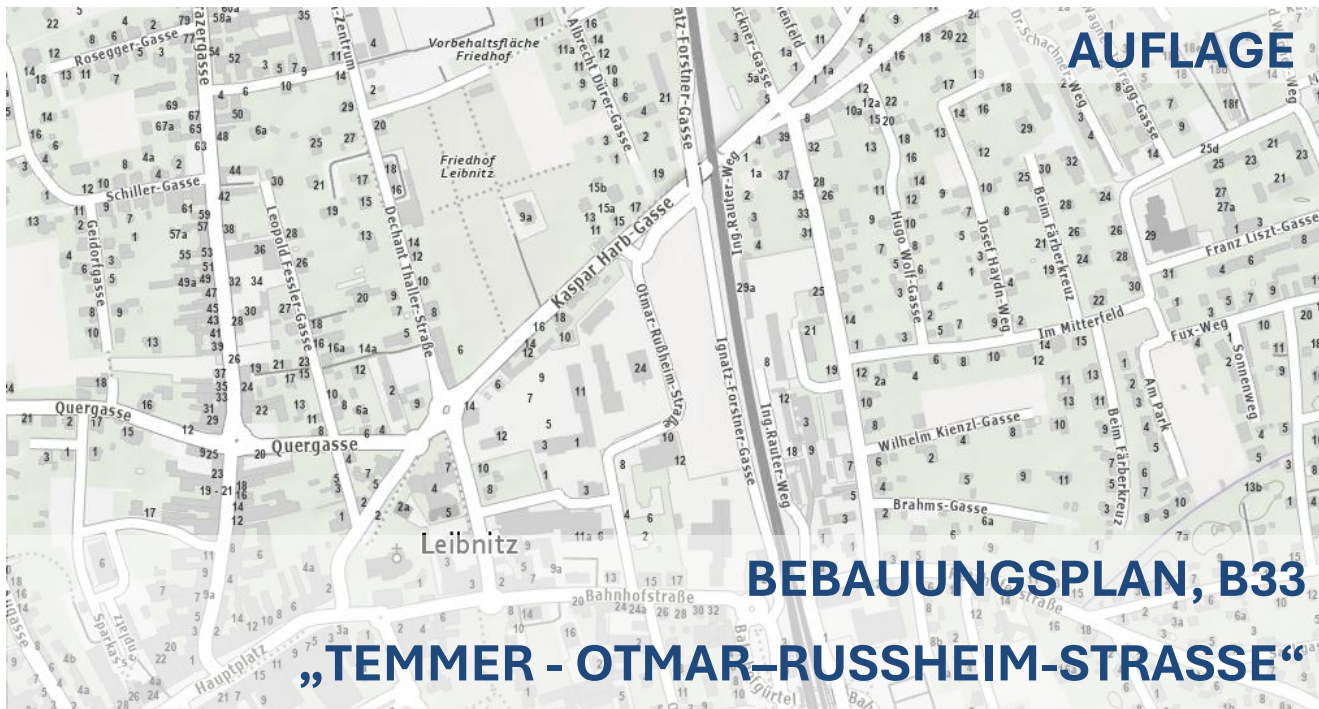


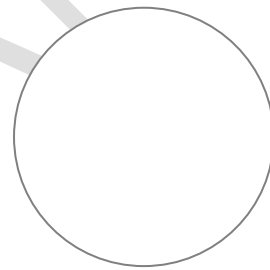


Für den Gemeinderat

der Bürgermeister

Mag. Daniel Kos, MBA:

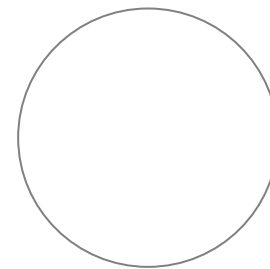
Leibnitz, am



Vom Amt der Stmk. Landesregierung genehmigt

Graz, am

Zl:



Der Planverfasser:

Graz, am

GZ: HC17_3.32, 22.05.2026



HEIGL CONSULTING ZT GMBH
Kompetenzzentrum für
Raumplanung Architektur Umwelt Management

INHALT

1.	GRUNDLAGEN.....	4
2.	WORTLAUT	5
2.1.	VERORDNUNG	5
§1	ALLGEMEINES.....	5
§2	GELTUNGSBEREICH.....	5
§3	INFRASTRUKTUR.....	5
§4	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR.....	5
§5	BEBAUUNGSVORGABEN	6
§6	GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:	7
§7	NUTZUNGEN.....	7
§8	RECHTSKRAFT	8
2.2.	PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN).....	9
3.	ERLÄUTERUNGSBERICHT	10
3.1.	ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG	10
ZU §1	ALLGEMEINES	10
ZU §2	GELTUNGSBEREICH	10
ZU §3	INFRASTRUKTUR	11
ZU §4	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	11
ZU §5	BEBAUUNGSVORGABEN.....	12
ZU §6	GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:.....	14
ZU §7	NUTZUNGEN	15
ZU §8	RECHTSKRAFT.....	17
3.2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	18
3.2.1.	LAGE UND ERREICHBARKEIT.....	18
3.2.2.	GEBIETSCHARAKTER	18
3.2.3.	IMMISSIONSBELASTUNG	19
3.2.4.	REGIONALPLANUNG	20
3.2.5.	RÄUMLICHES LEITBILD	20
3.2.6.	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	24
3.2.7.	VERORDNUNGEN DER STADT	25
4.	BEILAGEN	27
5.	VERFAHREN (IM ZUGE DER ENDAUSFERTIGUNG).....	28

TERMINDATEN:

Verfügung des BGM:	XX.XX.XXX
Anhörungszeitraum:	XX.XX.XXX
vom Gemeinderat beschlossen am (Endbeschluss)	

AUSFÜHRUNG:

Technische Bearbeitung:	Tö/Iv/Ho
Verfahrensabwicklung, Behördenmanagement:	Iv/Wa

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. GRUNDLAGEN

Allgemeine Grundlagen:

- Stmk. Raumordnungsgesetz
Stammfassung: LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. 20/2026
- Bebauungsdichteverordnung LGBL. Nr. 51/2023
- Stmk. Baugesetz
Stammfassung: LGBL. Nr. 59/1995 i.d.F. 20/2026
- Einkaufszentren-Verordnung
Stammfassung: LGBL. Nr. 58/2011 i.d.F. 102/2018

Verordnungen der Stadtgemeinde:

- Das Örtliche Entwicklungskonzept samt Entwicklungsplan und räumlichem Leitbild Periode 1.0
- Flächenwidmungsplan samt Bebauungsplanzonierungsplan Periode 1.0
- Sachbereichskonzept Energie (SKE), VF 1.05
- Ortsbildkonzept, Stammfassung: OBK Leibnitz – Revision 2016 0316
- Stellplatzverordnung
- Verordnung Grünflächenfaktor und Grad der Bodenversiegelung

Projektspezifische Grundlagen:

- Bebauungsvorschlag, verfasst von Partl Bau GmbH, von 21.02.2024
- DKM, Abfrage mit medix5 vom 25.02.2025

2. WORTLAUT

2.1. VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE LEIBNITZ VOM (Endbeschluss) MIT DER DER BEBAUUNGSPLAN B33 ERSTELLT WIRD – BBPL „TEMMER - OTMAR-RUSSHEIM- STRASSE“:

Aufgrund des §40 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 – StROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 i.d.F. LGBL. Nr. 20/2026, wird verordnet:

§1 ALLGEMEINES

Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:500, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: HC17_3.32, Stand: 22.05.2026 einschließlich Legende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht ein Teil der Verordnung ist, angeschlossen.

§2 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Verordnungsplan des Bebauungsplanes, VF 1.36 festgelegt.

§3 INFRASTRUKTUR

(1) VER- UND ENTSORGUNGEN

- a. Die Energieversorgung hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU (Energie Steiermark) zu erfolgen. Dieser ist – zum Schutze des Ortsbildes – erdverkabelt herzustellen.
- b. Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Leibnitzerfeld Wasserversorgungs GmbH zu erfolgen.
- c. Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserverbandes Leibnitz/Wagna/Kaindorf zu erfolgen.

(2) ENERGIEERZEUGUNGSANLAGEN

Es ist ausschließlich die Errichtung von dachintegrierten und dachparallelen Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen unter Beachtung der Vorgaben des Ortsbildkonzeptes zulässig.

(3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Oberflächenwässer dürfen nicht in das Kanalsystem abgeleitet werden.

§4 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

- (1) Die Lage und Grenzen der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist im Verordnungsplan festgelegt.
- (2) Im Bauverfahren ist ein projektbezogener Leistungsnachweis für die Otmar-Rußheim - Straße und die Einbindung in die Wasserwerkstraße zu erbringen
- (3) Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf dem eigenen Grund an den dafür festgelegten Bereichen unterzubringen.
 - a. Pro Errichtung von 5 oberirdischen Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
 - b. Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist auf Grundlage der geltenden Stellplatzverordnung festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen. Ab 10 Stellplätzen sind diese in einer Tief- oder Hochgarage zu lokalisieren.
 - c. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig

- d. Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens **1,50 m** Höhe nachzuweisen.
- e. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

§5 BEBAUUNGSVORGABEN

(1) BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN

- a. Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,8 bis 1,5.
- b. Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit maximal 0,5 festgelegt.
- c. Der maximal zulässige Bebauungsgrad ist mit 0,75 festgelegt.

(2) BEBAUUNGSWEISE

- a. Die zulässige Bauweise ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b. Nachträgliche Grundteilungen sind zulässig, sofern dadurch kein Widerspruch zu den Abstandsbestimmungen des Stmk. BauG. oder zu den Ordnungen der Stadtgemeinde entsteht.

(3) BAUGRENZLINIEN/ ABSTÄNDE

- a. Die im Planungsgebiet vorgesehenen oberirdischen bebaubaren Flächen (Errichtung von baulichen Anlagen) sind im Ordnungsplan durch Baugrenzlinien und Baufluchtlinien begrenzt. Außerhalb der Baugrenzlinie ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme einer eingehausten Tiefgarageneinfahrt, der Überdachung des Müllplatzes und der Fahrradabstellplätze.
- b. Schutzdächer dürfen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Technische Richtlinie für den vorbeugenden Brandschutz, TRVB 134, im Sinne des § 12 Abs. 2 Stmk. BauG, LGBL. 1995/59 i.d.F. LGBL. 2008/27, auch über die Baugrenzlinien hinausragen, sofern sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

(4) GESCHOSSE, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN DER GEBÄUDE

- a. Die maximal zulässige Zahl der oberirdischen Geschoße ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden lt. § 4 Z. 33 Stmk. BauG¹ ist im Ordnungsplan festgelegt. (Bezugspunkt: natürliches Gelände lt. §2 (4) a Stmk. BauG.
- c. Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes (zum Beispiel Liftanlagen, Rauchfang, udg.) sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.

(5) DÄCHER

- a. Die zulässige Dachform ist im Ordnungsplan festgelegt.
- b. Im Innenhof (Abgrenzung siehe Ordnungsplan) ist ein intensiv begrüntes Flachdach (oder Solargründächer) zulässig, sofern das Flachdach zumindest die Doppelfunktion als Aufenthaltsfläche im Freien und begrüntes (gärtnerisch genutztes) Dach erfüllt.

¹ gem. §4 Z 33 Stmk. BauG 1995, LGBL. 59/1995 i.d.F. LGBL. 73/2023

§6 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:

(1) EINFRIEDUNGEN & LEBENDE ZÄUNE

- a. Das Errichten von Einfriedungen ist ausschließlich in sichtdurchlässiger Ausführung zulässig.
- b. Die maximal zulässige Höhe von Zäunen wird mit 1,50 m festgelegt.

(2) BEPFLANZUNGSGEBOT & FREIFLÄCHEN

- a. Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Eine Versiegelung der Freiflächen ist nicht zulässig.
Ausnahme: Geh und Radwege, gesetzlich notwendige Zufahrten, wie z.B. Feuerwehruzufahrten, Terrassenbeläge.
- c. Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen ($\pm 1\text{m}$) sind zulässig.

(3) GELÄNDE

- a. Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Eine Geländeänderung im Ausmaß von $\pm 1,0\text{m}$ ist zulässig.
- b. Geländeanpassungen für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässern, die verkehrstechnische Erschließung, im Bereich von Kinderspielflächen oder im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch zulässig.

§7 NUTZUNGEN

(1) EINKAUFSZENTREN

Die Implementierung von Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 3.000 m² gem. Einkaufszentrenverordnung LGBL 102/2018, in Verbindung mit der Flächenbeschränkung im Örtlichen Entwicklungskonzept insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung ist zulässig, es müssen jedoch die im Bebauungsplan festgelegten Geschosßzahlen errichtet, genutzt und im Leistungsfähigkeitsnachweis des Verkehrs nachweislich berücksichtigt werden.

(2) SOZIALE INFRASTRUKTUR

- a. Im Planungsgebiet ist zur Sicherstellung einer ausreichenden sozialen Infrastruktur die Errichtung einer geeigneten Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch den Bauwerber vorzusehen.
- b. Art, Umfang, Standort und Umsetzung muss mit der Stadtgemeinde Leibnitz abgestimmt werden.
- c. Alternativ kann vor Erteilung der Baubewilligung eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Beteiligung an den infrastrukturellen Folgekosten für Kinderbetreuungseinrichtungen mit der Stadtgemeinde Leibnitz abgeschlossen werden.
- d. Maßgeblich ist die Gesamtanzahl der innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Wohneinheiten, unabhängig von einer abschnittswisen Umsetzung oder Einreichung.

(3) LÄRMSCHUTZ

Im Bauverfahren sind Nutzungsabhängig die zur Einhaltung der Planungsrichtwerte erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.

§8 RECHTSKRAFT

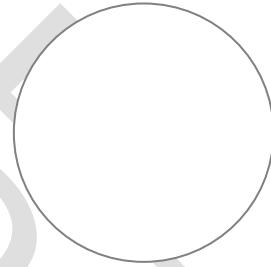
Nach Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat beginnt seine Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat
der Bürgermeister

Mag. Daniel Kos, MBA:

Leibnitz, am

GZ: HC17_3.32, 22.05.2026



ENTWURF

2.2. PLANLICHE DARSTELLUNG (VERORDNUNGSPLAN)

ENTWURF

3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

3.1. ERLÄUTERUNGEN ZUR VERORDNUNG

Bei der Stadtgemeinde wurde die Verordnung eines projektbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Damit soll eines der wenigen unbebauten und zentral gelegenen innerstädtischen Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden.

Ziel der Stadtgemeinde ist – im Sinne des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Periode 1.0, - mit diesem Bebauungsplan die Belegung der Innenstadt zu forcieren.

ZU §1 ALLGEMEINES

- (1) Die Verordnung besteht aus dem Wortlaut und der planlichen Darstellung im Maßstab M 1:500, verfasst von Heigl Consulting ZT GmbH, GZ: HC17_3.32, Stand: 22.05.2026 einschließlich Legehende. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht, der nicht ein Teil der Verordnung ist, angeschlossen.
- (2) Das Örtliche Entwicklungskonzept, Periode 1.0, das räumliche Leitbild und die Verordnungen der Stadtgemeinde Leibnitz, insbesondere die Stellplatzverordnung, die Verordnung zum Grad der Bodenversiegelung, der Grünen Infrastruktur und der sozialen Infrastruktur sind Grundlage des Bebauungsplanes.

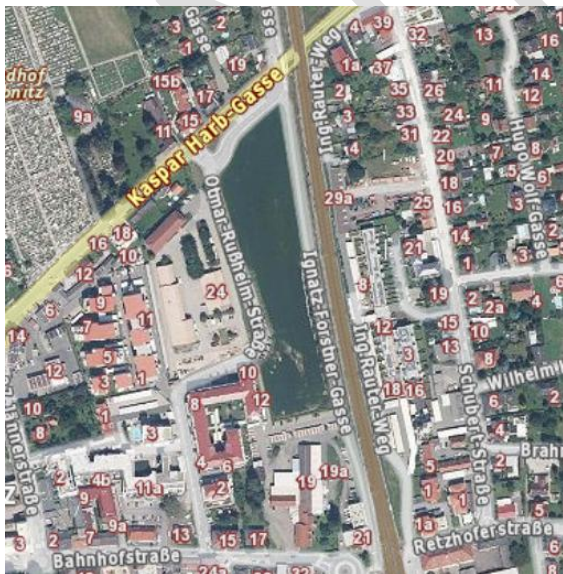
Planungsabsicht:

Mit dem Bebauungsplan werden die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, die Gestaltung und Nutzung des GST-NR 540/1, KG 66138 Leibnitz, geregelt.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Umsetzung der vom Gemeinderat im Sinne des abgeschlossenen SMART CITY - Prozesses erarbeiteten Erkenntnisse im Planungsgebiet der Otmar-Rußheim-Straße.

Zu §2 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze des Geltungsbereiches ist im Verordnungsplan des Bebauungsplanes; VF 1.36, festgelegt und umfasst das unbebaute GST-NR 540/1, KG 66138 Leibnitz, mit einer Fläche von 13.927m².



Erläuterung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B33 ist klar begrenzt:

- im Norden: Kaspar Harb-Gasse
- im Osten: Bahnbegleitweg
- im Süden: bestehende Bebauung
- im Westen: Otmar-Rußheim-Straße

ZU §3 INFRASTRUKTUR

ZU (1) VER- UND ENTSORGUNGEN

- a. Die Energieversorgung hat durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen EVU (Energie Steiermark) zu erfolgen. Dieser ist – zum Schutze des Ortsbildes – erdverkabelt herzustellen.*
- b. Die Wasserversorgung hat durch Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Leibnitzerfeld Wasserversorgungs GmbH zu erfolgen.*
- c. Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserverbandes Leibnitz/Wagna/Kaindorf zu erfolgen.*

ZU (2) ENERGIEERZEUGUNGSANLAGEN

Es ist ausschließlich die Errichtung von dachintegrierten und dachparallelen Energieerzeugungsanlagen wie z.B. Solar-, Photovoltaikanlagen unter Beachtung der Vorgaben des Ortsbildkonzeptes zulässig.

ZU (3) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Oberflächenwässer dürfen nicht in das Kanalsystem abgeleitet werden

Erläuterung:

Mit diesen Festlegungen werden die Aufschließungserfordernisse des Flächenwidmungsplanes, Periode 1.0 in den Bebauungsplan übernommen.

Oberflächenwässer dürfen nicht in das Kanalnetz des Abwasserverbandes eingeleitet werden, Ein projektbezogenes hydrologisches Gutachten muss im Bauverfahren den Nachweis erbringen, dass benachbarte Grundstücke, sowie Wasserrechte durch die geplante Verbringung der Oberflächenwässer nicht beeinträchtigt werden. Es darf zu keiner „Verdrängung“ von Grundwasser und Oberflächenwasser auf die benachbarte Trasse der Bahn und andere anrainende Grundstücke kommen. Damit kommt der Begrünung der Freiflächen und Dachterrassen eine erhöhte Bedeutung als Beitrag zur Retention von Oberflächenwässern zu.

ZU §4 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

- (1) Die Lage und Grenzen der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist im Ordnungsplan festgelegt.*
- (2) Im Bauverfahren ist ein projektbezogener Leistungsnachweis für die Otmar-Rußheim - Straße und die Einbindung in die Wasserwerkstraße zu erbringen.*
- (3) Flächen für den Ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf dem eigenen Grund an den dafür festgelegten Bereichen unterzubringen.*
- (4) Pro Errichtung von 5 oberirdischen Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum – aus Beschattungsgründen – zu pflanzen.*

- (5) Die Anzahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze ist auf Grundlage der geltenden Stellplatzverordnung festzulegen und im Bauverfahren nachzuweisen. Ab 10 Stellplätzen sind diese in einer Tief- oder Hochgarage zu lokalisieren.
- (6) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Bei der Errichtung von nicht überbauten Tiefgaragen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände herzustellen. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe nachzuweisen.
- (8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Grundlage dieser Festlegungen sind

- (1) Die Bestandsaufnahme
- (2) Die Planung des Kreisverkehrs, verfasst von Ingenieurbüro PILZ Verkehrs-Planungs GmbH & Partner Co KG, GZ: P-PK-PAR-2025-01-A, Entwurf 2025
- (3) Der Kreisverkehr ist zwingend erforderlich, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit auch nach Konsumation des Bebauungsplanes B33 zu gewährleisten.
- (4) Das räumliche Leitbild, das ab der Errichtung von 10 Stellplätzen, die Errichtung einer Tiefgarage vorschreibt
- (5) Das räumliche Leitbild, das verhindert, dass öffentliche Straßen durch ruhenden Verkehr in ihrer Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit eingeschränkt werden.
- (6) Die Erkenntnisse des Smart City Projektes, wonach gegen die sommerliche Überhitzung der Innenstadt der Grünflächenanteil zu erhöhen ist. Damit wird die energiesparende Wirkung der Kühlung durch Pflanzen gezielt genutzt.

ZU §5 BEBAUUNGSVORGABEN

ZU (1) BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN

- a. Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,8 bis 1,5.
- b. Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung ist mit maximal 0,5 festgelegt.
- c. Der maximal zulässige Bebauungsgrad ist mit 0,75 festgelegt.

Erläuterung:

Die bauliche Ausnutzbarkeit des GST-NR 540/1, KG 66138 Leibnitz, wird aus den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, Periode 1.0, aus dem räumlichen Leitbild, dem Flächenwidmungsplan, Periode 1.0 und der Verordnung der Stadtgemeinde zum Grünflächenfaktor und Grad der Bodenversiegelung entnommen.

Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten maximal zulässigen Bebauungsdichte (BBD) stünde im Widerspruch zum Gebietscharakter und zur Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen. Der Gemeinderat hat anlässlich der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes im Jahre 2018 bewusst im Kerngebiet die maximal zulässigen Bebauungsdichten zugunsten des Schutzes des Gebietscharakters und Verbesserung des Grünflächenanteiles reduziert. Eine nunmehrige Anhebung der Bebauungsdichte (BBD) wäre ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Gemeinderates.

ZU (2) BEBAUUNGSWEISE

- a. *Die zulässige Bebauungsweise ist im Verordnungsplan festgelegt.*
- b. *Nachträgliche Grundteilungen sind zulässig, sofern dadurch kein Widerspruch zu den Abstandsbestimmungen des Stmk. BauG. oder zu den Verordnungen der Stadtgemeinde entsteht.*

Erläuterung:

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Projekt sieht drei Planungsabschnitte vor. Damit ist eine spätere Realteilung nicht ausgeschlossen und soll durch den Bebauungsplan nicht verhindert werden.

ZU (3) BAUGRENZLINIEN/ ABSTÄNDE

- a. *Die im Planungsgebiet vorgesehenen oberirdischen bebaubaren Flächen (Errichtung von baulichen Anlagen) sind im Verordnungsplan durch Baugrenzlinien und Baufluchtlinien begrenzt. Außerhalb der Baugrenzlinie ist das Errichten von oberirdischen baulichen Anlagen ausgeschlossen, mit Ausnahme einer eingehausten Tiefgarageneinfahrt, der Überdachung des Müllplatzes und der Fahrradabstellplätze.*
- b. *Schutzdächer dürfen unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Technische Richtlinie für den vorbeugenden Brandschutz, TRVB 134, im Sinne des § 12 Abs. 2 Stmk. BauG, LGBl. 1995/59 i.d.F. LGBl. 2008/27, auch über die Baugrenzlinien hinausragen, sofern sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.*

Erläuterung:

Mit den festgelegten Baugrenzlinien und Baufluchtlinien erfolgt ein aktiver Lärmschutz gegenüber dem Bahnlärm, da das Gebäude eine abschirmende Wirkung haben wird. Richtung Otmar-Rußheim -Straße erfolgt eine Gliederung der Gebäudeteile, um die Kleinteiligkeit der bestehenden innerstädtischen Bebauung formal vorzugeben und das Straßenbild aufzulockern.

ZU (4) GESCHOSSE, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN DER GEBÄUDE

- a. *Die maximal zulässige Zahl der oberirdischen Geschoße ist im Verordnungsplan festgelegt.*
- b. *Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden lt. § 4 Z. 33 Stmk. BauG² ist im Verordnungsplan festgelegt. (Bezugspunkt: natürliches Gelände lt. §2 (4) a Stmk. BauG.*
- c. *Für Bauteile untergeordneten Ausmaßes (zum Beispiel Liftanlagen, Rauchfang, udg.) sind Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe des Gebäudes zulässig.*

Erläuterung:

Die festgelegten maximal zulässigen Geschoßzahlen, Gebäudehöhen und Gesamthöhen der Gebäude ergeben sich aus den Festlegungen des Ortsbildkonzeptes.

Die Staffelung der Geschossszahlen Gebäudehöhen und Gesamthöhen der Gebäude sollen das Gebäude im Sinne des im Ortsbildkonzept angestrebten Straßen- und Ortsbildes gliedern. Die Festlegungen folgen den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates.

² gem. §4 Z 33 Stmk. BauG 1995, LGBl. 59/1995 i.d.F. LGBl. 73/2023

ZU (5) DÄCHER

- a. *Die zulässige Dachform ist im Ordnungsplan festgelegt.*
- b. *Im Innenhof (Abgrenzung siehe Ordnungsplan)) ist ein intensiv begrüntes Flachdach (oder Solargründächer) zulässig, sofern das Flachdach zumindest die Doppelfunktion als Aufenthaltsfläche im Freien und begrüntes (gärtnerisch genutztes) Dach erfüllt.*

Erläuterung:

Die Dachform ist eine Übernahme aus dem räumlichen Leitbild und dem Ortsbildkonzept.

Innenhöfe haben lt. räumlichen Leitbild für die Lebensqualität der Bewohner und Berufstätigen sowohl für die Aufenthaltsqualität als auch für das Mikroklima eine große Bedeutung. Kleine Innenhöfe können – analog südlich des Hauptplatzes - mittels begrüntem und für den Aufenthalt im Freien gestalteten Flachdach über dem Null-Niveau errichtet werden. Dies ermöglicht bodensparende Bebauungsweisen ohne wesentlichen Qualitätsverlust für die Freiraumgestaltung.

ZU §6 GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN:

ZU (1) EINFRIEDUNGEN & LEBENDE ZÄUNE

- a. *Das Errichten von Einfriedungen ist ausschließlich in sichtdurchlässiger Ausführung zulässig.*
- b. *Die maximal zulässige Höhe von Zäunen wird mit 1,50 m festgelegt.*

ZU (2) BEPFLANZUNGSGEBOT & FREIFLÄCHEN

- a. *Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen.*
- b. *Eine Versiegelung der Freiflächen ist nicht zulässig.*
- c. *Ausnahme: Geh und Radwege, gesetzlich notwendige Zufahrten, wie z.B. Feuerwehruzufahrten, Terrassenbeläge.*
- d. *Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen ($\pm 1\text{m}$) sind im Zuge der Bauplanung zulässig.*

ZU (3) GELÄNDE

- a. *Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Jedoch ist eine Geländeänderung im Ausmaß von $\pm 1,0\text{m}$ zulässig.*
- b. *Geländeanpassungen für die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässern, die verkehrstechnische Erschließung, im Bereich von Kinderspielflächen oder im Bereich von Baumpflanzungen sind jedoch zulässig.*

Erläuterung:

Die Einfriedungen engen das Straßenbild ein und sollen daher möglichst vermieden werden. Wenn unbedingt erforderlich dürfen Einfriedungen daher nicht blickdicht ausgeführt werden.

Die Freiflächengestaltung dient der Lebensqualität der Bewohner und Berufstätigen und erlangt in der städtischen Entwicklung zunehmend größere Bedeutung. In Verbindung mit dem angestrebten hohen Grünflächenfaktor wird ein Beitrag gegen die sommerliche Überhitzung der Innenstadt geleistet.

ZU §7 NUTZUNGEN

(1) EINKAUFSZENTREN

Die Implementierung von Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 3.000 m² gem. Einkaufszentrenverordnung LGBL 102/2018, in Verbindung mit der Flächenbeschränkung im Örtlichen Entwicklungskonzept insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung ist zulässig, es müssen jedoch die im Bebauungsplan festgelegten Geschößzahlen errichtet, genutzt und im Leistungsfähigkeitsnachweis des Verkehrs nachweislich berücksichtigt werden.

(2) SOZIALE INFRASTRUKTUR

- a. Im Planungsgebiet ist zur Sicherstellung einer ausreichenden sozialen Infrastruktur die Errichtung einer geeigneten Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch den Bauwerber vorzusehen.
- b. Art, Umfang, Standort und Umsetzung muss mit der Stadtgemeinde Leibnitz abgestimmt werden.
- c. Alternativ kann vor Erteilung der Baubewilligung eine vertragliche Regelung hinsichtlich der Beteiligung an den infrastrukturellen Folgekosten für Kinderbetreuungseinrichtungen mit der Stadtgemeinde Leibnitz abgeschlossen werden.
- d. Maßgeblich ist die Gesamtanzahl der innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Wohneinheiten, unabhängig von einer abschnittsweisen Umsetzung oder Einreichung.

(3) LÄRMSCHUTZ

Im Bauverfahren sind Nutzungsabhängig die zur Einhaltung der Planungsrichtwerte erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.

Erläuterung:

Leibnitz ist im Randbereich sehr gut mit Einkaufszentren versorgt, im Stadtkern besteht noch Potential aufgrund der wachsenden Einwohnerzahl. Um die Tragfähigkeit der bestehenden Handelseinrichtungen nicht zu beeinträchtigen, hat der Gemeinderat die maximal zulässige Verkaufsfläche von neu zu errichtenden Einkaufszentren gedeckelt.

Die hohe Nutzungsvielfalt der Baulandkategorie Kerngebiet ermöglicht die Stärkung der in Kürze festzulegenden „Zentrumszone“. Sie bedeutet aber auch - insbesondere bei Errichtung von Wohnungen - einen erhöhten Schutzbedarf vor Lärmbelastung, Erschütterungen und Katastrophen- Sicherheit aufgrund der Nahelage zur Trasse der ÖBB und zur Wasserwerkstraße.

Beurteilungsrelevant sind insbesondere die

- ÖNORM S5021, Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und -ordnung
- ÖAL 3-1, Beurteilung von Schallimmissionen im Nachbarschaftsbereich
- ÖAL 36, Erstellung von Schallimmissionskarten und Konfliktzonenplanen und Planung von Lärmminderungsmaßnahmen, Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung
- sowie die Richtwerte der WHO

Im Bauverfahren wird daher auf Basis eines Lärmgutachtens der projektbezogene Nachweis zu erbringen sein, dass wesentliche Teile der Freiflächen für den beantragten Verwendungszweck lärmfrei im Sinne der geplanten Nutzung sind und anhand der Gebäudelärmkarte, dass das erforderliche Schalldämmmaß aller Außenbauteile eingehalten wird.

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der Stadtgemeinde Leibnitz steigt der Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere an Kinderbetreuungsplätzen. Größere Wohnbauvorhaben verursachen zusätzlichen Infrastrukturbedarf, dessen Finanzierung und zeitgerechte Bereitstellung sicherzustellen ist.

Aus diesem Grund ist bei Wohnbauvorhaben ab einer Größenordnung von 15 Wohneinheiten eine Beteiligung an den infrastrukturellen Folgekosten für Kinderbetreuungseinrichtungen vorgesehen.

Die Regelung gilt unabhängig davon, ob die Umsetzung in mehreren Bauabschnitten erfolgt oder einzelne Baubewilligungen jeweils weniger als 15 Wohneinheiten umfassen. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der im Planungsgebiet vorgesehenen Wohneinheiten.

Alternativ zur finanziellen Beteiligung kann der Bauwerber selbst eine geeignete Kinderbetreuungseinrichtung errichten. Voraussetzung hierfür ist eine Abstimmung mit der Stadtgemeinde Leibnitz hinsichtlich Bedarf, Standort, Dimensionierung, Ausstattung und langfristiger Nutzbarkeit.

Die Ermittlung einer allfälligen Kostenbeteiligung erfolgt auf Grundlage des zu erwartenden zusätzlichen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen sowie der hierfür erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen:

Der Fachausschuss für Bau- und Raumordnung & Stadtentwicklung der Stadtgemeinde Leibnitz empfiehlt dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Leibnitz, die Parameterfestlegung für zukünftige städtebauliche Verträge Infrastrukturkostenbeitrag – Kinderbetreuungseinrichtung gemäß § 43 Abs. 3 StROG 2010 – Genehmigung wie folgt zu genehmigen:

Kinderbetreuungseinrichtungen werden in Hinblick auf deren Ausstattung durch Vorgaben des Landes Steiermark geregelt (<https://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/152722237/de/>). Diese Vorgaben bedeuten für die Gemeinde massive Mehrkosten und wird die Errichtung einer Kindergartengruppe dzt. mit € 1,2 Mio beziffert. Gemäß § 43 Abs. 3 StROG 2010 können in Übereinstimmung mit § 18 des Räumlichen Leitbildes der Stadt zivilrechtliche Verträge abgeschlossen werden.

Aus Gleichbehandlungsgründen werden für die Berechnung der möglichen Kostentragung der jeweils aktuellen statistische Parameter der Statistik Austria für die Stadt Leibnitz wie folgt hinterlegt:

- Leibnitz hat dzt. 13.500 Einwohner

Da ab einer Wohnungsanzahl von 15 Wohnungen im Zuge von Bebauungsplanverfahren die Anwendbarkeit eines Ersatzes für die grundsätzliche Verpflichtung der Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen gegeben ist, ergibt sich nachfolgende Berechnung:

Schritt	Parameter / Formel	Ergebnis
Personen in der Anlage	$15 \times 2,03 \text{ Pers./WE}$	30,45 Personen
Kinder 0–5 J. in Gemeinde	555 Kinder (Bevölkerungspyramide)	4,11% der EW
Krippe (0–2 J.): 3/6 Jahrgänge mit Betreuungsquote 30%	$555 \times 3/6 \times 30\%$	83 gew. Kinder
KG (3–5 J.): 3/6 Jahrgänge mit Betreuungsquote 90 %	$555 \times 3/6 \times 90\%$	250 gew. Kinder
Gewichtete Kinder gesamt	$83 + 250$	333 Kinder
Effektiver Betreuungsanteil	$333 \div 13.500 \text{ EW}$	2,47% der EW
Gleichzeitig in Betreuung	$30,45 \times 2,47\%$	0,75 Plätze
Kapazitätsanteil	$0,75 \div 22 \text{ Plätze}$	3,4%
Anteilige Errichtungskosten	$\text{€ } 1.200.000 \times 3,40\%$	€ 40.800
Einmalzahlung pro WE	$\text{€ } 40.800 \div 15 \text{ WE}$	€ 2.720

Somit ergibt sich eine einmalige Ausgleichszahlung pro genehmigter Wohneinheit als Ersatz für die in Bebauungsplänen zukünftige vorgeschriebene Errichtung einer eigenen Kinderbetreuungseinrichtung in Höhe von € 2.720,-

Diese Parameter sind für sämtliche zukünftige Bebauungsplanverfahren ab 15 WOE anzuwenden!

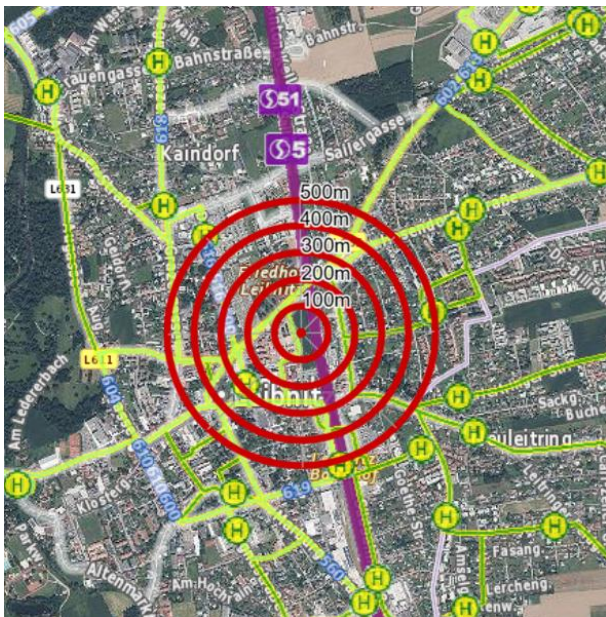
ZU §8 RECHTSKRAFT

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

ENTWURF

3.2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.2.1. LAGE UND ERREICHBARKEIT



Das Planungsgebiet raint

- im Norden an die Kaspar Harb-Gasse
- im Osten an die Bahnbegleitweg
- im Süden an die bestehende Bebauung
- im Westen an die Otmar-Rußheim-Straße

Das Planungsgebiet liegt sehr zentral, innerhalb von 500m Luftlinie sind Bahnhof und Hauptplatz erreichbar: Der Bahnbegleitweg raint im Osten unmittelbar an das Planungsgebiet und verbindet das Grundstück mit 2 Bahnhöfen, dem Freizeitangebot im benachbarten Tillmitsch.

700m weiter westlich beginnt das Naherholungsgebiet der Sulm und das Freibad, sowie diverse Sportanlagen.

700m weiter nordöstlich befindet sich das extensiv landwirtschaftlich genutzte Naherholungsgebiet nördlich der Sailergasse (Brunnenschutzgebiet).

Das Einkaufszentrum Wasserwerkstraße ist innerhalb eines Kilometers ebenso wie die Schulen der Stadt erreichbar.

3.2.2. GEBIETSCHARAKTER

Der Gebietscharakter wird im Norden durch Verkehrsflächen und eine ein- bis 2 geschossige Einfamilienhausbebauung, abgeschirmt vom Verkehrslärm der Kaspar-Harbstraße, durch eine Lärmschutzmauer geprägt.

Im Osten bildet die Lärmschutzmauer der ÖBB eine visuelle Zäsur.



Im Süden raint eine KFZ Abstellfläche und das Gebäude der FA. Überbacher Im Südwesten befinden sich 4-geschoßige Mehrfamilienhäuser mit zurückgesetztem 5. oberirdischem Geschoß in dichter Anordnung. Westlich der Otmar-Rußheim-Straße schließt der Bauhof der EVN Steiermark an.





Der beurteilungsrelevante Umgebungsbereich ist hinsichtlich Nutzung und Gestaltung sehr heterogen.

3.2.3. IMMISSIONSBELASTUNG

Das Planungsgebiet liegt im **Feinstaub-Sanierungsgebiet „Außeralpine Steiermark“**

Das Planungsgebiet ist stark lärmbelastet:

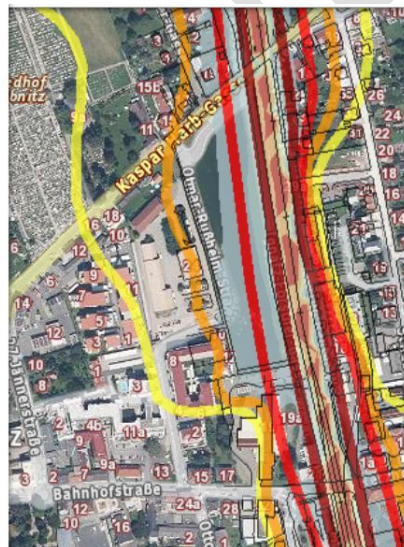
Lärm

Schienenlärmkataster ab 39999

- 50 dB
- 55 dB
- 60 dB
- 65 dB

Schiene Lärmzonen (Lnight) (EU UL-RL 2022)

- 45 bis <50
- 50 bis <55
- 55 bis <60
- 60 bis <65
- 65 bis <70
- 70 bis <75
- >75



Das Erdgeschoßniveau ist Richtung Osten durch die Lärmschutzwand der ÖBB lärmberuhigt. Die Belastung steigt mit zunehmender Gebäudehöhe, da dort eine freie Schallausbreitung erfolgt.

Durch die Nähe zur Trasse der ÖBB ist auch mit Erschütterungen zu rechnen. Ein Streifen liegt im Feuerbereich der Bahn.

Große Teile des Planungsgebietes liegen im Feuerbereich der Bahn.

Hinweis:

§ 43a. Eisenbahngesetz 1957 idF BGBl I/50/2025:

(1) Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu fünfzig Meter von der Mitte des äußersten Gleises sind sicher gegen Zündung durch Funken (zündungssicher) herzustellen, zu erhalten und zu erneuern, wenn Dampftriebfahrzeuge in Betrieb stehen oder ihr Einsatz nach Erklärung des Betreibers beabsichtigt wird. Wo es besondere örtliche Verhältnisse erfordern, hat die Behörde einen entsprechend geringeren oder größeren Feuerbereich festzusetzen. Über die Bauweise der zündungssicheren Herstellung entscheidet die Behörde im eisenbahnrechtlichen Baugenehmigungsverfahren oder auf Antrag nach dem jeweiligen Stande der Technik.

3.2.4. REGIONALPLANUNG

Das Planungsgebiet unterliegt gem. LGBL 88/2016 nachfolgenden Bestimmungen:

„...§3 (7) Siedlungs- und Industrielandschaften (Agglomerationsräume):

1. Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.
2. Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen.
3. Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn und Kerngebieten zu attraktivieren.
4. Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren. ...“

Leibnitz ist eine Zuwanderungsgemeinde und hat daher einen Bedarf an Betriebs- und Wohnflächen, insbesondere da die rechtlichen Grundlagen es der Stadt verunmöglichen effizient gegen die Leerstände vorzugehen.

Der Bebauungsplan dient somit der Bedarfsdeckung und entspricht dem gesetzlich verankerten Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Leibnitz hat sich mit 0,8 den höchsten Grünflächenfaktor der Steiermark verordnet.

Die Immissionsbelastung ist projektbezogen in Abhängigkeit von Art und Lage der zur Bewilligung beantragten Nutzungen zu sanieren.

Somit besteht kein Widerspruch zu den Bestimmungen des regionalen Entwicklungsprogrammes.

3.2.5. RÄUMLICHES LEITBILD

Das räumliche Leitbild wurde in Abstimmung mit dem Ortsbildkonzept erarbeitet und enthält nachfolgende Planungsrelevante Festlegungen:

„...“

GRUNDSÄTZE ZU GEBIETSCHARAKTER UND GEBIETSABGRENZUNG

EINTEILUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN TYPOLOGIEN

•

....

- (3) Typologie 4 „STADTGEBIET“ (Kernzone urbane Gebiete)

CHARAKTERISTIK

Gänzlich oder teilweise geschlossene straßenraumbildende Bebauung, Stadtraum

ZIELE

Die historisch bedeutsamen Strukturen sind zu erhalten und weiterzuentwickeln unter Berücksichtigung nachstehender Ziele.

- ✓ Eine straßenraumbildende Bebauung ist zu erhalten oder zu schaffen (insbesondere eine Blockrandbebauung).

...

- ✓ Insbesondere in der Erdgeschoßzone ist eine hohe Nutzungsdurchmischung sicherzustellen.
- ✓ Die Lärmreduzierung ist durch geeignete Baukörperstellung und darauf reagierende Grundrisse und Nutzungen zu gewährleisten.

- ✓ ...
- ✓ *Qualitätsvolle, generationenübergreifende und klimawandelangepasste Freiräume sind projekt-bezogen herzustellen.*
- ✓ ...
- ✓ *Der Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr (insbesondere durch Einsatz von Tiefgaragen) ist zu minimieren.*
- ✓ *Die Zahl der zu bewilligenden Wohneinheiten ist projektbezogen auf das Verkehrskonzept abzustimmen ...*

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt

(4) Typologie 6 „ÖFFENTLICHER RAUM“, „ÖFFENTLICHE GEBÄUDE“

ZIELE

- ✓ *Eine straßenraumbegleitende Begrünung ist vermehrt durchzuführen.*
- ✓ ...
- ✓ *Der motorisierte Individualverkehr und die Flächen für den ruhenden Verkehr sind zu reduzieren.*

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt.

BAUMASSE

ZIELE

- ✓ *Die Architektur muss mit der umgebenden Land- bzw. Stadtlandschaft harmonieren.*
- ✓ *Die Proportion der Gebäude und deren Zubauten muss sich in den Bestand einfügen.*
- ✓ ...
- ✓ *Große Baukörper, die über die ortsüblichen Maße reichen, müssen gegliedert werden, um ein Einfügen in die vorhandene Bebauung zu erreichen. Die Struktur ist durch Versetzen der Baumasse oder durch Vor- und Rücksprünge aufzulockern.*

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt.

HÖHENENTWICKLUNG

ZIELE

- ✓ *Die Gesamthöhen der Gebäude müssen ortsüblich sein. Abweichungen von der Ortsüblichkeit sind mit einem Meter gedeckelt. In der Ortsbildschutzzone gelten spezifische Regelungen.*
- ✓ *Die Gesamthöhe von Gebäuden darf Sichtbeziehungen lt. Entwicklungsplan nicht verdecken.*
- ✓ ...

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt

DACHLANDSCHAFT

ZIELE

- ✓ *Schutz und Weiterentwicklung einer homogenen Dachlandschaft.*
- ✓ *Die zulässige Dachform ist der Beilage 4 „zulässige Dachformen“ zu entnehmen.*
- ✓ *Im untergeordneten Ausmaß (max. 30 % der Dachfläche des Gebäudes) sind andere Dachformen zulässig. ...*

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt.

GRUNDSÄTZE ZUM ERSCHLIESSUNGSSYSTEM:

MOBILITÄT

ZIELE

- ✓ ZUFAHRTEN
- ✓ Bei Anlage neuer Zufahrten sind Sichtweiten gemäß RVS 03.05.12 „Plangleiche Knoten – Kreuzungen, T- Kreuzungen“ neuer Zufahrten anzuwenden.

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt.

FUSS- & RADWEGE

ZIELE

- ✓ Ausbau der Fuß- und Radwege im gesamten Stadtgebiet
- ✓ Neue Gehsteige müssen zur Erhöhung der Nutzerqualität eine Breite $\geq 2,5$ m aufweisen. ...

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt.

FLÄCHEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR (Parkplätze)

ZIELE

- ✓ Neue Flächen für den ruhenden Verkehr müssen ausschließlich auf privatem Grund verortet werden. Ausgenommen sind die von der Stadt offiziell erklärten öffentlichen Dauerparkplätze inkl. der Park & Ride Parkplätze.
- ✓ Nicht überdachte KFZ-Abstellflächen im Freien müssen pro 5 Abstellplätzen einen klimaresilienten Laubbaum erhalten oder durch andere Begrünungsmaßnahmen beschattet werden (z.B. Pergolen, Lauben ...).

(1) TIEFGARAGEN

- ✓ Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- ✓ Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe nachzuweisen.
- ✓ Tiefgaragenrampen sollen eine formale Einheit mit den Hauptbaukörpern bilden oder sind einzuhäuschen.
- ✓ Siehe auch Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Leibnitz

Die Umsetzung der vorangeführten Ziele ist im Bauverfahren nachzuweisen.

GRUNDSÄTZE ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

GRÜNRAUM UND FREIFLÄCHEN

ZIELE

- ✓ Verbesserung des Stadtklimas und der Aufenthaltsqualität durch mehr grüne und blaue Infrastruktur bzw. Einsatz von Fassadenbegrünungen.
- ✓ Ab Errichtung von 4 Wohneinheiten sind zugängliche Freiflächen (halböffentlich) mit einem Grundstücksanteil ≥ 10 % auszuweisen.
- ✓ ...

- ✓ *Neubauten, Aufstockungen und Versiegelung von Innenhöfen sind im Sinne der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadtgemeinde Leibnitz nicht zulässig, sofern dadurch der Grünflächenfaktor des Bauplatzes $\leq 0,8$ beträgt.*
- ✓ *Oberflächenwasser ist zur Verbesserung des Kleinklimas als Grüne Infrastruktur zu gestalten und darf nicht in das Kanalsystem des Abwasserverbandes eingeleitet werden.*
- ✓ *....“*

Die Umsetzung der vorangeführten Ziele ist im Bauverfahren nachzuweisen.

SCHUTZ DER INNENHÖFE

ZIELE

- ✓ *Erhaltung der Lebensqualität durch Schutz der Innenhöfe vor Bebauung und Versiegelung.*
- ✓ *Innenhöfe von Blockrandbebauungen insbesondere von längs Straßenfluchtlinien in offener, gekuppelter und/oder geschlossener Bauungsweise situierten Hauptgebäuden dürfen nicht bebaut werden.*

Die vorangeführten Ziele werden im Bebauungsplan umgesetzt:

Der Bebauungsplan sieht einen die Neugestaltung eines Innenhofes durch die Blockrandbebauung, der neue „Innenhof wird um maximal 2 oberirdische Geschoße angehoben. Voraussetzung ist, dass die Dachflächen wie in einem klassischen Innenhof dem Aufenthalt im Freien dienen und gärtnerisch gestaltet (genutzt) werden.

ZIVILRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

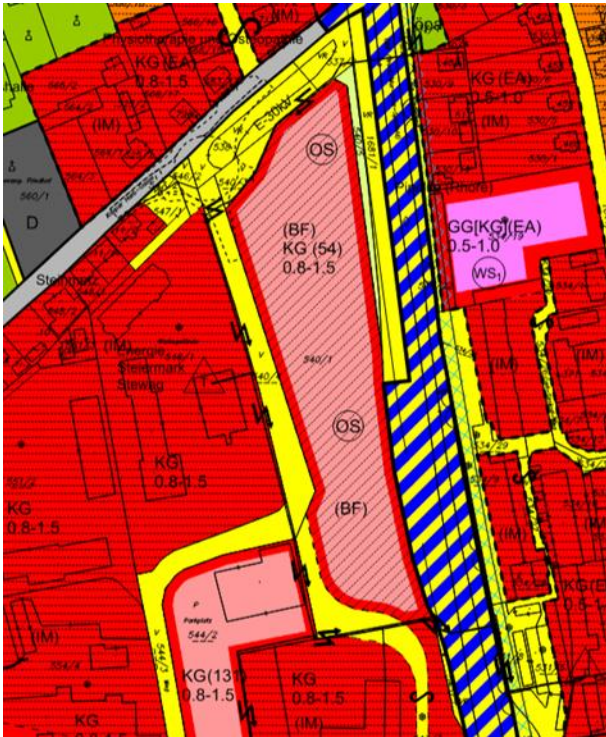
ZIEL:

Um die angestrebten Qualitätskriterien für die Stadtgemeinde leistbar zu erhalten, sind sämtliche Bestimmungen gem. § 43 StROG „zivilrechtliche Vereinbarungen“ anzuwenden und mit jeder Revision des Entwicklungskonzeptes zu evaluieren.

...“

Die zivilrechtlichen Vereinbarungen sind im Interesse einer fairen und leistbaren Stadtentwicklung notwendig.

3.2.6. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN



Der Flächenwidmungsplan, Periode 1.0, weist das GST-NR .540/1, KG 66138 Leibnitz, als Aufschließungsgebiet Kerngebiet (54) mit einer Bebauungsdichte (BBD) von 0,8 bis 1,5 aus. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnt die Bebauungsfrist zu laufen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Flächenwidmungsplanes gab es noch ein GST-NR 540/3, KG 66138 Leibnitz, das im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Freiland (Trenngrün) ausgewiesen ist und somit NICHT Teil der Bebauungsplanzonierung ist.

Folgende Aufschließungserfordernisse sind festgelegt:

»...
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
- ✓ Nachweis der Standfestigkeit des Untergrundes bei Grundstücken mit Hanglage

SPEZIELLE AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE:

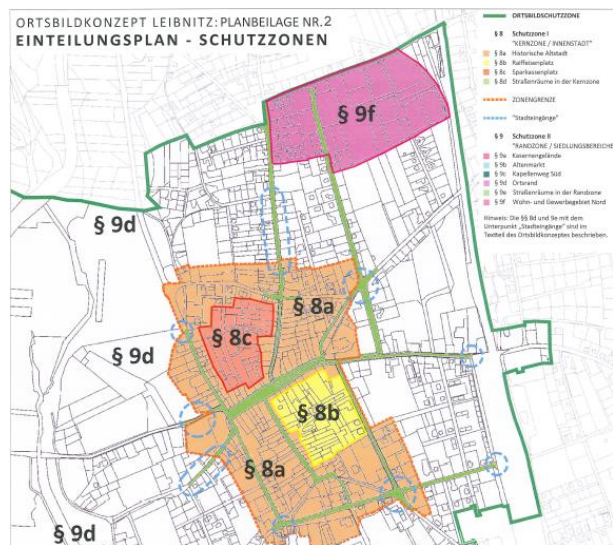
- ✓ **LÄ**
Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebauten.
- ✓ **BP**
Bebauungsplanpflicht (siehe Bebauungsplanzonierungsplan)
- ✓ **MO**
Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität (Fuß- und Radweg – öffentliche Verkehrsmittel)
- ✓ **VK**
Abstimmung mit dem in Ausarbeitung befindlichen bzw. bestehenden Verkehrskonzept, verfasst PLANUM, Prof. Dr. Fallast. Erbringung eines Leistungsnachweises
- ✓ **Ab**
Positive Stellungnahme Abwasserverband und der Leibnitzer Feld Trinkwasserversorgungs GmbH
- ✓ **BZ**
Positive Stellungnahme Baubezirksleitung (15m Baubeschränkungsbereich) und ÖBB (50m Feuerbereich) ...“

Die Umsetzung der Aufschließungserfordernisse ist im Bauverfahren, spätestens jedoch zum Zeitpunkt der Benützungsbewilligung nachzuweisen (§8 StROG)

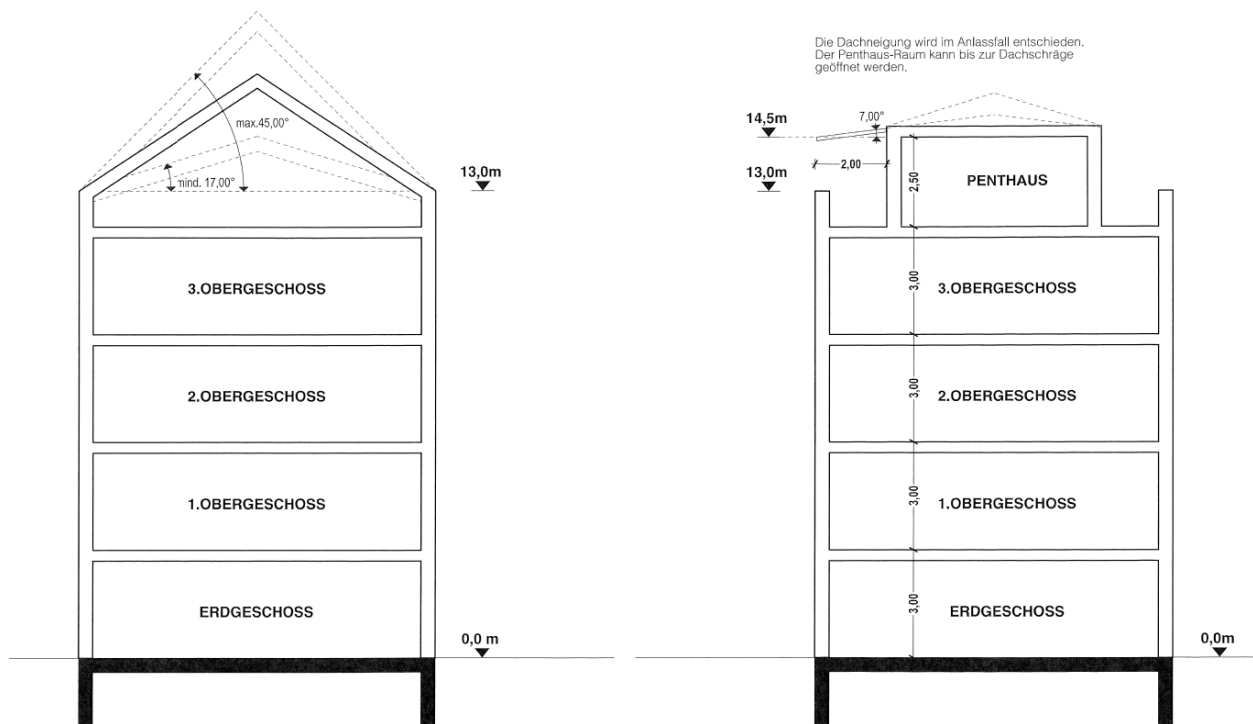
3.2.7. VERORDNUNGEN DER STADT

a. ORTSBILDKONZEPT

Im überarbeiteten Ortsbildkonzept liegt das Planungsgebiet im Geltungsbereich des §9d:



Mit nachfolgenden Höhenbeschränkungen:



Die Vorgaben des Ortsbildschutzkonzeptes sind integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes. Infolgedessen sind die Dachform (Satteldach), die Gebäudehöhen und die Gesamthöhen der Gebäude bereits eine Vorgabe aufgrund des Ortsbildschutzes.

Eine Ausnahme bilden nur jene Dachflächen die eine Doppelfunktion (Begrünung und Aufenthaltsfläche im Freien) aufweisen.

b. STELLPLATZSCHLÜSSEL

Der Stellplatzschlüssel der Stadtgemeinde ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes und kommt im Bauverfahren zur Anwendung.

c. GRÜNFLÄCHENFAKTOR UND GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

Grünflächenfaktor und Grad der Bodenversiegelung sind in einer Verordnung der Stadt festgeschrieben. Sie tragen wesentlich zur Resilienz der Stadtgemeinde gegenüber sommerlicher Überhitzung, Schlagregenereignisse und Trockenheit bei.

Die Verordnung kommt im Bauverfahren zur Anwendung.

ENTWURF

4. BEILAGEN

ENTWURF

5. VERFAHREN (Im Zuge der Endausfertigung)

ENTWURF