

## **17.26.0 Bebauungsplan**

### **„Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“**

XVII. Bez. KG Rudersdorf

Graz, 14. Februar 2024

Dok: Bebauungsplanung/17.26.0

## **2. Entwurf**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 23. Mai 2019 ersucht der Eigentümer der Liegenschaft .81 und 171/4, KG 63118 sowie der Liegenschaft .85/1, .85/2, 171/5 und 171/9, KG 63118 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet spannt sich zwischen der Triester Straße und dem Feldkirchner Weg fast bis zur Stadtgrenze auf und weist eine Fläche von 65.520 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der nördliche und überwiegende Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 und ein kleiner Teil im Süden als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Industrie und Gewerbe gem. § 16 STEK 4.0

#### **2. Verfahren Bebauungsplan-Entwurf**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 29. März 2023 über die beabsichtigte Auflage des 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“ 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 12. April 2023.

**AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13. April bis zum 15. Juni 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 23. Mai 2023 statt.

Aufgrund von Einwendungen wurde ein **2. Entwurf** erstellt.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 14. Februar 2024 über die beabsichtigte Auflage des **2. Entwurfs des 17.26.0 Bebauungsplan „Triester Straße – Mälzerweg – Feldkirchner Weg“** informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28. Februar 2024.

**AUFLAGE 2. Entwurf**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 29. Februar bis zum 02. Mai 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung findet innerhalb des Auflagezeitraums statt.

Änderungen in der Verordnung (in Rot):

Um besonderen Bauplätzen (stadträumlichen Situationen) sowie Nutzungen Rechnung tragen zu können und zur Ermöglichung einer städtebaulichen Differenzierung entlang der wichtigen Einfahrtsstraße ermöglicht die Ergänzung in der Verordnung unter § 5 (1a) punktuelle Überhöhungen um ein zusätzliches Geschoss. Die Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist einzuhalten. Aufgrund der Festlegung der Möglichkeit von punktuellen Überhöhungen ist demnach keine Dichteüberschreitung möglich.

Der Absatz (1a) wird in der Verordnung ergänzt:

**§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

*(1a) In Bereichen mit der zulässigen Gesamthöhe von 18,0 m kann aus Gründen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes eine bereichsweise Überschreitung auf höchstens 21,5 m genehmigt werden, wobei die Bruttogrundrissfläche des obersten Geschosses höchstens 350 m<sup>2</sup> betragen darf.*

*Das Vorliegen eines positiven Ortsbildgutachtens ist dafür Voraussetzung.*

Nach fachlich vertiefter Prüfung wird die maximal mögliche Raumhöhe der Erdgeschosse von 5,00 m auf 6,50 m geändert:

**§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

*(2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 6,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume und dergleichen.*

Entsprechend der Verordnung des 4.08 Stadtentwicklungskonzeptes – 8. Änderung wurde im Verordnungstext dieses Bebauungsplanes übernommen, das bedeutet, dass die Werte für den Hellbezugswert geändert werden:

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

(2) Bei Neubauten und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von **30** nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von **85** nicht überschritten werden.

Redaktionelle Änderungen betreffen die Ergänzung der Gebäudehöhen im Osten, sowie die Ergänzungen „maximal“ bei der Höhe der Haustechnikanlagen mitsamt Sichtschutz und bei der Höhe der Stützmauern. Ebenso erfolgt die Ergänzung „mindestens“ beim Erhalt des Mindestanteils an einem unversiegelten und nicht unterbauten Boden.

### Änderungen im Plan:

Aufgrund von Einwendungen wurden zwei als erhaltenswert eingestufte Bäume nochmals von der Abteilung für Grünraum und Gewässer überprüft. Ein Baum wurde durch einen Sturm entwurzelt und existiert nicht mehr, beim zweiten Baum wurde im Zuge einer neuerlichen Begutachtung die Erhaltenswürdigkeit durch die Fachabteilung nicht mehr festgestellt. Die neue Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor.

Aus diesem Grund werden im 2. Entwurf dieses Bebauungsplanes nun die beiden Bäume im Plan nicht mehr als erhaltenswert dargestellt und die Baugrenzzlinien angepasst. Neu zu pflanzende Laubbäume wurden ergänzt.

Aufgrund von Einwendungen, keine im gemeinsamen Eigentum stehenden Grundstücke durch die erforderlichen Verbindungswege zu unterbrechen, wurden drei Querverbindungen verlegt. Eine Querverbindung wurde aufgrund eines nahegelegenen von Bebauung freizuhaltenden Bereiches dorthin verlegt. In diesem freizuhaltenden Bereich verlaufen in Ost-West Richtung Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen, diese sind bebauungsfrei und für die Holding Graz zugänglich zu halten. Nach Absprache mit der Holding ist ein künftiger öffentlicher Geh-Radweg mit diesem, von Bebauung freizuhaltenden Bereich, gut kombinierbar.

Weiters wurden, in Absprache mit der Verkehrsplanung, am südlichsten Geh- Radweg Eckabschrägungen zum Feldkirchner Weg ergänzt.

### Änderungen im Erläuterungsbericht:

Entsprechend den Änderungen im Verordnungstext und im Plan werden diese im Erläuterungsbericht ergänzt. Bei der bereichsweisen Überschreitung der Höhe wird im Erläuterungsbericht folgendes zusätzlich angeführt: *Die Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist einzuhalten - aufgrund der Festlegung der Möglichkeit von punktuellen Überhöhungen ist demnach keine Dichteüberschreitung möglich.*

Ergänzende Erläuterungen zu den festgelegten Gebäudehöhen und weshalb Unterflurcontainersystem im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden ebenso nun im Erläuterungsbericht angeführt.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden im Bereich der Stadtgrenze im Bezirk Puntigam. Es erstreckt sich über eine Länge von ca. 0,97 km und wird von der Triester Straße im Osten und dem Feldkirchner Weg im Westen begrenzt.



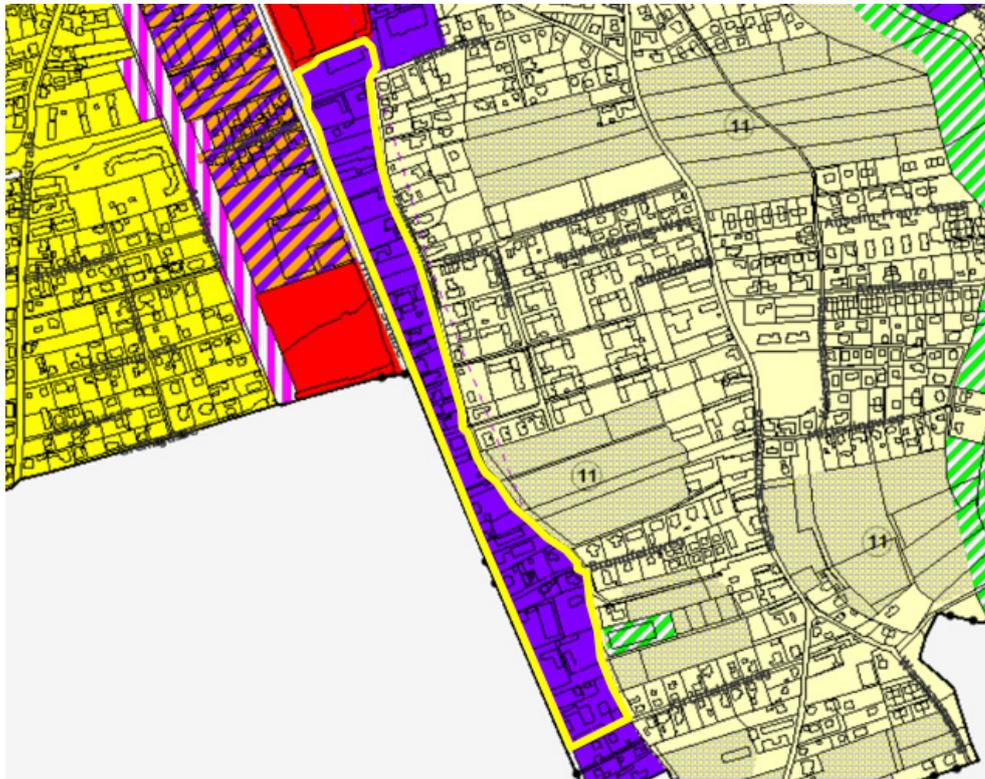
Luftbild 1: Orthofoto (2022), Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

##### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich „**Industrie und Gewerbe**“ (gemäß §16 STEK).



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan des  
4.0 Stadtentwicklungs-  
konzeptes (idgF)

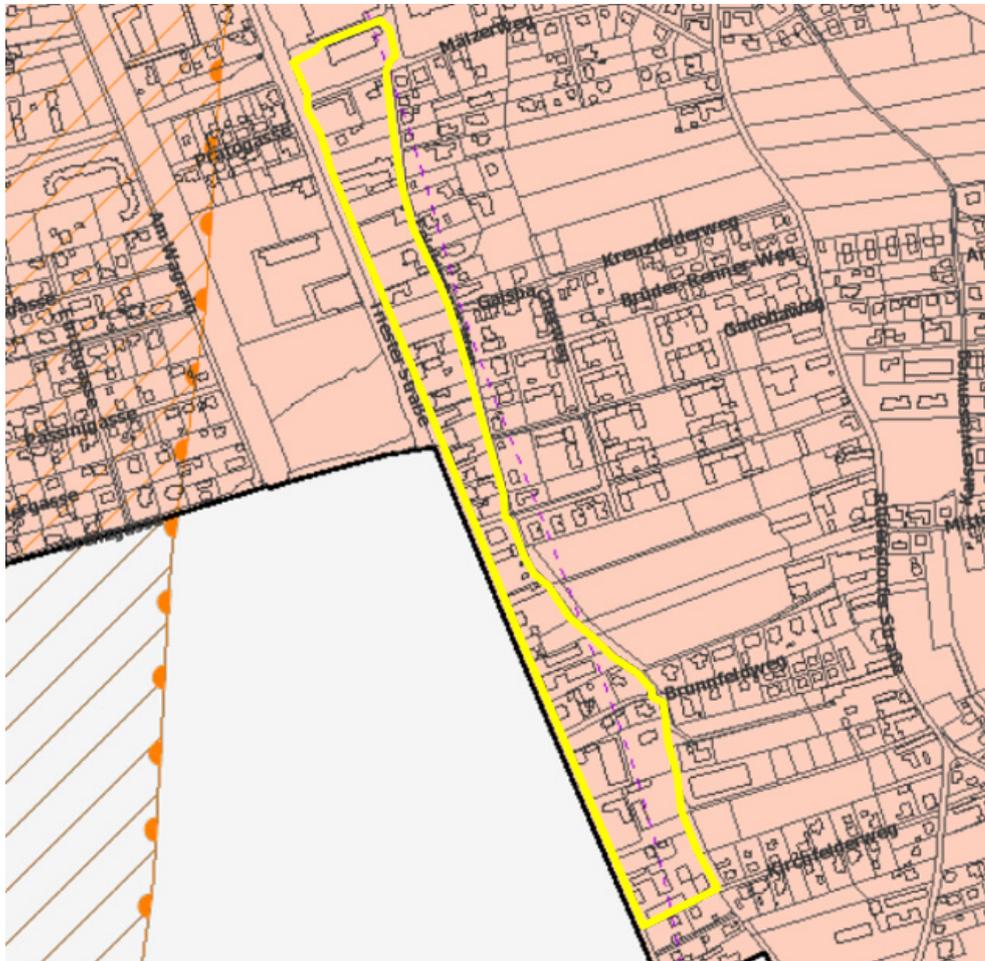
Der Rahmen  
kennzeichnet das  
Bebauungsplangebiet

#### **§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:**

- (1) *Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung.*
- (2) *Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen.*
- (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 (idgF):

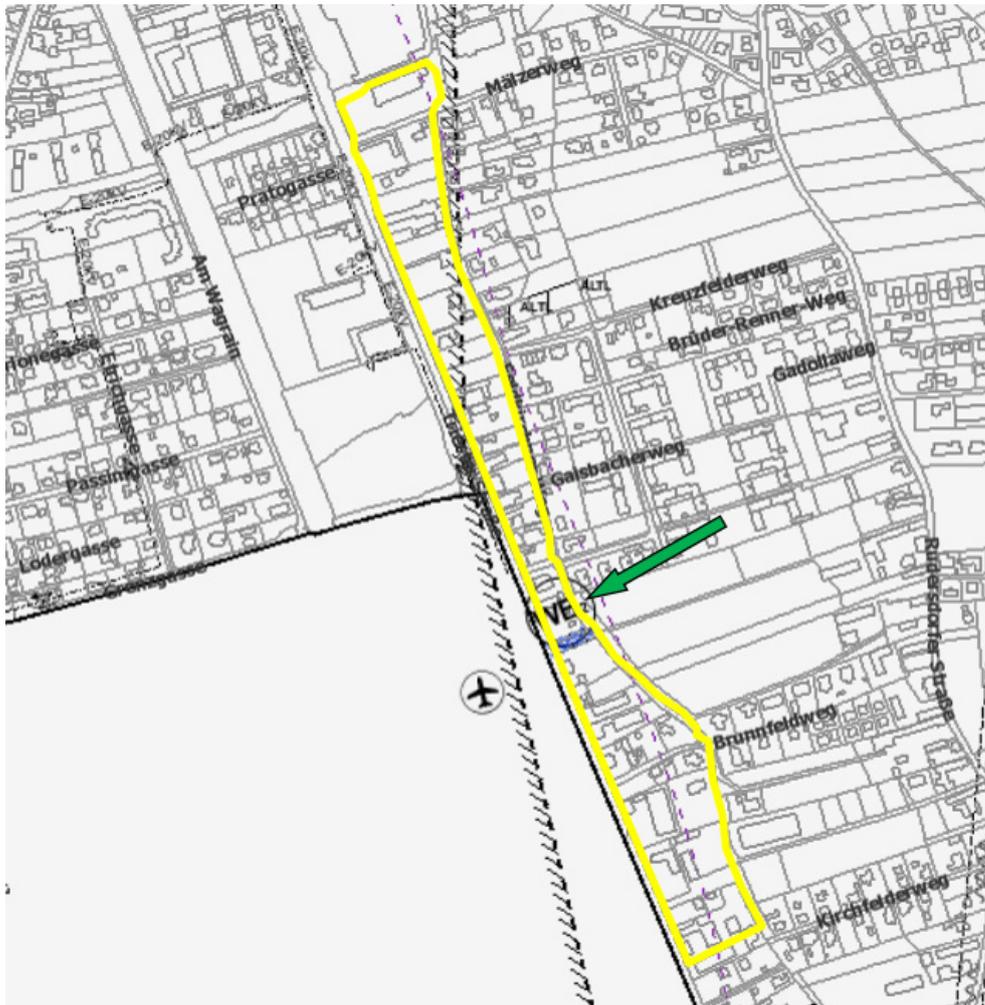
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.



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

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

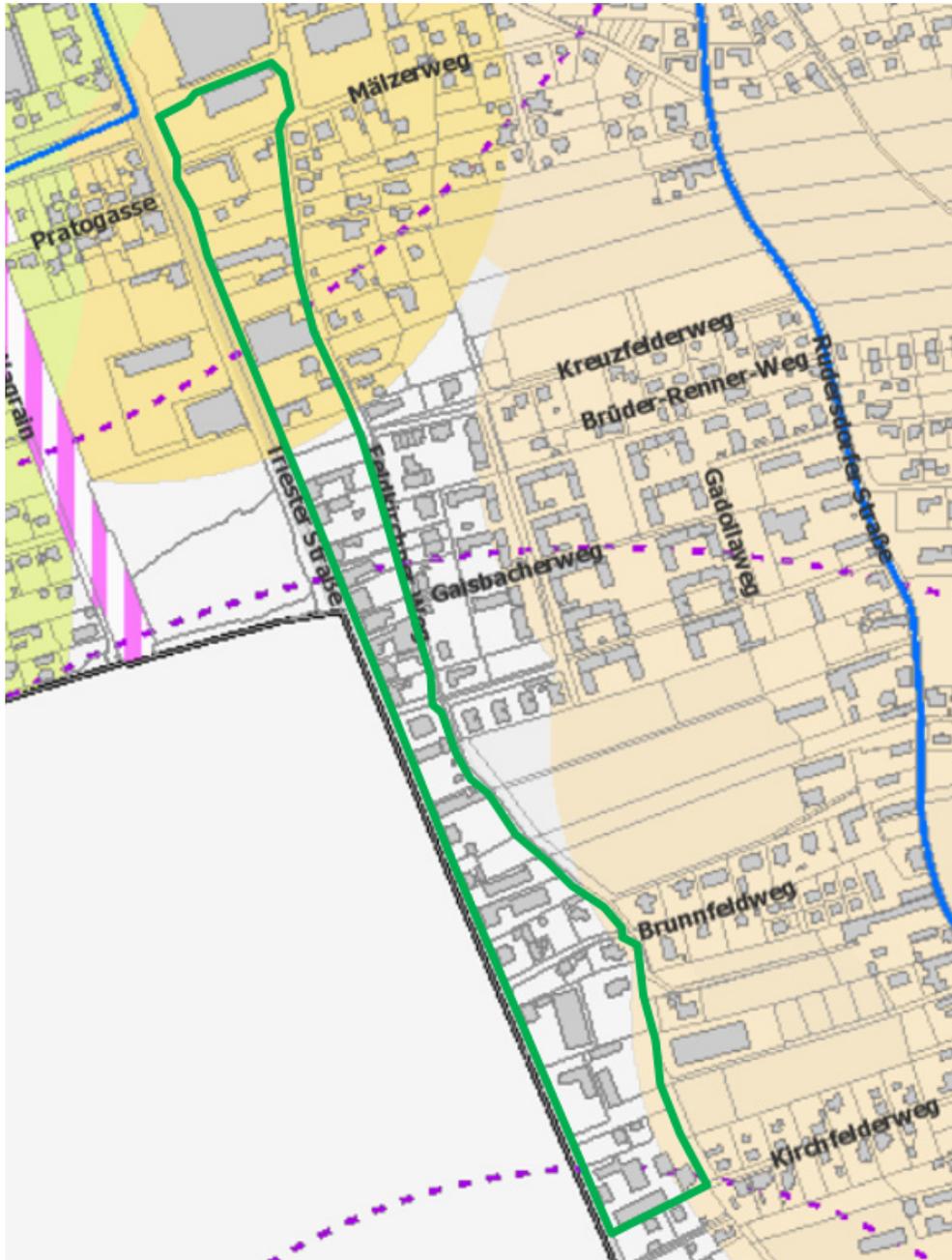


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Der Rahmen kennzeichnet das Baugebungsplangebiet

- Grundwasserschongebiet Nr. 2
- Teilweise Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Wasserwirtschaftliche Beschränkung – Grundstück .206, KG 63118 (siehe grüner Pfeil)

- Verkehr (Deckplan 3):  
ÖV Erschließung



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

Der grüne Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes:

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

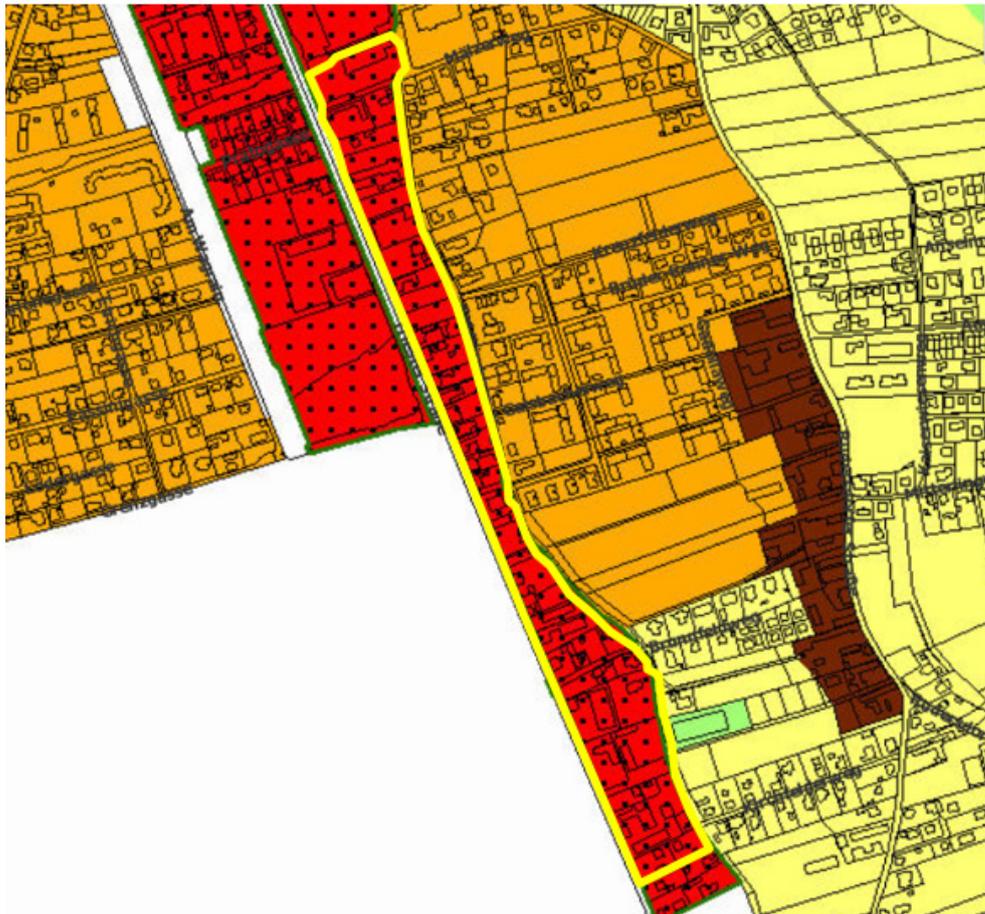
Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes:

Lage außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch den Bahnhof Graz Puntigam durch die ÖBB, die Buslinie 62, die Regionalbuslinie 600, 620 und 630. (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als mäßig anzusehen.

#### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Bereichstyp § 4 Abs. 3 „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“ im Teilraum Nr. 25 Rudersdorf



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Die Bebauung zeichnet sich durch ihren **starken Straßenraumbezug** aus. Gebäude rücken im Regelfall an die Straßenflucht und sind - in **geschlossener bzw. gekuppelter Bauweise ausgeführt - stark raumbildend**. Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befindet sich im traditionellen Bestand der Hof mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum. Je nach Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Ausbildung von **straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert**.

Charakteristik:

**straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.**

## Festlegungen

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung;*

*Richtwert 2 – 5, in Abhängigkeit zur Straßenbreite werden teilweise Mindestgeschoßzahlen nötig sein, um das erklärte Ziel des ggst. Bereichstyps - nämlich die Fassung des Straßenraums – gewährleisten zu können. Bei der Festlegung der maximalen Geschoßanzahl ist jedenfalls die Breite des Straßenraums zur Beurteilung heranzuziehen. Weiters ist die an der straßenabgewandten Seite bestehende Struktur zu beachten und qualitätsvolle Übergänge auszubilden.*

- *Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt*

*Die festgelegte Bebauungsweise ist eine Zieldefinition. Beispielsweise entlang der Grazer Einfahrtsstraßen bestehen noch Relikte der offenen Bebauungsweise. Diese sind jedoch nicht geeignet, um auf die aktuelle Situation Verkehrsbelastung zu reagieren und zudem den Straßenraum in attraktiver Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise wird daher in vielen Fällen angestrebt.*

- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*

*Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten. Wesentlich ist dabei auch die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im Straßenraum.*

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;*

***Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung ist beispielsweise Wohnen im Erdgeschoß nicht empfehlenswert und sollte gebietsabhängig ausgeschlossen werden. Das straßenseitige Erdgeschoß ist hingegen prädestiniert, Versorgungsfunktionen für das Umfeld aufzunehmen und so zur Belebung des Straßenraums beizutragen.***

- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindlichen Festlegungen*

*Straßenbegleitende Grüngestaltung in Form von Baumreihen ist gebietsabhängig anzustreben. Krautige Bepflanzung bietet zudem eine wirksame Maßnahme zur Feinstaubbindung entlang stark befahrener Verkehrsachsen.*

- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall);*

- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;*

*Straßenbegleitend wird eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.*

*Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.*

*Der ggst. Bereichstyp ist hervorragend geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.*

## Ziele für den Bereichstyp

- *Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen*

- ***Fassung des Straßenraums*** beispielsweise durch die Festlegung einer Mindestgeschoßanzahl, Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene

*lärmabgewandte Seite (Im Bereich der Einfahrtsstraßen ist der Bereichstyp häufig als Zielvorstellung und nicht als Fortschreibung des Bestandes zu sehen.)*

- **Umstrukturierung von unernutzten Bereichen**
- **Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum**
- **Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone, nutzungs-offene und -flexible Planung im Erdgeschoß**
- *Entsiegelung der straßenabgewandten Höfe und Reduktion bzw. Ausschluss von motorisiertem Verkehr in diesen Bereichen*
- **Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – Gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung
- **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)
- *Vermeidung der visuellen Abschottung oder Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenze.*
- **Straßenfassade als Hauptfassade ausbilden, keine Rückseite zur Straße schaffen**

Teilraumgliederung § 8: Lage im Teilraum 25: Rudersdorf

Zielbeschreibung

- *Die Triester Straße ist als urbane Achse weiter zu entwickeln und soll insbesondere der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete (in zweiter Reihe) dienen. Dazu ist die **bauliche Fassung des Straßenraums** und die Erhöhung der Funktionsdurchmischung erforderlich.*

Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:  
*Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann Folgendes ausgeführt werden: **Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen.** Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

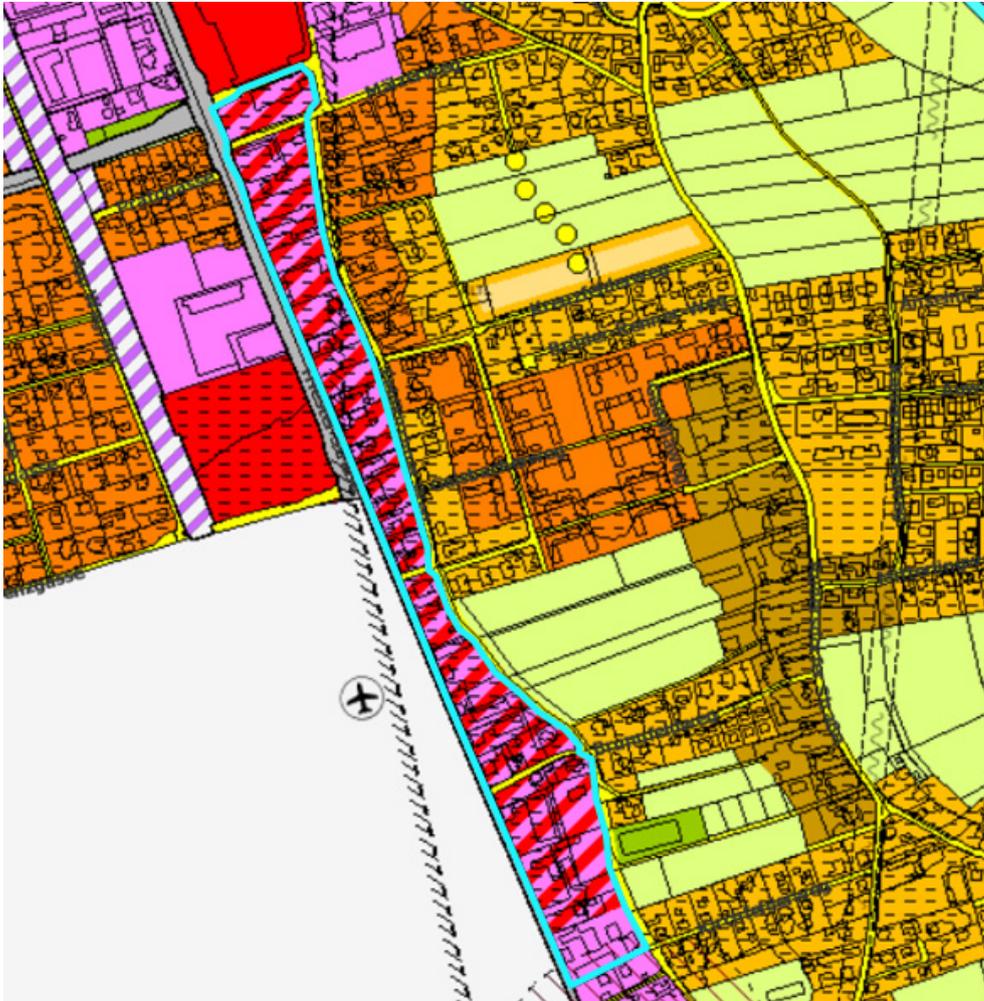
Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Bereich des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme, noch im kurz-, mittel- oder langfristig geplantem Erweiterungsbereich (ab ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

Im nördlichen Bereich im „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ – Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von **0,5 bis 1,0** und im südlichen Bereich im „**Gewerbegebiet**“ mit einem Bebauungsdichtewert von **0,5 bis 1,0**.

Ganz im Süden ist ein Bereich „Geruchsschwellenabstand“ eines Tierhaltungsbetriebes unter  $G=20$  ersichtlich gemacht.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

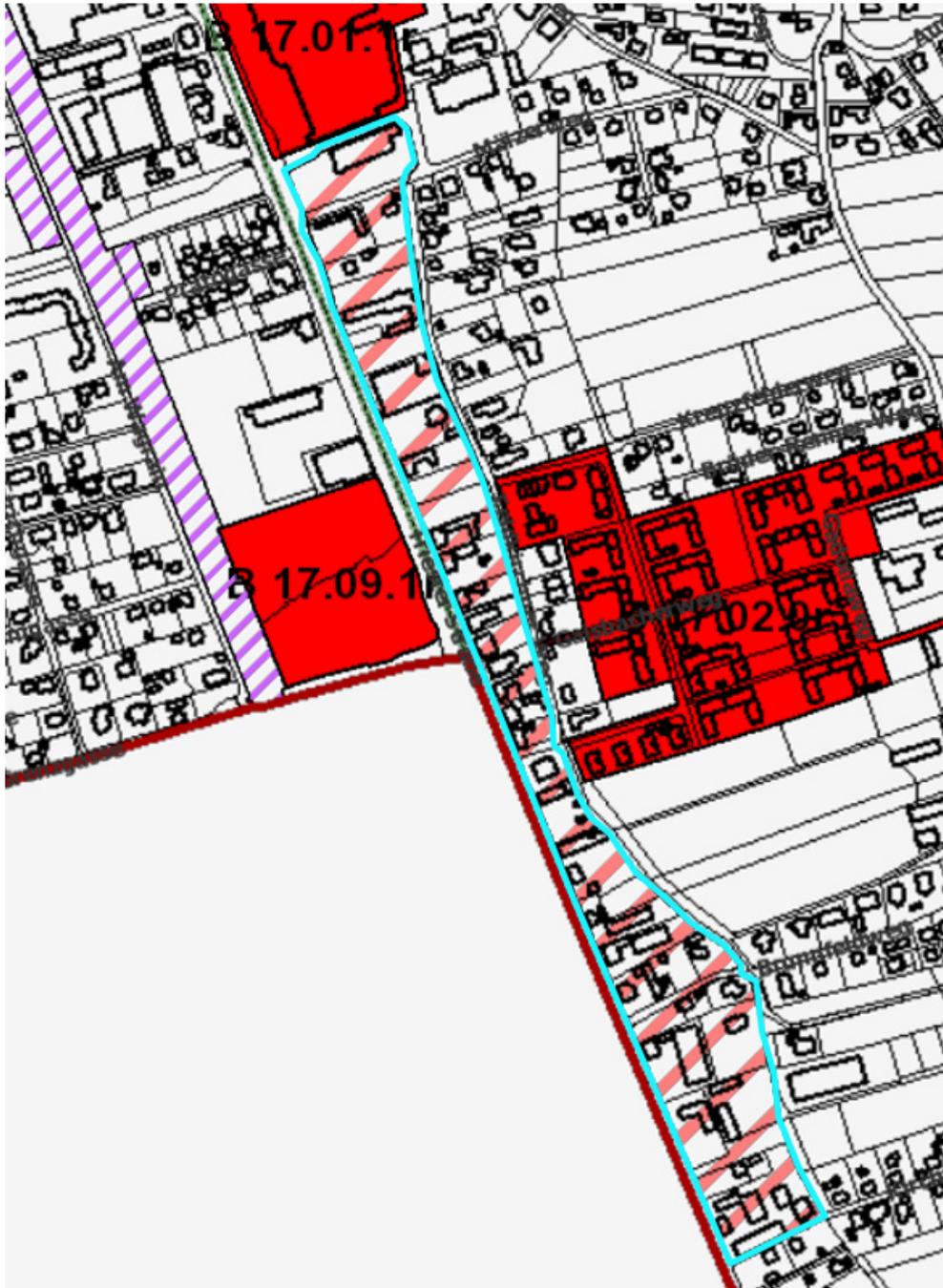
#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (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 Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird. Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht.



Auszug aus dem  
Deckplan 1 des 4.0  
Flächenwidmungs-  
plans.

Der Rahmen  
kennzeichnet das  
Bebauungsplangebiet.



Entwurfsauflage  
 4.08 Flächenwidmungsplan  
 Der Landeshauptstadt Graz  
 8. Änderung  
 A14-081274/2023 Deckplan 1

- 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
 Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):  
 Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“  
 Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.



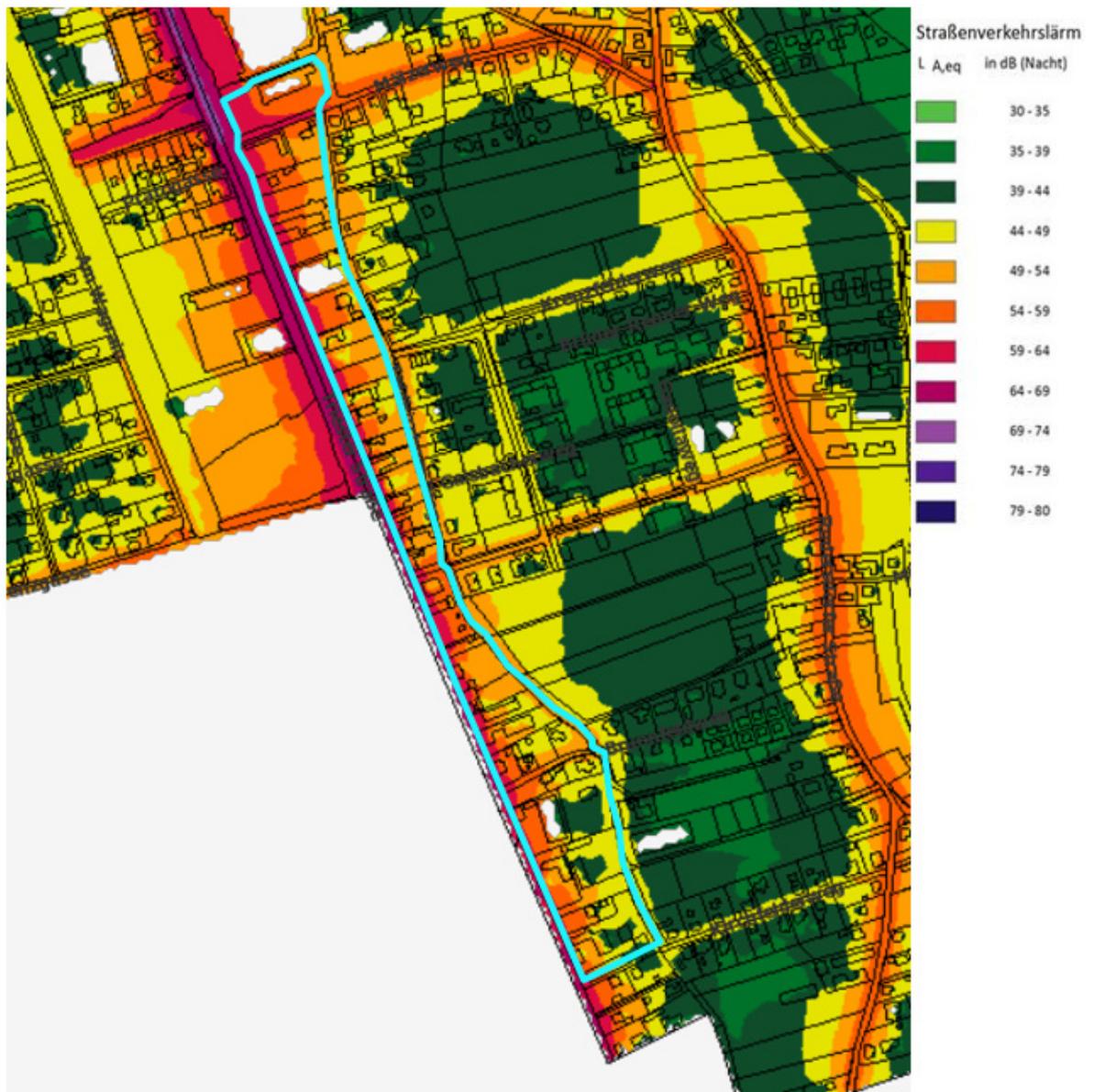
Auszug aus dem Deckplan 3 des  
4.0 Flächenwidmungsplans.

Der Rahmen kennzeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Bebauungsplangebiet befindet sich zur Gänze im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A, Verkehrslärmkataster, zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet den Bauplatz.

Straßenverkehrslärm, Triester Straße: 59 bis 69 dB (L<sub>A,eq</sub>, Nacht)

Die Bauplätze entlang der Triester Straße sind derzeit durch Lärmimmissionen aufgrund von Straßenverkehrslärm beeinträchtigt.

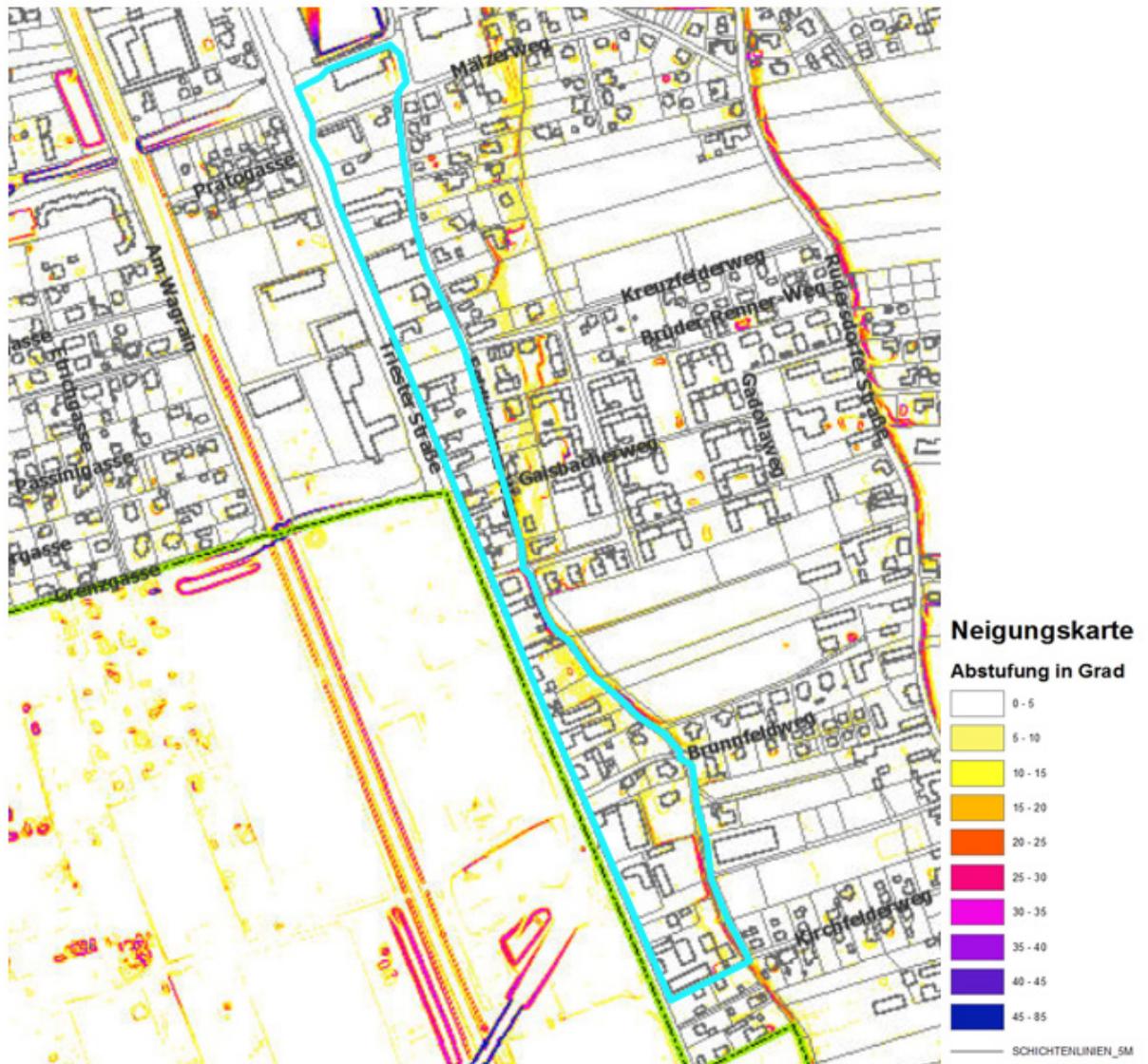
- Fernwärmeanschluss (Karte 3):

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im verpflichteten Fernwärmeanschlußbereich.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gültigkeitsbereich der Grazer Baumschutzverordnung.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der grüne Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

### Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz.

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

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.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung entlang des Mälzerweges, des Feldkirchner Weges (abschnittsweise) und des Brunnfeldweges aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

- Situierung und Umgebung

#### Großräumige Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt, südlich der Puntigamer Straße und östlich der ÖBB Trasse Am Wagrain im Bezirk Puntigam, in der Katastralgemeinde Rudersdorf. Weiters erstreckt sich das Planungsgebiet längs entlang des südlichen Abschnitts der Triester Straße und somit im Bereich der Stadtgrenze nach Westen zur Nachbargemeinde Seiersberg-Pirka, sowie im Süden in Nahelage zur Stadtgrenze nach Süden zur Marktgemeinde Feldkirchen. Im Osten wird das Planungsgebiet vom Feldkirchner Weg begrenzt, im Norden von einem Teil der von Ost nach West verlaufenden Triester Straße und im Süden durch eine Grundgrenze zu südlicher gelegenen Grundstücken in der Stadt Graz.

Das Bebauungsplangebiet zeigt eine sehr heterogene Nutzung und eine damit verbundene unterschiedliche bauliche Entwicklung der Gebäude. Es bestehen teilweise Strukturen gewerblicher Nutzung, beispielsweise im Norden, Triester Straße 391 mit einem Whirlpool-Fachhandel, weiter im Süden Hallenbauten eines Karosseriebau Unternehmens in der Triester Straße 423, eines Tankstellenbetriebes in der Triester Straße 459, eines Autobedarfhandels in der Triester Straße 487 etc. Dazwischen befinden sich Wohnhäuser mit begrünten Freiflächen sowie ein Pferdegestüt, Gastronomie- sowie andere Handelsnutzungen.

Das Gebiet ist stark vom verkehrsdominierten Straßenraum der vierspurigen Triester Straße, eine bedeutende Nord-Süd Verkehrsachse, geprägt.

Entlang des Feldkirchner Weges verläuft nach Osten hin eine landschaftsbildprägende Geländekante.

#### Kleinräumige Umgebung

Im Norden: an der Triester Straße unmittelbar nördlich des Planungsgebietes, befinden sich ein- bzw. zweigeschossige Hallenbauten für Handelsnutzung.

Für dieses Gebiet ist gem. 4.0 Flächenwidmungsplan die Ausweisung Einkaufszentrum 1 festgelegt. Im Nordwesten, nördlich des Mälzerweges besteht gem. 4.0 Flächenwidmungsplan Gewerbegebiet.

Im Osten: östlich des Feldkirchner Weges zeigen sich aufgelockerte Strukturen einer vorwiegenden Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet und weiter südlich im Reinen Wohngebiet. Weiter südlich befinden sich Gebiete im Freiland mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung. Südlich des Brunnfeldweges ist der Feldkirchner Weg nicht als ausgebaute Straße vorhanden.

Eine Straßenverbindung zur Rudersdorfer Straße (der Anschluss würde sich in der südlichen Nachbargemeinde befinden) besteht demnach nicht.

Vom Feldkirchner Weg bis zur Rudersdorfer Straße sind kleinteilig strukturierte Bebauungen wie auch verdichteter Flachbau über den großen Flächenabschnitt vorherrschend.

Im Süden: südlich des Bebauungsplangebietes befinden sich Einfamilienhausbebauungen im Gewerbegebiet.

Die Marktgemeinde Feldkirchen setzt weiter südlich davon mit einem Dorfgebiet an, auch hier zeigen sich Einfamilienhausbebauungen bzw. ein Tierhaltungsbetrieb.

Im Westen: westlich der Triester Straße zeigen sich zwischen Gradnerstraße und Grenzgasse von Nord nach Süd, Einfamilienhausbebauungen im Allgemeinen Wohngebiet, gewerblich genutzte Hallenbauten im Gewerbegebiet und nördlich der Grenzgasse im Kerngebiet ein Wohnbau im Kerngebiet.

Südlich der Grenzgasse, in der Nachbargemeinde Seiersberg-Pirka befinden sich vorwiegend Hallenbauten für Handelsnutzung im Kerngebiet, weiter südlich im Gewerbegebiet größere unbebaute Flächen und wiederum weiter südlich, Flächen im Kerngebiet mit großflächigen Hallenbauten.



3D Auswertung©Stadt Graz – Stadtplanungsamt. Blick in östliche Richtung. Der hellrosa Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 1, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Diagonal durch das Bild verläuft von Nord nach Süd die Triester Straße



Luftbild 2, 3 und 4, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet



Foto 1: Blick in nordöstliche Richtung, rechts das nördlichste Grundstück im gegenständlichen Bebauungsplangebiet, Mälzerweg 3 (gelber Pfeil), links die Bebauung an der Triester Straße mit der Widmung Einkaufszentrum 1



Foto 2: Blick in nordöstliche Richtung auf die Liegenschaft Mälzerweg 16 (Haus mit Schopfwalm). Rechts im Vordergrund ist ein Wohngebäude, links Lagerflächen im Gewerbegebiet zu sehen



Foto 3: Blick in südwestliche Richtung, im Vordergrund ist die Liegenschaft Mälzerweg 10 im Bebauungsplangebiet zu sehen, rechts im Hintergrund ist ein Gebäude (gelbe Fassade) der Liegenschaft Triester Straße 412 zu sehen



Foto 4: Blick in südliche Richtung entlang des Feldkirchner Weges. Rechts Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet, links Grundstücke im Bebauungsplangebiet



Foto 5: Blick in westliche Richtung auf die Liegenschaft Triester Straße 415 vom Feldkirchner Weg aus gesehen



Foto 6: Blick in südliche Richtung, rechts die Liegenschaften Feldkirchner Weg 40 und 42 im Bebauungsplangebiet



Foto 7: Blick in nördliche Richtung entlang des Feldkirchner Weges auf die Liegenschaft Feldkirchner Weg 42



Foto 8: Blick in östliche Richtung entlang des Feldkirchner Weges auf Höhe der Liegenschaft Feldkirchner Weg 41 (links im Bild)



Foto 9: Blick in südöstliche Richtung entlang des Feldkirchner Weges auf Höhe der Liegenschaft Feldkirchner Weg 43 (links im Bild)



Foto 10: Blick in südwestliche Richtung auf die Liegenschaft Triester Straße 423, ein Karosseriebauunternehmen



Foto 11: Blick in südöstliche Richtung auf Höhe Feldkirchner Weg 51, links Wohnbauten im Allgemeinen Wohngebiet



Foto 12: Blick in östliche Richtung entlang des Gaisbachweges, rechts und links der Verkehrsfläche Wohnanlagen und verdichtete Flachbauten (entspricht dem Gebietstypus im Räumlichen Leitbild)



Foto 13: Blick in westliche Richtung auf ein unbebautes Grundstück, im Hintergrund ist eine Baustelle an der Triester Straße/Grenzgasse für einen künftigen Geschosswohnbau zu sehen



Foto 14: Blick in südwestliche Richtung auf die Liegenschaft Triester Straße 439 mit einer Hotelnutzung



Foto 15: Blick in östliche Richtung auf den Wohnbau Gaisbacherweg 2



Foto 16: Blick in südöstliche Richtung entlang des Feldkirchner Weges, auf Höhe der Liegenschaft Feldkirchner Weg 67



Foto 17: Blick in südwestliche Richtung auf die Liegenschaft Triester Straße 447, ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung vom Feldkirchner Weg aus gesehen



Foto 18: Blick in südöstliche Richtung auf die Liegenschaft Feldkirchner Weg 69 im Reinen Wohngebiet



Foto 19: Blick in nordöstliche Richtung entlang des Gaisbacherweges mit Wohnbauten im Reinen Wohngebiet bzw. weiter östlich (im Hintergrund) im Allgemeinen Wohngebiet



Foto 20: Blick in südwestliche Richtung auf die Liegenschaft Triester Straße 451 mit einer Nutzung als Beherbergungsbetrieb



Foto 21: Blick in südliche Richtung, auf die Kreuzung Feldkirchner Weg/Gaisbachweg



Foto 22: Blick in südwestliche Richtung entlang des Gaisbachweges Richtung Triester Straße



Foto 23: Blick in nordöstliche Richtung entlang des Gaisbachweges mit Wohnbauten im Reinen Wohngebiet (gelber Pfeil)



Foto 24: Blick in südliche Richtung, rechts die Liegenschaft Triester Straße 459, links im Bild befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Freiland



Foto 25: Blick in nordöstliche Richtung auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Bebauungsplangebietes, nördlich des Brunnfeldweges



Foto 26: Blick in südwestliche Richtung auf die Liegenschaft Triester Straße 473 mit erhaltenswertem Baumbestand. Die im Bild ersichtliche Trauerweide existiert seit einem Sturm nicht mehr



Foto 27: Blick in südöstliche Richtung, rechts ist die Liegenschaft Triester Straße 475 zu sehen



Foto 28: Blick in östliche Richtung auf die Kreuzung Feldkirchner Weg/Brunnfeldweg



Foto 29: Blick in östliche Richtung, links befinden sich die Flächen im Freiland, rechts ist die Liegenschaft Brunnfeldweg 11 zu sehen



Foto 30: Blick in östliche Richtung auf die Kreuzung Feldkirchner Weg/Brunnfeldweg auf Höhe der Liegenschaft Brunnfeldweg 8 (rechts)



Foto 31: Blick in südöstliche Richtung auf Höhe der Liegenschaft Feldkirchner Weg 101. Der Feldkirchner Weg ist ab dieser Stelle nicht mehr ausgebaut



Foto 32: Weiter südlich, Blick in südöstliche Richtung entlang der Verkehrsfläche gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Feldkirchner Weg



Foto 33: Blick in südöstliche Richtung vom Brunnfeldweg auf die im Hintergrund liegende Triester Straße



Foto 34: Blick von der Ausfahrt Brunnfeldweg nach Südosten auf die Kreuzung Triester Straße / Feldkirchner Straße. Die Gebäude im Hintergrund befinden sich außerhalb des Stadtgebietes



Foto 35: Blick in südöstliche Richtung entlang der Triester Straße, auf Höhe der Triester Straße 497. Der gelbe Pfeil zeigt die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes an



Foto 36: Blick in südöstliche Richtung auf die Liegenschaft Kirchnerfeldweg 2 im Kreuzungsbereich Triester Straße / Kirchnerfeldweg (südlich des Bebauungsplangebietes, innerhalb des Stadtgebietes)



Foto 37: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Triester Straße, rechts das zweigeschossige Gebäude der Liegenschaft Triester Straße 477, links ein Gebäude außerhalb der Stadtgrenze der Gemeinde Seiersberg-Pirka



Foto 38: Blick in nordwestliche Richtung, rechts ist die Liegenschaft Triester Straße 467 zu sehen



Foto 39: Blick in nordwestliche Richtung, rechts ist die Liegenschaft Triester Straße 459 (Tankstelle) zu sehen



Foto 40: Blick in nordwestliche Richtung auf Höhe der Liegenschaft Triester Straße 457 (rechts im Bild)



Foto 41: Blick in nordwestliche Richtung, links zweigt die Grenzgasse nach Westen ab, nördlich befindet sich ein Geschossbau (in Bau), rechts ist die Bebauung entlang der östlichen Straßenseite der Triester Straße zu sehen (Liegenschaften Triester Straße 449 bis 439) im gegenständlichen Bebauungsplangebiet



Foto 42: Weiter nördlich des Gebietes: Blick in nordwestliche Richtung auf die Bebauung an der Triester Straße 414 und 412, westlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 02. November 2020 annähernd eben. Es weist teilweise zur Triester Straße wie auch zum Feldkirchner Weg wie auch innerhalb der einzelnen Bauplätze Baumbestand auf.
- **Umwelteinflüsse**  
Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an der Triester Straße beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.
- **Infrastruktur**  
Die Nähe von Infrastruktur wie Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten, Schulen, Allgemeinmediziner sowie Apotheken sind in der Umgebung des Planungsgebietes als nicht sehr ausgeprägt zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage ist besonders bezgl. Schulen nicht gegeben.
- **Erschließung/Verkehr**  
Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich mit einer Entfernung von ca. 830 m zum Nahverkehrsknoten Puntigam, einem Verkehrsknotenpunkt, der die Verbindung zwischen innerstädtischen und den überregionalen Verkehrsmitteln herstellt. Hier besteht die Anbindung an die S-Bahn, an die ÖBB, die Straßenbahnlinie 5.  
Eine überdachte Radabstellanlage, Fahrradmitnahme im Zug sowie Park and ride stehen hier zur Verfügung.

#### Öffentlicher Verkehr:

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel entspricht im nördlichen Bereich des Planungsgebietes bis auf Höhe ca. Gaisbacherweg der Kategorie 4 „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“ mit Intervallen von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Der größere und südliche Bereich des Planungsgebietes befindet sich außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

#### MIV (motorisierter Individualverkehr):

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Triester Straße (Zu- und Abfahrten sind richtungsgebunden).

Entlang der Straße Am Wagrain verläuft teilweise eine Radroute bzw. teilweise ein Geh- und Radweg, welcher vom Kfz-Verkehr baulich getrennt in beide Richtungen befahrbar ist. Dieser Radweg Am Wagrain stellt eine Rad-Nord-Süd Verbindungsachse von den südlichen Bezirken der Stadt zu den Gemeinden südlich der Stadt her.

Entlang der Triester Straße soll das Radwegenetz der Stadt Graz weiter ausgebaut werden.

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

**Entsorgung Abfall:**

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

**4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (Ergänzungen zum 1. Entwurf in Rot)**

(siehe dazu §§ 2 bis § 6 der VO)

Zu § 2 Bauungsweisen, Nutzungen

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung besteht darin, die Baumassen vorwiegend entlang der Triester Straße zu konzentrieren um somit für die gewerbliche Nutzung die direkte Anbindung an die Triester Straße zu garantieren und um die östlicher gelegenen Wohngebiete von Lärm frei zu halten.

Am Baufeld A, das aus einem Grundstück besteht und allseitig von Verkehrsflächen umgeben, ist die offene Bebauung zulässig.

Die Bebauung am Baufeld B und C soll zukünftig den baulichen Abschluss entlang der Triester Straße bilden. Eine bauliche Entwicklung im Grundstücksinneren für tiefere Grundstücke ist jedoch ebenso zulässig. Für diese Baufelder ist die geschlossene, gekuppelte und offene Bauungsweise möglich.

Die baugesetzlichen Abstände sind für alle Baufelder einzuhalten.

Gemäß 4.0 der Festlegung im Flächenwidmungsplan besteht für den größeren Teil des Gebietes die Widmung KG+GG (EA), die „Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm“. Es gilt somit die Vorgabe gem. § 7 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit dem 23.03.2018), dass in den Kellergeschossen und im Erdgeschoss die zulässige Nutzungsart „Kerngebiet“ und in den Obergeschossen die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ zulässig ist.

Da damit eine Wohnnutzung im Erdgeschoß möglich wäre, eine solche jedoch entlang der Triester Straße nicht attraktiv ist und die städtebauliche Zielsetzung für dieses Gebiet eine gewerbliche Nutzung vorsieht, ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan Wohnen im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Ein kleiner südlicher Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich im „Gewerbegebiet“. Handelsbetriebe sind im gesamten Bebauungsplangebiet nur im Erdgeschoß möglich.

### Zu § 3 Baufelder, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Für das Bebauungsplangebiet werden vier Baufelder definiert: Baufeld A im nördlichen Bereich, umgeben von Verkehrsflächen, das Baufeld B reicht vom Mälzerweg bis zum Brunnfeldweg, das Baufeld C vom Brunnfeldweg bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes.

Folgende Baufelder mit den zugehörigen Grundstücken sind festgelegt:

<b>Baufeld</b>	<b>Grundstücke (alle in der KG 63118)</b>
Baufeld A	.15/8
Baufeld B	.412, 147/4,.413, 147/3, 148, .48, 151, 152/1, .397, 156/2, .149, .77, 157, 164, 165, .78/1, .78/2, 171/3, .81, 171/4, .85/1, .85/2, 171/5, 171/9, 171 14, .88, 171/7, .640, 171 15, .103/1, 171/6, .103/2, .89, 177, 191/1, .206, .102, 191/2, .320, .42, 192/1, .46/1, 198/2, 199/2, .105/3, 199/3, .105/2, 199/1, 199/4
Baufeld C	205/1, .123, 205/3, 205/2, 206/2, 206/1, 215/5, 215/2, 215/4, 228/3, .409, 227/2, 228/2

Um einen adäquaten Anteil an unbebauter und nicht versiegelter Fläche zu gewährleisten, wird für die Liegenschaften der drei Baufelder jeweils ein Bebauungsgrad festgelegt. Dieser stellt das Verhältnis der überbebauten Fläche zur jeweiligen Bauplatzfläche dar.

Für die Bauplätze aller Baufelder ist ein Bebauungsgrad, bezogen auf die Bruttobauplatzfläche, von maximal 0,5 festgelegt:

<b>Baufeld</b>	<b>max. Bebauungsgrad</b>
Baufeld A	0,50
Baufeld B	0,50
Baufeld C	0,50

Die Bebauungsdichte ist, bezogen auf die Bruttobauplatzfläche, gemäß der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan einzuhalten. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht zulässig. Nach Abtreten der im Bebauungsplan dargestellten Abtretungsflächen kann mit dem Nettobauplatz die Dichte überschritten werden.

Der Bruttobauplatz stellt das gesamte Grundstück, ohne Verkehrsflächen gem. 4.0 Flächenwidmungsplan, jedoch inkl. Abtretungsflächen dar. Der Nettobauplatz errechnet sich aus dem Bruttobauplatz, reduziert um die Abtretungsflächen gemäß der Plandarstellung.

### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil und unbebauten Flächen möglich ist.

Die Anordnung der zukünftigen Baumassen ist durch Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en im Plan festgelegt. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude.

Gebäude- und Fassadenteile wie Verschattungssysteme, Erker, Loggien und Balkone und dergleichen dürfen nicht über die Baugrenz- und Baufluchtlinien hervortreten.

Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, sowie Liftzubauten müssen innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en angeordnet werden. Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie Tiefgaragenentlüftungsschächte können außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en am Bauplatz angeordnet werden.

#### Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Für die zukünftigen Baukörper ist die Mindest- sowie Maximalhöhe zukünftiger Gebäude festgelegt.

Baufeld	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
Baufeld A	mind. 14,0 m und max. 18,00 m <b>bzw. max. 10,50 m</b>
Baufeld B	mind. 14,0 m und max. 18,00 m bzw. mind. 10,50 m und max. 14,0 m
Baufeld C	mind. 10,50 m und max. 14,0 m <b>bzw. max. 10,50 m</b>

Gemäß der Eintragung im Plan resultieren die mit diesem Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhen (siehe Tabelle) und Gebäudetiefen etc. aus einer Untersuchung der Baumassenverteilung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Bebauungsgrades und der einzuhaltenden Bebauungsdichte.

Dies ergibt eine ausgewogene Verteilung hinsichtlich einer entsprechenden Gebäudehöhe und Gebäudetiefe durch die im Plan eingetragenen Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien.

Der Bebauungsplan sieht Mindest- und Maximalgebäudehöhen für die zukünftige Straßenrandbebauung entlang der Triester Straße vor. Im Norden höhere Gebäudehöhen, im weiteren Verlauf der Triester Straße hin zur südlichen Stadtgrenze niedrigere Gebäudehöhen. Die zukünftige Bebauung sieht eine Straßenrandbebauung vor, Gebäude haben sich an der Straßenfluchtlinie zur Triester Straße auszurichten. Das bedeutet, dass Gebäude zum Feldkirchner Weg in geringerer Höhe vorgegeben sind, dies auch im Hinblick auf die anschließenden „Reinen Wohngebiete“ bzw. „Allgemeinen Wohngebiete“ östlich des Feldkirchner Weges.

Die Entwicklung der Flächen im Bebauungsplangebiet wird eine sein, die sich vorwiegend der gewerblichen Nutzung, die ja bereits jetzt auch teilweise bereits besteht, orientiert. Entsprechend der Vorgabe aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist auf den Flächen der Liegenschaften westlich des Feldkirchner Weges, also der künftigen gewerblichen Nutzung, ein ca. 10,0 m breiter Grünpuffer mit Baumpflanzungen zu schaffen. Dies aus dem Grund, damit die Liegenschaften im Wohngebiet östlich des Feldkirchner Weges, vor Lärm, Emissionen etc., die vom Gebiet ausgehen können, geschützt werden.

Um besonderen Bauplätzen (stadträumlichen Situationen) sowie Nutzungen Rechnung tragen zu können und zur Ermöglichung einer städtebaulichen Differenzierung entlang der wichtigen Einfahrtsstraße ermöglicht § 5 (1a) punktuelle Überhöhungen um ein zusätzliches Geschoss. Die Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist einzuhalten - aufgrund der Festlegung der Möglichkeit von punktuellen Überhöhungen ist demnach keine Dichteüberschreitung möglich.

Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade des betreffenden Gebäudes.

Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe sind für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten in einem geringen, untergeordneten Ausmaß zulässig.  
Möglich sind begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer von 0 bis 10 Grad.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, sowie Flachdächer und bei Dächern von Stiegehäusern oder Liften bei denen die Ausbildung von Gründächern nicht möglich sind.

Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens. Die Substrathöhe hat mindestens 15 cm zu betragen.

Vom Dachsaum mindestens 3,0 m zurückversetzte Haustechnikanlagen **und die maximale Höhenvorgabe von 2,5 m für Haustechnikanlagen mitsamt dem Sichtschutz** sichert die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes im Stadtraum. Je Bauplatz ist die Verwendung von Dachflächen für die Aufstellung von Haustechnikanlagen mit höchstens 30 Prozent festgelegt. Eine Dachnutzung in Form von Dachterrassen etc. von 3- und 4-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

- sind keine straßenseitigen Laubengänge, Balkone und offene Erschließungen wie z.B. offene Stiegehäuser zulässig
- ist die Raumhöhe in der Erdgeschoßzone mit mindestens 3,50 m und maximal **6,50 m** ausgenommen Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen, festgelegt.

**Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung des Hellbezugswertes übernommen.**

**Bei Neubauten und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.**

**Bei Neubauten und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige, reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.**

Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird (der Wert 0 entspricht Schwarz, der Wert 100 entspricht Weiß).

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

#### Zu § 7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Müll

Betrifft den ruhenden Verkehr und die Unterbringung Müll.

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 in Tiefgaragen sowie auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en zu erfolgen.

Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

#### Pkw-Abstellplätze

1. Bei Neubauten mit Nutzungen für Industrie-, Gewerbe-, und Handelsbetriebe sowie als Lagerplätze oder Lagerhäuser sind je Dienstnehmer zwischen 0,25 und 0,7 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
2. Bei Neubauten mit Büronutzung oder Nutzungen als Verwaltungsgebäude sind je Dienstnehmer zwischen 0,25 und 0,7 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
3. Bei Neubauten mit Nutzungen als Ladengeschäfte oder Geschäftshäusern sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 8,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
4. Bei Neubauten mit Gastgewerbenutzung sind je Besucherplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
5. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,2 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze. Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden und sollten vollständig aufgelassen werden.

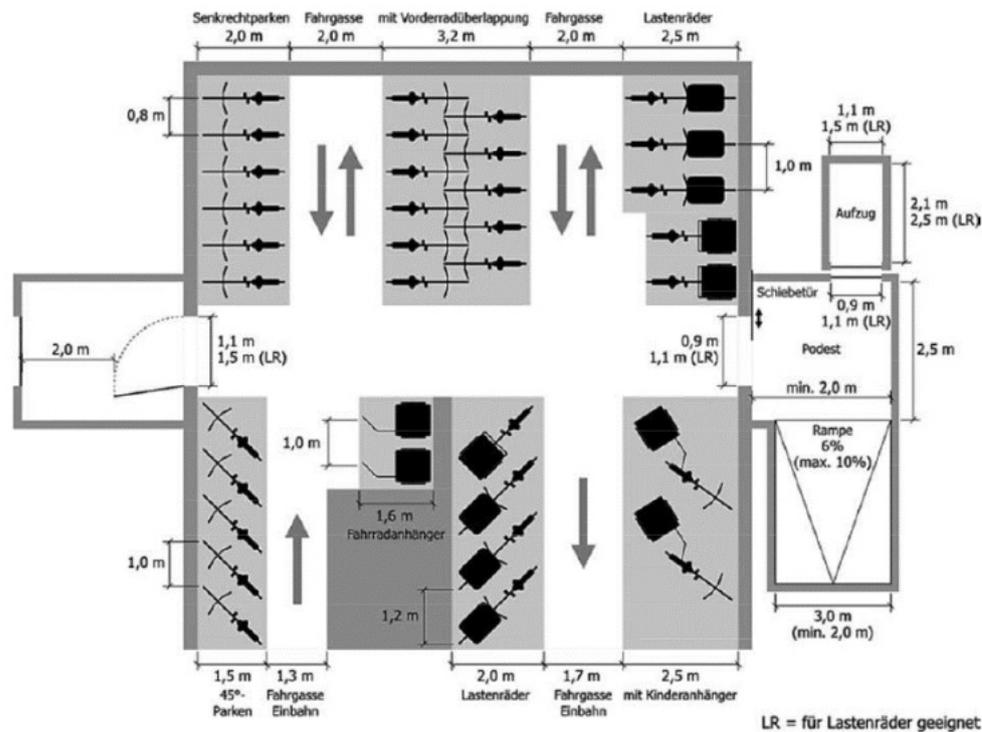
Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes. Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

#### Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzestmöglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Bei Nutzungen für Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetriebe bzw. als Lagerplätze oder Lagerhäuser ist mindestens je 5 Dienstnehmern ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Bei allen anderen Nutzungen ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert. Die Fahrradabstellflächen sind überwiegend im Gebäude anzuordnen bzw. sind, wenn oberirdisch angeordnet, diese innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu situieren.



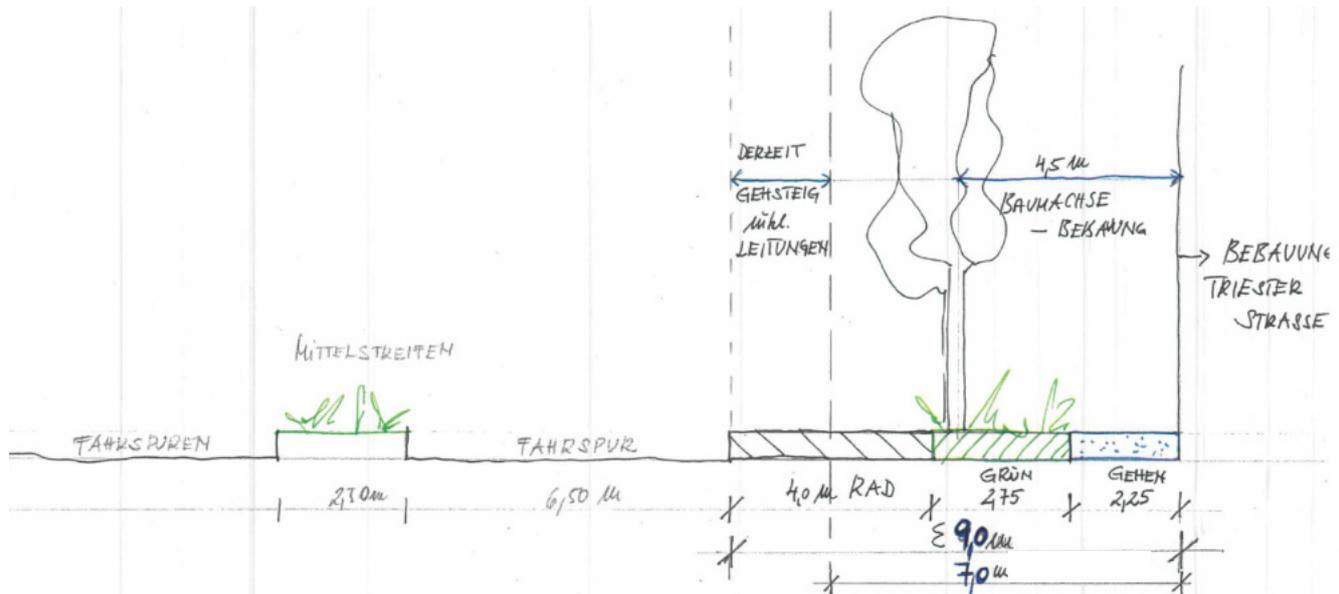
Mindestmaße für eine ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge; Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Müllräume sind ebenso gebäudeintegriert anzuordnen.

Mit dem Bebauungsplan sind Unterflurcontainersysteme, die große unterirdische Abfallbehälter für ein sehr großes Sammelvolumen an Abfall bereitstellen, ausgeschlossen. Dieses System stellt sehr große Behälter für viele Fraktionen zur Verfügung, das bedeutet, dass große Flächen, die nicht bebaubar und auch nicht unterbaubar sein dürfen, zur Verfügung stehen müssen, da die Container unterirdisch ein großes Volumen für Müll bieten. Die Entsorgung wird über einen 4-Achs-LKW, der die Container zum Fahrzeug hebt und entleert abgewickelt, das bedeutet, dass für die Aufstellung dieses Fahrzeuges mit einer Nutzlast von über 15 Tonnen, ebenso eine Fläche zur Verfügung stehen muss. Vorwiegend werden Unterflurcontainersysteme im öffentlichen Raum errichtet, da für die Unterbringung der unterirdischen Großcontainer wie auch für die Aufstellung des LKWs zur Entsorgung, große zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen. Auch fallen hier entsprechend große Mengen an Abfall an, die ein solches System aufnehmen kann. Unterflurcontainersysteme machen auch bei großen Wohnanlagen Sinn, da hier ebenso die benötigten Flächen gebündelt zur Verfügung stehen und entsprechend viel Menge an Müll für alle Fraktionen anfällt.

#### Verkehrsflächen:

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird die Straßenfluchtlinie entlang der Triester Straße zur Errichtung eines Geh- und eines Radweges, sowie einer begleitenden Baumreihe angepasst. Entlang der Triester Straße wird die bisherige Straßenfluchtlinie um ca. 6,0 bis 7,0 m zurückversetzt.



Skizze Straßenquerschnitt Triester Straße im östlichen Bereich. Der zukünftige Radweg wird vom Gehweg durch eine Baumreihe getrennt. Die Leitungen, die im Bereich des zukünftigen Radwegs liegen, würden keine Baumpflanzungen ermöglichen

Entlang des Feldkirchner Weges wird die Straßenfluchtlinie für eine Verbreiterung der Straße und für einen Gehsteig ebenso angepasst.

Auch entlang der Querstraßen, des Mälzerweges, des Feldkirchner Weges (Ost-West Verlauf) und des Brunnenfeldweges sind die Straßenfluchtlinien für eine Verbreiterung der Straßen festgelegt. Die Festlegung der neuen Straßenfluchtlinien geht deshalb damit einher, dass Flächen ins Öffentliche Gut gebracht werden.

Zusätzlich sind für Fußgänger und Radfahrer sind fünf Durchwegungen im ca. ca. 0,97 km langen Bebauungsplangebiet in einer Breite von 5,0 m vorgesehen, um eine Durchlässigkeit von den östlich gelegenen Wohnquartieren zur Triester Straße herzustellen. Diese Querverbindungen sollen ebenfalls in das Öffentliche Gut gebracht werden.

Alle Knotenpunkte mit der Triester Straße und teilweise mit dem Feldkirchner Weg beinhalten je nach Erfordernis der Sicherheit, um die Sichtbeziehungen zu verbessern, Eckabschrägungen von 3 m x 3 m.

### Verkehrsgutachten

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Zuge der Erstellung vom Verkehrsplanungsbüro Triagonal GmbH im Jahr 2022/2023 ein Verkehrsgutachten erstellt. In dem Verkehrsgutachten werden verschiedene Prognosefälle mit unterschiedlichen Stadt- und Verkehrsentwicklungen im Umfeld untersucht.

Die Berechnungsergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass in den direkten Anbindungspunkten des Bebauungsplangebietes an das öffentliche Straßennetz mit keinen Leistungsfähigkeitsproblemen zu rechnen sein wird. Dies ergibt sich vor allem daraus, dass nur richtungsgebundene Anbindungen (kein Linksabbiegen, kein Linkseinbiegen) möglich sein werden.

Bei Knotenpunkten westlich des Bebauungsplangebietes ergeben sich in Prognosen Steigerungen hinsichtlich Verkehrsauslastungen, in einzelnen Relationen wird dabei die Kapazität der Leistungsfähigkeit überschritten.

Kurz- und mittelfristig sind Anpassungen der Leistungsfähigkeit im Zuge von Änderungen der Signalprogramme als Lösung möglich. Die Notwendigkeit dieser Maßnahmen wird von den tatsächlich eintretenden städtebaulichen Entwicklungen im größeren Betrachtungsgebiet und von der tatsächlichen Verkehrszunahme abhängen.

Längerfristig werden bei Eintreten der prognostizierten Verkehrszuwächse auch bauliche Maßnahmen erforderlich werden. Im Besonderen wird im Knoten B67 Grazer Straße / Triester Straße – Gradnerstraße ein Rechtsabbiegestreifen von Norden aus der Triester Straße nach Westen in die Gradnerstraße erforderlich werden. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen hier bereits für den Bestand sehr hohe Auslastungen auf. Lt. Berechnungen wird es in dieser Relation in der Prognose für 2037 auch ohne die zusätzliche Berücksichtigung des gegenständlichen Bebauungsplanes, der Aufschließungsflächen entlang der Gradnerstraße oder der Potentialflächen (lt. STEK) östlich des Feldkirchner Weges, zu Überlastungen kommen. Ein sich daraus (je nach Planungsvariante) möglicherweise ergebender Flächenbedarf südöstlich der Kreuzung Triester Straße – Gradnerstraße wurde durch den dort situierten Grünstreifen als Potentialfläche für eine Aufweitung der Fahrbahn im Bebauungsplangebiet 17.26.0 berücksichtigt. Der Bebauungsplan 17.26.0 endet an der Südostecke der Kreuzung Triester Straße – Gradnerstraße, ein möglicher Flächenbedarf nördlich dieser Kreuzung kann folglich nicht im gegenständlichen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

#### Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Auf Grund der Größe des Bebauungsplangebietes und der Kleinteiligkeit der einzelnen Grundstücke, sind im Bebauungsplan Vorgaben bezüglich der Zufahrten nicht möglich bzw. zielführend. Die tatsächliche Situierung der Zufahrten wird in den jeweiligen Bauverfahren zu beurteilen sein.

Mit der Baubezirksleitung steirischer Zentralraum, mit dem Stadtplanungsamt, mit dem Straßenamt und mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer wurde abgestimmt, dass auf Grund der geplanten Nutzungen ein direktes Zufahren von der Landesstraße weiterhin möglich sein soll. Werden mehrere Grundstücke zusammengelegt und ergibt sich dadurch die Notwendigkeit eines Rechtsabbiegestreifens bei der Zufahrt, so kann dieser im Bereich des Grünstreifens situiert werden.

Eine alternative Erschließung für den Kfz-Verkehr über den östlich gelegenen Feldkirchner Weg ist nicht ausgeschlossen.

#### Verkehrsflächen

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, dem Straßenamt, der Abteilung für Grünraum und Gewässer und dem Land Steiermark wurden beim Bebauungsplangebiet Verkehrsflächen festgelegt.

Ausgehend von der derzeitigen Gehsteigvorderkante der B67 Grazer Straße / Triester Straße sind entlang der Triester Straße Flächen in einer Breite von insgesamt 9,0 m für einen Radweg, einen Grünstreifen und einen Gehweg vorgesehen. Abzüglich des bestehenden Gehsteiges sind so im Bebauungsplangebiet entlang der Triester Straße ca. zwischen 6 und 7 m für den zusätzlichen Radweg und den zusätzlichen Grünstreifen berücksichtigt.

Bei den von der Triester Straße nach Osten führenden bestehenden Querstraßen wurden Verbreiterungen der Verkehrsflächen zur Ermöglichung von Gehsteigen berücksichtigt. Um die Erreichbarkeit der derzeitigen und künftigen Infrastruktur sowie des Geh- und Radweges an der Triester Straße zu gewährleisten, wurden Fläche für insgesamt 5 Durchwegungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen durch das Bebauungsplangebiet eingeplant.

Der Feldkirchner Weg ist nur teilweise und nur abschnittsweise ausgebaut, und befindet sich nur teilweise im öffentlichen Gut. Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist er vom Mälzerweg bis zur südlichen Stadtgrenze durchgehend als Verkehrsfläche mit einer Breite von rd. 8 m gewidmet. Diese Widmung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes 17.26.0 aufgegriffen und an die tatsächlichen verkehrlichen Anforderungen angepasst. Besonders in Kreuzungsbereichen (Sichtweiten, Schlepplagen) und in Hanglagen (Böschungen, Einschnitte) wurden auf Basis einer Vorprojektsplanung erforderliche Flächen für einen künftigen Ausbau des Feldkirchner Weges festgelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Künftig wird dadurch die einseitige Situierung eines Gehsteiges möglich sein.

Das vorrangige Ziel derzeit ist nicht die Gewährleistung einer durchgängigen Befahrbarkeit des Feldkirchner Weges durch den Kfz-Verkehr, sondern die Sicherstellung der künftigen Erreichbarkeit (z.B. auch über Sackgassenabschnitte für den Kfz-Verkehr) sowie der durchgehenden Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr.

#### Zu § 8 Freiflächen und Grüngestaltung

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Der Versiegelungsgrad ist mit **maximal** 0,7 (bzw. 70 %) festgelegt. Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von mind. 10 % pro Bauplatz ist einzuhalten.

Im Sinne einer klimawirksamen Bauwerksgestaltung ist unabhängig von der Festlegung einer Dachbegrünung auch eine bodengebundene Fassadenbegrünung umzusetzen. Eine Fassadenbegrünung ist auf mindestens 30 % der Fassadenflächen je Bauplatz und an zumindest zwei unterschiedlichen Fassadenseiten vorzusehen. Um Ausfälle in der Fassadenbepflanzung durch hohe Wärmeabstrahlung von Fassadenmaterialien zu vermeiden ist die Verwendung von metallischen Oberflächen in diesen Pflanzbereichen untersagt.

Im Plan sind Baumpflanzungen, großkronige Laubbäume 1. Ordnung und mittelkronige Laubbäume 2. Ordnung, vorgegeben. Die zu pflanzenden Bäume können in ihrer Lage lediglich geringfügig von der im Plan angegebenen abweichen.

Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld, also die Fläche, welche die Baumscheibe umgibt, eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld, die Fläche, welche die Baumscheibe umgibt, eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Entlang den künftigen fünf Geh-/Radwegen welche die Triester Straße und den Feldkirchner Weg verbinden, sind beidseitig Grünstreifen mit einer Tiefe von 2,0 m auszubilden, die ggfs. als Pflanzbereich für eine bodengebundene Fassadenbegrünung dienen.

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.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 1,0 m zulässig, **zum angrenzenden Gelände von Nachbargrundstücken ist niveaugleich anzubinden, Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.**

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5 m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien). Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und in seiner Entwicklung stark eingeschränkt ist. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

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, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Siehe dazu auch das Infoblatt Aussenanlageplan in Graz:

[https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472\\_7757978/3a0a4ad2/2023%2001\\_INFOBLATT\\_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf)

### Zu § 9 Sonstiges

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind begrenzt bis zu einer definierten einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben zulässig. Je Bauplatz wird zudem die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage je Bauplatz ist mit 2,50 m<sup>2</sup> begrenzt.

Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und Fahnen u. dgl.

Es sind keine über die Straßenfluchtlinie ragende bzw. hervortretende Werbeanlagen zulässig. Auch sind keine Pylone im Bebauungsplangebiet erlaubt.

#### Einfriedungen

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,5 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in

Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind ausschließlich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen.

ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 17.26.0 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-02-05T16:04:05+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.