baumart	Standort	Höhe (m)	Kronendurchmesser (m)
1	Ahorn	offen	5-10	3-6
Anmerkung:				
2	Walnuss	offen	15-20	12-15
Anmerkung:				
3	Linde	offen	10-15	6-9
Anmerkung:				
4	Walnuss	offen	5-10	6-9
Anmerkung:				
5	Zypresse	offen	5-10	3-6
Anmerkung:				
6	Gruppe Birken Erlen (?)			
Anmerkung:Nicht beurteilbar weil nicht zugänglich				
7	Ahorn			
Anmerkung: Nicht beurteilbar weil nicht zugänglich				

Standort: offen / nicht eingeschränkt / eingeschränkt - Vitalitätsstufen (nach HoloM): 0=sehr gut / 1=gut / 2=mittel / 3=schlecht - Höhenstufen: 0-5m / 5-10m / 10-15m / 15-20m / 20-25m / 25-30m / >30m - Kronendurchmesser: 0-3m / 3-6m / 6-9m / 9-12m / 12-15m / 15-18m / 18-21m / >21m - Funktionale Bedeutung für den Standort gering / mittel / hoch - Schädigungsgrad: gering / mittel / hoch

Waldränder

Östlich des gegenständlichen Bebauungsplangebiets, östlich des Grundstücks 194/3, das Grundstück mit der Nummer 199 ist zu einem großen Teil als „Forst“ ausgewiesen. Dementsprechend sind die Abstände für Gebäude unbedingt einzuhalten. Die Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz sagen aus: Waldränder sind durch Einhaltung eines Abstandes von mindestens 10 m zwischen Hauptgebäuden und Waldrändern freizuhalten. Zu messen ist von der auf den Boden projizierten Kronentraufe. Als Wald gelten Flächen, die als solche im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind aber auch geschlossene Gehölzinseln ab einer Größe von 2000 m². Der Freihalteabstand kann reduziert werden, wenn ansonsten eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre (z.B. auf sehr schmalen Bauplätzen).

- Grünflächenfaktor Verordnung:

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

Innerhalb des Bereichstyps „Baugebiet im Grüngürtel“ ist ein Grünflächenfaktor von 0,8 einzuhalten.

(vgl. „Verordnung des Stadtsenats der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“; rechtswirksam seit 20. Juli 2023; Informationen unter: www.graz.at/Gruenflaechenfaktor)

Fließpfadkarte:

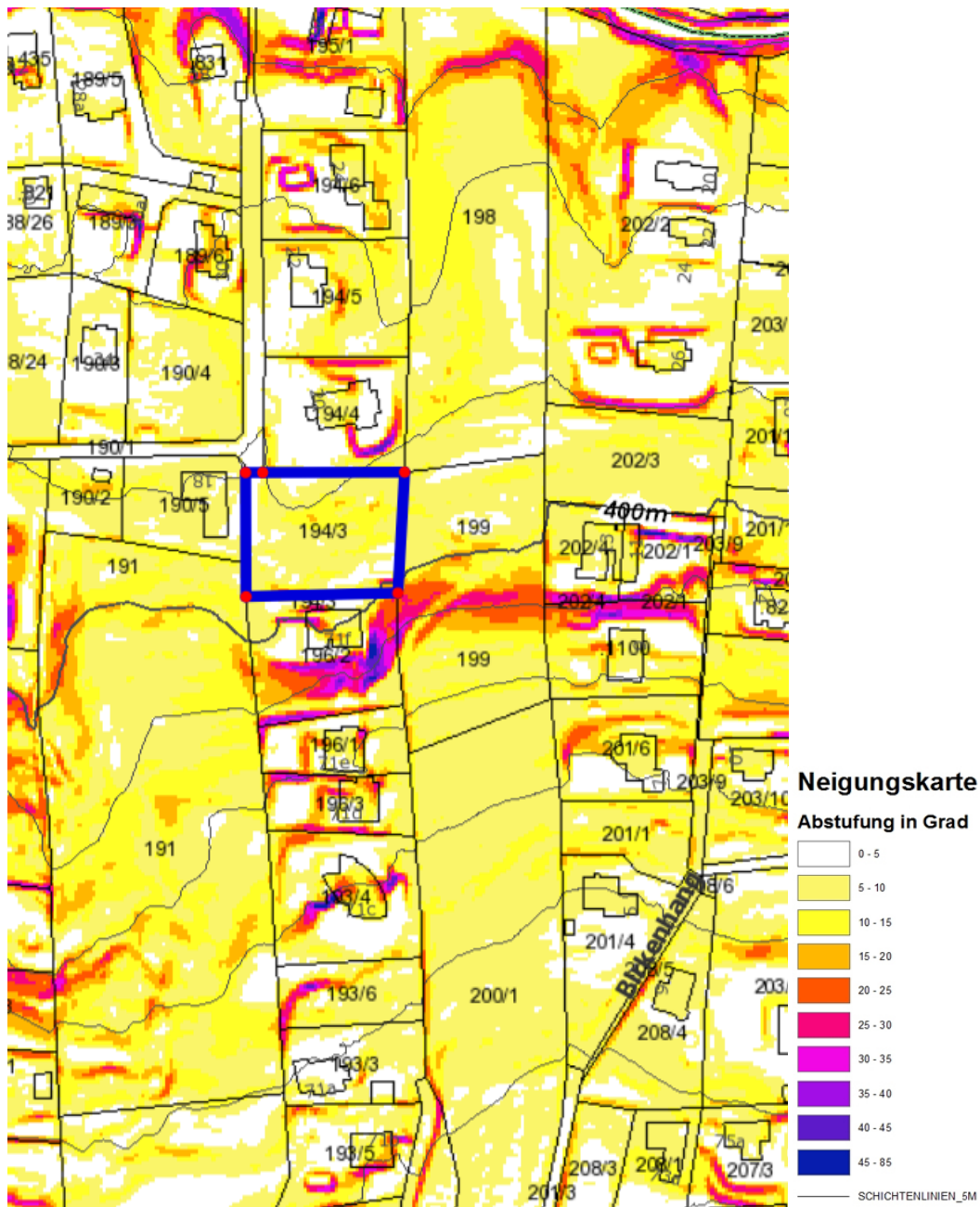
Die ersichtlich gemachten Fließpfade befinden sich im Bereich des Bauplatzes.



Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Neigungskarte:



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

- **Situierung und Umgebung**

Das Gebiet rund um den Rosenhang /Rudolfstraße liegt im östlichen Grazer Stadtgebiet, im Bezirk Waltendorf und befindet sich innerhalb des Grazer Grüngürtels. Dieser Bereich ist durch eine besonders hohe landschaftliche Qualität, eine ausgeprägte Durchgrünung und eine kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt. Laut dem 1.0 Räumlichen Leitbild sollen Baugebiete im Grüngürtel eine geringe Baukörperhöhe, einen hohen Grünanteil sowie eine niedrige Versiegelung aufweisen – alles Merkmale, die auch im gegenständlichen Gebiet charakteristisch sind.

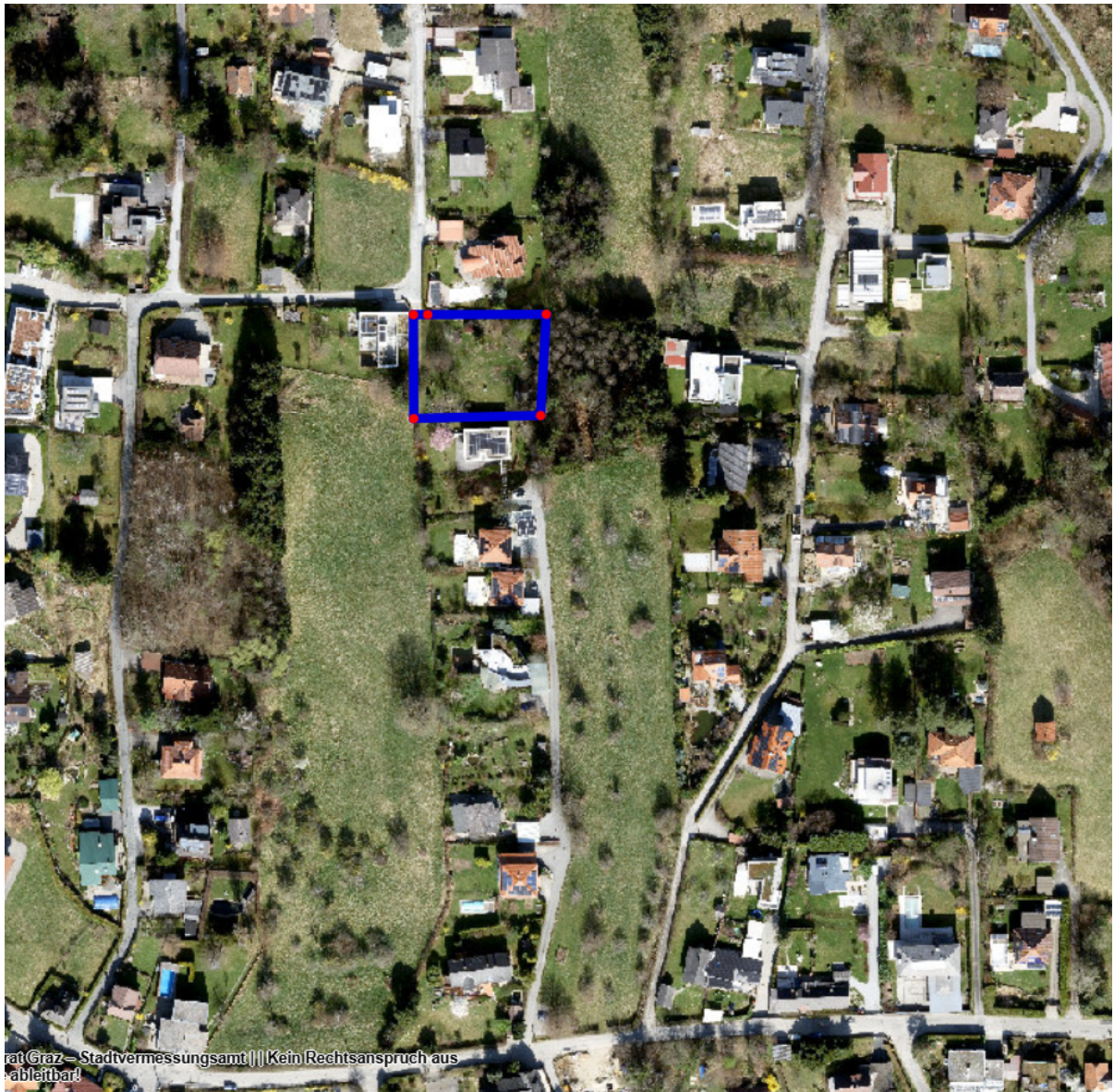
Der Rosenhang ist ein sanfter, gut besonnter Hang in einer ruhigen Wohnlage.

Die Bebauung ist überwiegend Einfamilienhausdominiert, kleinteilig und gliedert sich harmonisch in die Hanglage ein. Die Bestandsgebäude weisen typischerweise ein bis zwei Geschosse auf, was dem Leitbild des Grazer Grüngürtels entspricht, der niedrige Gebäudehöhen und eine behutsame Einfügung in die Topographie vorsieht.

Die Bebauungsdichte im Gebiet liegt – je nach Grundstück – üblicherweise im Bereich von 0,2–0,3, was eine lockere Bebauung mit großzügigen Freiräumen begünstigt.

Eine besondere Qualität dieses Gebiets ist der hohe Anteil an Gärten, Vorgärten und privatem Grün, der wesentlich zum Erscheinungsbild beiträgt. Die Grundstücke verfügen über gestaltete Gartenflächen, die oft terrassiert sind und sich der Hanglage anpassen.

Der Grüngürtel selbst verfolgt das Ziel, große unversiegelte Flächen zu erhalten und den Bodenhaushalt zu schützen; in diesem Sinn ist auch bei Bauvorhaben ein überwiegender Anteil an unversiegelten Flächen (bis zu 80 %) vorgesehen.



- Topografie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht geneigt.
Es weist Einzelbäume als Bestockung auf.
Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,5 km.

- Erschließung/Verkehr
Die Erschließung erfolgt über den Rosenhang (öffentliches Gut).
- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff-/Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
10. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
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 sowie lärmfreistellenden 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 und 9 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Wie für den Grazer Grüngürtel gebietstypisch offenen bzw. gekuppelte Bauungsweise zulässig.

Zu § 3 Nettobauplatzgröße, Bebauungsgrad, dichterelevante Bruttogeschossfläche

Wie in der nachstehenden Tabelle ersichtlich gemacht wird, bleiben die maximalen Bruttogeschossfläche grundsätzlich, den Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan entsprechend, unverändert erhalten. Auf dem Grundstück Nr. 194/3; KG 63124 Waltendorf wurde die erforderlichen Verkehrsflächen (Gehweg) berücksichtigt.

09.17.0 Bebauungsplan „Rosenhang“							
GZ.: A14 – 041277/2025							
Datum Bearbeitung: 09.02.2026							
	Grundstück	Grundstückgröße digitalem Kataster	max. Dichte	BFG gemäß Fläwi	benötigte Verkehrsfläche	Nettobauplatz	Dichte auf Nettobauplatz
	194/3	1.550,00	0,30	465,00	86,00	1.464,00	0,32

Die im vorliegenden 09.17.0 Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen des (flächenmäßig reduzierter) Netto-Bauplatz und der möglichen Bruttogeschossfläche bezogen auf den Nettobauplatz führt formal zu Bauungsdichte-Überschreitungen. Diese Überschreitungen werden städtebaulich mit der Kompensation von Flächen, die ins (öffentliche) Gut der Stadt Graz übernommen werden bzw. mit der Sicherung zukünftiger Durchwegungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen begründet.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

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

Balkone und Loggien dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Planungsgebiet sind maximal 2 Geschosse mit Satteldach oder 2 Geschosse mit zurückgesetztem Penthouse-Geschoss zulässig.

Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (8) wird die Situierung der Anlagen beschränkt, um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauungen.

Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen, daher sind offene Erschließungen gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild ausgeschlossen.

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

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

Die Fassade ist ein **gestalteter, oft repräsentativer** Teil der sichtbaren Hülle eines **Gebäudes**. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

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

Sonstiges (siehe dazu § 9 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Grundlagen für die Plandarstellung:

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Kfz-Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt durch bestehende Verkehrsflächen (gemäß Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan), sowohl die Rudolfstraße als auch der Rosenhang sind Teil des öffentlichen Straßennetzes.

PKW-Stellplätze

Innerhalb des Planungsgebietes sind maximal 3 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung oder gebäudeintegriert zulässig.

Innere Erschließung (Straßen, Fuß- und Radwege)

Im Rahmen einer privatrechtlichen vertraglichen Vereinbarung zwischen Liegenschaftseigentümer: in und der Stadt Graz soll eine dauerhaft gesicherte Durchwegung innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes gewährleistet werden. Darüber hinaus wird angestrebt, langfristig auch für das gesamte Aufschließungsgebiet eine durchgängige fußläufige Erschließung sicherzustellen. Dieses Ziel dient sowohl der städtebaulichen Qualität als auch der verkehrlichen Funktionalität des Gebietes. Stadt der kurzen Wege.

Zur Umsetzung dieser Anforderungen wird entlang der westlichen Grundgrenze eine 2,5 m breite Verkehrsfläche gewidmet bzw. vertraglich gesichert. Diese Fläche soll dauerhaft als fußläufige Nord-Süd-Verbindung dienen und eine verlässliche, sichere und nachvollziehbare Durchwegung ermöglichen.

Für die Herstellung dieser Wegverbindung ist eine insgesamt rund 86 m² große, länglich ausgebildete Fläche erforderlich. Diese Fläche bildet den räumlichen Rahmen für die zukünftige Durchwegung und stellt sicher, dass die notwendige Breite von 2,5 m durchgehend eingehalten werden kann.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

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

Zur § 8 (1,2, 4-9) Baumpflanzungen

Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

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

Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.

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

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

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw.

Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.).

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

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

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

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der

Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Oberflächenabfluss - Hangwasser:

In Hangbereichen, aber auch speziell auch in deren Einflussbereichen (Geländesenken am Hangfuß) ist auf eine Gefährdung durch Hangwässer zu achten. Gegenständliches Planungsgebiet wird durch einen erheblichen Hangwasser- bzw. Oberflächenabfluss durchströmt (vgl. Abbildung Fließpfadkarte auf S. 13). Bei der Bebauung der gegenständlichen Grundstücke ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse nicht direkt in z.B. Hausöffnungen (Eingangstüren, Lichtschächte, usw.) eindringen können. Bei aufgehenden Bauwerken sind Rückstauereffekte des Hangwasserabflusses zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.

Zu § 8 (9 - 11) Stützmauern

Die Höhe von Stützmauern wurden mit max. 0,75 m begrenzt. Elemente wie Grobsteinschichtungen und Löffelsteinmauern stammen (insbesondere aufgrund statischer Eigenschaften) aus dem Wasser- bzw. Straßenbau und sind aufgrund des daraus resultierenden grobformatigen Erscheinungsbildes sowie im Hinblick auf die geringe Eignung als Untergrund für Begrünungsmaßnahmen als Elemente der Landschafts- bzw. Gartengestaltung nicht geeignet.

Zu § 8 (12) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche,

befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 09.17.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)