

GZ:A14 – 001932/2017/0095

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

08.24.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Gürtel - Maggstraße“

VIII. Bez., KG 63119 St. Peter

Graz, 08.02.2018

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.09.2016 ersucht die Commercial Real Immobilientreuhand für die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaften 719/1, 720/1, und 715/1 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 40.310 m² auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplanes 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Bebauungsplangebiet im „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,5. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie und Gewerbe“.

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

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

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 05.10.2017 bis Donnerstag, dem 30.11.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

Innerhalb der Auflagefrist lag während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) der Bebauungsplan zur allgemeinen Einsicht auf. Zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) wurde im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.10.2018, in der Pfarre St.Peter durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 05.10.2017 bis zum 30.11.2017 langten 88 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

§5 (2) entfällt zu Gänze (~~Für Hauptgebäude wird jedoch eine Gesamthöhe von mindestens 9 m vorgeschrieben~~).

§5 (4), (vormals 5) wurde wie folgt abgeändert:

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20° zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Glasdächer, dieser sind mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig.

Durch den Entfall des einen Absatzes kommt es zu einer Verschiebung der Nummerierungen im §5.

PLANWERK:

Im Planwerk ist es zu keinen Änderungen gekommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

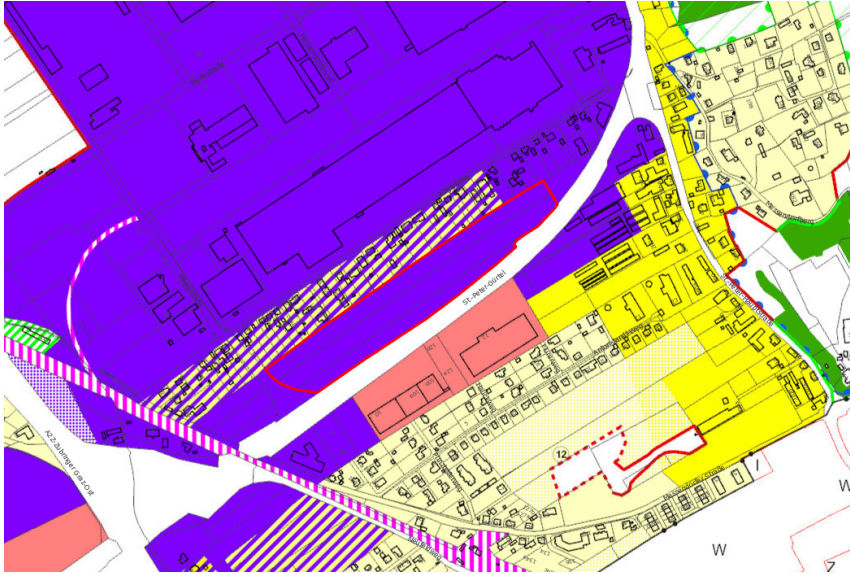
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 40.751.89 m² brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept

„Industrie, Gewerbe“

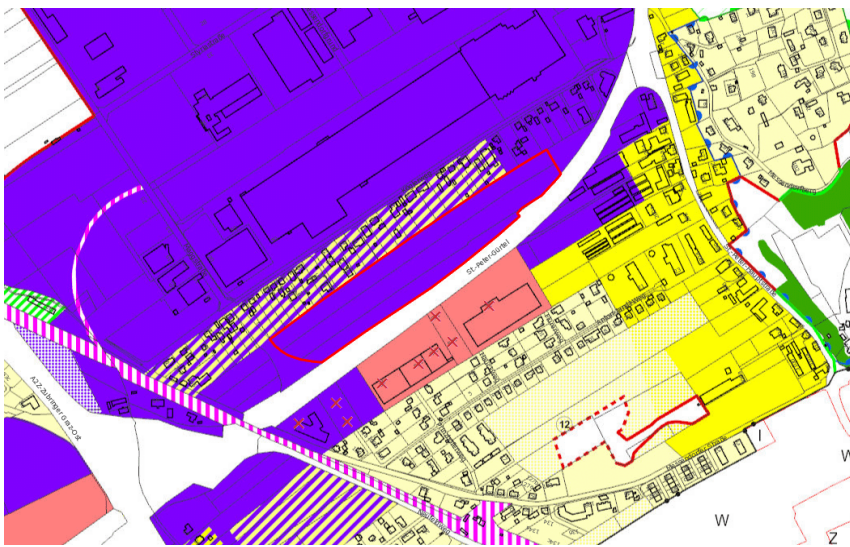


Auszug aus dem
4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-Areal.

4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2. Auflage

(Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig)
„Industrie, Gewerbe“



Auszug aus dem
4.02
Stadtentwicklungskonzept
Entwurf – 2. Auflage

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-Areal.

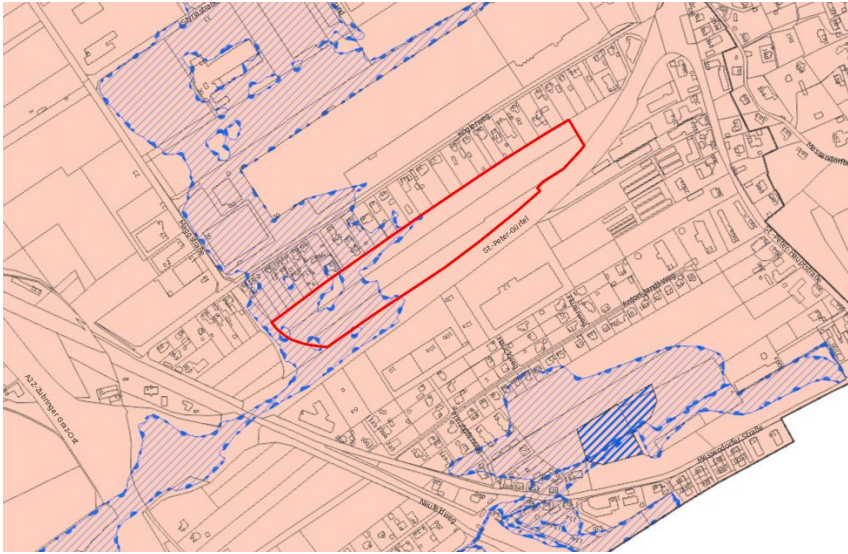
§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

- Zum Teil im süd-westlichen BBPL-Areal innerhalb der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone



Auszug aus dem Deckplan
1 zum 4.02
Stadtentwicklungskonzept
Entwurf – 2. Auflage

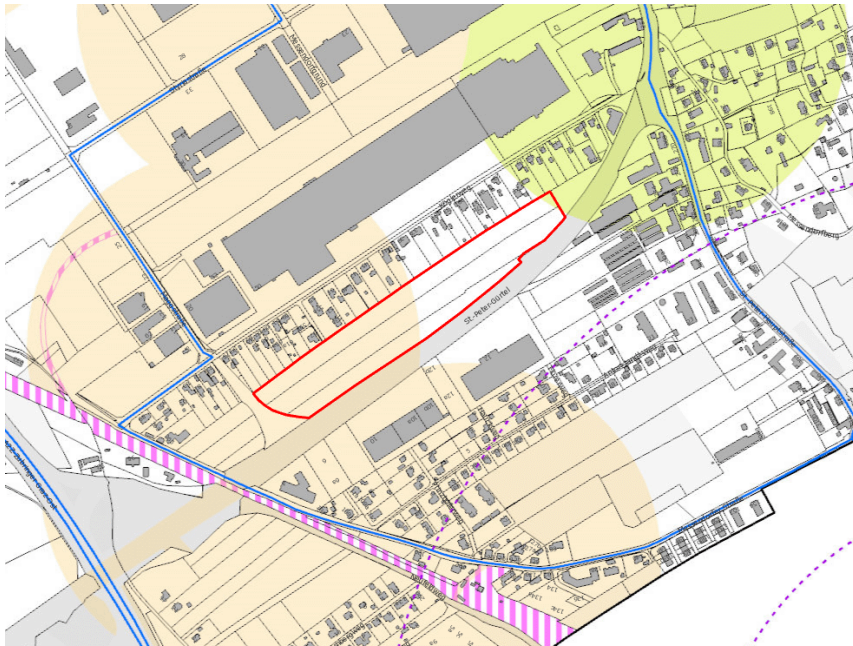
Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.



Auszug aus dem Deckplan
2 zum 4.02
Stadtentwicklungskonzept
Entwurf – 2. Auflage

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der Bauplatz liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30 und HQ 100.
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 5:
„Geringe Bedienqualität“
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



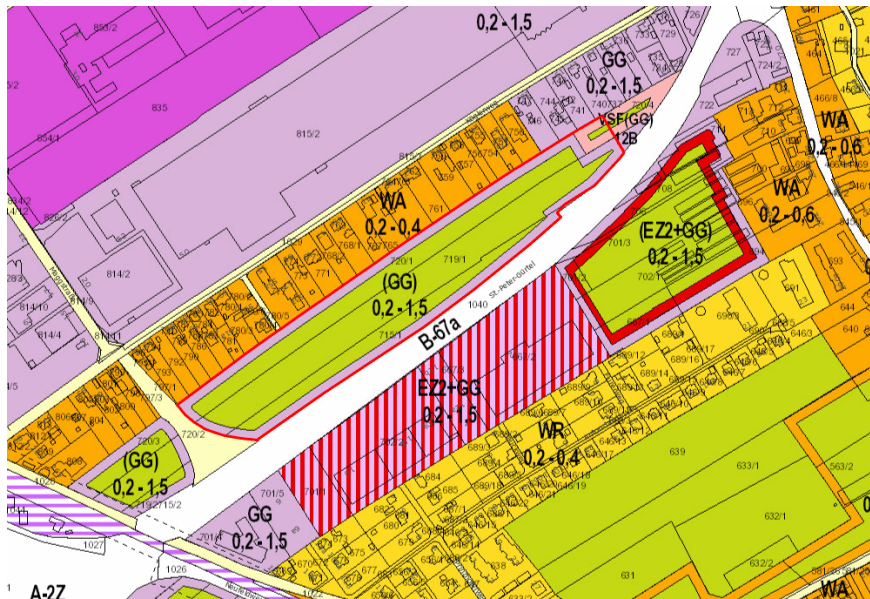
Auszug aus dem Deckplan
3 zum 4.02
Stadtentwicklungskonzept
Entwurf – 2. Auflage

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

○ Flächenwidmungspläne

3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Die Grundstücke sind im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem
3.0.Flächenwidmungs-
plan 2002.

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Als **Aufschließungserfordernisse** wurden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wurde festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan:

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010
iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:

Freilandflächen innerhalb der Beschränkungszone > rechtlich kein Ausschluss bestimmter Brennstoffe möglich.

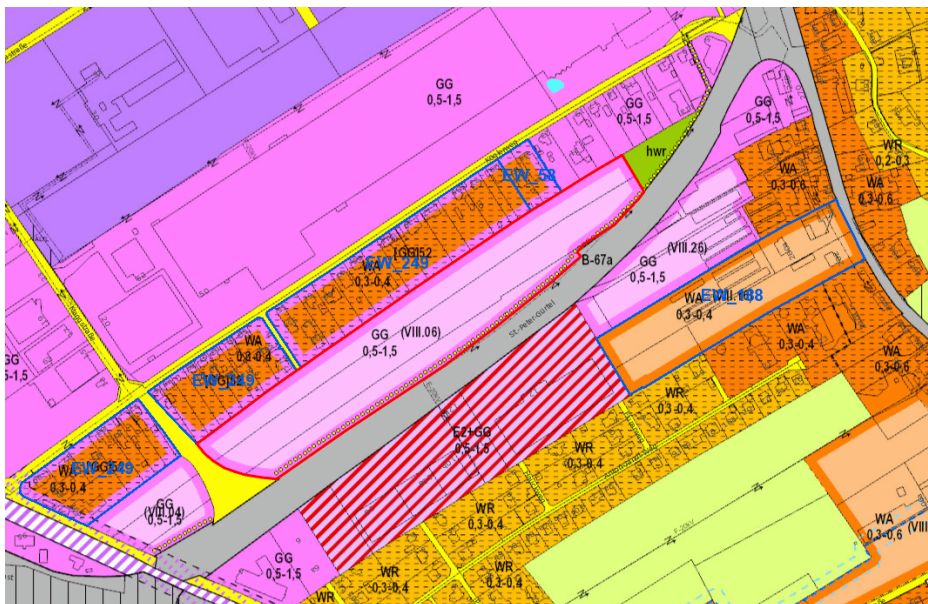
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage

(Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig)

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Entwurf-2.Auflage) in einem „Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,5.



Auszug aus dem
4.0.Flächenwidmungs-
plan Entwurf- 2. Auflage

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

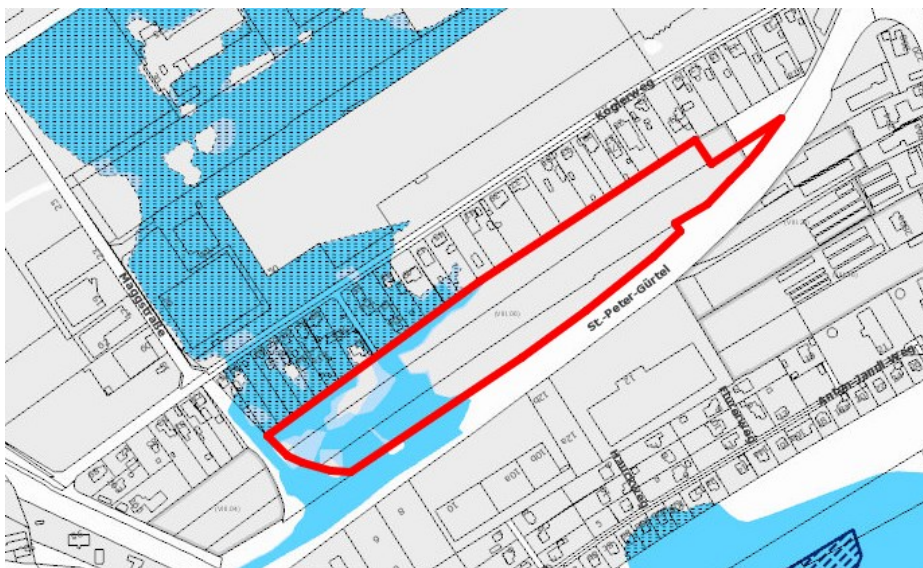
Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage:

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

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Hochwassergefährdungsbereiche, Schutzwasserbau (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage):

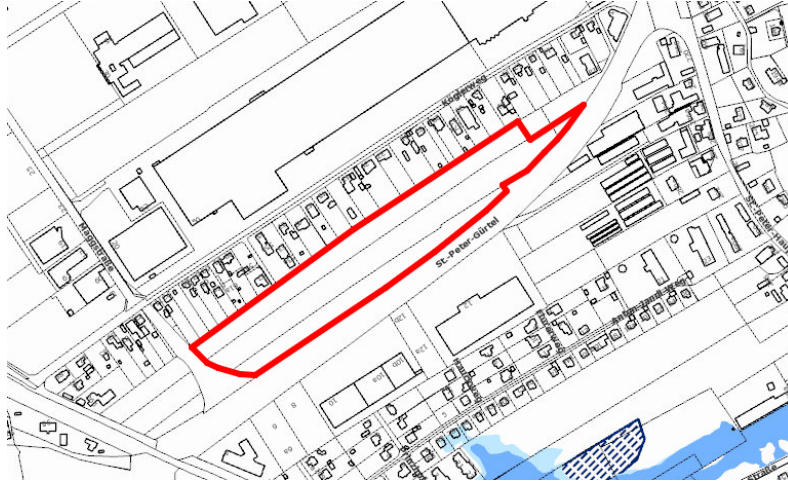


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0.Flächenwidmungsplan Entwurf- 2. Auflage

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

Hinweis laut Legende: HQ 30 Hochwassergefährdungsbereich
 HQ 100 Hochwassergefährdungsbereich

- Anschlaglinien NEU, gemäß Land Steiermark
 Lage außerhalb des Gefährdungsbereich

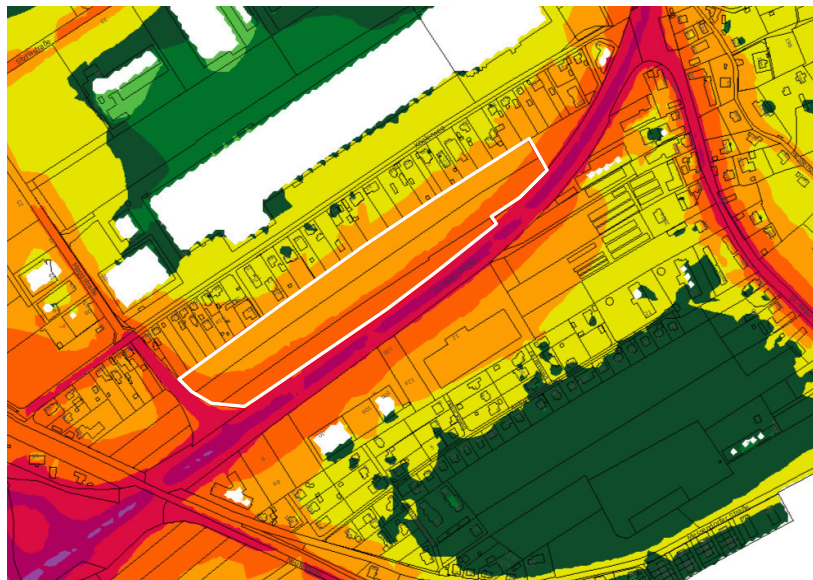


Auszug aus den
 Anschlaglinien NEU
 des Land Steiermark

Die roten
 Umrandungen
 bezeichnen das BBPL-
 Areal.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage):

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



KARTE 2A
4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN DER
LANDESHAUPTSTADT GRAZ - ENTWURF

Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)

30 - 35	35 - 39	39 - 44	44 - 49	49 - 54	54 - 59	59 - 64	64 - 69	69 - 74	74 - 79	79 - 80
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage), Verkehrslärmkataster, Karte 2A
 Die weißen Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

- Bahn/Fluglärm (Karte 2B):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage), Bahn/Fluglärm, Karte 2B
Die weißen Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:

„mittel – langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2020)“

Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage:

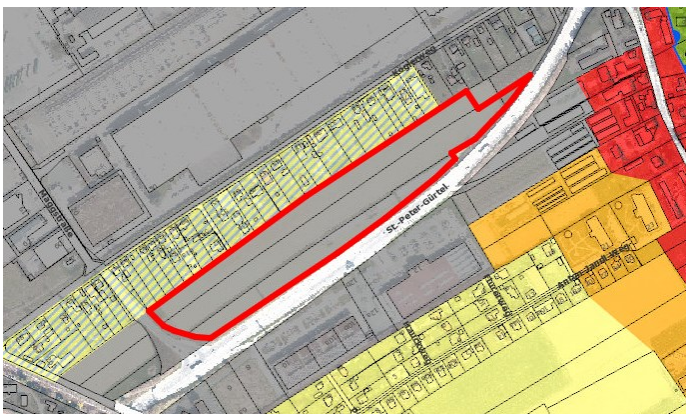
Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam)

Bereichstyp §4 ABS: 10 „Betriebsgebiet“

Charakteristik: mehrgeschossige oft großflächige Bebauung für Produktion, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, oft ergänzt durch flächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen o.ä.; durch Gestaltung der Freiräume und Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Lage zur Straße:
abgerückt, straßenbegleitend*
- *Begrünung:
Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen, Ausbildung von grünen Rändern*
- *Zulässige Formen der Parkierung:
Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung*



Auszug aus dem
Räumlichen Leitbild-
Entwurf- Auflage,
Bereichstypenplan

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 23: Aural und Messendorf

Festlegungen zur Teilraumgliederung

Ergänzende Festlegungen:

Reduktion des bestehenden Versiegelungsgrades

Grünes Netz:



Grünes Netz Graz:
Auszug aus der
Grünes Netz-Karte

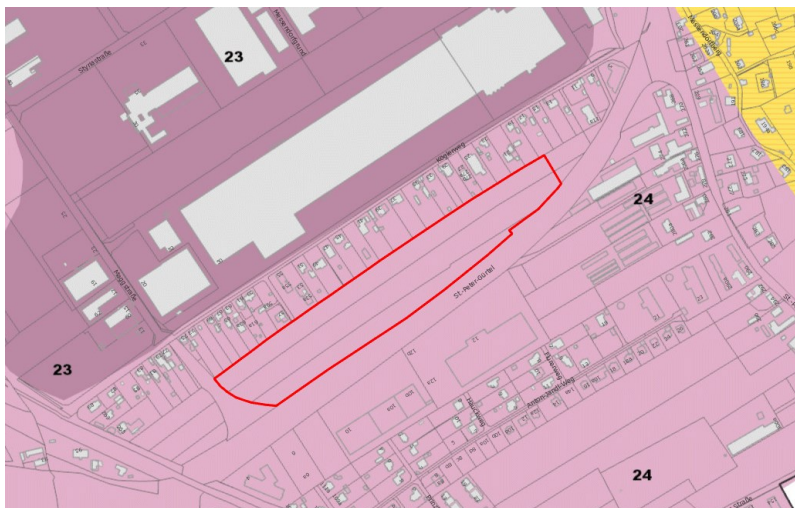
Die roten
Umrandungen
bezeichnen das
Bebauungsplan -
Areal.

Hinweis laut Legende:

die Hauptverkehrsstraße - St.-Peter-Gürtel - soll aufgewertet werden.

(Straßenraum gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen)

Stadtklimaanalyse



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das
Bebauungsplan -
Areal.

Gebiet Nr. 24 (hellrosarote Fläche) Wohnen mit Einschränkungen, Industrie- und Gewerbegebiete

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: (1) Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung

- Planerische Empfehlung: (1) Emissionsarme Betriebe, Anschluss an FW oder FG, lockere Wohnbebauung möglich

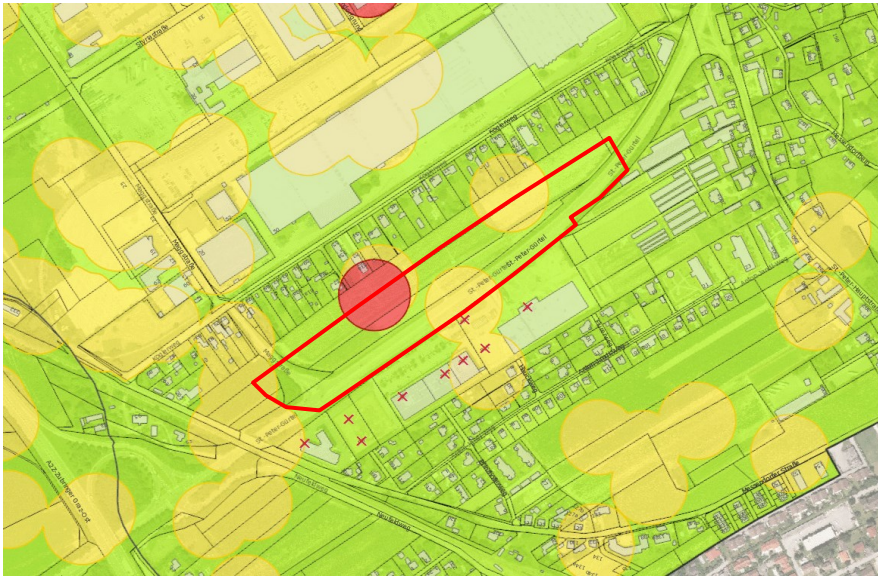
Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:

Die Liegenschaft ist von der grünen, gelben und roten Zone betroffen

Grüne Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln unwahrscheinlich.

Gelbe Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln gering.

Roten Zone: mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist hier zu rechnen!



Sicherheitsstadtkarte:

Die roten Umrandungen markieren das Bebauungsplan -Areal.

• Situierung und Umgebung

Das gegenständliche Planungsareal liegt nördlich des St. Peter Gürtels östlich der Maggstraße.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Nördlich der Liegenschaft befinden sich Einfamilienhäuser mit nach Süden orientierte Gärten. Die Gärten sind mit raumbildender Vegetation durch die Baum- und Strauchbepflanzung gärtnerisch gestaltet.

Südlich des St.-Peter-Gürtels befindet sich das Areal des Einkaufszentrum Ost, im Westen Bürogebäude und im Osten ein Obi-Markt.
Westlich der Maggstraße befinden sich eine Ackerfläche.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung von Gegen Nordosten fallend.
Es weist nur an den Grundstücksgrenzen Bestockung in Form von Büschen und Hecken auf.
Das Planungsgebiet ist unbebaut.

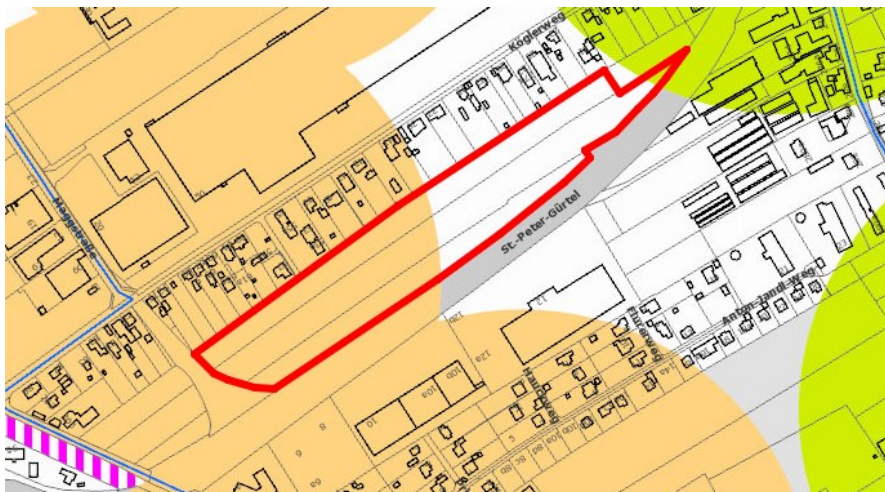
- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den St. Peter Gürtel bzw. die Maggstraße.
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius teilweise gegeben.

Kategorie 5:

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr



Auszug aus dem Deckplan 3 zum, 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **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.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem „mittel – langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2020)“.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden im **rechtswirksamen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002** festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wurde festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** festgelegt:

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

Das Aufschließungserfordernis Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen gem. 3.0

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 7 und 8) wird ausgeführt:

Zu: Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz bzw. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:

Im Auftrag des Land Steiermark und der Eigentümer wurde das Verkehrsplanungsbüro Fruhmann mit der Planung für die Verkehrserschließung betraut.

Zufahrt

Es gibt zwei Zufahrten zum Planungsgebiet. Bauplatz A wird über die Maggstraße erschlossen, die Bauplätze B und C verfügen nur über eine Zufahrt, diese erfolgt über den St.-Peter-Gürtel.

Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, oder Im Freien innerhalb der Baugrenzen (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.

Geh- u. Radwege

Für die Verbesserung des Geh- und Radweg-Netzes erarbeitet gerade das Land Steiermark ein Verkehrsprojekt entlang des St.-Peter-Gürtels. Hier soll getrennt durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen ein neuer gemeinsam geführter Geh- und Radweg entstehen.

Am Bauplatz C sind dafür minimale Grundabtretungen notwendig. (Ausmaß ca. 243 m²)

Straßenraumgestaltung

Die straßenbegleitende Baumreihe, entlang des St.-Peter-Gürtels ist am Landesstraßengrund situiert und liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes und sind deshalb graphisch nicht dargestellt.

Zu: Innere Erschließung bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Zufahrten zu den Bauplätzen erfolgen ausgehend vom öffentlichen Gut (*St.-Peter-Gürtel und Maggstraße*). Für den Bauplatz B und C wurde eine neue gemeinsame Erschließungsstraße im Planwerk eingetragen.

Zu: Geordnete Siedlungsentwicklung, zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Im Bebauungsplan wurden drei zweckmäßige Bauplätze (A,B,C) festgelegt. Als Pufferzone wurde zwischen dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ein Grünstreifen und Baumpflanzungen im Planwerk eingetragen.

Ebenso wurden in der Verordnungen Regelungen für Begrünungsmaßnahmen getroffen.

Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

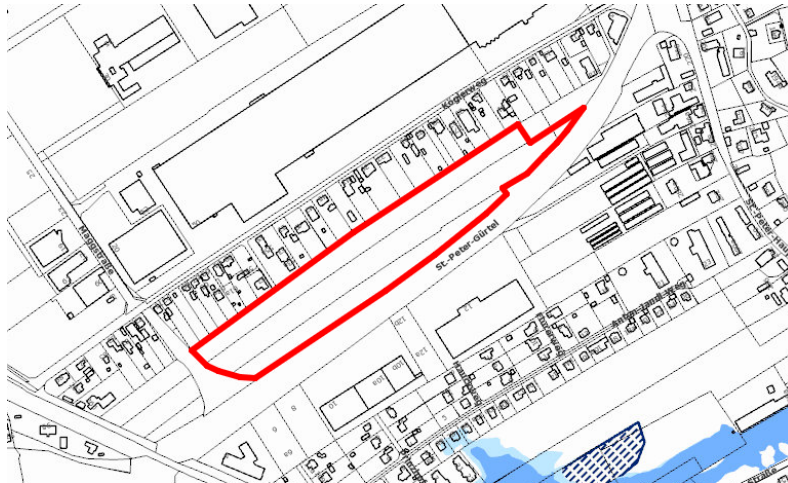
Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

Zu: Belange des Hochwasserschutzes

Es ist festzustellen, dass die oben angeführten Grundstücke aufgrund des teilweise fertiggestellten Hochwasserschutzes am Petersbach nicht mehr im Hochwasserabflussbereich liegen. Die neuen Überflutungsgebiete wurde bereits nachgerechnet und veröffentlicht.

- Anschlaglinien NEU, gemäß Land Steiermark

Lage außerhalb des Gefährdungsbereich



Auszug aus den
Anschlaglinien NEU
des Land Steiermark

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Es ist die offene, gekuppelte und geschlossene Bebauung zulässig.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad

Es sind drei Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C festgelegt.
Für die Bauplätze wurde die Nettobauplatzfläche festgelegt.

Bauplatz	Bruttobauplatzfläche	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 12.495 m ²	ca. 12.495 m ²
Bauplatz B	ca. 12.512m ²	ca. 11.399 m ² (ca. 1113 m ² Verkehrsfläche)
Bauplatz C	ca. 15.303 m ²	ca. 15.060 m ² (ca. 243 m ² Abtretung Geh- und Radweg)

Der Bebauungsgrad wurde für alle Bauplätze mit 0,6 begrenzt.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die Mindest- und maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.

Es wurden für jeden Bauplatz ein Höhenbezugspunkt, gemäß Luftbildauswertung vom 20.06.2017 festgelegt.

Bauplatz	Höhenbezugspunkt
Bauplatz A	+ 346,93
Bauplatz B	+ 346,97
Bauplatz C	+ 347,44

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20 ° zulässig. Ausgenommen von dieser Festlegung sind Glasdächer.

Im Falle von Glasdächern von Glashäusern, Gewächshäusern, Baumärkten, Gartencenter oder dergleichen sind auch steilere Dachneigungen bis 25° zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - 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 Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §6 der VO)

Zufahrt

Es gibt zwei Zufahrten zum Planungsgebiet. Bauplatz A wird über die Maggstraße erschlossen, wobei die weitere Führung der Erschließungsstraße nicht entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes erfolgen soll. Die Bauplätze B und C verfügen nur über eine Zufahrt, diese erfolgt über den St.-Peter-Gürtel.

Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, oder innerhalb der Baugrenzlinien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.

Geh- u. Radwege

Für die Verbesserung des Geh- und Radweg-Netzes erarbeitet gerade das Land Steiermark ein Verkehrsprojekt entlang des St.-Peter-Gürtels. Hier soll getrennt durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen ein neuer gemeinsam geführter Geh- und Radweg entstehen.

Am Bauplatz C sind dafür minimale Grundabtretungen notwendig.

Ein privatrechtlicher Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz bzw. dem Land Steiermark soll diese Fläche bis zur Beschlussfassung sichern.

Die straßenbegleitende Baumreihe, entlang des St.-Peter-Gürtels ist am Landesstraßengrund situiert und liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes und sind deshalb graphisch nicht dargestellt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §7 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 Bebauungsgrad mit 0,6 begrenzt. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Zur § 6 (1-6 und 8) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden Bäume 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. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

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 §7 (7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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

Zu § 7 (9) 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 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 §7 (10) Lärmschutzwände

Prinzipiell soll der Lärmschutz zwischen der Einfamilienhausbebauung, dem Gewerbegebiet und dem St.-Peter-Gürtel über eine längsgestreckte Bebauung gewährleistet werden. Es wird jedoch unbebaute Bereiche bzw. Bereiche geben, wo aufgrund der betrieblichen Nutzungen Lärmschutzwände errichtet werden müssen.

In Fall der Errichtung von Lärmschutzwänden sollen diese im 5m breiten Grünstreifen zwischen dem nördlich gelegenen Einfamilienhausgebiet und dem Gewerbegebiet errichtet werden. Die Lärmschutzwände sind so zu errichten, dass diese 3m von der nachbarlichen Grundgrenze abgerückt errichtet ist und die verordnete Baumreihe den Nachbargrundstücken zugewandt ist. Des Weiteren ist die Lärmschutzwand mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 2,00 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der

räumlichen Wirkung sichern. Ausgenommen sind Einfriedungen deren Verwendungszweck eine andere Höhe erfordern (z.B. Material- und Produktlager , ...).

Ebenso werden die Werbeeinrichtungen und die möglichen Werbepylone für jeden Bauplatz geregelt.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 08.24.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Gürtel – Maggstraße“ 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)