

GZ.: A14 – 057028/2023/0031

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

08.30.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Hauptstraße 179“

Graz, 20.03.2025

VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.04.2022 ersuchte ein Vertreter des Eigentümers der Grundstücke Nr.: 1 und 3, KG 63119 St. Peter, um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 2.868 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet VIII.08 – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 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 mittlerer Dichte“.

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

Der südliche, sehr schmale Bereich des Aufschließungsgebiet VIII.08 soll als Teilbebauung entwickelt werden. Die Baumasse soll im Süden situiert werden und eine bestehende, derzeit noch nicht befestigte Einfahrt soll als Hauptzufahrt genutzt werden.

Es ist eine 3-geschossige Bebauung mit zurückgesetztem Penthouse-Geschoss möglich. Die PKW-Stellplätze sind ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig.

Entlang der St.-Peter-Hauptstraße soll eine Baumreihe (Bäume 1. Ordnung) gepflanzt werden, um den Straßenraum zu attraktiveren.

Im Norden im Bereich der Kreuzung St.-Peter-Hauptstraße – Sternäckerweg wurde eine neue Verkehrsfläche fixiert, diese könnte später als Erschließungspunkt für das nördliche Aufschließungsgebiet dienen, oder ein vergrößerter Wartebereich im Bereich der Haltestelle darstellen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05. Juli 2023 über die beabsichtigte Auflage des 08.29.0 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 19. Juli 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 20. Juli 2023 bis zum 28. September 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist vom Zeit von 20. Juli bis 28. September 2023 langten 13 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 08.30.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 179“ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

- **PLANWERK:**

Es gab keine Änderungen beim Planwerk.

- **VERORDNUNG/ ERLÄUTERUNG:**

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE der Verordnung wurde ergänzt, es sind jetzt zusätzlich zu den Tiefgaragen-Plätzen noch zwei PKW-Stellplätze im Freien zulässig.

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten, zusätzlich sind noch 2 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung zulässig.

Des Weiteren wurden Klarstellungen und Berichtigungen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkung auf die inhaltliche Aussage der Verordnung oder dem Erläuterungsbericht haben. Im Erläuterungsbericht wurden auch noch einige Ergänzungen zum besseren Verständnism gemacht.

ANHÖRUNG

Die Eigentümerin und der entsprechenden Fachabteilungen wurden im Jänner 2025 angehört.

Für die Erschließung des gesamten Aufschließungsgebietes VIII. 08 – Allgemeines Wohngebiet, muss bereits im gegenständlichen Teilbaugebungsplan, die Verlängerung des Sternäckerweges gesichert werden. Für die Entwicklung ist eine vollausgebaute Kreuzung im Bereich Sternäckerweg – St.-Peter-Hauptstraße nach Rücksprache mit der Landesstraßenverwaltung unumgänglich.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

PLANWERK

- Im Planwerk wurde die Verkehrsfläche anstelle (V) mit Gemeindestraße (G) bezeichnet. Ziel ist diese Straße als öffentliches Gut in das öffentliche Straßennetz der Stadt Graz zu übernehmen.
- Es wurde ein Bauplatz mit der Bezeichnung A festgelegt.
- Für den Bauplatz wurde eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche festgelegt.
- In der Legende wurden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes ergänzt.

VERORDNUNG

§ 3 BAUPLATZ, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Der Bauplatz trägt die Bezeichnung A und hat eine Bauplatzfläche von 2344 m².

(2) Am Bauplatz können 1406,40 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden.

Während der Anhörungsfrist 2 Einwendungen und eine Nullmeldung (Abteilung 16 des Landes Steiermark) im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund der Einwendungserledigung hat sich der 08.30.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 179“ nochmal in folgenden Punkten geändert:

§ 3 BAUPLATZ, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

(2) Am Bauplatz können 1721 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden.

3. Planungsgebiet

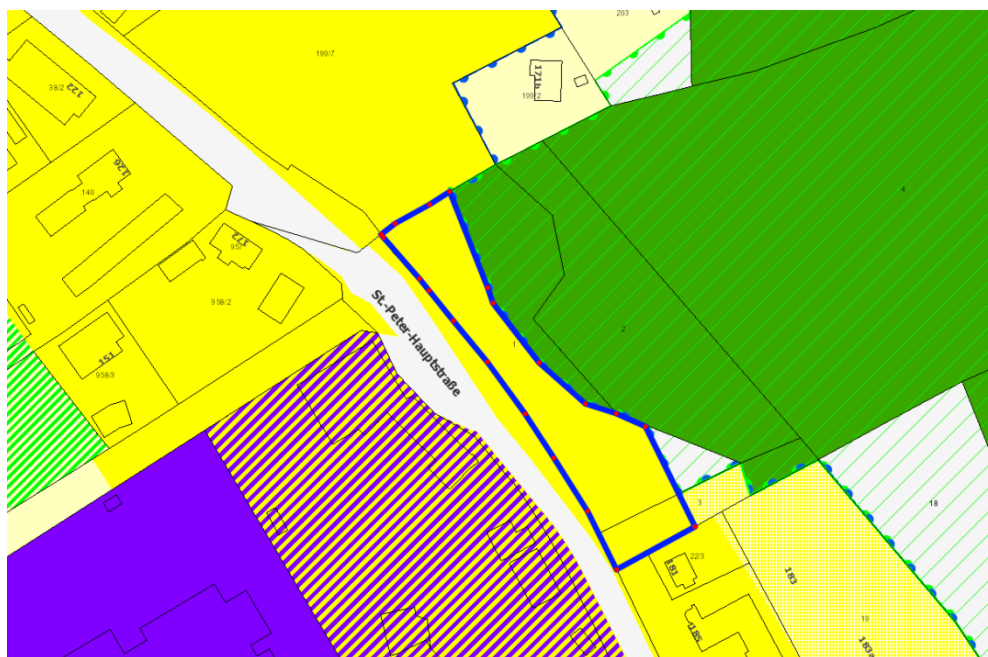
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 2.868 m² auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von der Winkler Immobilien GmbH.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

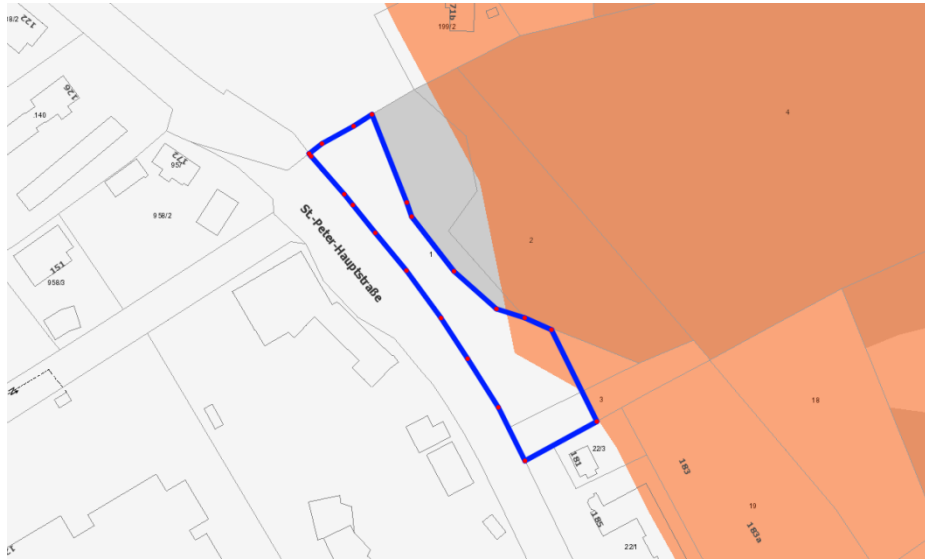
§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) *Vorrangige Wohnnutzung.*
- (2) *Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.*
- (3) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.*
- (4) *Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.*
- (5) *Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.*
- (6) *Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (7) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Ein kleiner Teil ist im Deckplan 2 als rutschgefährdet ausgewiesen.



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

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

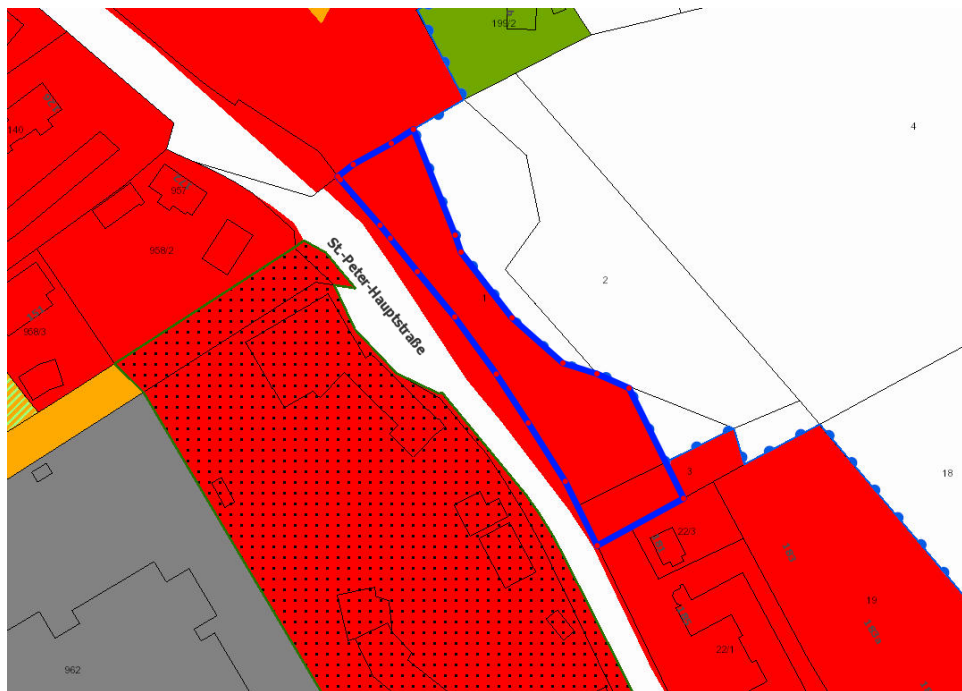
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kategorie 3:

„Städtische Bedienqualität“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)
 „Straßenrandbebauung“ im Teilraum Nr. 23 (Autal - Messendorf)



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Lage zur Straße: straßenraumbildend, Straßenbegleitend
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage oder in 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 straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwände

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
 Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und
 kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im
 „Aufschließungsgebiet VIII.08 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis
 0,6.

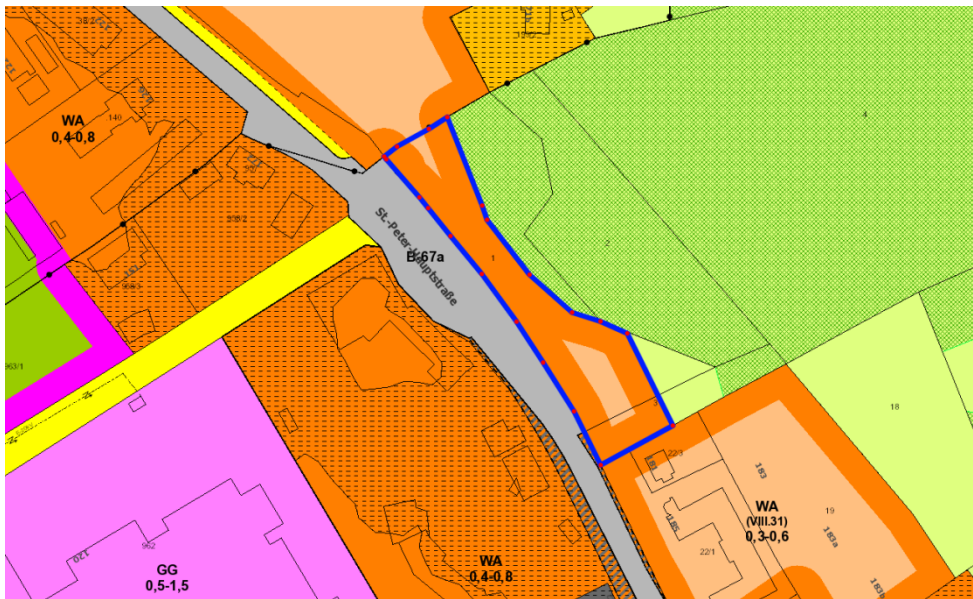
Im Osten schließt Freiland bzw. eine Waldfläche an.

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im Aufschließungsgebiet Nr. VIII.08:

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt:

- (1) Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:*

1. 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)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
10. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
12. Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinerverbauung).



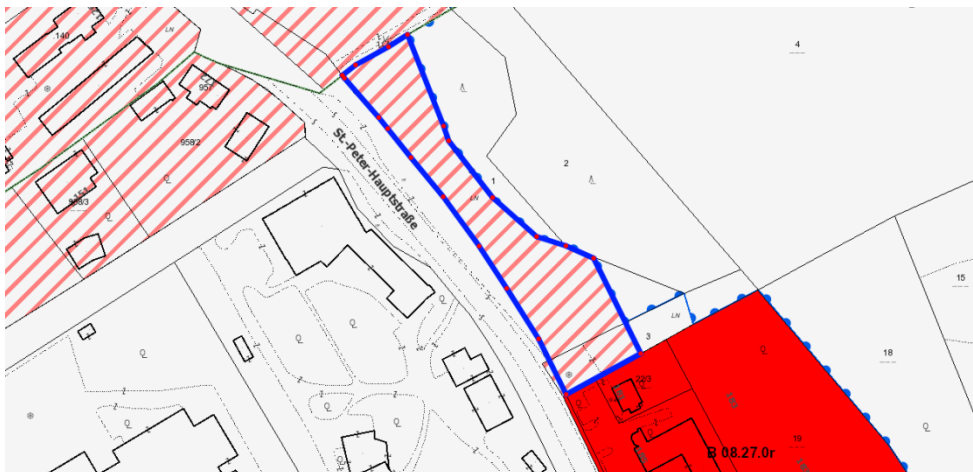
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

In Bezug auf die Erfüllung der angeführten Anschließungserfordernisse wird auf das separate Gutachten vom Referat für Stadtentwicklung und Flächenwidmungsplanung der Stadtplanung verwiesen.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht für eine geregelte Siedlungsentwicklung.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- 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: 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.
- 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 zum Teil außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

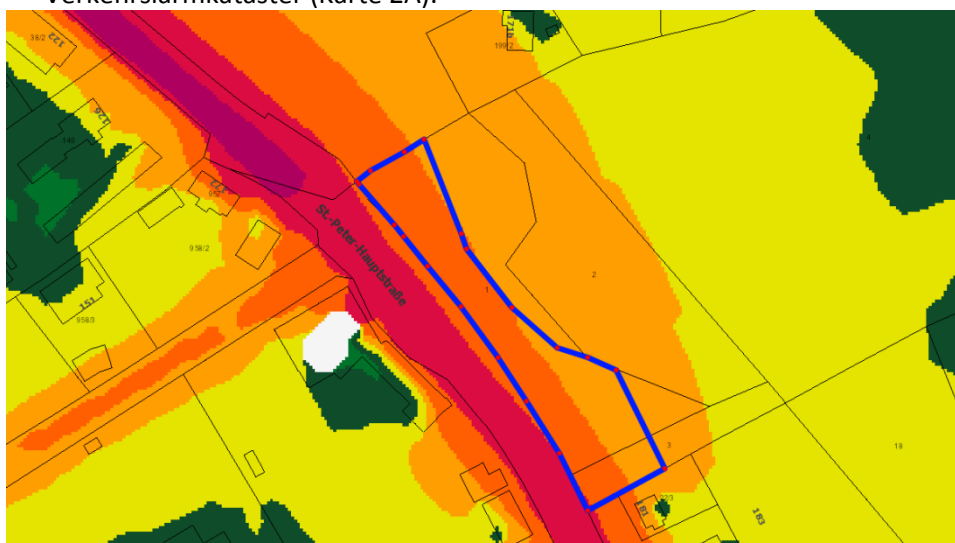


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



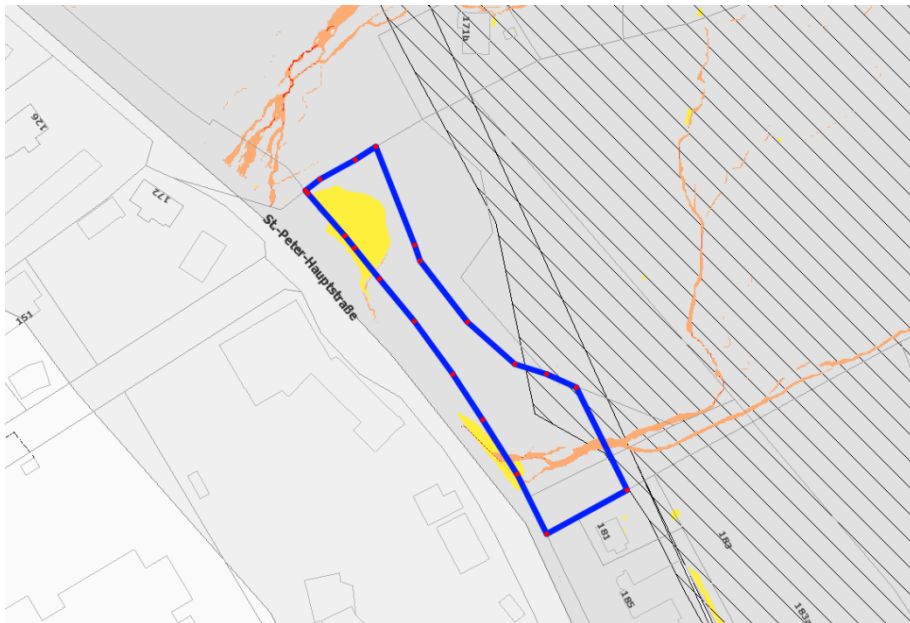
Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)

Light Green	30 - 35
Green	35 - 39
Dark Green	39 - 44
Yellow	44 - 49
Orange	49 - 54
Red-Orange	54 - 59
Red	59 - 64
Dark Red	64 - 69
Purple	69 - 74
Dark Purple	74 - 79
Dark Blue	79 - 80

Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Ein kleiner Teil ist als rutschgefährdet ausgewiesen.
Es erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Grundstück queren.



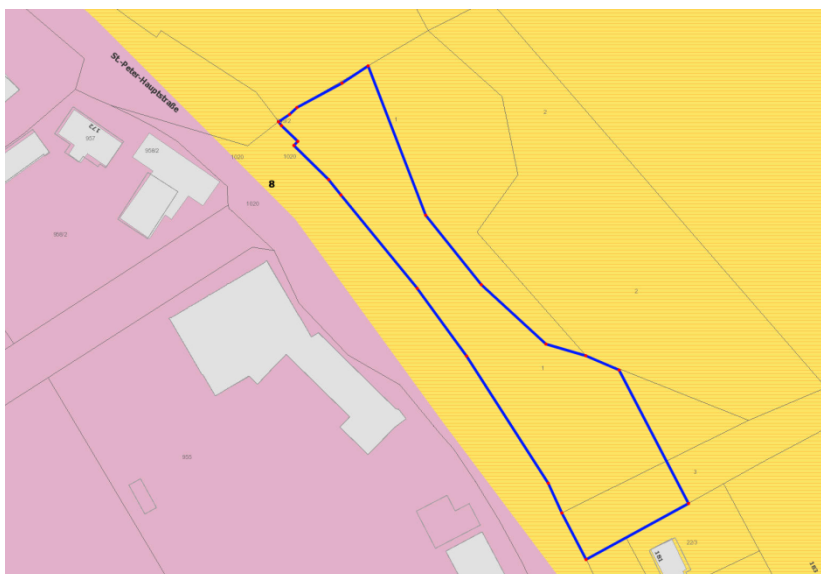
Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte:

Gebiet Nr. 8 – Hanglagen im Osten, Murtalauswindeinfluss, lokale Handabwinde
Planerische Empfehlungen, lockere Bebauung,



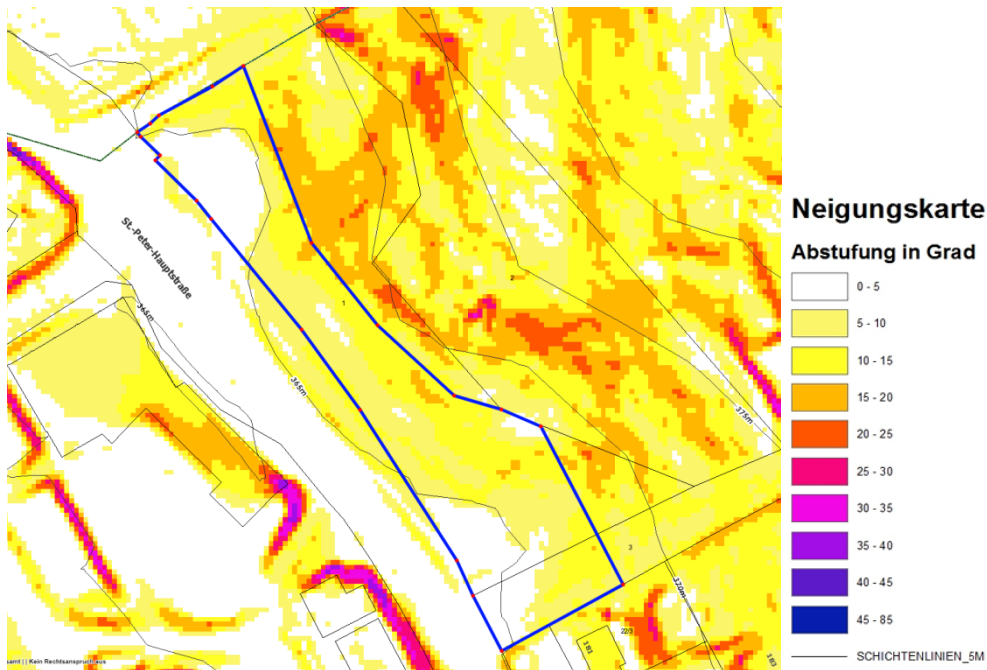
Auszug aus der Klimatopkarte.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Neigungskarte:



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

Grünes Netz Graz (GNG):

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 (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – St. Peter Hauptstraße aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).



Auszug aus den
GeoDaten – Grünes
Netz Graz

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Ortszentrums von St. Peter. Es ist von dort ca. 1,2 km entfernt. Das Planungsgebiet liegt dabei direkt an der Einfahrtsstraße St.-Peter-Hauptstraße. Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Nahelage zur St.-Peter-Hauptstraße, zur Waldorfschule im Westen und durch die teilweise Hanglage (Westhang mit Waldflächen) bestimmt.



Auszug aus den
Luftbild 2021

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Im Norden schließt der größere Teil des Aufschließungsgebiet VIII.08 an, das teilweise bebaut und teilweise landwirtschaftlich genutzt wird. Im Süden erstreckt sich der Gültigkeitsbereich des 08.27.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 185“. Dieser ist seit 29. November 2019 rechtskräftig.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht gegen Westen geneigt. Es weist keine Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- **Umwelteinflüsse**

Siehe bestehende Planungsgrundlagen

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist in naher und mittlerer Entfernung an der St.-Peter-Hauptstraße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe im Südwesten. Im Norden befindet sich in mittlerer Entfernung ein Kindergarten (ca. 1000 m) und die Volksschule St. Peter im Ortszentrumsbereich von St. Peter. Die Freie Waldorfschule Graz befindet sich direkt gegenüber der St.-Peter-Hauptstraße.

- **Erschließung/Verkehr**

Zufahrt: Das Planungsgebiet liegt direkt an der St. Peter Hauptstraße.

Öffentlicher Verkehr: Entlang der St.-Peter-Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72 (St.Peter Schulzentrum – Liebenau Murpark) und 76U (St.Peter Schulzentrum – Grambach/ Hausmannstätten).

Die Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Sternäckerweg“ beträgt ca. 50 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 3 (= Städtische Bedienqualität; Intervalle von 10 – 20 Minuten).

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Gemäß Schreiben der Holding Graz, Wasserwirtschaft vom 29.10.2018, sind Schmutzwässer in den Mischwasser-Kanal in der St.-Peter-Hauptstraße zu entsorgen, Regenwässer sind gedrosselt in den Regenwasser-Kanal in der St.-Peter-Hauptstraße zu entsorgen. Die Ausbildung der Dächer der neuen Bebauung als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer. Laut einer Stellungnahme der Energie Graz GmbH, Bereich Fernwärme, liegt der Bebauungsplan im Versorgungsgebiet Fernwärme; das bestehende Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 185 ist mit Fernwärme versorgt. Eine Versorgung ist über die bestehenden Leitungen in der St.-Peter-Hauptstraße jederzeit möglich.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen samt 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. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im Aufschließungsgebiet Nr. VIII.08:

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt:

Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:

- 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
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

- **Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010**
Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

Folgende, festgelegte Aufschließungserfordernisse bleiben weiterhin aufrecht und gelten als noch nicht erfüllt

- **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 bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)**

- **Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben**
- **geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer**
- **Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)**

Im Zuge des Baubewilligungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen. (Verkehrstechnische, schalltechnische Gutachten und schallschutztechnische Nachweise, fachgerechte Bemessung und Planung der Niederschlags- und Hangwasserbewirtschaftung, und ein Nachweis, dass durch die in den letzten Jahren geleisteten Hochwasserschutzmaßnahmen in der direkten Umgebung das Grundstück Hochwasserfrei gestellt ist.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Zu § 2 Bebauungsweise, Nutzung

Aufgrund des Grundstückszuschnitt und der Südlichen Nachbarbebauung, ist nur die offene Bebauungsweise zulässig.

Zu § 3 BAUPLATZ, Bruttogeschossfläche, Bebauungsgrad, Bodenversiegelung

Aufgrund der neuen Straßenfluchtlinie im Nahbereich der Sternäckerweg-Kreuzung ist die Nettobauplatzfläche mit 2344 m² festgelegt.

Ebenso ist die maximale Bruttogeschossfläche festgelegt. Diese entspricht der im möglichen maximalen Bruttogeschossfläche gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan.

FLÄCHENAUFSTELLUNG							
08.30.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 179“ VIII. Bez., KG St.Peter							
GZ.: A 14-057028/2023							
Datum Bearbeitung: 15.06.2023							
Grundstücke	Katastralgemeinde	Baulandfläche	Bruttogeschossfläche bei Dichte 0,6	zusätzliche Verkehrsfläche	Nettobaufeld	max. Bruttogeschossfläche	
1 und 3	63119 - St. Peter	2868 m ²	1721 m ²	524 m ²	2344 m ²	1721 m ²	

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,40.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Der maximale Grad der Bodenversiegelung wird mit höchstens 0,40 festgelegt.

Zu § 4 Baugrenzen

Die Verteilung der Baumassen (Hauptgebäude) wird durch die Baugrenzen festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist.

Die Freiland- und Waldausweisung im Osten wurden berücksichtigt, aber auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch und ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Zu § 5 Gesamthöhen, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximalen Geschossanzahlen eingetragen.

Möglich ist eine 3-geschossige Bebauung mit einem um 2,00 m zurückversetztem Penthouse-Geschoss.

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.

§6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Gemäß dem Ortsbild sind offenen Laubengänge und Stiegenhäuser unzulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Zu § 9 Sonstiges

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

Die Festlegungen zu Werbeeinrichtungen sind auf die Verordnungen des Räumliche Leitbild bzw. auf den vorherrschenden Gebietscharakter abgestellt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu §7 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der St.-Peter-Hauptstraße aus. Diese ist eine Landesstraße.

Für die Erschließung des gesamten Aufschließungsgebietes VIII. 08 – Allgemeines Wohngebiet, muss bereits im gegenständlichen Teilbebauungsplan, die Verlängerung des Sternäckerweges gesichert werden. Für die Entwicklung ist eine vollausgebaute Kreuzung im Bereich Sternäckerweg – St.-Peter-Hauptstraße nach Rücksprache mit der Landesstraßenverwaltung unumgänglich.

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten, diese muss die Baugrenzlinien einhalten.

Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §8 der VO)

Zu § 8 Baumpflanzungen

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 Lage“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Der schützenswerte Baumbestand ist in den Planunterlagen grafisch dargestellt.

Zu § 8 Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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

Zu § 8 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. Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“: www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 08.30.0 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.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

