

Graz, 16.11.2023

**08.29.0 Bebauungsplan**  
**„Petersbergentraße 23a - 25 “**  
VIII.Bez., KG 63119 St. Peter

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. AUSGANGSLAGE**

Mit Schreiben vom 22.08.2018 ersucht als Eigentümer des Grundstücks Nr.: 260/4, KG 63119 St. Peter, Hr. Thomas Kurzmann um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet umfasst zusätzlich zum Grundstück des Antragstellers noch die Grundstücke 259 und .103, KG 63119 St.Peter

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 3.123 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,4 ausgewiesen.

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

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

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.

Das Planungsgebiet liegt an Beginn der Grüngürtelzonierung. Der Bebauungsplan sichert durch die Baugrenzlinien den Erhalt einer Vielzahl von Bestandsbäume und nimmt mit seinen Höhenfestlegungen und den eingeschränkten Baukörperlängen die Kleinteiligkeit der Grüngürtelbebauung auf. Zusätzlich ist eine Verbreiterung des öffentlichen Straßenraumes (Gehsteigverbreiterung) samt Attraktivierung durch eine Baumreihe vorgesehen

## **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).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14. September 2023 in der Pfarre St. Peter abgehalten.

Während der Auflagefrist vom Zeit von 20. Juli bis 28. September 2023 langten 3 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

**Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 08.29.0 Bebauungsplan „Petersbergenstraße 23a - 25“ in folgenden Punkten geändert:**

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

- **PLANWERK:**

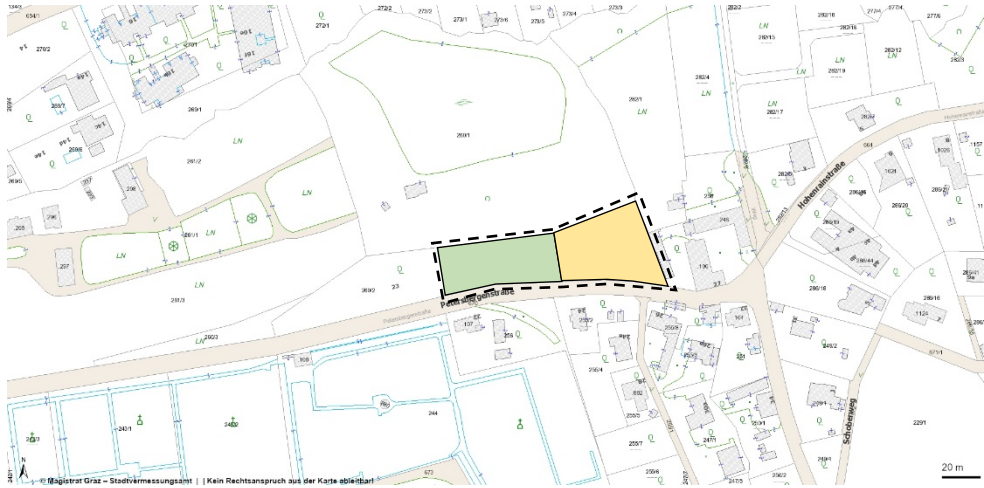
Im Planwerk wurde ein zusätzlicher Baum, im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze als erhaltenswert darstellt.

- **VERORDNUNG/ ERLÄUTERUNG:**

Es wurden Klarstellungen und Berichtigungen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkung auf die inhaltliche Aussage der Verordnung oder den Erläuterungsbericht haben. Im Erläuterungsbericht wurden auch noch einige Ergänzungen zum besseren Verständnis gemacht.

### 3. DAS PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, gegenüber dem Ortsfriedhof St. Peter an der Petersbergenstraße im Bezirk St. Peter.



Kataster:  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Bücherliche  
Eigentümer im  
Planungsgebiet  
farblich differenziert  
dargestellt

Es weist insgesamt eine Gesamtfläche von 3.123 m<sup>2</sup> brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Katastralgemeinde St. Peter:  
Grundstücke Nr: 260/4, 259, .103;

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

- **4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich „WOHNGBIET GERINGER DICHTE“, Lage innerhalb des Grüngürtel



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

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

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

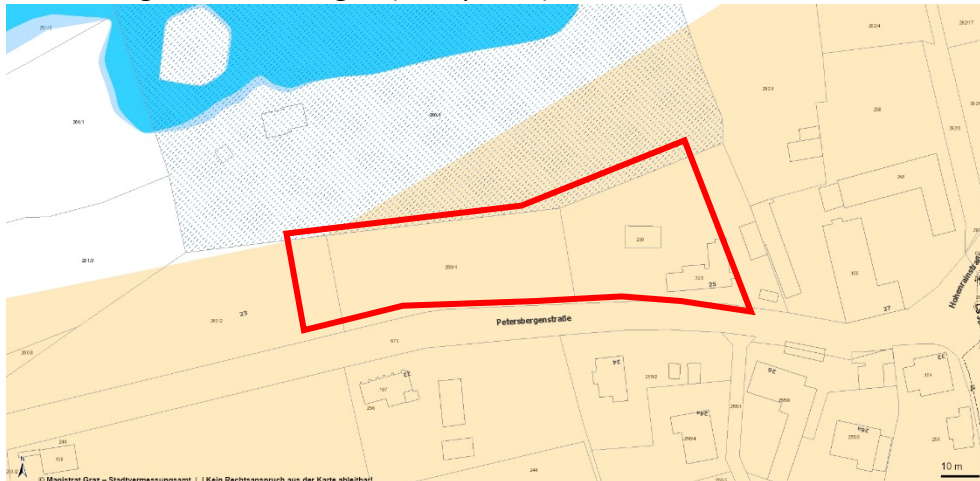
### **§ 8 Grüngürtel (Teil C, Kap. 2.3)**

- (1) Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und bestehende Wohngebiete geringer Dichte. Der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten.
- (2) In Bereichen mit relativen Siedlungsgrenzen sind kleinräumige Ergänzungen des Baulandes unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig:
  - Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander.
  - Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.
- (3) Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.
- (4) Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.
- (5) Zulässig sind:
  - Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen.
- (6) Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs (5) um maximal ein Geschoß überschritten werden.
- (7) Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.
- (8) Beschränkung der Bodenversiegelung.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO\*
  - Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

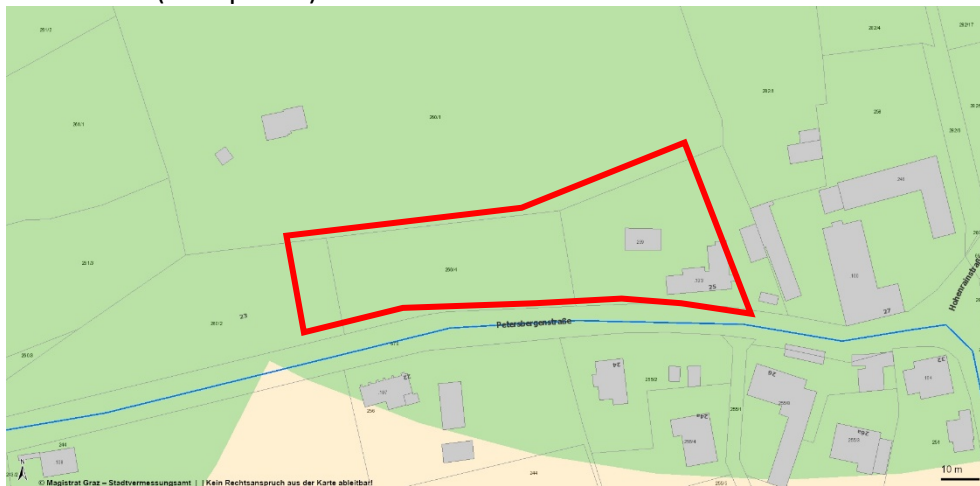


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Potentiell erhöhte Rutschgefahr

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Kategorie 1 (grün) (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an der Petersbergenstraße 25 durch die Straßenbahnlinie 6 und die Buslinien 68 & 69 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

○ **Räumliches Leitbild:**

Bereichstyp: Grüngürtel, Teilraum 22: Petersbergen

Charakteristik:

*kleinteilige Bebauung mit geringen Baukörperhöhen, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie vorwiegend privaten Freiräumen, geprägt von der bestehenden Topographie des Grazer Grüngürtels.*



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

<b>Geschoßanzahl:</b>	gemäß §8 Abs 5 und Abs 6 des 4.0 STEK (5) Zulässig sind: Bauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50m erreichen. (6) Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs. (5) um maximal ein Geschoß überschritten werden.
<b>Bebauungsweise:</b>	offen, gekuppelt
<b>Lage zur Straße:</b>	abgerückt, (allenfalls bestehende Gebäudefluchten aufnehmen)
<b>Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz:</b>	in Hanglagen: Begrünung von Flachdächern gemäß § 26 (24) 4.02 STEK; Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig; Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen
<b>Zulässige Formen des Parkierens:</b>	Zulässige Formen des Parkierens: Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung.
<b>sonstige Festlegungen:</b>	Ausschluss von offenen Erschließungen

Ziele für den Bereichstyp

- Erhalt des stark durchgrüneten Charakters
- Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.
- Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.

- *Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen, ist anzustreben.*
- *Beschränkung der Bodenversiegelung.*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

○ **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im Bereich „Aufschließungsgebiet VIII.15 - Reines Wohngebiet“, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,4.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

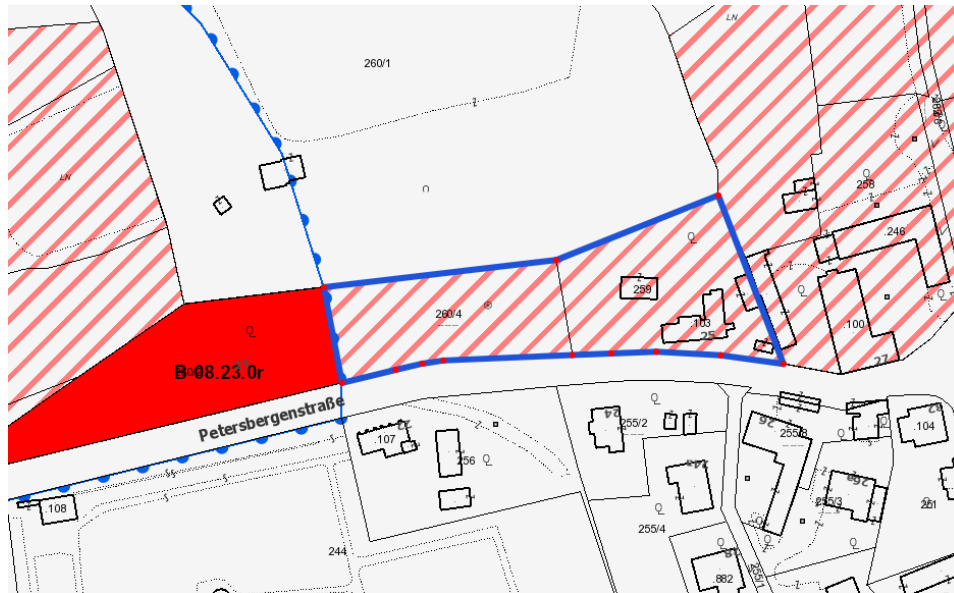
Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinerverbauung)

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus dem  
Deckplan 1 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 idF  
LGBI 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):  
Nach dem Ausbau des Retentionsbeckens, liegt keine Gefährdung mehr vor.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

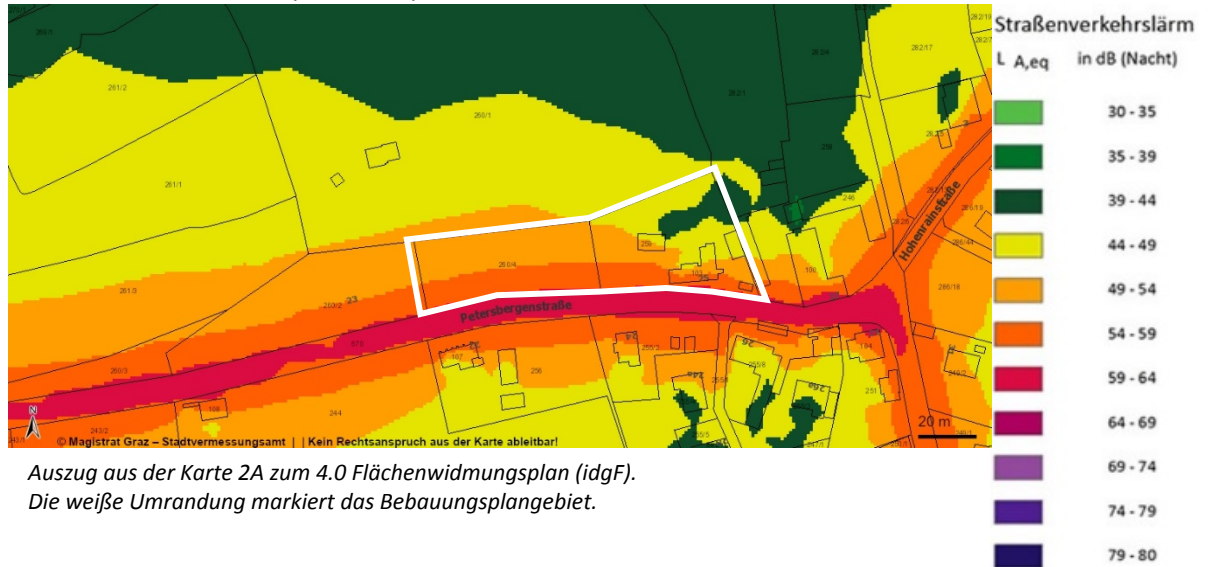
### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

#### Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Die Grundstücke befinden sich bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

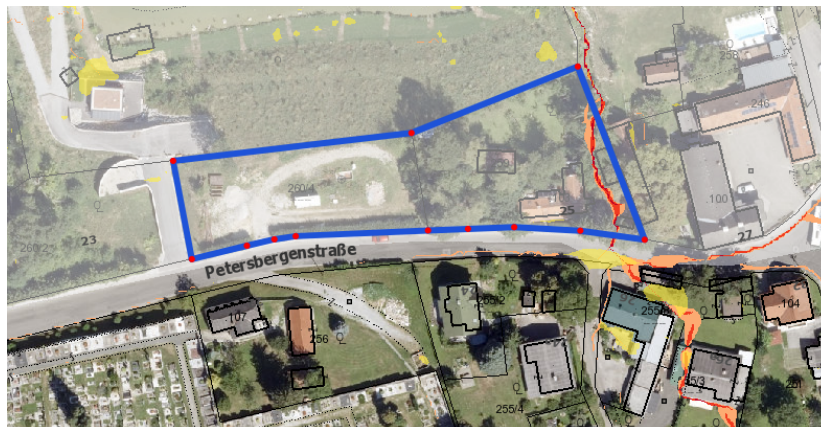


- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).  
Die weiße Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

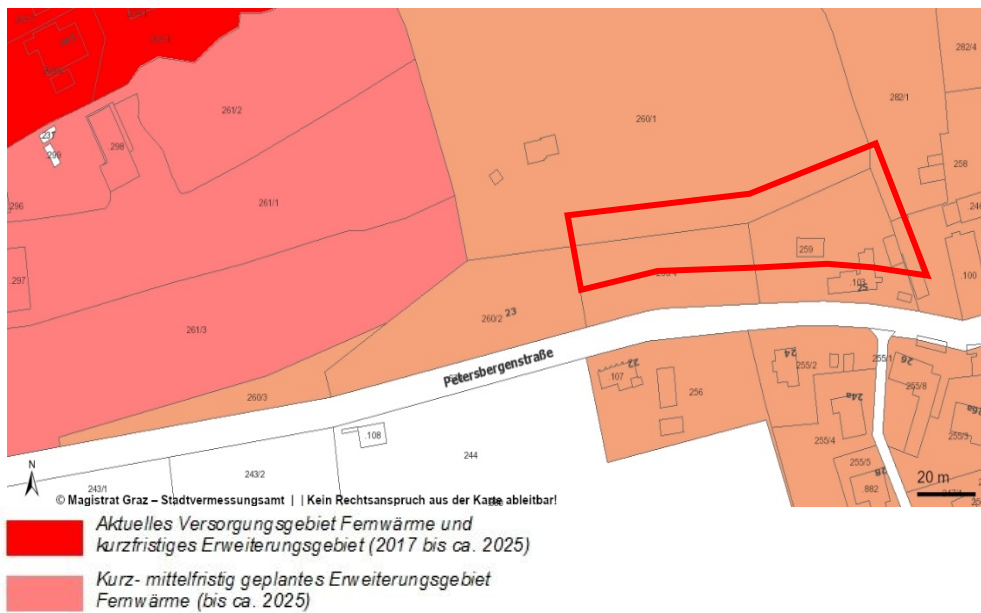
- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
  - Potentiell erhöhte Rutschgefahr
  - Nicht sickerfähiger Boden
- Es erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Grundstück 259, KG 63119 St. Peter queren.



Auszug aus dem Fließpfadkarte der Stadt Graz.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Auszug aus dem Geodatenserver.

Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

### Stadtklimaanalyse:

#### Klimatopkarte:

Gebiet Nr. 11 & 15



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Nr.11: Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt; Bedeutung als Frischluftzubringer;

Nr.15: Talbeckenlage, geringe Durchlüftung mit hoher Inversionsbereitschaft

#### planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

Nr.11: Lockere bis mittlere Bebauung, Gebäudeausrichtung

Nr.15: Lufthygienisch sanieren, nur FW od. E-Hzg. Zulässig, Restparzellen auffüllen, lockere Bebauung

#### Verordnung und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

## Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- **Situierung und Umgebung**

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

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil in einem derzeit noch unbebauten Teilabschnitt entlang der Petersbergenstraße.

Als sehr augenscheinlich und raumprägend gibt sich der Ortsfriedhof St. Peter bzw. dessen massive Eingrenzung (Friedhofsmauer) zu erkennen, der sich südlich der Petersbergenstraße, direkt gegenüber des gegenständlichen Bebauungsplangebietes befindet.

In der weiteren Umgebung ist der Gebietsbereich mit überwiegender 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhaus-Bebauung bebaut.

Die Gebäude stehen in offener Bebauung auf gut durchgrüneten Einzelgrundstücken.

Die Umgebung ist durch ihre Topographie stark geprägt und weist wie bereits erwähnt überwiegend kleinteilig strukturierte bzw. dorfähnliche „Agglomerationen“ auf. Nur vereinzelt finden sich Ansätze einer Verdichtung durch verdichteten Flachbau, Wohnanlagen oder Geschoßbau.



Luftbild 1 (2021):

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 2 (2019):  
Schrägaufnahme©Stadt  
Graz – Stadtvermessung

#5879 RI Norden  
Blick in nördliche  
Richtung.

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



Foto 1:  
Blick in südöstliche Richtung  
am westlichen Ende des  
Bebauungsplangebiets auf  
die gegenüberliegende  
Liegenschaft.

Eingeschossige Bebauung,  
auf einer natürlichen  
„Erhebung“ und vom  
Straßenraum, ähnlich einer  
Vorgartenzone abgerückt.



Foto 2:  
Blick in westliche Richtung  
entlang des  
Bebauungsplangebiets.

Üppig begrünte  
naturräumliche Zonen  
zwischen Bebauung und  
Straßenraum,  
charakterisieren diesen.



Foto 3:  
Blick in südöstliche Richtung  
auf die Liegenschaft –  
Petersbergenstraße 24.

Üppig begrünte  
Vorgartenzone  
charakterisieren den  
Straßenraum.



Foto 4:  
Blick in westliche Richtung  
auf die Liegenschaft –  
Petersbergenstraße 24.

Üppig begrünte  
naturräumliche Zonen  
entlang der Straßenraumes,  
charakterisieren diesen.

Nicht abgetrennter und  
durchgrünter Parkstreifen  
zwischen Gehweg und  
Fahrbahn entlang der  
Petersbergenstraße am  
Grundstück Nr.260/2 und  
260/3.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

- Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung gegen Norden abfallend.
- Das Planungsgebiet weist einzelne erhaltenswerte Bäume auf, die in der Plandarstellung eingetragen und ersichtlich gemacht wurden.
- Das Planungsgebiet ist auf dem Grundstück Nr.: 256 bereits mit einem Einfamilienhaus und diversen Nebengebäuden bebaut.

- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,2 km.

- **Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die Petersbergenstraße

- **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 nach den gesetzlichen Vorgaben zu reinigen und in das östlich gelegene Gerinne abzuleiten“.

- **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, Weißglas, Buntglas, Leichtverpackungen, 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/de/abfall-holding-graz/informationen-fuer-bauherren/>

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im Aufschließungsgebiet Nr. VIII.15.

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 Lawinerverbauung)

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

- **Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)**  
Die äußere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.
- **Innere Erschließung bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)**  
Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.
- **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

- **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 Baubewilligungsverfahrens sind entsprechende Nachweise zu erbringen.** (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 §§ 2-5 und 10 der VO)

### Zu § 2 Bauungsweise

Die Lage im Grüngürtel fordert gemäß dem Stadtentwicklungskonzept die Festlegung der offenen Bauungsweise

### Zu § 3 Baufelder, Nettobauplatz, max. Bruttogeschossfläche, Bebauungsgrad, Bodenversiegelung

Es sind im Planungsgebiet zwei Baufelder festgelegt, sie werden mit a und B bezeichnet.

Aufgrund der neuen Straßenfluchtlinie entlang der Petersbergenstraßen, sind die Nettobauplatzflächen festgelegt.

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

Baufeld	Grundstücke	Katastralgemeinde	Bauplatz	Bruttogeschossfläche bei Dichte 0,4	Abtretungsfläche Verkehrsfläche	Nettobaufeld	max. Bruttogeschossfläche
A	260/4	63119 - St. Peter	1433 m <sup>2</sup>	573 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	1243 m <sup>2</sup>	573 m <sup>2</sup>
B	259, .103	63119 - St. Peter	1690 m <sup>2</sup>	676 m <sup>2</sup>	198 m <sup>2</sup>	1492 m <sup>2</sup>	676 m <sup>2</sup>
Summe			3123 m <sup>2</sup>	1249 m <sup>2</sup>	388 m <sup>2</sup>	2735 m <sup>2</sup>	1249 m <sup>2</sup>

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 0,20 festgelegt.

#### Zu § 4 Baugrenzlinsen

Die Verteilung der Baumassen (Haupt- und Nebengebäude) wird durch die Baugrenzlinsen festgelegt.

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

Für das Bau Feld A wurde eine maximale Gebäudelänge von 16,00 m verordnet. Dies entspricht der kleinmaßstäblichen Bebauung des Grüngürtels.

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

Im Plan sind die maximalen Geschoßanzahlen eingetragen.

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

Der Bezugspunkt des bestehenden Geländes zur Berechnung der Geschoßhöhen ist mit dem angrenzenden Gehsteigniveau festgelegt.

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

Mit der Maßnahme des Rückversetzens bzw. der Integration innerhalb des Satteldaches von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen wird die Höhenentwicklung der



Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Gemäß dem Ortsbild im Grüngürtel 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 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig. Zubauten sind unzulässig.

#### Zu § 10 Sonstiges

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 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)

Aufgrund der erhaltenswerten Baumgruppe entlang der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Liegenschaften und der bestehenden Zufahrten von der Petersbergenstraße aus, sollten die Zufahrten auch weiterhin von der Petersbergenstraße aus erfolgen.

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten. In freier Aufstellung sind lediglich zwei Stellplätze pro Baufeld zulässig.

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 und bestehende Bäume

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. Auf den Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde entsprechend der Stellungnahme mit der G.Z. A10/5 – 40545/2023 geachtet.

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](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens sind folgende Unterlagen beizubringen:

- Vorlage eines geotechnisch geprüften Gründungskonzeptes. Standsicherheitsnachweise der Böschung zum bestehenden Rückhaltebecken bei sämtlichen Lastfällen durch ein befugtes Büro (Geotechnik, Bodenmechanik, Grundwasser).
- Fachgerechte Bemessung und Planung der Niederschlags- und Hangwasserbewirtschaftung durch ein befugtes Hydraulikbüro.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 08.29.0 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 färbiger Plott ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend 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)*