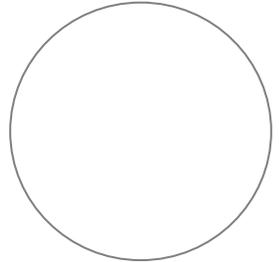
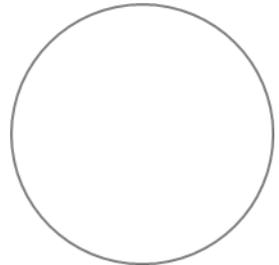




Für den Gemeinderat  
 der Bürgermeister  
 Mag. Michael Schumacher:  
 Leibnitz, am .....



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



Sachlich und fachlich geprüft

Graz, am .....

GZ: HC17\_3.28, 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 (VERORDNUNGSPLAN) .....	8
<b>2. ERLÄUTERUNGSBERICHT .....</b>	<b>9</b>
2.1 GRUNDLAGEN .....	9
2.2 VERORDNUNGEN DER STADTGEMEINDE .....	10
2.3 EXTERNE GRUNDLAGEN, FACHGUTACHTEN .....	12
2.4 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN .....	12
2.5 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG.....	13
<b>3. BEILAGEN .....</b>	<b>20</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 Orthofoto (Quelle: GIS Stmk., Stand: 15.01.2024) .....	12
Abb. 4 Schummerung (Quelle: GIS Stmk Stand: 15.01.2024).....	13
Abb. 5 Rasengittersteine im Vergleich zu asphaltiertem Weg (Quelle Stadtlabor) .....	14
Abb. 6 Haushaltgrößen in der Stadtgemeinde Leibnitz (Quelle: Landesstatistik Steiermark) .....	18

## 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:	Jo/KK/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 BEBAUUNGSPLAN

## 1.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM ..... MIT DER DER BAUUNGSPLAN B28 ERSTELLT WIRD – BBPL „DR. SAUERBRUCH-WEG – DR. BILLROTH-WEG / KOHLBACHER GMBH“:

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\_3.28, Stand: 24.03.2025 (Überarbeitung aufgrund von 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 Bebauungsplanes.

### §2 GELTUNGSBEREICH

- (1) Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Verordnungsplan des Bebauungsplanes ersichtlich gemacht.

### §3 KENNZAHLEN

- (1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)
  - a) Die Bebauungsdichte ist dem Verordnungsplan zu entnehmen.
  - b) Die Dichte wird bezogen auf das Baugebiet WA (43) berechnet. Überschreitungen der Bebauungsdichte durch nachträgliche Grundstücksteilungen sind zulässig.
- (2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)
  - a) Der Bebauungsgrad ist dem Verordnungsplan 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 Oberflächenwassern 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. Dieser 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 durch Straßenfluchtlinien festgelegt.
- b) Es ist eine Feuerzufahrt mit einem Mindestausmaß von 3,50 m herzustellen. Der Außenradius darf dabei an keiner Stelle 11,0 m unterschreiten.
- c) Es wurde eine öffentliche Durchwegung (Fußgänger) im Planungsgebiet festgelegt. Diese ist in ihrer Lage um +/- 2,0 m verschiebbar.

#### (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.
  - 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) Außerhalb der Baugrenzlinsen ist pro Gebäudekomplex (1-11) lediglich die Errichtung einer Gerätehütte mit einer maximalen Fläche von 16m<sup>2</sup> zulässig.

## (2) BEBAUUNGSWEISE

- a) Im Planungsgebiet ist eine gekuppelte (Bauplätze 1-7) und eine offene Bebauungsweise (übrige Bauplätze) zulässig.
- b) Nachträgliche Grundteilungen sind zulässig, sofern dadurch kein Widerspruch zu den Abstandsbestimmungen des Stmk. BauG. oder zu den Verordnungen der Stadtgemeinde entsteht.

## (3) DACHFORMEN

- a) Die Dächer (Haupt- und Nebengebäude) der Gebäude im Planungsgebiet sind gemäß Räumlichen Leitbild als Satteldach auszubilden. Eine asymmetrische Ausbildung ist zulässig.
- b) Lediglich längs der Gemeindegrenze – als Übergang zu den in Wagna befindlichen Gebäuden mit Pultdach – sind extensiv und/oder intensiv begrünte Flachdächer (oder Solargründächer) zulässig.

## (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 Lifтанlagen, 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 so zu wählen, 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 Färbungskonzept unter Angabe der zur Verwendung vorgesehenen Materialien und deren Oberflächenbehandlung vorzulegen.

# §7 FREIFLÄCHEN

## (1) ALLGEMEINE FREIFLÄCHEN, KINDERSPIELPLÄTZE

- a) Allgemeine Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen
- b) Eine Versiegelung der Allgemeinen Freiflächen ist unzulässig.  
Ausnahme: Geh und Radwege, gesetzlich notwendige Zufahrten wie z.B. Feuerwehrzufahrten, Terrassenbeläge im untergeordneten Ausmaß.
- c) Die Lage der Flächen für die Errichtung einer Allgemeinfläche ist im Ordnungsplan festgelegt und einzuhalten.

## (2) PRIVATE FREIFLÄCHEN

- a) Private Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen

## (3) GELÄNDEGESTALTUNG

- a) Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Jedoch ist eine Geländeänderung im Ausmaß von  $\pm 0,5\text{m}$  zulässig.
- b) Geländeanpassungen für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwasser, die verkehrstechnische Erschließung, im Bereich von Kinderspielplätzen oder im Bereich von Baumpflanzungen sind 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.

### §8 NUTZUNG

- (1) 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.
- (2) 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 gewährleisten:
- b) Wesentliche Teile der Freiflächen sind lärmfrei zu stellen.

#### (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**

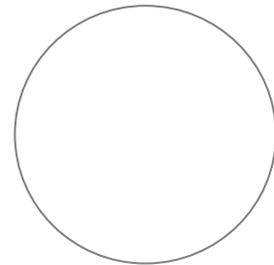
Nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat  
der Bürgermeister

**Mag. Michael Schumacher**

Leibnitz, am .....

GZ: HC17\_3.28, 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.

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.*

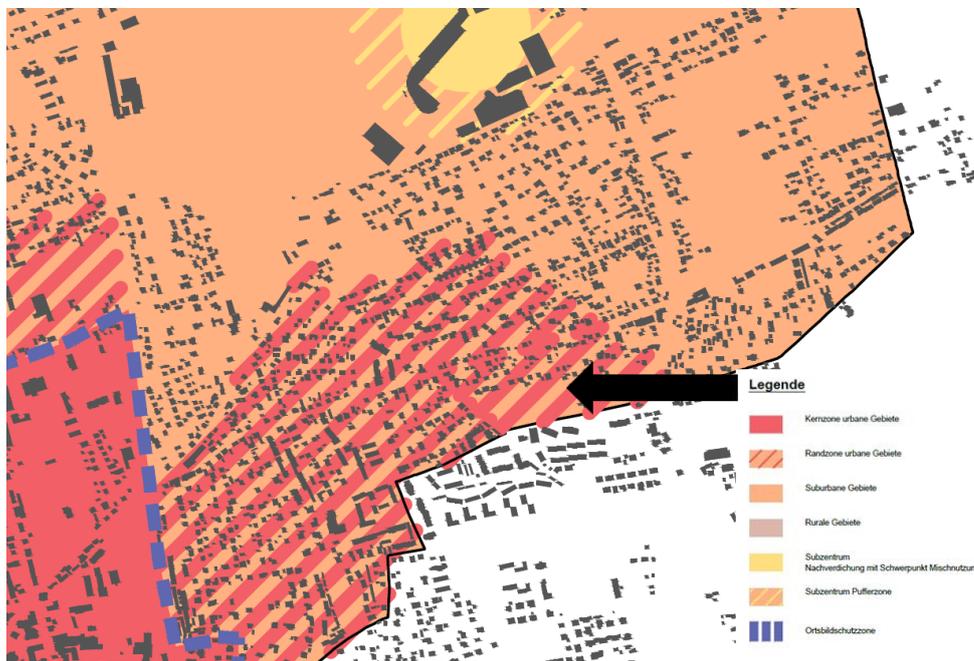


Abb. 1 Ausschnitt aus der Teilraumkarte (Räumliches Leitbild, Periode 1.0)

### (2) FLÄCHENWIDMUNGSPLAN PERIODE 1.0

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind gegenständliche Flächen als Aufschließungsgebiet der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ WA (43) mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen und einer Bebauungsfrist festgelegt.

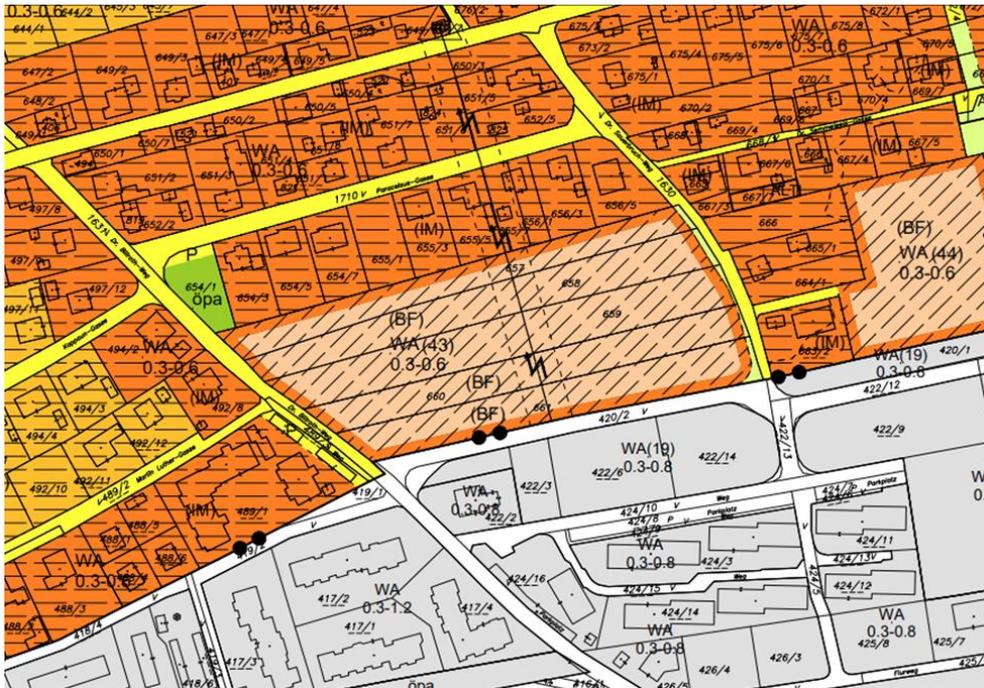


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan, Periode 1.0

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 Verkehrskonzept
- Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes bei Grundstücken mit Hanglage
- Nachweis der Hochwasserfreistellung in hochwassergefährdeten Gebieten

Spezielles Aufschließungserfordernis:

- Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität (Fuß- und Radweg – öffentliche Verkehrsmittel)

Zuständigkeit:

Für die äußere Erschließung und die Bebauungsplanung der Planungsgebiete ist die Stadtgemeinde Leibnitz zuständig.

Für die innere Erschließung und den Immissionsschutz der Planungsgebiete ist der Grundeigentümer zuständig.

**HINWEIS:** Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnt die von der Stadtgemeinde festgelegte Bauungsfrist von 5 Jahren.

- (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) Vermessungsplan:  
verfasst von Vermessung Sommer ZT-GmbH, vom 05.07.2021, GZ: 5660, übermittelt von der STG Leibnitz, per E-Mail, am 18.10.2023
- (2) Bebauungskonzept, Variante 6:  
verfasst von Kohlbacher GmbH, vom 20.02.2025, ohne GZ, übermittelt von Kohlbacher GmbH, per E-Mail, am 24.02.2025
- (3) Oberflächenentwässerungskonzept:  
verfasst von Kohlbacher GmbH, vom 21.06.2024, GZ: ohne GZ, übermittelt von Kohlbacher GmbH, per E-Mail, am 24.06.2024
- (4) Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 21.09.2023

➤ Die externen Unterlagen sind dem Anhang zu entnehmen.

## 2.4. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

### (1) LAGE IN DER GEMEINDE

Die GST-NR 657, 658, 659, 660 und 661, alle KG 66138 Leibnitz, liegen im Südosten der Stadt, zwischen dem Dr. Billroth-Weg im Westen, der Gemeindegrenze im Süden und dem Dr. Sauerbruch-Weg im Osten. Im Norden schließt eine Reihe Einfamilienhäuser an. Im Süden und Westen stehen Geschößwohnbauten.



Abb. 3 Orthofoto (Quelle: GIS Stmk., Stand: 15.01.2024)

## (2) TOPOGRAFISCHE SITUATION

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

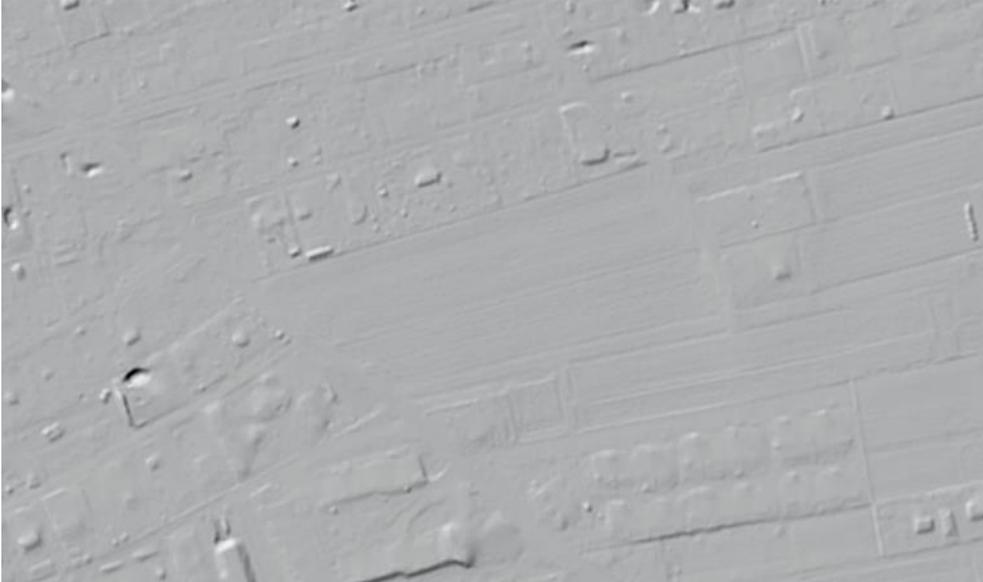


Abb. 4 Schummerung (Quelle: GIS Stmk Stand: 15.01.2024)

## (3) GEBIETSCHARAKTER

Der Gebietscharakter wird sowohl durch bis zu 4-geschossigen Wohnbauten als auch durch Einfamilienhäuser geprägt. Das Satteldach, teilweise auch asymmetrisch ausgeführt, prägt das Ortsbild. Lediglich südlich der Martha-Wölger-Gasse befinden sich Geschosswohnbauten mit flachgeneigtem Pultdach. Somit befindet sich das Planungsgebiet in der Übergangszone unterschiedlicher Architekturelemente.

## (4) INFRASTRUKTUR

- a) Die äußere Erschließung des Baugebietes ist vorhanden, sodass für die Stadt kein Handlungsbedarf besteht. Für die innere Erschließung sind die Grundeigentümer zuständig.

## 2.5. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

### (1) PLANUNGSZIEL

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

- Eines sparsamen Flächenverbrauches durch die Errichtung von Geschosswohnbauten
- Einer wirtschaftlichen Aufschließung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Unter sparsamer Verwendung von Energie und vermehrtem Einsatz von erneuerbaren Energieträgern
- Stärkung der Funktionsfähigkeit der Stadtgemeinde (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Präzisierung der Festlegungen und Ziele des Räumlichen Leitbildes und der Verordnungen der Stadtgemeinde.

Ein weiteres Ziel ist die Förderung der Innenentwicklung der Stadt mit hochwertigen Wohnungen. Dieses Ziel ist im Örtlichen Entwicklungskonzept, insbesondere im Räumlichen Leitbild festgeschrieben.

Mittels städtebaulicher Vereinbarungen muss gewährleistet werden, dass durch derartig umfangreiche Bauvorhaben, die soziale Infrastruktur, insbesondere die Zahl der Plätze in Kinderkrippen und Kindergärten zeitgerecht und finanziell gesichert, vorhanden ist.

## ZU §2 GELTUNGSBEREICH

- (2) Der Geltungsbereich umfasst das Anschließungsgebiet 43 lt. Flächenwidmungsplan, Periode 1.0.

## ZU §3 KENNZAHLEN

### (1) BEBAUUNGSDICHTE (BBD)

- a) Es erfolgen keine vom Flächenwidmungsplan abweichende Festlegungen der Bebauungsdichte.
- b) Die Bebauungsdichte (BBD) entspricht dem Gebietscharakter. Durch nachträgliche Teilung der Baufelder könnte es zu Dichteüberschreitung kommen. Diese sind im Verordnungsplan durch mögliche Teilung der Baufelder definiert und daher genehmigungsfähig.

### (2) BEBAUUNGSGRAD (BBG)

- a) Der festgelegte maximal zulässige Bebauungsgrad wurde aus dem Gebietscharakter abgeleitet.

### (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...“

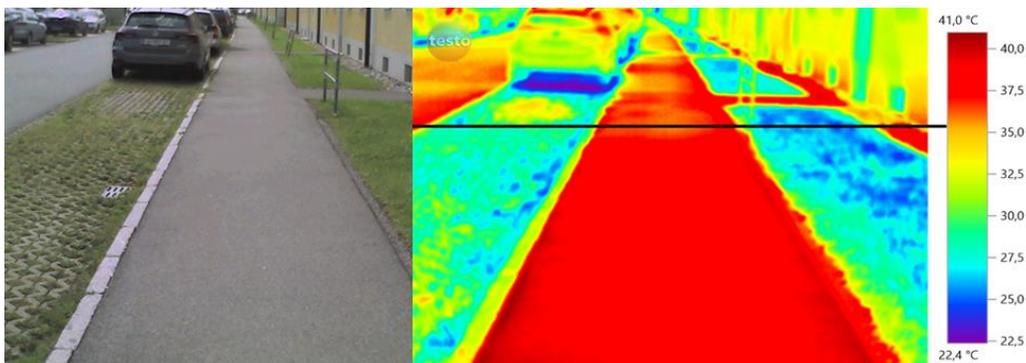


Abb. 5 Rasengittersteine im Vergleich zu asphaltiertem Weg (Quelle Stadtlabor)

#### (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.

#### (2) ABWASSERVERSORGUNG

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

#### (3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Leibnitz hat im Talboden hauptsächlich Schotterflächen, die sich sehr gut für eine Versickerung eignen, jedoch muss auf das Ziel des Schutzes des Grundwassers lt. Grundwasserschutzprogramm Graz bis Bad Radkersburg, LGBl. 39/2015 i.d.F. LGBl. 23/2018, Bedacht genommen werden.

- 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
- Als Grundlage zur Bemessung ist ein 20-Jähriges Regenereignis heranzuziehen.
- Dachwässer sind punktuell über Sickerschächte oder Sickerkörper in den sickerfähigen 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.

*HINWEIS: Grundlage des Bebauungsplanes bildet das „Konzept zur Oberflächen-Entwässerung (OFEK)“ -Kohlbacher GmbH. (siehe Beilagen)*

#### (4) 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) FLIESENDER VERKEHR

- a) Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Osten über den „Dr. Sauerbruch-Weg“ und im Westen über den „Dr. Billroth-Weg“.
- b) Es wurden Flächen für die Zufahrt der Feuerwehr festgelegt.
- c) Die fußläufige Durchwegung im Planungsgebiet, ist in ihrer Lage um +/- 2,0m adaptierbar.
- d) Des Weiteren wurde entlang des Dr. Billroth-Wegs ein Gehweg festgelegt, der parallel von KFZ-Stellplätzen begleitet wird. Bei der gesamten Fläche handelt es sich um eine Abtretungsfläche.

#### (2) RUHENDER VERKEHR

- a) Hierbei ist die Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde zu beachten.

### ZU §6 BEBAUUNG

#### (1) BEBAUBARE FLÄCHEN

- a) Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzenlinien festgelegt. Diese wurden projektbezogen festgelegt bzw. im Sinne der Stadtgemeinde adaptiert. Die Baugrenzenlinien ermöglichen den Architekten einen Gestaltungsspielraum, ohne jedoch die angestrebten Allgemeinflächen oder Freiflächen beschränken zu können.
- b) Außerhalb der Baugrenzenlinien sind ausschließlich Gerätehütten mit einer maximalen Fläche von 16m<sup>2</sup> zulässig. Diese Regelung dient dazu, eine geordnete Bebauung zu sichern, größere Nebengebäude zu vermeiden und einer „Verhüttelung“ sowie einer inhomogenen Gestaltung des Gebietes entgegenzuwirken. Zudem sollen wertvolle Freiflächen erhalten bleiben.

#### (2) BEBAUUNGSWEISE

- a) Die Bauweise wurde entsprechend der umgebenden Bebauung bzw. dem Gebietscharakter festgelegt. Ziel ist es einen harmonischen Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung (Einfamilienhäuser) im Norden und der großvolumigen Bebauung (Geschosswohnbau) im Süden und Westen zu schaffen.

### (3) DACHFORMEN

- a) Die zulässigen Dachformen sind aus der Bestandsaufnahme und dem Räumlichen Leitbild sowie der Stellungnahme des Gestaltungsbeirates abgeleitet.

### (4) MAXIMALWERTE ZUR GESAMTHÖHE DER GEBÄUDE

- a) In der Umgebung sind Wohnhäuser mit 1 bis 4 oberirdischen Geschoßen ortsüblich. Im Süden und Westen befinden sich bereits Geschosswohnbauten und im Norden und Osten Einfamilienhäuser.
- b) Die maximal zulässige Zahl der oberirdischen Geschosse und die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude wurde aus dem Bestand in der Nachbarschaft abgeleitet.

### (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, allgemeine Freiflächen und Freiflächen festgelegt. Damit soll ein Beitrag gegen die sommerliche Überhitzung, für die Biodiversität und die angestrebte hohe Lebensqualität geleistet werden. Mit dem Bepflanzungsgebot wird ein Beitrag zur Klimawandelanpassung und zum Biotopverbund geleistet.
- 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.

## ZU §8 NUTZUNG

Seitens der Konsenswerber wurde eine geplante Zahl an 81 Wohneinheiten bekannt gegeben.

Die Stadt hat lt. Landesstatistik nachfolgende Haushaltsgrößen:

[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. 6 Haushaltsgrößen in der Stadtgemeinde Leibnitz (Quelle: Landesstatistik Steiermark)

zu erwartende Zahl an Kindern auf Basis der Privathaushalte und Familiengrößen:		WE	Kinder		
beantragte Zahl an WE		81			
davon lt. Statistik Familien mit Kindern:		44			
zu erwartende Zahl an Kindern lt. Statistik:			66		
Einpersonenhaushalte	40,70%	33	0		
Zweipersonenhaushalte	33,00%	27	4	da 16,1% Einelternfamilien!	
Dreipersonenhaushalte	14,00%	11	9		
Vierpersonenhaushalte	7,90%	6	12		
Fünf- und Mehrpersonenhaushalte	4,30%	3	9		

In der Regel ziehen Jungfamilien aus anderen Gemeinden des Bezirkes ein, sodass man mit Kinderzuwuchs gerechnet werden muss. Dadurch entsteht kurzfristig Bedarf an mindestens eine 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:

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

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

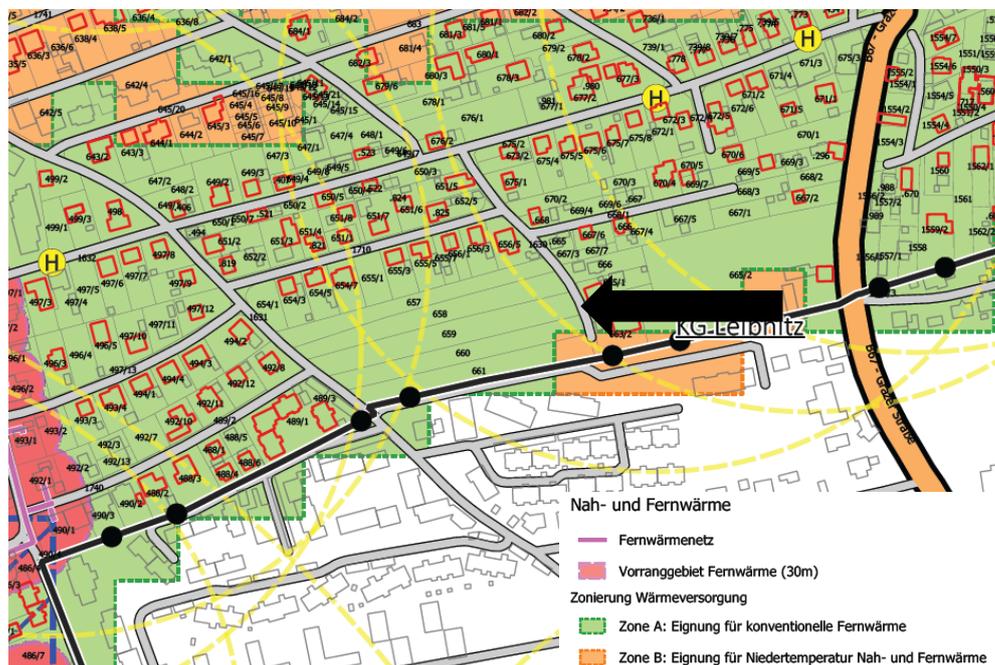
### (1) LÄRMSCHUTZ

- a) Die Immissionsgrenzwerte lt. ÖNORM S 5021 bzw. OIB sind einzuhalten und der Nachweis ist im Bauverfahren vorzulegen.

### (2) KLEINKLIMA

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

*HINWEIS: Laut dem SKE der Stadtgemeinde besteht im westlichen Nahebereich 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.*



### 3. BEILAGEN