

GZ: A14-132202/2015

Bearbeiter: DDI<sup>in</sup> Martina Weinzettl

### **07.23.0 Bebauungsplan**

„Eichbachgasse“

VII. Bez., KG Murfeld

Graz, 11. April 2018

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H.* ist außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften Gste. .9, 38/1, 38/2 und 38/3, KG 63115 Murfeld sowie grundbücherliche Eigentümerin des Grundstücks 3/16, KG 63115 Murfeld.

Mit Schreiben vom 26.06.2015 ersucht die Mecenovic Rechtsanwalt GmbH als Rechtsvertreter der *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H.* um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet stellt einen Teil eines großen Aufschließungsgebietes dar und weist gesamt eine Größe von ca. 13.385 m<sup>2</sup> auf.

Das Büro Kampits & Gamerith ZT GmbH hat im Jänner 2017 eine Bebauungsstudie erstellt. Das Projekt wurde im Herbst 2017 in weiterer Folge dem Fachbeirat für Baukultur der Stadt Graz präsentiert.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Bebauungsplangebiet im „*Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohngebiet mittlerer Dichte*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Verfasser: Kampits & Gamerith ZT GmbH vom Jan. 2017
- Freiraumplanerisches Konzept, Verfasser: Winkler Landschaftsarchitektur, April 2017
- Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung, Mai 2017
- Verkehrstechnisches Gutachten, Verfasser: ZT DI Rudolf Fruhmann, April 2016
- Verkehrstechnisches Gutachten (Aktualisierung), Verfasser: ZT DI Rudolf Fruhmann, Februar 2018
- Ergebnisprotokoll des Fachbeirates für Baukultur der Stadt Graz, 36. Fachbeiratssitzung am 29. und 30. November 2017

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

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 31. Mai 2017 über die beabsichtigte Auflage des 07.23.0 Bebauungsplanentwurfes „Eichbachgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 14. Juni 2017.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 15. Juni 2017 bis zum 24. August 2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 19. Juni 2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 8 Einwände von BürgerInnen, 1 Einwendung der  *Holding Graz Wasserwirtschaft*, 1 Stellungnahme der  *Energie Netze Steiermark GmbH*, 1 Stellungnahme der  *Steiermärkischen Landesregierung (Wasserwirtschaft, Ressource und Nachhaltigkeit)*, 1 Stellungnahme der  *Energie Graz GmbH & Co KG* und eine Stellungnahme der  *Energie Steiermark Technik GmbH* ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.23.0 Bebauungsplan „Eichbachgasse“ in folgenden Punkten geändert (Zitate in Kursiv, unterstrichene Worte als Ergänzung):

### VERORDNUNG:

- § 2 Bauplätze: Gegenüber der Auflage wurde auf Wunsch der Eigentümer die Anzahl der Bauplätze von 2 auf 3 erhöht. Die Festlegung lautet nun (jeweils Nettobauplätze):  
*Bauplatz A ca. ~~6.724 m<sup>2</sup>~~ ca. 6.690 m<sup>2</sup>*  
*Bauplatz B ca. 5.625 m<sup>2</sup>*  
*Bauplatz C ca. 89 m<sup>2</sup>*
- § 4 (2) *Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit ~~Mindest- und~~ Höchstwerten festgelegt.*

### PLANWERK:

- Die Höhenzonierungslinien der beiden nördlichen Baukörper auf dem Bauplatz A wurden insofern geändert, als nunmehr die zulässigen, 3-geschossige Gebäudeteile zur nördlich benachbarten Bebauung gerichtet und die zulässigen, 4-geschossige Gebäudeteile ins Innere des Bauplatzes „A“ hin orientiert sind. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurde damit der Übergang zur angrenzenden Bebauung im Norden harmonisiert.
- Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes wurde auf Eigentümerwunsch ein Bauplatz „C“ definiert. Damit sind keine Änderungen bezüglich Baumassenverteilung und das städtebauliche Ergebnis verbunden.
- In der Legende wurden bei P in Klammer zur *(ungefähren Größe)* folgende Worte ergänzt: *(und Lage)*

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet, an welches im Westen die Eichbachgasse angrenzt, weist eine Gesamtfläche von ca. 13.385 m<sup>2</sup> brutto auf.

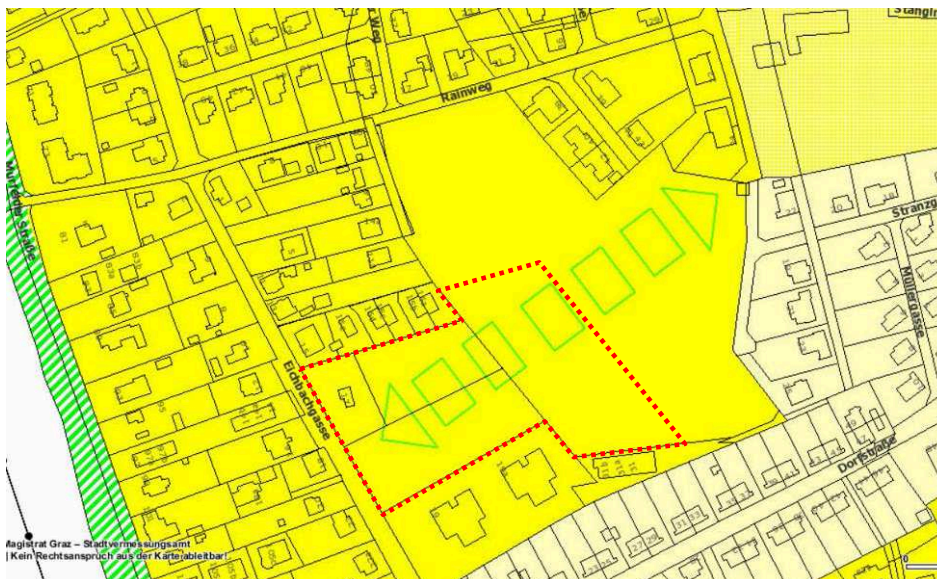


Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die rot punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

„Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus dem  
4.0 Stadtentwicklungskonzept  
i.d.g.F.

Die rot, punktierte  
Umrandung markiert das  
Planungsgebiet.

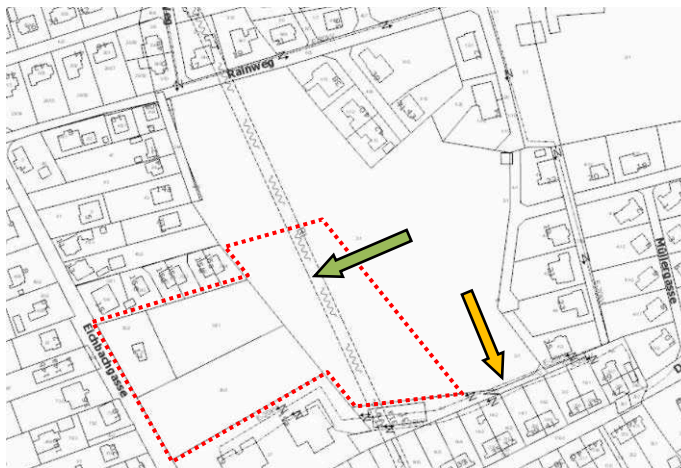
In den Zielen und Maßnahmen lt. dem Stadtentwicklungskonzeptes wird dazu folgendes angeführt:

§ 14 **WOHNEN**: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)  
(1) Vorrangige Wohnnutzung.

- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Das Planungsgebiet weist den Verlauf einer annähernd in Nord-Südrichtung verlaufenden Richtfunkstrecke und eine 20 kV Leitung Osten des Planungsgebietes auf.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.

Die rot punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.  
Der gelbe Pfeil deutet auf eine 20-kV Leitung (Erdleitung) hin.  
Der grüne Pfeil markiert eine Richtfunkstrecke.



- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3  
zum 4.0  
Stadtentwicklungskonzept  
i.d.g.F.

Die rot punktierte  
Umrandung markiert das  
Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt hinsichtlich der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel in der Kategorie 2.

Kategorie 2 :

„Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Rainweg durch die Buslinie Nr. 34 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 2) ist als gut anzusehen.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):  
Keine Ausweisung.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die weiß punktierte  
Umrandung markiert das  
Planungsgebiet.

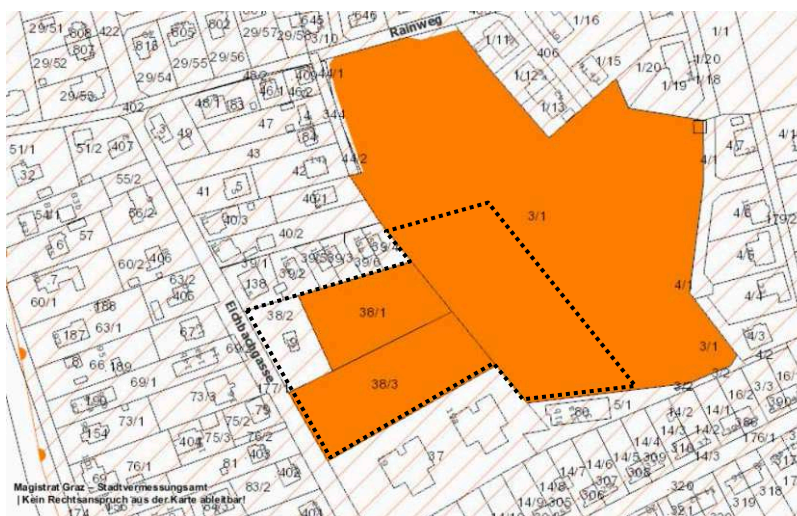
Grüne Pfeile deuten auf  
den Verlauf einer  
Richtfunkstrecke hin.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (VII.02):

- 3) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- 4) Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität.
- 5) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- u. Radverkehr
- 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan Deckplan 1 (Baulandzonierung):  
Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):  
gem. § 30 (7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Deckplan 4.

Die vollflächig orange Fläche bedeutet „Bebauungsfristen“

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.  
Gemäß § 34 StROG 2010 idF werden zur Verwirklichung der angestrebten



Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 St ROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Karte 1. Gemeindeabwasserplan.

Ein Kanalstrang befindet sich in der Eichbachgasse.

Die rot punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

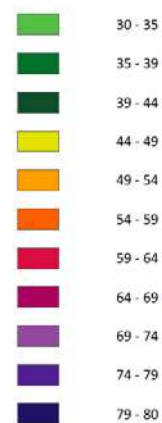
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



#### Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm

L<sub>A,eq</sub> in dB (Nacht)



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Verkehrslärmkataster.

Die weiß punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Eichbachgasse bis zu 54 dB L<sub>A,eq</sub> während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM, Abs 2:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – überschritten wird. Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

### - 1.0 Räumliches Leitbild – 2. Entwurfsauflage (Karte 4):



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan,  
Karte 4.

1.0 Räumliches Leitbild,  
2. Entwurfsauflage.  
Orange Schraffur:  
Geschossbau

Die schwarz punktierte Umrandung  
markiert das Planungsgebiet.

### Bereichstyp § 4 Abs 5: „Geschossbau“ (orange Schraffur )

*Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.*

- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss
- Zulässige Form der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

### Teilraumgliederung § 12: Lage im Teilraum 24: Engelsdorf - Murfeld

- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Durchwegungen sicherstellen

### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung i.d.g.F.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.



Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte (siehe Auszug aus der Klimatopkarte): Gebiet Nr. 6b (gelbe Fläche), Gartenstadtzone Ost bzw. Nr. 23a (grau schraffierte Fläche) isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (kalte Standorte);

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

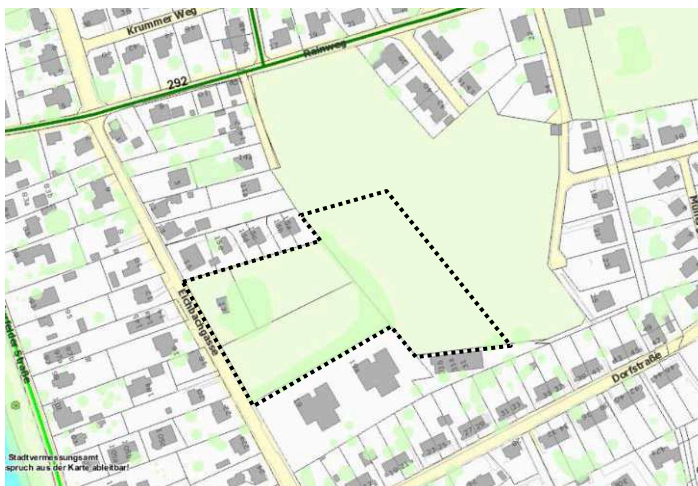


Auszug aus der  
Klimatopkarte.

Die schwarz  
punktierter  
Umrandung markiert  
das Planungsgebiet.

Kommunales Energie Konzept 2017 (KEK):

Keine Ausweisung

Grünes Netz Graz (GNG):

Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die schwarz punktierter  
Umrandung markiert  
das Planungsgebiet.

Die hellgrünen Bereiche innerhalb  
des Planungsgebiets markieren  
einzelne Baumgruppen.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.  
Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage: Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden von Graz, im Bezirk Liebenau, östlich der Mur. Der Gebietsbereich lässt sich, wie im Orthofoto aus 2015 ersichtlich, einerseits als Einfamilienhausgebiet mit historisch gewachsenem, lockeren Bestand beschreiben. Andererseits finden sich auch lokale Verdichtungen durch Reihenhäuser u. Geschosswohnbauten.



Luftbild 2 (2015) Schrägaufnahme, ©Stadt Graz – Stadtvermessung. Blick in Richtung Osten.  
Die rot punktierte Umrandung markiert in etwa das Planungsgebiet.

Wie im Luftbild 2 aus 2015 ersichtlich, finden sich im gegenständlichen Planungsgebiet noch große, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bebauungsweise ist größtenteils die offene Bebauung.

Kleinräumige Lage:

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Eichbachgasse, im Norden an eine Einfamilienhausstruktur, im Süden an eine Bebauung mit Geschosswohnbauten und im Osten erstreckt sich ein Bauland, welches dzt. noch landwirtschaftlich genutzt wird. Bei Mehr- u. Reihenhausbauungen wird der Bereich der Vorgartenzone meist als kaum gestaltete Stellplatzfläche genutzt.



Luftbild 3 (2015)  
Schrägaufnahme,  
©Stadt Graz –  
Stadtvermessung.

Blick in Richtung Süden.

Die rot punktierte  
Umrandung markiert in  
etwa das  
Planungsgebiet.

Norden: Im Nordosten grenzt eine kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung an. Die Erschließung erfolgt durch eine nördlich der Grundstücke liegende Zufahrtsstraße, welche an die Eichbachgasse im Westen anschließt.

Osten: Östlich des Planungsgebiets liegt eine derzeit landwirtschaftlich genutztes Bauland – Aufschließungsgebiet. Weiter im Osten grenzt wiederum eine kleinteilig strukturierte Einfamilienhausbebauung mit gut durchgrüntem Liegenschaften an.

Westen: Im Westen des Planungsgebietes führt die Eichbachgasse vorbei, welche auch die Erschließungsstraße für das Teilbebauungsplangebiet darstellt. Weiter westlich befinden sich eine Einfamilienhausstruktur mit lockerem Bestand sowie lokale Verdichtungen durch Reihenhaus- u. Geschößwohnbauten.

#### Süden

Südlich des Planungsgebiets befinden sich zwei Geschosswohnobjekte. Die Pkw-Abstellflächen (mit Carports) sind im Nahbereich der Eichbachgasse situiert. Durch die kompakte, 3-geschossige Bauweise sind der Freiflächenanteil verhältnismäßig hoch und der Versiegelungsgrad entsprechend gering.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 20.01.2016 annähernd eben.

Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es befindet sich ein Einfamilienhaus sowie mehrere Nebengebäude auf dem Gst. 38/2 KG Murfeld.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 9.5.2017 sind folgende Bäume zu erhalten: eine Magnolie in der nordwestlichen Ecke des Gst. 38/2, an der südlichen Grundstücksgrenze des Gst. 38/3 eine Pappelreihe. Zum Schutz wird ein Freihaltebereich (von der Grundgrenze zum aufgehenden Mauerwerk) von 8 m gefordert.



- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsgebiet ist durch die Lärmentwicklungen aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Eichbachgasse geringfügig beeinträchtigt. Siehe dazu Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan, Seite 7.

Gem. des Verkehrslärmkatasters 2011 der Stadt Graz weist die Eichbachgasse im Bereich des Planungsgebietes eine LA,eq von 49 bis 54 dB bei Tag und gleichermaßen bei Nacht auf.

- **Oberflächenwässer**

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung relativ gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 800 m (Angaben in m Luftlinie). Die Nahversorgung ist durch die entlang der Liebenauer Hauptstraße liegende Vollsortimenter abgedeckt.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, 8041 Graz/ 820 m
- NMS Graz-Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 173, 8041 Graz / 820 m
- BG/BORG HIB Liebenau, Kadettengasse 19-23, 8041 Graz/ 960m

Nächstgelegener Kindergarten:

- Städt. Kinderkrippe Mittelstraße, Mittelstraße 23, 8041 Graz/550 m
- Pfarrkindergarten St. Paul/Liebenau, Konrad-Hopferwieser-Gasse 6, 8041 Graz/ 800m

Gesundheit & Soziales:

- Jugendwohlfahrtseinrichtung, EH&SOBeU, 8041 Graz/100 m
- Sozialmedizinisches Zentrum Liebenau, Liebenauer Hauptstraße 141-104a, 8041 Graz/ 900 m

Dienstleistung und Handel:

- HOFER KG, Liebenauer Hauptstraße 224, 8041 Graz/ 800 m
- LIDL Markt, Liebenauer Hauptstraße 164, 8041 Graz/ 750 m
- BILLA AG, Liebenauer Gürtel 12, 8041 Graz/ 1 km
- PENNY Markt, Liebenauer Hauptstraße 139, 8041 Graz/ 900 m

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

- Lage in der Kategorie 2 gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. „Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Rainweg durch die Buslinie Nr. 34 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 2) ist als gut anzusehen.

- Buslinie 34 Liebenau-Thondorf, Haltestelle „Rainweg“;  
Die Erreichbarkeit der Linie ist durch die geplanten und bestehenden Fußwegverbindungen und die zum Planungsgebiet naheliegende Haltestelle gesichert.  
Über die Buslinie 34 kann nach zwei Stationen (Puntigamer Straße) auf die Buslinie 64 gewechselt werden, von der aus wiederum der Liebenauer Murpark mit der Straßenbahnlinie 4 und die P & R Station erreicht werden kann.

#### MIV (motorisierter Individualverkehr)

- Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Eichbachgasse. Das Büro ZT DI Rudolf Fruhmann hat ein *Verkehrstechnisches Gutachten betreffend der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz* erstellt. Darin wurden die Auswirkungen des Projektes auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens und Prüfung durch die Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

#### Radverkehr/Fußwege

- Im Westen der Liegenschaft, entlang der Eichbachgasse ist eine Radwegroute ausgewiesen. Eine Anbindung in den Grazer Innenstadtbereich erfolgt über den Murradweg weiter westlich.

#### • **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Eichbachgasse.

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

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

#### 4. Aufschließungserfordernisse

Das Aufschließungserfordernis *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- u. Industriegebieten* gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist noch nicht erfüllt. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 5 und 6) wird ausgeführt:

#### Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (VII.02):

##### 3) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Es wurden Hauptzufahrten zu den Tiefgaragen und den Parkplätzen, ausgehend vom öffentlichen Gut (Eichbachgasse), festgelegt. Durch die Anordnung einer gebäudeintegrierten Tiefgarageneinfahrten im Nahbereich zur Straße und der Situierung der oberirdischen Parkplätze im Nahbereich der Straße können die restlichen Flächen weitgehend frei von KFZ-Verkehr gehalten werden. Zufahrten für Einsatzfahrzeuge und Müllfahrzeuge werden in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Ausnahmegenehmigungen für Ladetätigkeiten sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung und mit dem Straßenamt abzustimmen.

Nach Vorgabe der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz war ein Drittel des im Osten angrenzenden Grundstückes 3/1 ins Erschließungskonzept (Eichbachgasse) miteinzubeziehen. Die Zusammenfassung des verkehrstechnischen Gutachtens (Verfasser ZT DI Rudolf Fruhmann, April 2016 bzw. Aktualisierung von Feb. 2018) lautet: „...*Die Leistungsnachweise für die Kreuzung Eichbachgasse – Dorfstraße ergeben aufgrund des zusätzlichen Verkehrs durch das Wohnprojekt und auch für die geplante Erweiterung keine Veränderungen der Qualitätsstufe A* (nach dem Verfahren Bosserhoff auf Basis der FGSV).“

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde die Plausibilität des Verkehrsgutachtens bestätigt. Die innere Erschließung ist überwiegend verkehrsfrei und dient überwiegend rein dem Fuß- u. Radverkehr.

##### 4) *Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität.*

Für die Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist nach Forderung der Abteilung für Verkehrsplanung die Errichtung eines Geh- u. Radweges im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes erforderlich. Die Breite des Geh- u. Radweges beträgt dabei insgesamt 5 m, wobei 4 m befestigt auszuführen sind.

Die Umsetzung des beschriebenen Geh- u. Radweges wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz gesichert.

##### 5) *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- u. Radverkehr*

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde auf die Durchwegung für den Rad- u. Fußverkehr zur Erschließung bzw. Verbindung an bestehende und zukünftige Gehweg- u. Radwege Rücksicht genommen. Mit dem Geh- u. Radweg soll zukünftig (mit Ausbau des Grundstückes



Nr. 3/1) eine direkte Verbindung zwischen der Eichbachgasse und der Schranzgasse ermöglicht werden. Die Umsetzung des Geh- u. Radweges im gegenständlichen Bebauungsplangebiet wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz gesichert.

*6) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*

Die vorrangig von Lärmemissionen betroffenen Zonen hin zur Eichbachgasse können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B.: Schallschutzfenster) geschützt werden, sowie durch entsprechende Grundrissgestaltung (mindestens 1 Schlafräum in straßenabgewandter Orientierung) optimiert werden.

Der schallschutztechnische Nachweis ist jedenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

*7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 7 und 10 der VO)

Das vom Büro Kampits & Gamerith ZT GmbH vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das **Gestaltungskonzept** sieht eine punktförmige Bebauung vor, die einerseits die gem. 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte (0,8 bezogen auf die Bruttobauplatzfläche) ausschöpft und andererseits durch eine überzeugende Höhenstaffelung der Baukörper großzügige und gut nutzbare Frei- u. Grünflächen sichert. Vorgesehen sind insgesamt 7 punktförmige Baukörper, ein „Grünanger“ der sich in mäandrierender Form durch das Quartier zieht, der Erhalt der Pappelreihe im Südwesten sowie ein durch Baumpflanzungen begleiteter Geh- u. Radweg in Ost-Westrichtung.



Bebauungsstudie, Kampits & Gamerith ZT GmbH vom Jan. 2017, überarbeitet im Nov. 2017 (Geschosse).

Blick in Richtung Norden.

Die 4-geschossigen Baukörper orientieren sich zum Inneren des Planungsgebietes. Übergänge zur Nachbarbebauung sind 3-geschossig.

Dazwischen liegt eine mäandrierende Grünanlage mit Baumbeständen bzw. Baumpflanzungen.

### Zu § 2 Bauplätze

Es werden 3 Bauplätze (A, B, C) festgelegt. Gegenüber der Auflage wurden auf Wunsch des Eigentümers der neue Bauplatz „C“ im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ausgewiesen. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig.

### Zu § 3 Bauweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen Bauweise. Die offene Bauweise (§ 3 der VO) entspricht der überwiegenden Bestandsbebauung des Gebietscharakters.

### Zu § 4 Bauungsgrad, Bebauungsdichte

Mit der Festlegung des **Bebauungsgrades** von max. 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt, die einen sanften Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausbebauungen im Norden und zur Wohnhausanlage im Süden ermöglichen.

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge der Bebauungsstudie wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan zugunsten einer zukünftigen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer („Stadt der kurzen Wege“) angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL. Nr. 58/2011 begründet wird.

Die Dichteüberschreitung von 0,07 für den Bauplatz A und B ergibt sich durch die Übernahme des im Plan eingetragenen Geh- u. Radweges in das öffentliche Gut der Stadt Graz und aufgrund der geplanten Verbreiterung des Gehweges entlang der Ostseite der Eichbachgasse.

Weiters spricht das hochwertige Grün- und Freiraumkonzept, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 2 von 5) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in der Tiefgarage – siehe §8 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Die gemäß, 4.0 Flächenwidmungsplan mit 0,8 festgelegte maximale **Bebauungsdichte** wird, bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen, eingehalten.

Die Summe aller Flächen, die ins öffentliche Gut übernommen werden, beträgt rd. 980 m<sup>2</sup>.

#### Zu § 5 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Auf dem Bauplatz A (im Westen) werden 4 Baukörper und auf dem Bauplatz B (im Osten) werden 3 Baukörper ermöglicht. Durch die Festlegung der Höhenzonierungslinien sind die einzelnen Baukörper in 3- bzw. 4-geschossige Bereiche gegliedert. Innerhalb der Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien sind die maximalen Geschossanzahlen festgehalten. In § 5 (2) wird für Abgänge für Tiefgaragen und ähnliche, untergeordnete Funktionen Spielraum geschaffen.

#### Zu § 6 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen **Geschossanzahlen** (3G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die jeweilige, maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Eine Richtfunkstrecke (Funkfeld) beginnt in etwa ab einer Höhe 346,0 m zwischen dem Bauplatz A und B. Dieser Bereich wird von einer Bebauung freigehalten.

Der **Höhenbezugspunkt** von 336,04 m im Präzisionsnivellement entspricht einer Oberkante einer Schachtabdeckung auf dem Gst. 38/2 und wurde in der Geländeaufnahme der Vermessungsbüro DI Irgang vom 12.05.2016 (GZ.: 598/16 Vermesser) festgehalten. Gemäß der Luftbildauswertung der Stadt Graz liegt derselbe Höhenbezugspunkt um 16 cm gegenüber dieser Aufnahme erhöht. Unter Berücksichtigung des maximalen Hochpunktes bezogen auf die Geländeaufnahme wurden die entsprechenden Gebäudehöhen festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind **Flachdächer** zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten



Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt großvolumigen Haustechnikanlagen gem. § 6 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Zu § 7 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualität im gegenständlichen Gebietsbereich. Offene **Laubengänge** werden in ihrem Erscheinungsbild städtebaulich-gestalterische kritisch angesehen, da diese nicht dem Gebietscharakter entsprechen und einen ablehnenden Gesamteindruck vermitteln. Aus diesem Grund ist die Errichtung von offenen Laubengängen ausgeschlossen. Die **Tiefgaragenrampe** ist im kürzest möglichen Abstand zwischen öffentlichem Gut und Hauptgebäude baulich bestmöglich in das Hauptgebäude zu integrieren. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird durch die Eintragung im Plan in ungefährender Lage vorgegeben. Das allfällige Erfordernis bzw. die Ausführung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe ist gemäß den lärmtechnischen Erfordernissen und den Angaben eines lärmtechnischen Sachverständigen im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.

### **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 8 der VO)

Für das gesamte Aufschließungsgebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Leistungsfähigkeitsuntersuchungen an relevanten Kreuzungspunkten vom Verkehrsplanungsbüro DI Fruhmann ZT (April 2016 bzw. Aktualisierung im Februar 2018) durchgeführt. In der vorliegenden Verkehrserschließungsstudie wurden die Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage dem Gutachten und der Plausibilitätsprüfung seitens der Abteilung für Verkehrsplanung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

#### Zu § 8 (1) Hauptzufahrt

Die Hauptzufahrt (Ein- u. Ausfahrt) zur Tiefgarage wird an der Eichbachgasse festgelegt. Die Zu- u. Abfahrt zu den 10 oberirdischen (in freier Aufstellung oder durch Gebäude überbauten) Besucherstellplätzen erfolgt ebenfalls über die Eichbachgasse. Die Anlage selbst ist grundsätzlich verkehrsfrei geplant. Zufahrten für Einsatzfahrzeuge und Müllfahrzeuge werden in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Ausnahmegenehmigungen für Ladetätigkeiten sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung und mit dem Straßenamt abzustimmen. Diese werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes im Detail festgelegt werden.

In der oben angeführten Verkehrsuntersuchung wurde berücksichtigt, dass das verbleibende Aufschließungsgebiet im Nordosten (Gst. 3/1, KG Murfeld) nicht über die Eichbachgasse, sondern über die Schranzgasse zu erschließen (Zu- u. Abfahrten, Kfz-Verkehr) ist.

### Zu § 8 (2) (3) Stellplatzschlüssel

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat überwiegend in Tiefgaragen zu erfolgen. Aus stadtplanerischer Sicht sind max. 10 oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb der dafür definierten Bereiche zulässig (gem. „P“ im Plan).

Als **Stellplatzschlüssel** wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je **55 bis 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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

### Zu § 8 (5) (6) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. 15% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind den Besuchern zugeordnet. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren. Das Gestaltungskonzept siehe die gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrräder im nördlichen Bereich der Erdgeschosse der 3- bzw. 4-geschossigen Baukörper vor.

### Geh- u. Radwege

Um langfristig eine sinnvolle, öffentliche Fuß- u. Radverbindung von der Schranzgasse zur Eichbachgasse bzw. zum Rainweg zur ermöglichen, wird die Errichtung eines Geh- u. Radweges im gegenständlichen Bebauungsplangebiet gesichert (Übernahme ins öffentliche Gut). Bei einer Gesamtbreite des Geh- u. Radweges von 5 m ist ein Flächenbedarf von rd. 980 m<sup>2</sup> (Abtretungsfläche) erforderlich. In dieser Fläche inkludiert ist die Verbreiterung des bestehenden Gehweges auf 2,0 m entlang der Eichbachgasse.

Die Abtretung der erforderlichen Fläche in das öffentliche Gut soll in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz bis zur Beschlussfassung gesichert werden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 9 der VO)

Die **Freiraumgestaltung** nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Daher wurde der **Versiegelungsgrad** mit 40 % der Nettobauplatzfläche begrenzt. Die unterschiedlichen Oberflächenausführungen sind dabei entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades zu berücksichtigen.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Die Freiflächenplanung ist vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen bzw. gestaltete Platzbereiche genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zur § 9 (2)-(8): Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Freiraumplanerisches Konzept des Büro Winkler Landschaftsarchitektur sieht einen durch **Baumpflanzungen** definierten, mäandrierenden Grünanger zwischen den Punkthäusern vor. Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend diesem Konzept als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Entlang der Eichbachgasse soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen. Gleichwertig wird der im Norden liegende Geh- u. Radweg durch Baumstandorte begleitet.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 9 (9): Die **Standicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen** kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zu § 9 (10): **Geländeänderungen** wurden mit max. 1 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet annähernd eben ist. Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen (1,0 m) zur Gestaltung ermöglicht.

Zu § 9 (11)(12): Die Festlegungen zur Begrünung von Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe und Lärmschutzwänden dient der Sicherung der straßenräumlichen Qualität im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zu § 9 (13): Im Bauverfahren ist ein **Außenanlagenplan** vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Zu § 10 Sonstiges

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 Wirkungen sichern. Ausgenommen sind allfällige Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind. Ebenso sind Zweck begründet Lärmschutzwände ausgenommen.

#### **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 07.23.0 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)



