

GZ.: A14- 077027/2017/0008

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

08.26.0 Bebauungsplan

„Kitnerweg“
VIII.Bez., KG St.Peter

Graz, 14.06.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15.09.2016 ersucht Familie Endler, als Eigentümer der Liegenschaft 193/2 KG 63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 1.356 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) 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“ und „Lage im Grüngürtel“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Einreichplanung Einfamilienhaus „Kitnerweg 21“
- Servituts-Vereinbarung, Zufahrt über den Kitnerweg

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

ANHÖRUNG

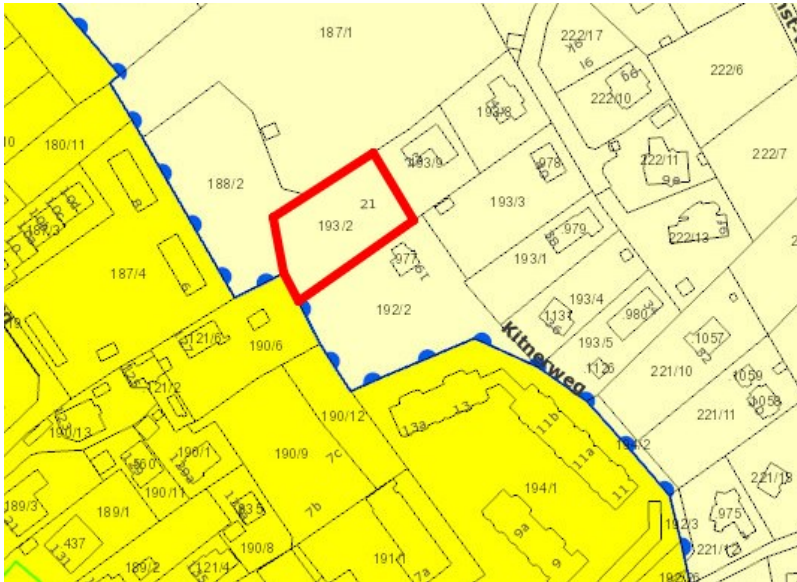
Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist langten 4 Einwendungen bzw. Stellungnahmen und 2 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Gegenüber dem Anhörungsentwurf gab es keine Änderungen.

3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**
 - **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF**
„Wohngebiet geringer Dichte“ und „Lage im Grüngürtel“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2)
 - Die Bodenbeschaffenheit zeugt von einer Rutschgefahr.
- Verkehr (Deckplan 3)
 - Kategorie 3:
„Städtische Bedienqualität“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp

„Baugebiete im Grüngürtel“

Charakteristik: kleinteilige Bebauung mit geringer Baukörperhöhe, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie überwiegend privater Freiräume, geprägt von der bestehenden Topographie des Grazer Grüngürtels

Einfriedungen: max 1,50-1,80m

Zulässige Parkierungsformen: ins Gebäude integriert oder in freier Aufstellung im Nahbereich der

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen

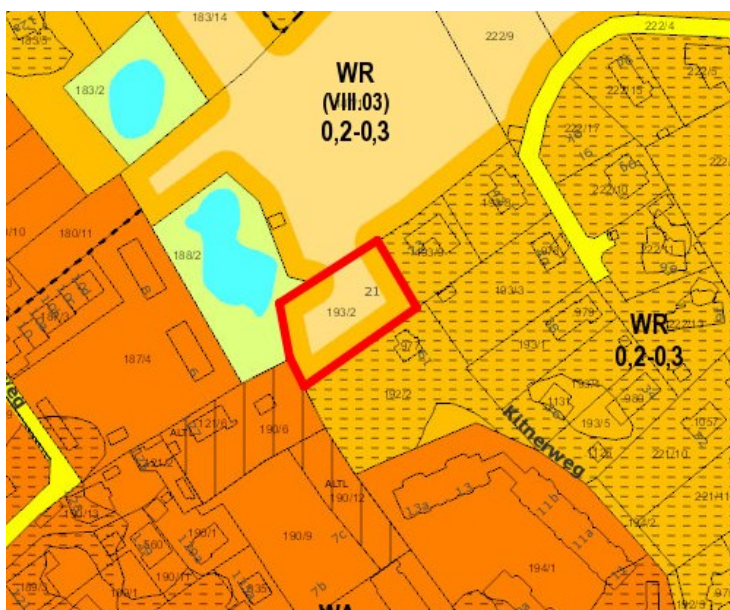
Teilraum Nr. 22 – Petersbergen
Keine weiteren Festlegungen

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

„mittel – langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan in einem Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3.



Auszug aus dem
4.0.Flächenwidmungs-
plan

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- 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)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

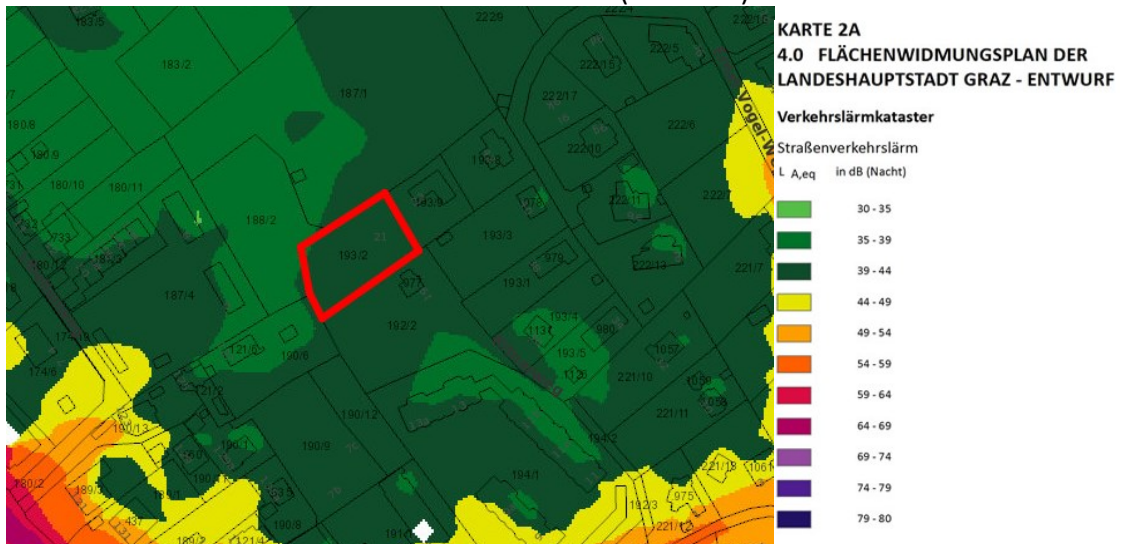
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):

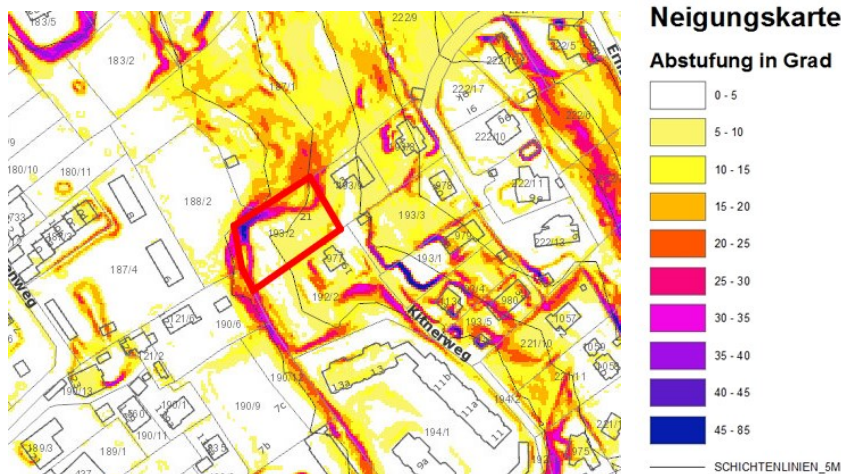


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Verkehrslärmkataster, Karte 2A
Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idGF

Neigungskarte



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

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter.

Gemäß den Grazer Grüngürtel Bestimmungen ist die nähere Umgebung mit überwiegender 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhaus-Bebauung bebaut.

Entlang des Liebellengeweges, der St.-Peter-Hauptstraße und dem Ernst-Vogel-Weg sind die Gebäude auch 3-geschossig ausgeführt, meist sind hier die 3. Geschosse als zurückspringende Penthäuser ausgeführt. Die Gebäude stehen in offener Bebauung auf gut durchgrüntem Einzelgrundstücken.



- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung gegen Norden bzw. Westen geneigt.

Es weist Einzelbäume als Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

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

- **Erschließung/Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über den Kitnerweg (Servitutsweg).

- **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.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- 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)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe und die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer sind noch nicht erfüllt. Der schallschutztechnische Nachweis und die Oberflächenentwässerung sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

Zu 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)

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

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

Die innere 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 §§ 2-5 und 8 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Wie für den Grazer Grüngürtel gebietstypisch offenen Bauweise.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad ist mit 0,3 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

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

Zu § 5 Geschossanzahl, Dächer

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

Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes 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.

Sonstiges (siehe dazu § 8 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Zur § 7 (1-7) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses 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.

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.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 9 der VO)

- Der 08.26.0 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 unterfertigt)