STADT GRAZ STADTPLANUNG

**A 14_052622_2016**
**03.22.0 Bebauungsplan**
**„Zusertalgasse - Hochsteingasse“**
**III. Bez., KG Geidorf**

Bearbeiter: DI Michael Mayer
Mag. Oliver Konrad

**Entwurf des Bebauungsplanes**

Graz, 17.06.2020

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. Ausgangslage

Von der Grundstücksgemeinschaft Familie Wressnig liegt ein Antrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes vor.

Derzeit sind die grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaften die Familie Wressnig.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 12.302 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) liegt der Bereich im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet (III.02)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3.
Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für die geordnete Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept SK52 Architekten ZT-GmbH;
- Straßenrechtliche Bewilligung Zufahrt Zusertalgasse

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

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17. Juni 2020 über die beabsichtigte Auflage des 03.22.0 Bebauungsplan „Zusertalgasse - Hochsteingasse“ Entwurfes informiert.

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

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 1. Juli 2020.

AUFLAGE
Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 11 Wochen, in der Zeit vom 2. Juli 2020 bis zum 24. September 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

## 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 12.302m² brutto auf. Derzeit stehen die Grundstücke im grundbürgerlichen Eigentum der Familie Wressnig.

Der Bauplatz besteht aus dem Grst.Nr.: 1298, KG 63103

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

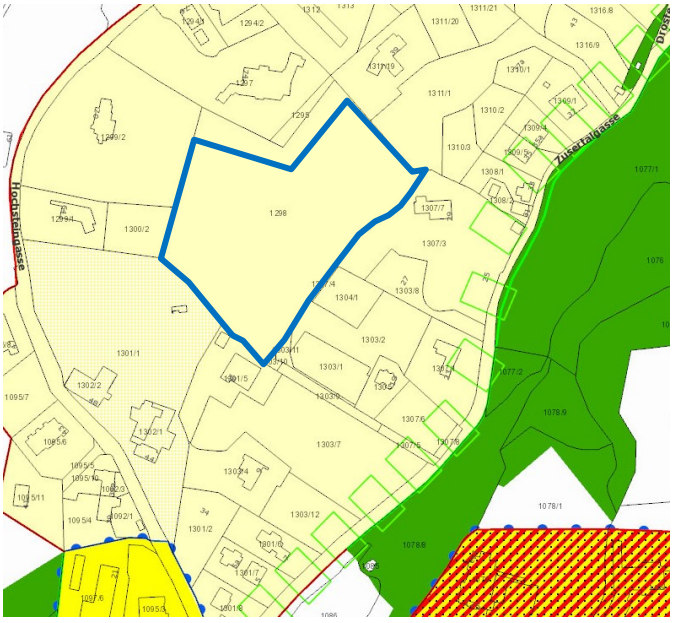
  - <u>4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F:</u>
    Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) für den Bereich:

    § 8 Grüngürtel
    (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 Geländeveränderungen 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.

(9) Außerhalb des Grüngürtels sind Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl G " 20 einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände unzulässig.

§ 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.

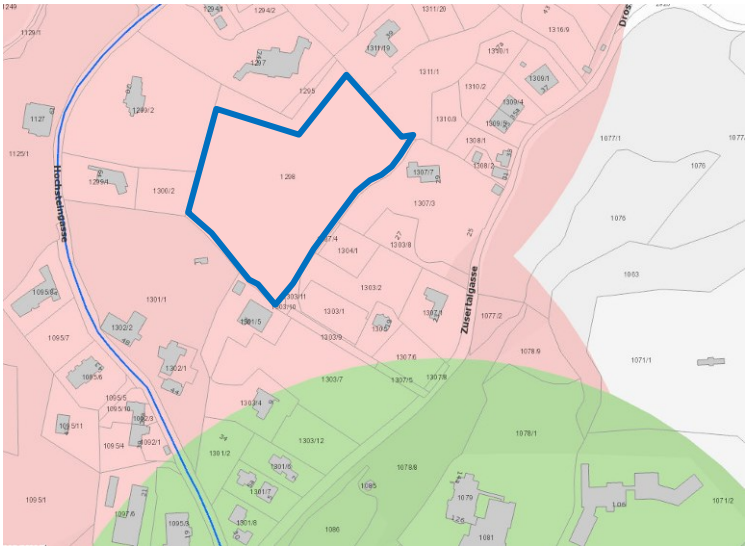



Auszug aus dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:
Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt das Planungsgebiet innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:
Das gegenständliche Gebiet innerhalb der Ausweisung Potentiell erhöhte Rutschgefahr.

Deckplan 3 – Verkehr:
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als gering anzusehen:
Der Bereich ist als Kategorie 6 „geringe Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“ (Intervalle über 20 Minuten, kein Taktverkehr zeitliche Mängel) gekennzeichnet.

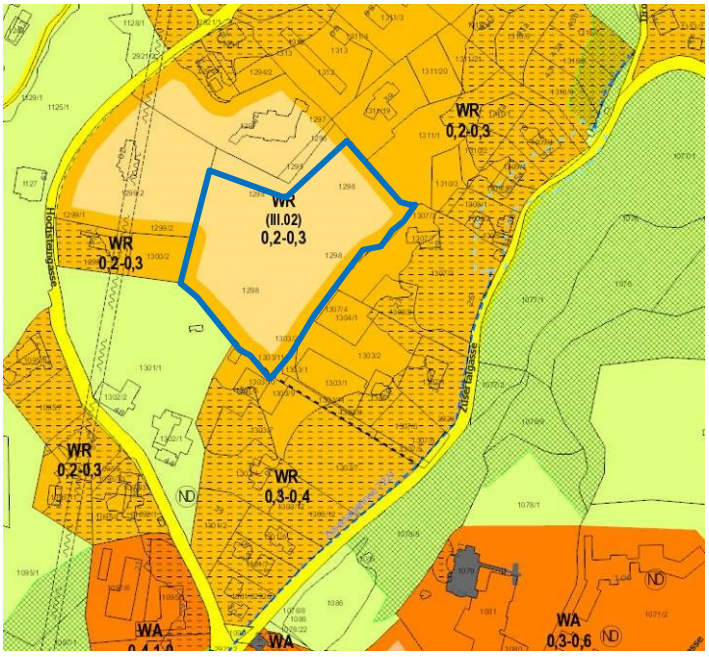



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.02 Stadtentwicklungs-konzept.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckplan 5 – Einkaufszentren:
Keine Ausweisung

- <u>Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:</u>
  Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) liegt der Bereich im „Reinen Wohngebiet – Aufschließungsgebiet (III.02)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,3.




Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Gründe für die Ausweisung nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan gemäß §3 Aufschließungsgebiete (III.02):

1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einerzweckmäßigen 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

- <u>Deckpläne:</u>
  - Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):
    Bebauungsplanpflicht

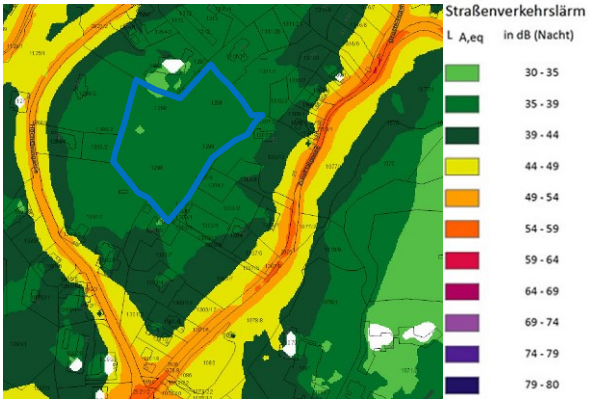
  - Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
    Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereichs.

  - Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gerfahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
    Keine Ausweisung

  - Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):
    Keine Ausweisung

<u>Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:</u>
- Abwasserplan (Karte 1):
  Zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):




Zusertalgasse: 49 – 54 dB LA,eq
Hochsteingasse: 49 – 54 dB LA,eq

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):
  Keine Ausweisung

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):
  Keine Ausweisung

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
  Keine Ausweisung

- <u>1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 8.2.2018, noch nicht rechtskräftig):</u>
  *Bereichstyp 9 „Baugebiete im Grüngürtel*“:
  *Charakteristik*: kleinteilige Bebauung mit geringen Baukörperhöhen, hohem Durchgrünungs- und geringem Versiegelungsgrad sowie vorwiegend privaten Freiräumen, geprägt von der bestehenden Topographie des Grazer Grüngürtels.

  Festlegungen zum Bereichstyp Geschoßbau §5 (Auszug):
  - *Rahmen der Geschoßzahl: max. 1G – max. 2G, 3G sind ausschließlich gemäß §8 Abs.6 des 4.0 STEK zulässig, keine generelle Beschränkung der Geschoßanzahl bei abgetreppten mehrgeschossigen Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,5m erreichen*
  - *Bebauungsweise: Offen, gekuppelt*
  - *Lage zur Straße: Abgerückt (allenfalls bestehende Gebäudefluchten aufnehmen)*
  - *Begrünung, Einfriedungen, Sichstchutz, u.a: In Hanglagen: Begrünung von Flachdächern, Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen*
  - *Zulässige Formen der Parkierung: Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße*
  - *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen*

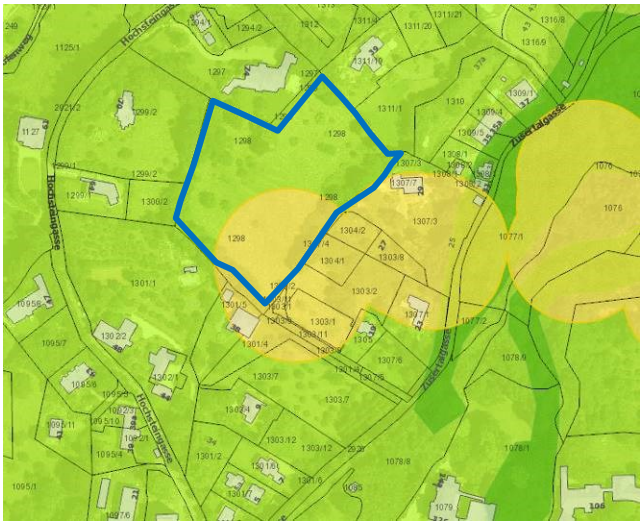
  *Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 5*: Reinerkogel:
  Festlegungen Baugebiete im Grüngürtel:
  - *keine*

Sonstiges:

- <u>Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:</u>
  Keine Ausweisung

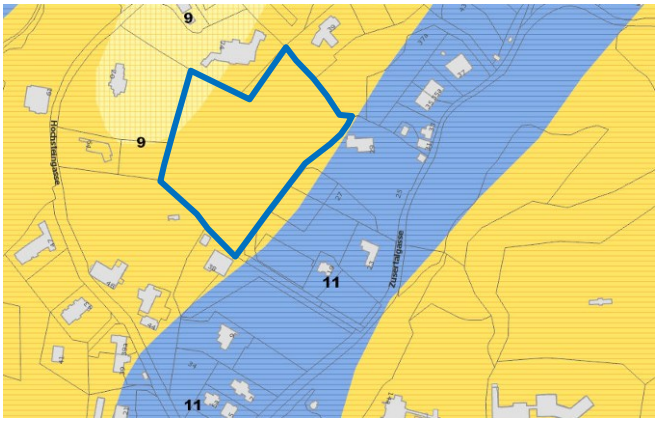
- <u>Verordnungen und gesetzliche Bindungen:</u>
  Baumschutzverordnung
  Landschaftsschutzgebiet LS 30

- <u>Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:</u>
  Das Planungsgebiet ist von der gelben und grünen Zone betroffen.
  Grüne Zone: hier liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor
  Gelbe Zone: hier ist das Vorhandensein von Kampfmittel gering



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- <u>Stadtklimaanalyse:</u>
  Hanglagen im Osten, Murtalauswindeinfluss, lokale Hangwinde
  Planerische Empfehlung: Lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung beachten




Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Situierung und Umgebung

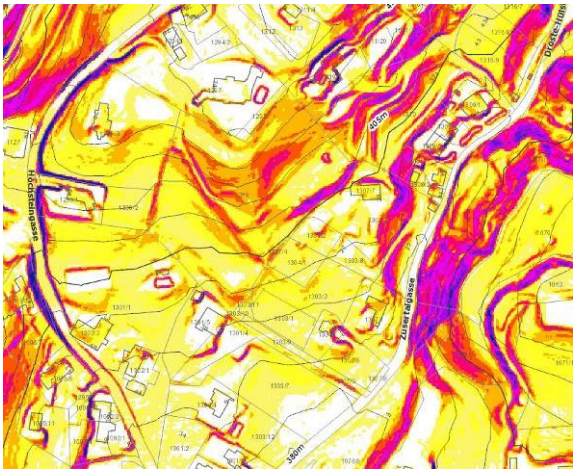
Auszug aus dem Luftbildarchiv 2018 der Stadt Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Luftbild/Schrägaufnahme:
Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria,

Großräumige Lage:
Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Geidorf zwischen der südlich gelegenen Zusertalgasse und der nördlich gelegenen Hochsteingasse. Das gegenständliche Gebiet liegt am Fuße der Grazer Platte. Das Areal befindet sich innerhalb des Grazer Grüngürtels du dem Landschaftsschutzgebiet LS 30.

Kleinräumige Umgebung:
Das Bebauungsplanareal Gelände steigt nach Nordosten an.
Nördlich des Planungsgebiets entlang der Hochsteingasse befinden sich 1-2 geschossige Einfamilienhäuser und große Baumbestände.
Östlich des Planungsgebietes entlang der Zusertalgasse befinden sich ebenfalls 1-2 geschossige Einfamilienhäuser. Diese Gebäude liegen unter dem Niveau des gegenständlichen Planungsareals am Fuße des Hanges. Ein großer Baumbestand als Übergang zur vorhandenen Bebauung ist vorhanden.
Westlich des Planungsgebietes entlang der Hochsteingasse befinden sich 1-3 geschossige Gebäude. Auch zu diesen bestehenden Gebäuden ist entlang der vorhandenen Grundgrenze ein großer Baumbestand vorhanden.

- Topographie
  Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich in einer Hanglage. Es sind zwei ausgeprägte Geländekanten vorhanden.



- Baumbestand
  Am Areal befinden sich an den jeweiligen Grundgrenzen bestehende Bäume.

- Infrastruktur
  Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

  Nächstgelegene Schulen:
  VS der Pädagogischen Hochschule, Hasnerplatz 12, 8010 Graz, ca. 1.000m Entfernung
  VS Graz Geidorf, Muchargasse 23, 8010 Graz, ca. 1.200m Entfernung
  BG/BRG Graz Carnerigasse, Carnerigasse 30-32, 8010 Graz, ca. 1.000m Entfernung

  Nächstgelegener Kindergarten:
  Kindergarten Diakoniewerk, Grabenstraße 59, ca. 450m Entfernung

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

  Das Areal wird über die Zusertalgasse erschlossen und es liegt seitens dem Straßenamt eine Zufahrtsbewilligung vor.

  Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 450m Radius gegeben.
  - Buslinie 39, Haltestelle Wirtschaftskammer, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
  - Buslinie 41/41E, Haltestelle WIFI, ca.15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

  Im Zuge der Weiterentwicklung der Wirtschaftskammer wird eine Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Verkehrs (ÖV) angestrebt.

  In der Grabenstraße/Bergmanngasse befindet sich ein Geh- und Radweg. Die Körblergasse besteht aus den letzten ca. 100m bis zur Hochsteingasse nur aus einem Geh- und Radweg. Im Zuge der Entwicklung der Wirtschaftskammer sind auch Verbesserungen des Geh- und Radwegenetzes rund um das Areal der Wirtschaftskammer geplant, wodurch auch die Erreichbarkeit des gegenständlichen Bebauungsplanes verbessert.

- Ver- und Entsorgung

  Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

  Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
  Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

## 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan gemäß §3 Aufschließungsgebiete (III.02):

2) 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)
4) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
8) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
9) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
11) Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Maßnahmen, die im Zuge der Bebauungsplanerstellung gesetzt bzw. vertraglich gesichert werden, dienen der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse. Tatsächlich erfüllt werden diese allerdings erst im Zuge der tatsächlichen Bauumsetzung und kann daher das Aufschließungsgebiet derzeit noch nicht aufgehoben werden.

Ad 2) 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 Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Zusertalgasse. Eine entsprechende Zufahrtsbewilligung für den gegenständlichen Bebauungsplan liegt seitens dem Straßenamt vor. Im Zuge der Weiterentwicklung der Wirtschaftskammer wird eine Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Verkehrs (ÖV) angestrebt.
In der Grabenstraße/Bergmanngasse befindet sich ein Geh- und Radweg. Die Körblergasse besteht aus den letzten ca. 100m bis zur Hochsteingasse nur aus einem Geh- und Radweg. Im Zuge der Entwicklung der Wirtschaftskammer sind auch Verbesserungen des Geh- und Radwegenetzes rund um das Areal der Wirtschaftskammer geplant, wodurch auch die Erreichbarkeit des gegenständlichen Bebauungsplanes verbessert.

Ad 4) Innere Erschließung:
Durch die Festlegung einer Erschließungsstraße und der Regelungen zur Parkierung ist dieses Erfordernis im Zuge des Bebauungsplanes erfüllt.

Ad 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben:
Das Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Ad 7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:
Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet und dient als Grundlage für den Bebauungsplan. Der gegenständliche Bebauungsplan kann eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleisten.

Ad 10) Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer:
Die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer im vorliegenden Bebauungsplan wurde durch eine lockere Verbauung berücksichtigt. Der Nachweis zur geordneten Verbringung der Wässer ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ein hydrologisches Gutachten ist notwendig.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Das Gestaltungskonzept sieht für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine lockere punktförmige Bebauung mit Einzelhäusern vor. Innerhalb des Gebietes sollen insgesamt 12 einzelne Gebäude errichtet werden. Der vorliegende Bebauungsplan und die darin festgelegten städtebaulichen Rahmenbedingungen entsprechen den Festlegungen für Bebauungen innerhalb des Grazer Grüngürtels.
Im Planwerk sind auch auf Grund der topographischen Gegebenheiten (steiles Gelände) die Höhenschichtenlinien eingetragen.

Zu § 2 Bebauungsweise, Bauplätze
Zu den Bauplatzgrenzen wurde die offene Bebauungsweise festgelegt. Die Bauplätze im Bebauungsplangebiet weisen eine Bauplatzfläche von rund 800m² bis 1.000m² auf und sind im Planwerk entsprechend ausgewiesen. Geringfügige Abweichungen anlässlich von Teilungen sind zulässig. Auf dem jeweiligen Bauplatz dürfen Haupt- und Nebengebäude oder Flugdächer errichtet werden. Allfällige Nebengebäude oder Carports müssen jedoch von der Erschließungsstraße mindestens 1,0m abgerückt errichtet werden.
Es gelten die Abstandsregeln gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz.

Zu § 3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad
Für die Bauplätze wurden jeweils höchstzulässige Bebauungsdichten und Bebauungsgrad festgelegt.

Bebauungsdichte pro Bauplatz: höchstens 0,3
Bebauungsgrad pro Bauplatz: höchstens 0,25

Die Festlegung der Bebauungsdichte bildet die im 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz ausgewiesenen Bebauungsdichte für „Reines Wohngebiet“ mit 0,3 ab. Um eine entsprechende Durchgrünung des Grüngürtels zu erhalten wurde der Bebauungsgrad mit höchstens 0,25 begrenzt.

Zu § 4 Baugrenzlinien
Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzlinien festgelegt. Im Planwerk wurden für die Hauptgebäude Baugrenzlinien festgelegt, diese gelten jedoch nicht für Überdachungen oder Einhausungen von PKW – Abstellplätzen, Nebengebäuden, Flugdächer und Pergolakonstruktionen und dergleichen.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer
Laut den Bestimmungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Graz sind unter § 8 Grüngürtel Festlegungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes geregelt. Dieser Bebauungsplan beinhaltet diese Bestimmungen. Zulässig sind Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss ebenfalls

zulässig ist. Die Geschosszahl beinhaltet die Summe aller oberirdischen Vollgeschoße, ein rückversetztes Penthouse zählt nicht als Geschoß gemäß den Angaben zum 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz Das zurückversetzte Obergeschoss (Penthouse-Geschoss) muss hierbei in der offenen Bebauung mindestens um 2,0 m gegenüber den darunterliegenden Außenwänden zurückspringen.
Auch abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen sind zulässig, diese dürfen jedoch an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50m erreichen. Das fertige Gelände nach den zulässigen Geländeveränderungen dient dazu als Höhenbezugspunkt.
Etwaige Überdachungen des Rücksprunges sind nur in der Form eines Glasdaches zulässig, wobei dieser Rücksprung zumindest 1,0m gegenüber den darunterliegenden jeweilig aufgehenden Außenwänden sein muss.
Als zulässige Dachform sind Flachdächer auszuführen.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Zufahrt zu gegenständlichen Bebauungsplangebiet erfolgt über eine Erschließungsstraße die an die Zusertlagasse angebunden ist. Für diese Erschließungsstraße liegt bereits eine straßenrechtliche Bewilligung seitens dem Straßenamt vor.

Für die Bauplätze wurden Festlegungen hinsichtlich der zu errichtenden PKW – Abstellplätze getroffen. So sind pro Bauplatz 2 PKW – Abstellplätze in freier Aufstellung im Nahbereich der Erschließungsstraße oder gebäudeintegriert zulässig. Gemäß Festlegungen aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild sind gebäudeintegrierte Stellplätze derart anzuordnen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.
Mehr als 2 PKW – Abstellplätze sind nur dann zulässig, wenn diese ins Gebäude integriert oder in einer Garage untergebracht werden.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Für den gesamten Planungsbereich sind Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen im Plan und in der Verordnung zum Bebauungsplan enthalten.
Der Versiegelungsgrad wurde innerhalb des Grüngürtels mit maximal 40% begrenzt.
Zulässige Geländeveränderungen dürfen maximal 1,50m betragen. Als Höhenbezugspunkt gilt das natürliche Gelände gemäß den in den Bebauungsplan integrierten Höhenlinienschichtenplan. In Bereichen die der Erschließung von notwendigen Zufahrten dienen, können Ausnahmen zugestanden werden, wobei Bedacht auf das weiterführende Gelände zu nehmen ist. Stützmauern dürfen dabei eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten und sind ab 0,5m Höhe zu begrünen.
Etwaige Böschungen sind bis zu einer Neigung von 30° zulässig, wobei diese zu allen Nachbargrundgrenzen verlaufend an das natürliche Gelände anzugleichen sind.
Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 03.22.0 Bebauungsplan „Zusertalgasse - Hochsteingasse“ 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 dreifärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Auflagefrist eingegangen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.
Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(*elektronisch unterschrieben)*

| | | |
|---|---|---|
| GRAZ DIGITALE SIGNATUR | **Signiert von** | Inninger Bernhard |
| | **Zertifikat** | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | **Datum/Zeit** | 2020-06-17T17:39:08+02:00 |
| | **Hinweis** | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |