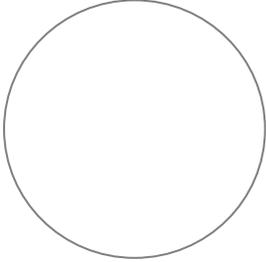
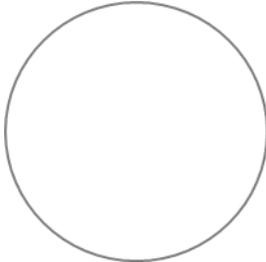




Für den Gemeinderat  
 der Bürgermeister  
 Mag. Michael Schumacher:  
 Leibnitz, am .....



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt  
 Graz, am .....



Sachlich und fachlich geprüft

Graz, am .....

GZ: HC17\_3.21, 24.03.2025



**HEIGL CONSULTING ZT GMBH**  
 Kompetenzzentrum für  
 Raumplanung Architektur Umwelt Management

# INHALT

<b>1. WORTLAUT ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>3</b>
1.1 VERORDNUNG.....	3
1.2 PLANLICHE DARSTELLUNG .....	8
<b>2. ERLÄUTERUNGSBERICHT .....</b>	<b>9</b>
1.1 GRUNDLAGEN .....	9
1.2 VERORDNUNGEN DER STADTGEMEINDE .....	10
1.3 EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN .....	12
1.4 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN .....	13
1.5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG.....	14
<b>3. BEILAGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>4. VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG)</b>	

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (Räumliches Leitbild, Periode 1.0).....	10
Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Periode 1.0 .....	11
Abb. 3 Lage in der Gemeinde (Quelle: openstreetmap.com).....	13
Abb. 4 Schummerung (Quelle: GIS Stmk.) .....	13
Abb. 5 Rasengittersteine im Vergleich zu asphaltiertem Weg (Quelle Stadtlabor) .....	15
Abb. 6 Radius Feuerwehrezufahrt lt. TRVB 134 .....	17
Abb. 7 Haushaltsgrößen in der Stadtgemeinde Leibnitz (Quelle: Landesstatistik Steiermark) .....	20
Abb. 8 Ausschnitt aus der Übersichtskarte Standorträume und Vorranggebiete für Fernwärme .....	21

## TERMINDATEN:

Verfügung des BGM:	24.03.2025
Bürgervorinformationsveranstaltung:	07.04.2025
Anhörungszeitraum:	22.04.2025-22.05.2025
vom Gemeinderat beschlossen am (Endbeschluss)	.....

## AUSFÜHRUNG:

Technische Bearbeitung:	Tö/lv
Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement:	Tö/lv

### Liste der verwendeten Abkürzungen:

BauG:	Stmk. Baugesetz
StROG:	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
REPRO:	Regionales Entwicklungsprogramm
ÖEK:	Örtliches Entwicklungskonzept
EP:	Entwicklungsplan
FWP:	Flächenwidmungsplan
VF:	Verfahrensfall
GST-NR:	Grundstück-Nummer
KG:	Katastralgemeinde
tw.:	teilweise

# 1. WORTLAUT ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN

## 1.1 VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM ..... MIT DER DER TEILBAUUNGSPLAN B32.1 ERSTELLT WIRD – BBPL „SAILERGASSE“:

Aufgrund des § 40 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBl. Nr. 165/2024, wird verordnet:

### §1 ALLGEMEINES

- (1) Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:500, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, 8010 Graz, GZ: HC17\_3.21, Stand: 24.03.2025 (Überarbeitung aufgrund Bürgervorinformationsveranstaltung 07.04.2025) einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht ein Teil der Verordnung ist, angeschlossen.
- (2) Das Örtliches Entwicklungskonzept, das Räumliche Leitbild und die Verordnungen der Stadtgemeinde Leibnitz sind Grundlage des Teilbebauungsplanes.

### §2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Ordnungsplan des Teilbebauungsplanes ersichtlich gemacht.

### §3 KENNZAHLEN

- (1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)
  - a) Die Bebauungsdichte ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.
- (2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)
  - a) Der Bebauungsgrad ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.
- (3) GRAD DER BODENVERSIEGELUNG
  - a) Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit 0,5 festgelegt.
- (4) GRÜNFLÄCHENFAKTOR
  - a) Der Grünflächenfaktor ist mit 0,8 festgelegt.

### §4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- (1) WASSERVERSORGUNG
  - a) Die Wasserversorgung hat durch den Anschluss an das zuständige Wasserleitungsnetz zu erfolgen.
- (2) ABWASSERVERSORGUNG
  - a) Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Kanalnetz zu erfolgen.
- (3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
  - a) Die Einleitung von Oberflächenwässern in das Kanalnetz des Abwasserverbandes ist nicht zulässig.
  - b) Oberflächenwässer sind an Ort und Stelle auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu retentieren.
  - c) Oberflächenwässer von privaten Verkehrsflächen sind in offene, begrünte Mulden zur Versickerung zu bringen.

#### (4) ENERGIEVERSORGUNG

- a) Die Energieversorgung hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU zu erfolgen. Diese ist – zum Schutze des Ortsbildes – verkabelt herzustellen.
- b) Es ist ausschließlich die Errichtung von dachintegrierten und dachparallelen Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen zulässig.

### §5 VERKEHRSFLÄCHEN

#### (1) FLIESSENDER VERKEHR

- a) Die Lage der Flächen für den fließenden Verkehr ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b) Es ist eine Feuerzufahrt mit einem Mindestausmaß von 3,50m herzustellen. Der Außenradius darf dabei an keiner Stelle 11,0 m unterschreiten.
- c) Es wurde eine öffentliche Durchwegung bzw. Anbindung an den Fuß -und Radweg im Planungsgebiet festgelegt.

#### (2) RUHENDER VERKEHR

- a) Tiefgaragen
  - Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens **0,70 m** Höhe herzustellen. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens **1,50 m** Höhe nachzuweisen.
  - Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
  - Die Zahl der erforderlichen Tiefgaragenplätze ist auf Grundlage des Räumlichen Leitbildes nachzuweisen.
- b) Oberirdische KFZ-Abstellplätze:
  - Die Lage der oberirdischen KFZ-Abstellflächen ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.
  - Oberirdische Stellplätze für den ruhenden Verkehr – sind nach gesetzlicher Möglichkeit maximal 50 % zu versiegeln (Rasengittersteine o.ä.)
  - Weitere KFZ-Abstellflächen dürfen innerhalb der Baugrenzlinsen situiert werden.
  - Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist auf Grundlage der geltenden Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Leibnitz festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen.

### §6 BEBAUUNG

#### (1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Lage der Baugrenzlinsen ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b) Außerhalb der Baugrenzlinsen ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme einer eingehausten Tiefgarageneinfahrt.
- c) Die Errichtung von Nebengebäuden (>16m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Bauplatz bzw. Gartenparzelle) im Planungsgebiet ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinsen zulässig.

#### (2) BEBAUUNGSWEISE

- a) Im Planungsgebiet ist eine gekuppelte und/oder offene Bauweise zulässig.

### (3) DACHFORMEN

- a) Zulässige Dachform
  - Hauptgebäude (1-3): Flachdach begrünt.
  - Hauptgebäude (4-13): Satteldach. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- b) Satteldächer:
  - Dachneigung Satteldach: 20 - 40°
  - Zulässiges Dacheindeckungsmaterial: nichtglasierte Tondachziegel
  - Zulässige Farben des Dacheindeckungsmaterials: rotbraun bis grau
  - Gaupen dürfen maximal 1/3 der Gesamtlänge der Traufe aufweisen.
  - Die Traufe darf hierbei nicht durchbrochen werden.
- c) Flachdächer:
  - Flachdächer müssen zumindest dauerhaft extensiv begrünt werden.

### (4) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden ist dem Ordnungsplan zu entnehmen. Bezugspunkt: natürliches Gelände.
- b) Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes (zum Beispiel Liftanlagen, Rauchfang, udg.) sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.
- c) Die maximal zulässige oberirdische Geschoßanzahl ist dem Ordnungsplan zu entnehmen.

### (5) FASSADENGESTALTUNG

- a) Die Fassade ist hinsichtlich Farbe, Materialwahl und Oberflächengestaltung ortsüblich zu wählen so, dass sich keine Störungen des Straßenbildes daraus ergeben.
- b) Glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
- c) Im Rahmen der Baueinreichung ist für das Gebäude ein Färbelungskonzept unter Angabe der zur Verwendung vorgesehenen Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.
- d) Fassaden mit einer Länge >27m müssen gegliedert werden. Die lt. Ortsbildkonzept angestrebte Struktur ist durch Versetzten der Baumasse zu erreichen.

## §7 FREIFLÄCHEN

### (1) ALLGEMEINE FREIFLÄCHEN, SPIELPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSGÄRTEN,

- a) Allgemeine Freiflächen und Spielplatzflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b) Eine Versiegelung der Allgemeinen Freiflächen und Spielplatzflächen ist unzulässig.  
Ausnahme: Geh und Radwege, gesetzlich notwendige Zufahrten wie z.B. Feuerwehruzufahrten, Terrassenbeläge im untergeordneten Ausmaß.
- c) Die Lage der Flächen für die Errichtung einer Allgemeinfläche bzw. eines Spielplatzes ist im Ordnungsplan festgelegt und einzuhalten.
- d) Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.

### (2) PRIVATE FREIFLÄCHEN, EIGENGÄRTEN

- a) Private Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen

### (3) GELÄNDEGESTALTUNG

- a) Das natürliche Gelände ist zu erhalten.
- b) Geländeanpassungen für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässer, die verkehrstechnische Erschließung, im Bereich von Kinderspielplätzen oder im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch zulässig.

#### (4) PFLANZGEBOTE

- a) Die im Planwerk dargestellten, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- b) Bäume sind als heimische, klimaresiliente Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Der Mindeststabsabstand vom Baum zum aufgehenden Mauerwerk hat >3,50 m zu betragen.
- d) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

#### (5) FASSADENBEGRÜNUNGEN

- a) Fassadenbegrünungen sind zulässig.

### §8 NUTZUNG

- (1) Das Planungsgebiet ist vom „25 m Feuerbeschränkungsbereich“ der Bahn betroffen. Es bedarf bei Bautätigkeiten innerhalb dieses Bereiches einer Genehmigung der zuständigen Behörden.
- (2) Im Planungsgebiet sind alle Nutzungen, die mit der Baulandkategorie „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 30 Abs. 1 Z. 2 STROG, LGBl. 49/2010 i.d.F. kompatibel sind, zulässig.
- (3) Für die Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten muss im ersten Planungsabschnitt eine Kinderbetreuungseinrichtung errichtet und auch betrieben werden.
  - a) Auf Basis nachfolgender Formel ist die Zahl der Kinderbetreuungsplätze zu ermitteln:  
Zahl der Wohneinheiten (WE) x Zahl der Familien mit Kindern (FK) x Zahl der Kinder / 15

$$[(WE \times FK \times Ki) / 15] = \text{Anzahl der Kinderbetreuungsplätze}$$

### §9 UMWELTSCHUTZ

#### (1) LÄRMSCHUTZ

- a) Das Schalldämmmaß der Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzung muss den Schutz vor Emissionen (Bahnverkehr, Betriebslärm) gewährleisten.
- b) Wesentliche Teile der Freiflächen sind lärmfrei zu stellen.
- c) Zur Bahntrasse ausgerichtete Schlaf- und Aufenthaltsräume sind unzulässig.

#### (2) KLEINKLIMA

- a) Zum Schutz vor sommerlicher Erhitzung sind Freiflächen für den Aufenthalt im Freien mit Bäumen zu beschatten
- b) Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind je 5 oberirdische KFZ-Abstellflächen mit einem Laubbaum zu beschatten.

**§10 RECHTSKRAFT**

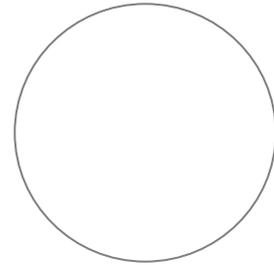
Nach Beschlussfassung des Teilbebauungsplanes durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister

**Mag. Michael Schumacher**

Leibnitz, am .....

GZ: HC17\_3.21, 24.03.2025



1.2 PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN)

## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 2.1 GRUNDLAGEN

#### (1) RECHTSGRUNDLAGE

- Stmk. Raumordnungsgesetz  
Stammfassung: LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. 165/2024
- Bebauungsdichteverordnung LGBl. 51/2023
- Stmk. Baugesetz  
Stammfassung: LGBl. Nr. 59/1995 i.d.F. 73/2023
- Einkaufszentren-Verordnung  
Stammfassung: LGBl. Nr. 58/2011 i.d.F. 102/2018

Im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit wird das Verfahren laut § 40 Abs. 6 Z 2 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.F. 165/2024, durchgeführt.

## 2.2 VERORDNUNGEN DER STADTGEMEINDE

### (1) RÄUMLICHES LEITBILD PERIODE 1.0

Das Planungsgebiet ist in der Teilraumkarte des Räumlichen Leitbildes der Stadtgemeinde Leibnitz als „Randzone urbane Gebiete“ festgelegt, somit in der Übergangszone von Kleinhausgebiet zu Gebäudeklasse 1-4.

Im Räumlichen Leitbild kommt in diesem Gebiet der §3 (7) zur Anwendung, da eine projektbezogene Einzelfallprüfung erforderlich ist.

§3 (7) Abweichungen

ZIELE

- a) *Abweichungen, insbesondere in Randzonen der Typologien in einer Bauplatztiefe (30m), müssen sich aus dem Bestand begründen lassen und müssen geeignet sein, sich in hohem Maße im Sinne § 43 Abs. 4 Stmk. Baugesetz in die Umgebung einzufügen.*
- b) *Ob diese Abweichungen sich im Sinne § 43 Abs. 4 Stmk. Baugesetz in die Umgebung einzufügen, muss durch ein Gutachten des Ortsbildsachverständigen (Straßen- und Ortsbild) und der Raumplanung (funktionell) nachgewiesen werden.*

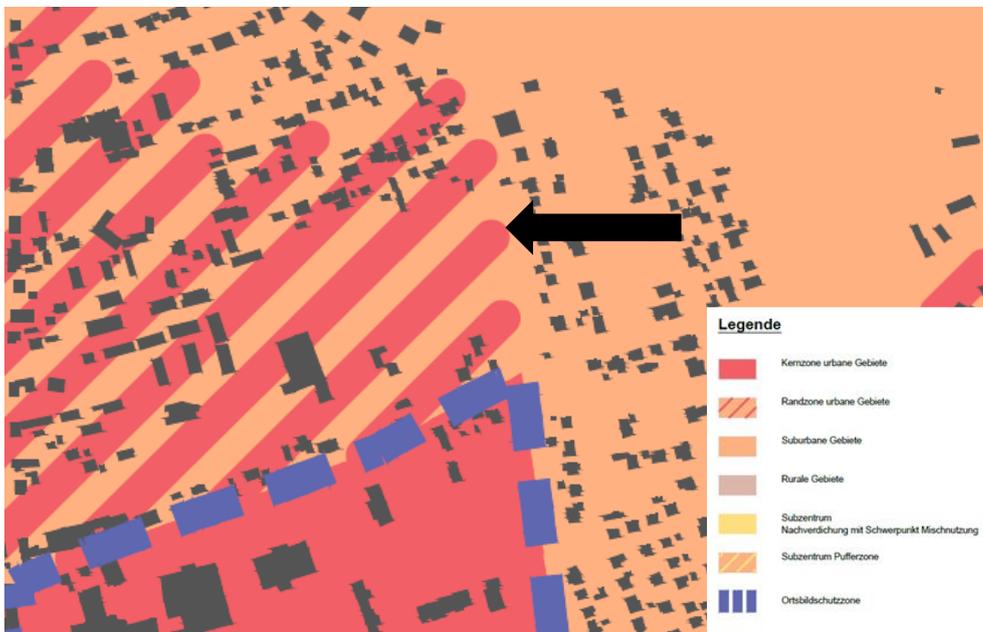


Abb. 1 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (Räumliches Leitbild, Periode 1.0)

## (2) FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 1.0

Das Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan Periode 1.0. als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ WA (121) mit einer Bebauungsdichte von 0.3 – 0.8 ausgewiesen.

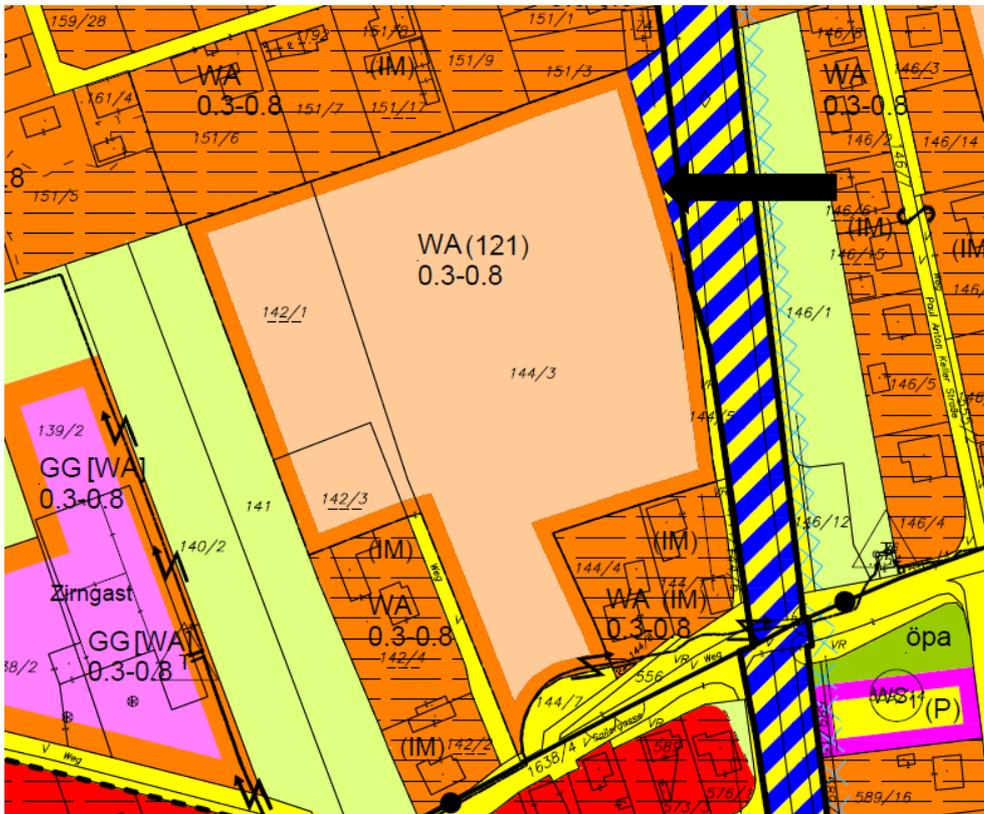


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Periode 1.0

Aufschließungserfordernisse lt. der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes, Periode 1.0:

### Generelle Aufschließungserfordernisse:

- gesicherte Wasserversorgung
- Entsorgung der Abwässer entsprechend durch Anschluss an das Kanalnetz der Stadtgemeinde Leibnitz
- Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf der Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung
- Gesicherte Stromversorgung
- Gesicherte Zufahrt für den beantragten Verwendungszweck auf Kosten des Verursachers auf Basis eines fachkundig erstellten Verkehrskonzeptes

### Spezifische Aufschließungserfordernisse:

- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebauten.
- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität (Fuß- und Radweg – öffentliche Verkehrsmittel)

- (3) STELLPLATZVERORDNUNG
- (4) VERORDNUNG GRÜNFLÄCHENFAKTOR UND GRAD DER BODENVERSIEGELUNG
- (5) ORTSBILDKONZEPT, STAMMFASSUNG: OBK LEIBNITZ – REVISION 20160316
- (6) SACHBEREICHSKONZEPT ENERGIE (SKE), VF 1.05

### **2.3 EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN**

- (1) Mappenberichtigung zur Grenzfeststellung des GST-NR 144/3,  
erstellt von Vermessung Legat ZT GmbH, GZ 22.785, vom 07.12.2021
- (2) Bebauungsvorschlag & Entwässerungskonzept  
verfasst von Pichler Wohnraum GmbH vom Februar 2022
- (3) Verkehrstechnische Untersuchung  
verfasst von Ingenieurbüro Erich Pilz Verkehrs-Synergie GmbH vom August 2022
- (4) Stellungnahme des Gestaltungsbeirates der Stadtgemeinde Leibnitz vom 23.06.2022
- (5) Technischer Bericht - Konzept zur Verbringung der Oberflächenwässer  
„Sailergase“ inkl. Beilagen, erstellt von PICHLERBAU GRALLA,  
vom 18.03.2025, übermittelt am 18.03.2025 per E-Mail von PICHLERBAU GRALLA
- (6) Lärmsimulation  
erstellt von Heigl Consulting ZT GmbH, vom 19.03.2025, mit der GZ: HC17\_3.21
- (7) Bodengutachten  
verfasst von Dipl.-Ing. Dr. Techn. Walter Prodingner, vom 12.03.2022  
mit der GZ: 1743, übermittelt per E-Mail von PICHLERBAU GRALLA am 07.04.2025
- (8) Unterlagen zur Streichung aus dem Verdachtsflächenkataster  
übermittelt per E-Mail von der STG Leibnitz am 15.04.2025

➤ Die externen Unterlagen sind dem Anhang zu entnehmen.

## 2.4 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

### (1) LAGE IN DER GEMEINDE

Das Planungsgebiet befindet sich in der Katastralgemeinde Kaindorf an der Sulm, nördlich der Altstadt von Leibnitz. Die Entfernung (Luftlinie) zum Hauptplatz beträgt ca. 1000 m. Das Planungsgebiet wird östlich durch die Trasse der ÖBB begrenzt. Im Südwesten raint das Einkaufszentrum „Kindermann“ (Dienstleistungen / Ärztezentrum) an die Sailergasse.

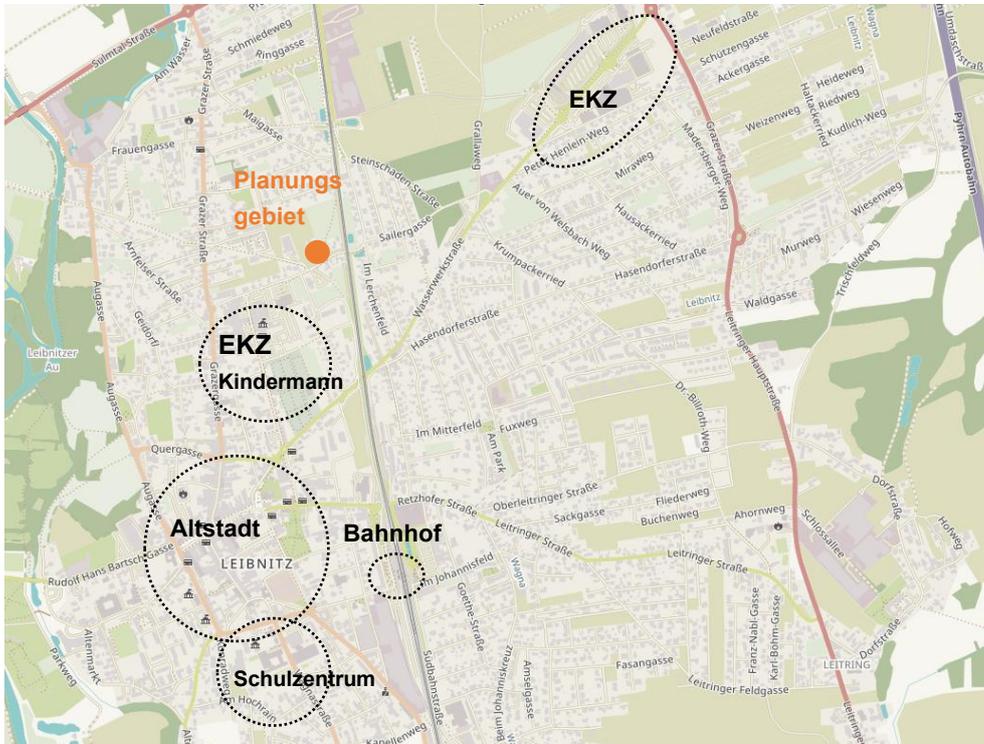


Abb. 3 Lage in der Gemeinde (Quelle: openstreetmap.com)

### (2) TOPOGRAFISCHE SITUATION

Das Gelände ist nahezu eben und wird derzeit als Acker und/oder Wiese genutzt.

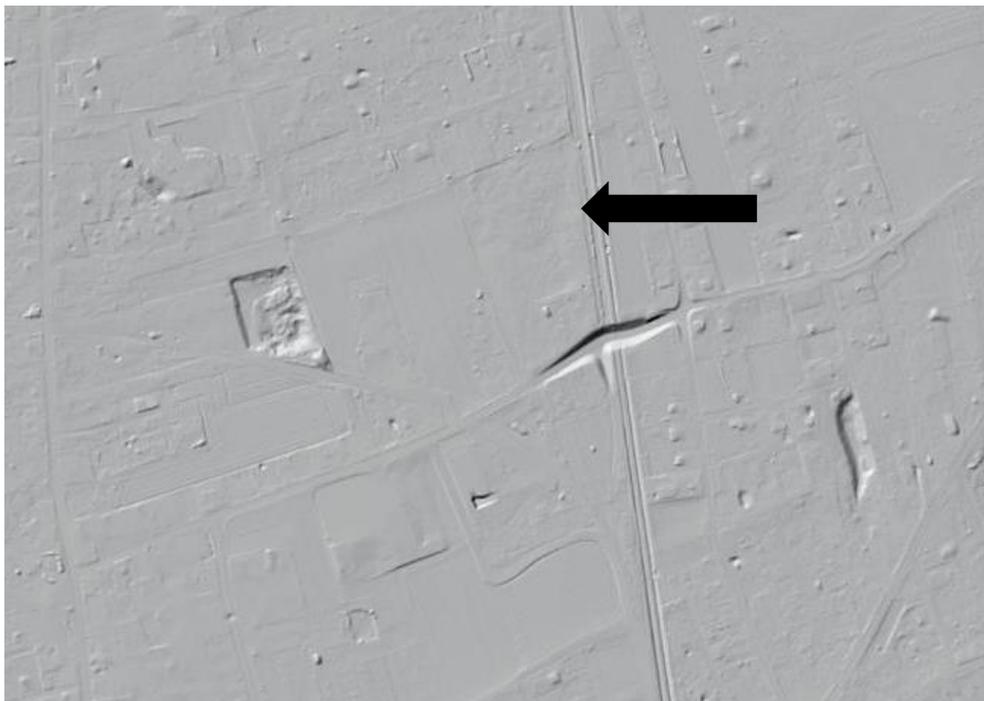


Abb. 4 Schummerung (Quelle: GIS Stmk.)

### (3) GEBIETSCHARAKTER

- a) In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich im Wesentlichen reine Wohnnutzungen.
- b) Das Planungsgebiet befindet sich zwischen „Kleinhausgebiet“ im Norden und teilweise im Süden und „Dichtem Wohngebiet“ im Westen. Beide Typologien sind für das Planungsgebiet ortsüblich. Aufgrund des besseren Immissionsschutzes zu den Bahngleisen bietet sich eine dichtere Bebauung im Osten an. Der westliche Teil des Planungsgebiets muss keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erfüllen und ist kleinteiliger als „Kleinhausgebiet“ strukturiert.

### (4) INFRASTRUKTUR

- a) Die äußere Erschließung ist vorhanden. Für die innere Erschließung sind die Grundeigentümer zuständig.

## 2.5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

### (1) PLANUNGSZIEL

Ziel dieses Teilbebauungsplanes ist die Entwicklung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baugebietes anhand nachstehender Kriterien:

- Eines sparsamen Flächenverbrauches durch die Errichtung von Geschosswohnbauten
- Einer wirtschaftlichen Aufschließung über die Sailergasse und einer Anbindung an den Fuß-Radweg zur Bahnbegleitenden Bahnstraße.
- Vermeidung von Nutzungskonflikten (ÖBB, FA Elsta Mosdorfer)
- Unter sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz von erneuerbaren Energieträgern
- Stärkung der Funktionsfähigkeit der Stadtgemeinde (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Gestaltung und Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes
- Schutz vor Beeinträchtigungen, insbesondere Bahnlärm
- Präzisierung der Festlegungen und Ziele des Räumlichen Leitbildes und der Verordnungen der Stadtgemeinde.

Ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung ist die Förderung der Innenentwicklung mit hochwertigen Wohnräumen, wie im Örtlichen Entwicklungskonzept und dem Räumlichen Leitbild verankert. Dabei soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Stadtgestaltung durch vielfältige Nutzungen und an den gesellschaftlichen Wandel angepassten Wohnbau realisiert werden. Um die langfristige Lebensqualität zu sichern, wird besonderes Augenmerk auf klimaresiliente Maßnahmen sowie die Stärkung der „Grünen & Blauen Infrastruktur“ gelegt. Gleichzeitig muss durch städtebauliche Vereinbarungen sichergestellt werden, dass die soziale Infrastruktur, insbesondere Kinderbetreuungsplätze, rechtzeitig und finanziell gesichert bereitgestellt wird. Ergänzend dazu wird die Schaffung qualitätsvoller Wohn- und Außenräume angestrebt.

## ZU §2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Das Planungsgebiet wurde im Ordnungsplan dargestellt.

## ZU §3 KENNZAHLEN

### (1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)

- a) Es erfolgen keine vom Flächenwidmungsplan abweichende Festlegungen der Bebauungsdichte.
- b) Die Zielsetzung der Stadtgemeinde Leibnitz wurden berücksichtigt, wonach flächensparender Wohnraum in direkter Umgebung zum Stadtzentrum entstehen soll.
- c) Eine Überschreitung der maximal zulässigen Bebauungsdichte ist aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes nicht zulässig.

### (2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)

- a) Der Bebauungsgrad wurde aus dem Gebietscharakter und in Relation zu der mit dem Gestaltungsbeirat akkordierten Gesamthöhe der Gebäude festgelegt.

### (3) GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad ist gemäß Verordnung der Stadt mit 0,5 festgelegt und entspricht der Zielsetzung der Stadtgemeinde Leibnitz. Dieser Versiegelungsgrad soll eine zeitgenössische Planung, im Sinne einer Rücksichtnahme auf das Kleinklima und Implementierung einer Grünen Infrastruktur forcieren und eine unnötige Versiegelung von Flächen unterbinden.

Hierbei sind folgende Punkte des Räumlichen Leitbildes und der Verordnung der Stadtgemeinde Leibnitz zum maximal zulässigen Grad der Bodenversiegelung zu beachten:

„...“

Der maximal zulässige Versiegelungsgrad für „suburbanes Gebiet“ wird in der Verordnung gem. § 8 Stmk. Baugesetz mit 0,5 und nachfolgenden Kriterien festgelegt:

- *Keine neuen Einleitungen von Meteorwässern in das Kanalnetz des Abwasserverbandes und/oder Entwässerung von Verkehrsflächen.*
- *Berücksichtigung des Grundwasserschutzprogrammes Graz bis Bad Radkersburg 2018 (LGBl. 24/2018).*
- *Erhöhung des Anteils an grüner Infrastruktur zulasten der Bodenversiegelung.*
- *Minimierung der sommerlichen Überhitzung durch Bodenversiegelung...“*

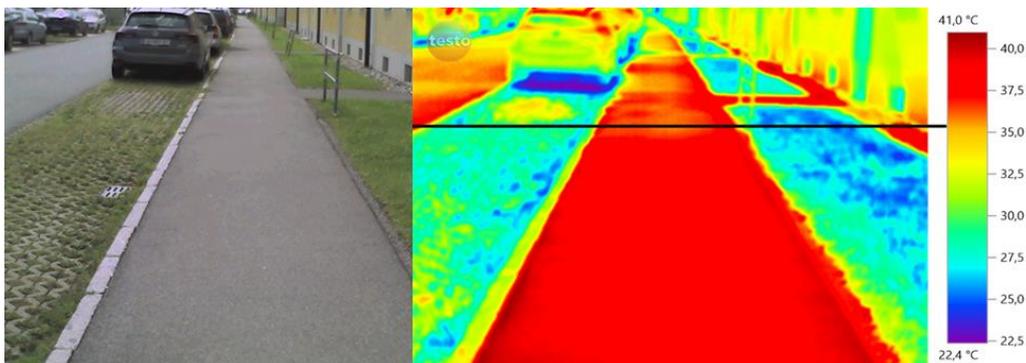


Abb. 5 Rasengittersteine im Vergleich zu asphaltiertem Weg (Quelle Stadtlabor)

### (4) GRÜNFLÄCHENFAKTOR

Der Grünflächenfaktor ist aktuell das wichtigste Planungsinstrument um die Resilienz der Stadtgemeinde gegenüber dem Klimawandel und der daraus resultierenden unvermeidlichen Überhitzung zu verbessern. Mit dem Grünflächenfaktor soll der hohe Grünanteil der Stadt erhalten werden.

## ZU §4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### (1) WASSERVERSORGUNG

- a) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das zuständige Wasserversorgungsnetz.

### (5) ABWASSERVERSORGUNG

- a) Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zuständige Abwasserentsorgungsnetz.

### (6) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Als Grundlage zur Bemessung ist ein 20-Jähriges Regenereignis heranzuziehen.

- Dachwässer sind punktuell über Sickerschächte oder Sickerkörper in den sickertfähigen Untergrund zu leiten.
  - Eine Berechnung über die ausreichende Dimensionierung der Sickeranlagen ist der Baueinreichung beizulegen.
  - Bei der Planung der Retentions- bzw. Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass zwischen der Unterkante der Retentions- bzw. Versickerungsanlagen dem maßgebenden Grundwasserspiegel ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden muss.
- a) Bei der Berechnung der Sickeranlagen sind nachstehende Regelwerke zu beachten:
    - „Leitfaden für Oberflächenentwässerung 2.1“, herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Fachabteilung 14, Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit, Graz, August 2017
    - ÖWAV-Regelblatt 45 „Oberflächenentwässerung durch Versickerung in den Untergrund“
    - ÖNORMEN

*HINWEIS: Grundlage des Teilbebauungsplanes bildet der „Technische Bericht - Konzept zur Verbringung der Oberflächenwässer -Sailergasse“ verfasst von PICHLERBAU GRALLA. (siehe Beilagen)*

### (7) ENERGIEVERSORGUNG

Die Festlegungen wurden aus dem Sachbereichskonzept Energie (SKE) abgeleitet.

Hierbei sind auch folgende Punkte des Räumlichen Leitbildes zu beachten:

„...“

- *PV- und Solarpaneele dürfen ausschließlich in Rechteckform angeordnet und dachflächenintegriert oder dachflächenparallel, bzw. bei Flachdächern nicht straßenseitig sichtbar ausgeführt werden.*
- *Die Ausrichtung von Elementen muss sich an der primären Ausrichtung des Daches bzw. Baukörpers orientieren. Himmelsrichtung optimierte Anlagen ohne Rücksicht auf die Gebäudeform sind nicht zulässig.*
- *Photovoltaikanlagen sind möglichst in der Trägerfläche angepasstem Farbton auszuwählen.*
- *Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen in Form von Solargründächern zulässig...“*

## ZU §5 VERKEHRSFLÄCHEN

### (1) FLIESSENDER VERKEHR

- a) Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die „Sailergasse“. Ein leistungsfähigkeitsnachweis wurde bereits vorgelegt und ist den Beilagen zu entnehmen.
- b) Es wurden Flächen für die Zufahrt der Feuerwehr festgelegt.

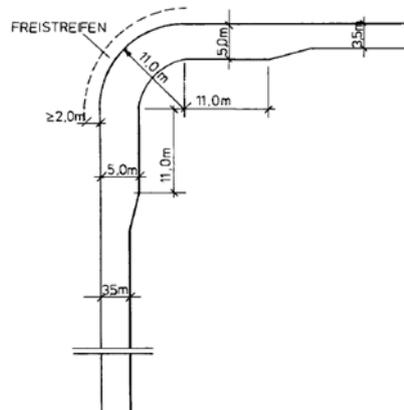


Abb. 6 Radius Feuerwehrezufahrt lt. TRVB 134

- c) Es wurden Anschlussstellen an den bahnbegleitenden Verkehrsweg festgelegt, um den Fuß- und Radverkehr weiter auszubauen. Dieser Bahnbegleitweg verläuft Richtung Norden und auch Süden zu Bahnhöfen der Stadtgemeinde Leibnitz.

### (8) RUHENDER VERKEHR

- a) Hierbei ist die Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde zu beachten. Die lt. Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde geforderte Zahl an Stellplätzen muss in einer Tiefgarage verortet werden. Oberirdische Stellplätze bilden die Ausnahme und sind nur für Besucher und im Bereich der Kleinhäuser (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zulässig.
- b) Bei Tiefgaragen ist ein Vegetationsaufbau von mind. 70 cm zu errichten, um eine fachgerechte und dauerhafte Begrünung sicher zu stellen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist ein Aufbau von mindestens 1,50 m vorzusehen. Hierbei ist die ÖNORM L1131 anzuwenden.

## ZU §6 BEBAUUNG

### (1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl意思 festgelegt und sollen die Zielvorstellung der Stadtentwicklung widerspiegeln. Diese wurden projektbezogen festgelegt bzw. wurden im Sinne der Stadtgemeinde in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat adaptiert. Es soll eine hauptsächlich durch das „Wohnen“ geprägte Siedlungsstruktur entstehen, die die Voraussetzungen für ein soziales Miteinander der Bewohner schafft.
- b) Im Osten wurden die Baugrenzl意思 derart situiert, dass eine lärmabschirmende Wirkung mit den Baukörpern erzielt werden kann. Des Weiteren können durch die „L-Stellung“ ruhige und öffentliche sowie private Freiflächen entstehen.
- c) Die Errichtung von Nebengebäuden (>16m<sup>2</sup>) im Planungsgebiete ist lediglich innerhalb der Baugrenzl意思 zulässig. Dies soll eine „Verhüttelung“ im Sinne einer inhomogenen Gestaltung des Planungsgebietes unterbinden und wertvolle Freiräume von einer unnötigen Bebauung schützen.

## (2) BEBAUUNGSWEISE

- a) Die Bebauungsweise wurde entsprechend der umgebenden Bebauung bzw. dem Gebietscharakter sowie der Zielvorstellung der Stadtentwicklung festgelegt.
- b) Ziel ist eine flächensparende Bebauung, die zu Gunsten einer großzügigen Freiflächengestaltung einer bis zu 4-geschossigen Bebauung im Osten zustimmt.

## (3) DACHFORMEN

- a) Ein angestrebtes Gestaltungsziel ist die Schaffung von Gestaltungsverwandtschaft zwischen Neubauten und Sanierungen und dem schützenswerten Bestand. Verwandtschaft bezieht sich auf die Aspekte Baumassen, Materialien, Öffnungen, Detailausbildungen und v.a. auf die Dachzonen (geneigte Dächer).
- b) Im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung wird jedoch das begrünte Flachdach, auf Grund des kleinklimatischen als auch des biodiversitätsfördernden Vorteils, als zulässig erachtet außerhalb der Ortsbilschutzzzone bzw. außerhalb eines streng ländlich geprägten Siedlungspunktes.

## (4) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) Die maximal zulässige Zahl der oberirdischen Geschosse und die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wurde aus dem Bestand in der Nachbarschaft und der Absprache mit dem Gestaltungsbeirat festgelegt.
- b) Laut dem Räumlichen Leitbild der Stadtgemeinde Leibnitz müssen sich Gebäudehöhen an der nicht fehlentwickelten umliegenden Bebauung orientieren. Neu zu entwickelnde Baulichkeiten dürfen nicht höher entwickelt werden als jene Baulichkeit, welche als höchste in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet wurde. Die maximal zulässige Geschoßanzahl wurde entsprechend dem Gebietscharakter und der Zielsetzungen der Stadtentwicklungen festgelegt. Eine 2-4-geschossige Bebauung erlaubt die Errichtung der gewünschten Typologien und entspricht der Zielsetzung der Stadtgemeinde ohne dabei einen zu starken Kontrast zu der anrainenden Bebauung zu schaffen.
- c) Eine 4-geschossige Bebauung erlaubt die von der Stadtgemeinde Leibnitz erforderliche Nachverdichtung für dieses Gebiet. Außerdem dienen die 4-geschossigen Bauwerke als Lärmschutz gegenüber der Bahntrasse. Die geplanten Reihenhäuser, als auch die bestehenden Nachbargebäude profitieren von geringeren Immissionswerten.
- d) Bei den Besprechungen im Gestaltungsbeirat wurde eine teilweise 4-geschossige Bauweise für die L-förmigen Baukörper im Osten für in Ordnung befunden.

## (5) FASSADENGESTALTUNG

- a) Die Wahl der Fassade ist mit der umgebenden Bebauung in Abstimmung zu bringen, in der überwiegend grüne, braune oder graue Farbtöne herrschen. Grelle Farben lassen das Gebäude zu sehr aus dem Straßenbild hervortreten ebenso wie die Verwendung von glänzenden Oberflächen für Dächer und Fassaden. Erdige gedämpfte Töne oder Grautöne hingegen harmonisieren mit dem Straßenbild. Weiß kann durchaus auch verwendet werden, jedoch sollte grundsätzlich kein zu starker Kontrast zur bebauten oder unbebauten Umgebung entstehen.

## ZU §7 FREIFLÄCHEN

- a) Im Sinne des Räumlichen Leitbildes und der Verordnung der Stadtgemeinde zum Grad der Bodenversiegelung und des Grünflächenfaktors wurden im Verordnungsplan Bepflanzungsgebote, Freiflächen, Spielplatz7Gemeinschaftsgärten und Eigengarten festgelegt. Damit soll ein Beitrag gegen die sommerliche Überhitzung, für die Biodiversität und die angestrebte hohe Lebensqualität geleistet werden.
- b) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit nachstehenden Angaben vorzulegen:  
Bereiche unterirdischer Einbauten, künftiger Baum- und anderer Vegetationsbestand, Versiegelung, Lage der Leitungen, Lage von Luftwärmepumpen etc.  
Gründächer- und Fassaden - Pflege und Kontrolle:  
Es ist eine dauerhafte Pflege und Kontrolle sicher zu stellen.  
Bei Sichtkontrollen ist nach dem Muster ÖNORM ein Formblatt auszufüllen und der Baupolizei nach Aufforderung vorzulegen.

### (1) FASSADENBEGRÜNUNGEN

- a) Hierbei ist die ÖNORM L1136 anzuwenden.
- b) Fassadenbegrünungen werden im Sinne des Kleinklimas begrüßt. Bei der Planung ist jedoch auf eine fachgerechte Umsetzung zu achten, die den Standards entspricht. Es ist daher die ÖNORM L1136 anzuwenden. Eine fachgerechte Anwuchs-Pflege ist sicher zu stellen. Dies kann hohe Folgekosten und Kosten für die laufende Pflege minimieren. Des Weiteren ist sicher zu stellen, dass eine regelmäßige Entwicklungs- und Erhaltungspflege den Zustand der Pflanzen und des Erscheinungsbildes prüft. Geeignete Rankpflanzen für Fassadenbegrünungen sind im räumlichen Leitbild der Stadtgemeinde Leibnitz zu finden.
- c) Sollten großflächige Fassadenbegrünungen ausgeführt werden sind die Brandschutzanforderungen zu prüfen und gegebenenfalls in einem Brandschutzkonzept zu berücksichtigen.

## ZU §8 NUTZUNG

Nachstehende Daten der Landesstatistik sollen für die Berechnung der zu erwartenden Zahl an Kindern herangezogen:

[Landesstatistik.steiermark.at](http://Landesstatistik.steiermark.at)



GEMEINDE:	Leibnitz
Gemeindenummer:	61053
Bezirk:	Leibnitz

	Familien und Haushalte				Veränd. 2001/2022
	2022	2021	2011	2001	
<b>Familien</b>					
Familien insgesamt (Anzahl)	3.680	3.652	3.287	2.953	24,6%
davon: Familien mit Kindern (in %)	53,9%	54,2%	60,1%	65,7%	
Ehepaare (in %)	63,2%	62,7%	63,7%	69,9%	
Lebensgemeinschaften (in %)	20,7%	21,1%	17,4%	12,0%	
Ein-Eltern-Familien (in %)	16,1%	16,2%	18,9%	18,1%	
Durchschnittliche Kinderzahl in Familien mit Kindern	1,51	1,51	1,52	1,53	-1,3%
<b>Privathaushalte</b>					
Privathaushalte insgesamt (Anzahl)	6.319	6.204	5.156	4.531	39,5%
davon: Einpersonenhaushalte (in %)	40,7%	40,2%	35,3%	33,7%	
Zweipersonenhaushalte (in %)	33,0%	33,1%	32,7%	29,7%	
Dreipersonenhaushalte (in %)	14,0%	13,8%	16,8%	19,0%	
Vierpersonenhaushalte (in %)	7,9%	8,5%	10,2%	12,6%	
Fünf- und Mehrpersonenhaushalte (in %)	4,3%	4,4%	5,0%	4,9%	
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	2,04	2,06	2,19	2,27	-10,1%

Abb. 7 Haushaltsgrößen in der Stadtgemeinde Leibnitz (Quelle: Landesstatistik Steiermark)

In der Regel ziehen Jungfamilien aus anderen Gemeinden des Bezirkes ein, sodass man mit Kinderzuwuchs gerechnet werden muss. Dadurch entsteht kurzfristig Bedarf an mindestens einer Kinderkrippe und/oder einer Kindergartengruppe.

Deshalb ist ab einer Anzahl von 15 Wohneinheiten die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung erforderlich. Diese Schwelle von 15 Wohneinheiten basiert auf einem Durchschnittswert (eine Kindergartengruppe=20 Kinder, eine Kinderkrippe=10 Kinder).

Um die Bauträger zu entlasten, wurde die Berechnung vereinfacht:

$$\mathbf{[(WE \times FK \times Ki) / 15] = \text{Anzahl der Kinderbetreuungsplätze}}$$

Als Gegenleistung der Stadt wird den Kindern aus dieser Siedlung ein Kinderbetreuungsplatz in der Stadtgemeinde Leibnitz gesichert.

Eine Präzisierung der Bedarfsberechnung ist nur auf Basis eines konkreten Einreichplanes mit Kenntnis der Wohnungsgrößen möglich.

Wenn der Kindergarten nicht selbst errichtet und betrieben werden soll, besteht die Möglichkeit, eine Vereinbarung mit der Gemeinde zu treffen.

## ZU §9 UMWELTSCHUTZ

### (1) LÄRMSCHUTZ

- a) Längs der Trasse der ÖBB befindet sich eine Lärmschutzwand, die jedoch nicht für höhere Bebauungen ausgelegt ist. Es bedarf daher erhöhter Schalldämmmaße der Außenbauteile (über 4m) und eine Situierung der Gebäude, die eine signifikante Lärmfreistellung von Freiflächen für den Aufenthalt im Freien sichert.
- b) Wohnungen müssen die ÖNORM S 5021 bzw. OIB einhalten und der Nachweis ist mit Ausnahme von Wohnnutzungen oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Bauverfahren vorzulegen.
- c) Schlafräume und Wohnräume dürfen nicht bahnseitig angeordnet werden.
- d) Das Schalldämmmaß der Außenbauteile ist im Bauverfahren gemäß ÖNORM B1815-2 nachzuweisen.
- e) Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsvorschlags (verfasst von Pichler Wohnraum GmbH, von September 2022, ohne GZ) wurde seitens Heigl Consulting ZT GmbH eine Lärmsimulation durchgeführt (IST-Situation und PROJEKT-Situation siehe Beilage 7), um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lärmsituation zu bewerten. Die Ergebnisse der IST und PROJEKT Simulationen zeigen, dass die geplante Bebauung zu einer spürbaren Verbesserung der Lärmsituation führt. Dies bedeutet, dass durch die geplanten baulichen Maßnahmen eine Reduzierung der Lärmbelastung in bestimmten Bereichen erreicht werden kann, was sich positiv auf die Umgebung auswirkt. Für Freiflächen (Spielplatz/Gemeinschaftsgarten, Eigengarten) können überwiegend die Planungsrichtwerte lt. ÖNORM S 5021 für das Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ WA, eingehalten werden.

### (2) KLEINKLIMA

- a) Die Einhaltung des Grünflächenfaktors ist im Bauverfahren gem. der Verordnung der Stadtgemeinde nachzuweisen.

*HINWEIS: Laut dem SKE der Stadtgemeinde besteht im Planungsgebiet die Möglichkeit der Anbindung an die Fernwärme. Im Sinne der Zielverfolgung des SKE soll, diese Anschlussmöglichkeit genutzt werden. Der Anschluss an die Fernwärme trägt maßgeblich zur Reduktion von Feinstaub- und Schadstoffemissionen bei, wodurch die Luftqualität verbessert und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.*

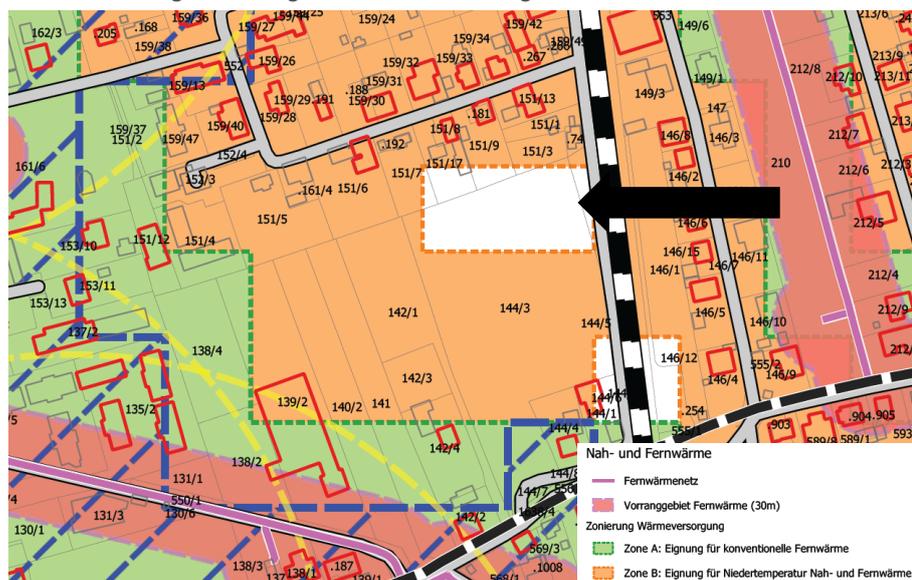


Abb. 8 Ausschnitt aus der Übersichtskarte Standorträume und Vorranggebiete für Fernwärme und energiesparende Mobilität (SKE VF.1.05)

### 3. BEILAGEN