

GZ.: A14-070070/2017/0008

Bearbeiter: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

**07.27.0 Bebauungsplan**  
**„Messendorfer Straße 83d-ff“**  
VII. Bez., KG 63110 Engelsdorf

Graz, 14.06.2018

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 02.09.2016 ersucht Herr Bmst. Ing. Grobbauer als Eigentümer der Liegenschaft 137/4, KG Engelsdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.  
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.020 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF**. liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet geringer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie über die Teilung der Liegenschaften inkl. Erschließungsstraße

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes 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 14.03.2018 über die beabsichtigte Auflage des 07.27.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.03.2018.

#### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17. April, in der Pfarre Liebenau – St. Paul durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 2 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist erst nach der Einwendungsfrist in der Stadtplanung eingegangen.

Gegenüber dem Auflageentwurf gab es keine Änderungen, lediglich in Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes und des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft jeweils mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert und die entsprechenden Passagen im Erläuterungsbericht angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet, bestehend aus den Grundstücken 137/4, KG Engelsdorf, befindet sich westlich der Autobahn und östlich der Messendorfer Straße.

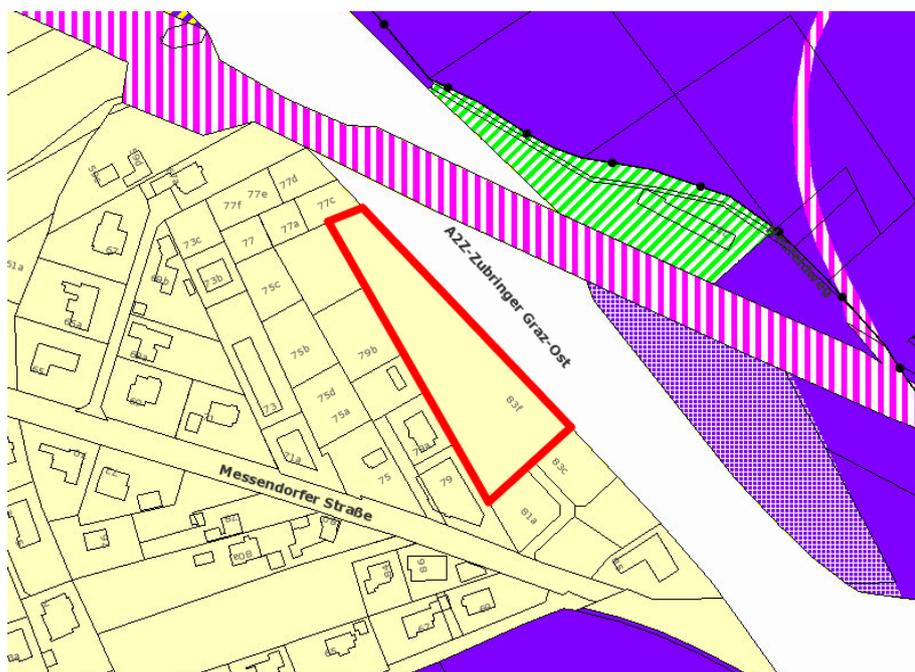
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.020 m<sup>2</sup>.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz  
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.  
„Wohngebiet geringer Dichte“



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes

Die rote Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

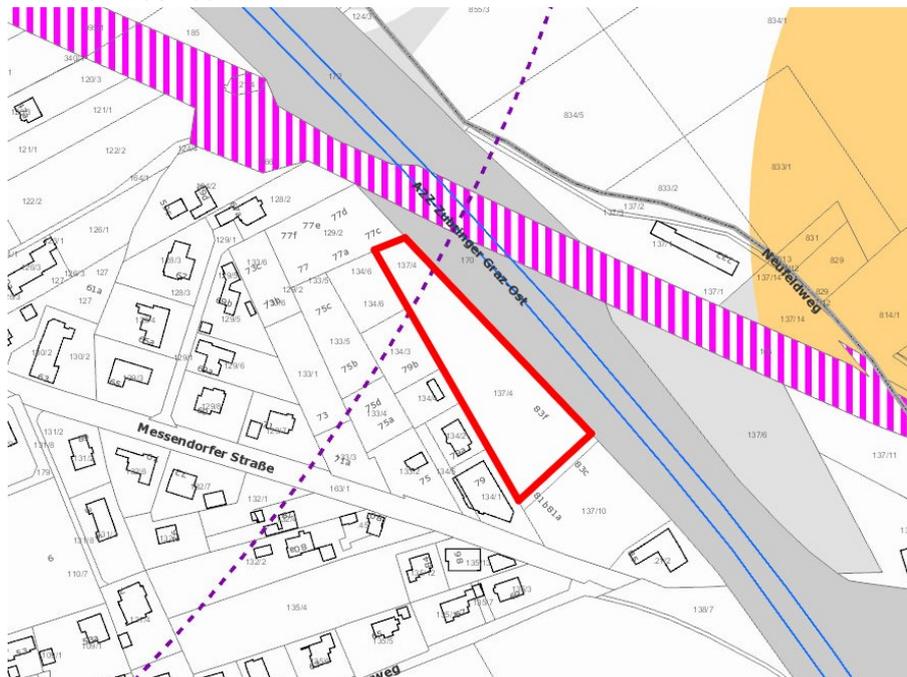
§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (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.
- (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.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt
- Verkehr (Deckplan 3):
  - Lage außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

Der nördlichste Teil des Planungsgebiet liegt innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches der Eisenbahn.

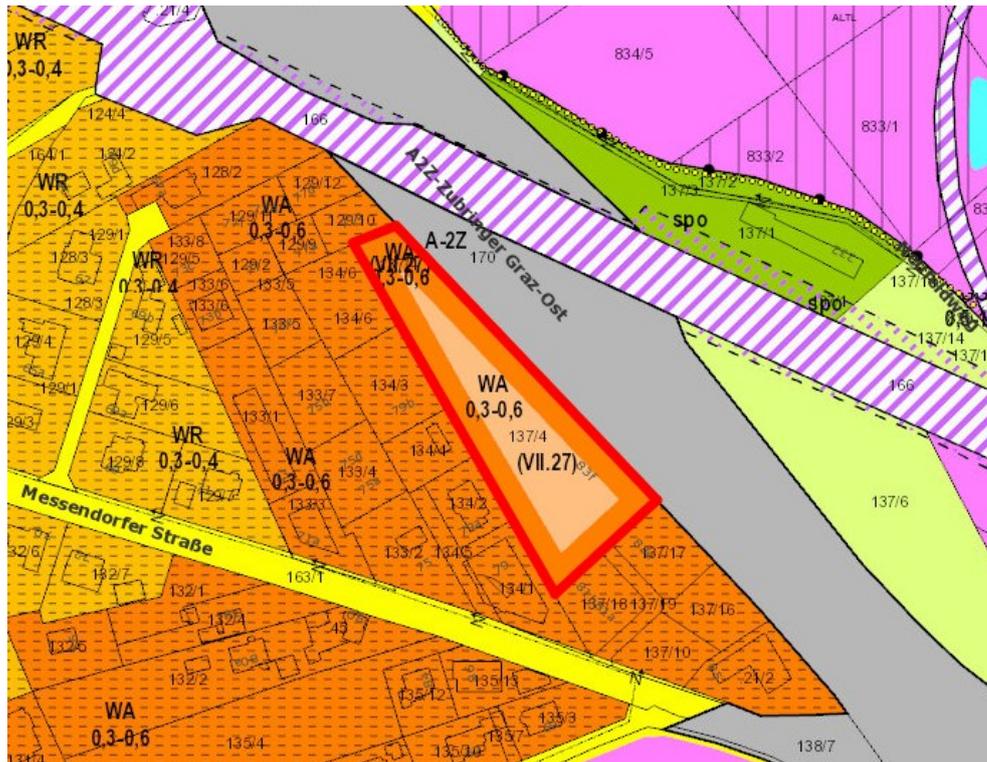


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan

Die rote Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

Folgende 3 Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan gemäß § 3 Aufschließungsgebiete Abs 1.:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straße- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- 2) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben (Sportflächen)
- 3) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

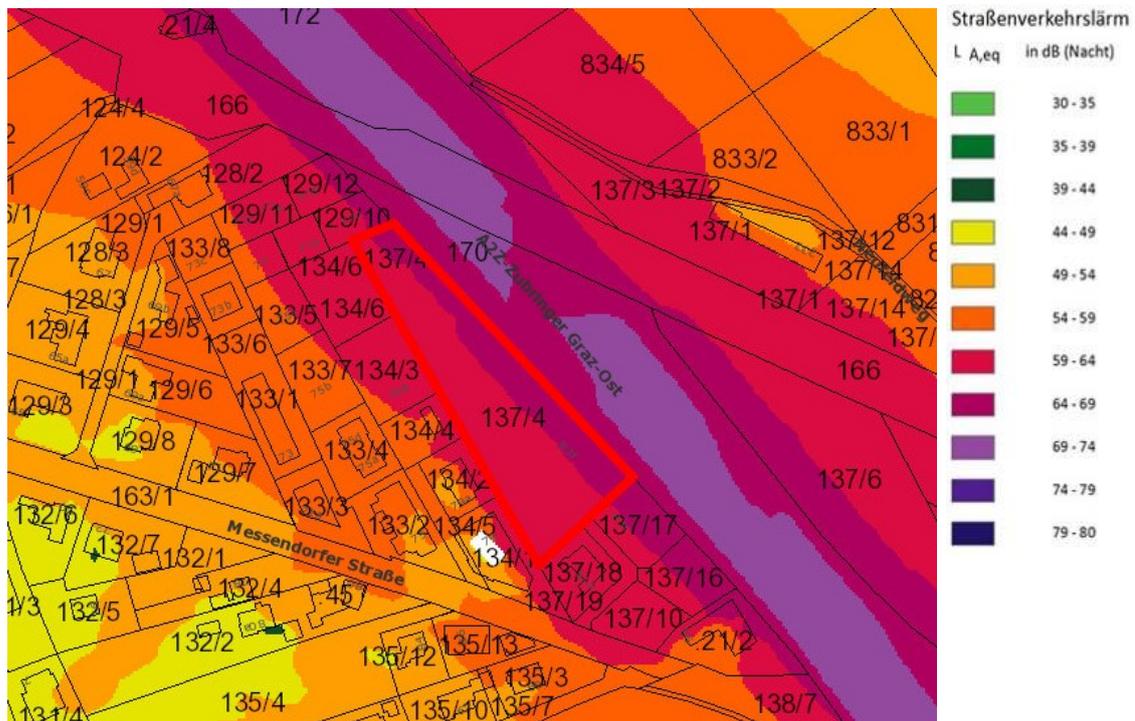
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszonen 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 Entwurf – 2. 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan :

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf 2. Auflage. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

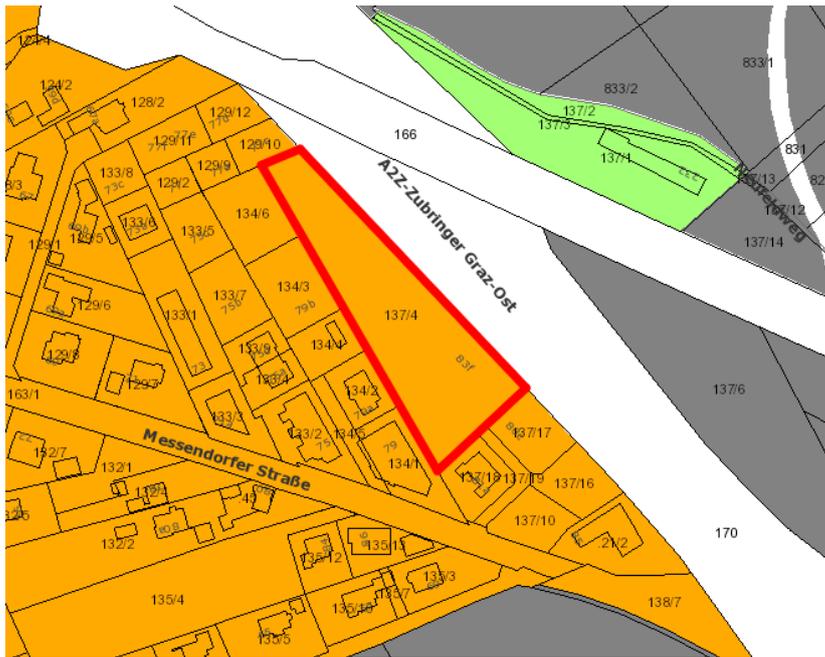
## 1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2.Auflage (Auflage-Beschluss 08.02.2018)

### Bereichstyp §4 Abs. 6 „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

*Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig gekuppelte oder geschlossene Bebauung, Kombination an privater und siedlungsoffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend*

#### *Festlegungen zum Bereichstyp:*

- *Rahmen der Geschoßanzahl: max. 2G – max. 4 G*
- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
- *Begrünungen, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50-1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
- *Zulässige Formen der Parkierung:  
Tiefgaragen (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten, etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone*



Auszug aus dem  
Räumlichen Leitbild-  
Entwurf- 2.Auflage,  
Bereichstypenplan

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

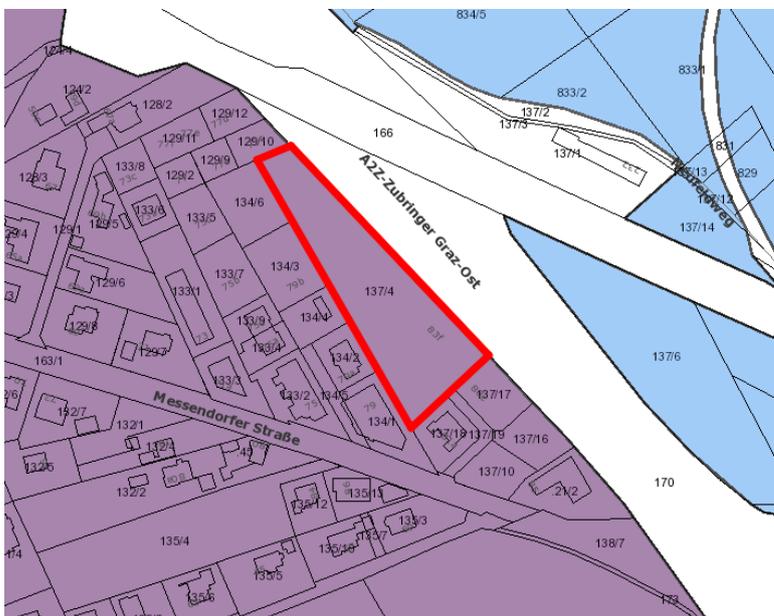
### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 24: Engelsdorf - Murfeld

#### Festlegungen zur Teilraumgliederung:

Geschossanzahl: max. 2G – max. 3G

Ergänzende Festlegungen:

Allenfalls Erhalt Bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet (erhalt der Grünen Mitte)



Auszug aus dem  
Räumlichen Leitbild-  
Entwurf- 2.Auflage,  
Teilraumgliederung

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

#### Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse

- Klimatische Besonderheit: (24) Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen, erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung
- Planerische Empfehlung: (24) Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Erdgas, lockere Wohnbebauung möglich



Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen.  
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, im Bezirk Liebenau, an der Messendorfer Hauptstraße, in unmittelbarer Nähe zum Autobahnzubringer A22 Graz Ost und der ÖBB Trasse der Ostbahn.

Der Gebietsbereich lässt sich wie im Orthofoto aus 2015 u ersichtlich überwiegend als Einfamilienhausgebiet mit überwiegend lockerem Bestand und intensiver Durchgrünung beschreiben. Lokale Verdichtungen durch Geschosswohnbauten finden sich in der Nähe der Liebenauer Hauptstraße.



An der Messendorfer Straße sind teilweise Büronutzungen, Arztpraxen und eine Kinderbetreuungseinrichtung vorhanden. Östlich des Bauplatzes befinden sich ein Seniorenwohnheim und ein Massagestudio.

Auf den gut durchgrüntem Liegenschaften im Gebietsbereich befinden sich 1- bis 3-geschossige Gebäude überwiegend in offener Bebauung. Die Bebauungsstruktur wird von 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude sind überwiegend 6,0 bis 12,0 m von der Straße abgerückt errichtet. Die Bereiche zwischen Bebauung und Straße bilden durchgrünte Vorgartenzonen und prägen das Straßen- und Ortsbild der Umgebung.

Die Einfriedungen im Umfeld des Bauplatzes sind in Form von Gitter-, Maschendraht-, Holzlatten- und Bretterzäunen ausgebildet und haben eine Höhe von ca. 1,50 m. Hinter diesen sind vielfach Hecken gepflanzt, die dem Straßenraum ein entsprechendes grünes Erscheinungsbild verleihen.

Die Dachformen der Umgebung sind sehr heterogen ausgeformt und reichen vom Sattel-, Walm- und Zeldach bis hin zu flachgeneigten Dächern. Entsprechend unregelmäßig sind auch die Firstrichtungen. Auch die Dachneigungen reichen von ca. 45° bei Satteldächern bis zu entsprechend geringen Neigungen bei Flachdächern.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Es weist keine Bestockung auf und ist unbebaut.

- Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Gaststätten, Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in ca. 750 m bis ca. 1.000 m Luftlinie zur Liegenschaft. Das Bebauungsplangebiet Bauplatz selbst liegt in keinem Versorgungsbereich durch öffentliche Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 74 (Bedienqualität Kategorie 1) liegt in ca. 950 m Entfernung Luftlinie. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur an der Liebenauer Hauptstraße durch die Buslinie 74 und durch die in weiterer Folge angebundene Straßenbahnlinie 4 – Endstation Liebenau-Murpark gewährleistet.

Nächstgelegener Kinderkrippe:

Kinderkrippe Schneckenhaus, Messendorfer Straße 19, 8041 Graz, ca. 700 m entfernt

Nächstgelegener Kindergarten:

Pfarrkindergarten St. Paul –Liebenau. Konrad-Hopferweiser-Gasse 6, 8041 Graz, ca. 980 m entfernt

Nächstgelegene Schulen:

NMS Graz – Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 173, 8041 Graz, ca. 750 m entfernt

VS Graz – Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, 8041 Graz, ca. 800 m entfernt

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Messendorfer Straße.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versicherung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

#### 4. Aufhebung des Aufschließungsgebiet

Folgende 3 Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan gemäß § 3 Aufschließungsgebiete Abs 1.:

- 1) Anbindung an das öffentliche Straße- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- 2) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben (Sportflächen)
- 3) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

**Das Aufschließungserfordernis Lärmschutzmaßnahmen/Lärmfreistellung ist noch nicht erfüllt. Die schallschutztechnischen Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.**

**Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.**

**Zu: Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz**

Die äußere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.

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

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

#### 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen, gekuppelten und geschlossenen Bebauung.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bauplätze

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Im Plan sind 11 Bauplätze mit der Bezeichnung A – K festgelegt.

Die Bebauungsdichte gemäß dem Flächenwidmungsplan von max. 0,6 ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

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. Balkone und Loggien dürfen nicht über die Baugrenzlinien hervortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximale zulässigen Geschossanzahl von 3G eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung mit 343,23 m im Präzisionsnivellement festgelegt.

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.

Dachneigungen sind prinzipiell bis zu einer Dachneigung von 30 ° zulässig.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Erschließungen sind nicht zulässig.

Definition von offener Erschließung (gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild):

Erschließung vor der Gebäudefront bestehend aus außenliegenden horizontalen Gängen entlang mehrerer Nutzungseinheiten inklusive zugehöriger außenliegender offener Stiegenhäuser.

Dachterrassen über dem 3. Geschoss sind nicht zulässig.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe Eintragung im Plan)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Messendorfer Hauptstraße. Im Planungsgebiet selbst wird eine zentrale Erschließungsstraße neu errichtet. der Augasse aus.

Pkw- und Fahrradabstellplätze sind gemäß der Festlegungen im Baugesetz herzustellen.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

### Zu § 7 (2) Versiegelungsgrad

Der versiegelungsgrad ist mit max. 0,3 begrenzt.

### Zur § 7 (3-7) Baupflanzungen

Je Bauplatz ist in Eingangsnähe ein Laubbaum zu pflanzen. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

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

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

### Zu § 7 (8-10) Stützmauern

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

### Zu § 7 (11) 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.

## 8. SONSTIGES

(siehe dazu § 8 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sichtschutz muss über Bepflanzungen (Hecken, etc..) erfolgen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## 9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 07.27.0 Bebauungsplan „Messendorfer Straße 83d-ff“ 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)